

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE - KS. KAZIMIERZA JANCARZA”**

**UZASADNIENIE  
ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

edycja do uchwalenia

Kraków, wrzesień 2017 r.

## 1. WPROWADZENIE

Podstawą podjęcia prac nad planem jest Uchwałą Nr CXXI/1926/14 Rady Miasta Kraków z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza” oraz umowa pomiędzy Gminą Miejską Kraków, a Instytutem Rozwoju Miast w Krakowie.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przystąpiono do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego umową.

Raport podzielony został na siedem części. W pierwszej opisano cele planu, dyspozycje programowo-przestrzenne, zawierające układ funkcjonalno-przestrzenny wraz z powiązaniem zewnętrznymi oraz podstawowe kategorie przeznaczenia terenów.

W części drugiej zaprezentowano zasady rozwiązań układu komunikacyjnego obejmujące relacje, powiązania, klasyfikacje dróg, w tym powiązania z podstawowym, zewnętrznym układem komunikacyjnym (tj. drogami klas zbiorczych i głównych związanych z obsługą obszaru planu).

Część trzecia obejmuje bilanse terenów w stanie istniejącym oraz w stanie projektowanym oraz wyprowadzoną na tej podstawie analizę chłonności terenów.

Część czwarta to odniesienie projektu planu do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ocena jego zgodności ze Studium.

W części piątej przedstawiono nawiązanie do opracowanej na wcześniejszych etapach prac syntezy uwarunkowań.

Całość opracowania zamykają: synteza prognozy skutków finansowych projektu planu oraz elementy uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## I. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM

### 1.1. Cele planu

Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” jest wprowadzenie regulacji planistycznych zagospodarowania obszaru, które pozwolą na rehabilitację zabudowy blokowej, rewitalizację terenów rekreacyjnych, ochronę fragmentu Twierdzy Kraków oraz uporządkowane działań inwestycyjnych.

Celem planu, zgodnie z analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” jest:

1. wykorzystanie planowania urbanistycznego jako wsparcia programu rehabilitacji osiedli blokowych poprzez:
  - zabezpieczenie ładu przestrzennego osiedli,
  - ochronę i kształtowanie sieci przestrzeni publicznych ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni wewnątrzosiedlowej,
  - wprowadzenie prawidłowej polityki parkingowej;
2. ochrona wartości przyrodniczo - kulturowo - rekreacyjnych poprzez:
  - zabezpieczenie funkcjonowania fortu jako miejsca o znaczeniu lokalnego centrum historyczno - kulturowego,
  - ochronę terenów zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, towarzyszącej potokowi Sudół i Fortowi 48 Batowice oraz Plant Mistrzejowickich;

3. wykluczenie z zabudowy zinventaryzowanych osuwisk oraz wyznaczenie obszarów zagrożonych wystąpieniem ruchów masowych, których ewentualne zagospodarowanie musi przewidywać przeciwdziałania propagacji procesów geodynamicznych.

## 1.2. Układ funkcjonalno-przestrzenny

Zaproponowany układ funkcjonalno-przestrzenny wynika z procesów urbanizacyjnych jakie zachodziły na tym terenie. Przestrzeń objętą planem podzielono na trzy strefy funkcjonalne:

- **strefę terenów zielonych**, obejmującą cenne pod względem przyrodniczym tereny w sąsiedztwie potoku Sudół Dominikański (ZP.1, ZP.2, ZP.12, ZP.25), obszar urządzonej zieleni fortecznej Fortu 48 Batowice (ZPf.1) oraz tereny zielone usytuowane na linii północ-południe m.in. Planty Mistrzejowickie (ZP.8, ZP.10, ZP.16, ZP.18, ZP.19, ZP.20, ZP.22, ZP.24).
- **strefę mieszkaniową**, obejmującą trzy wyodrębniające się obszary:
  1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności położonej w zachodniej części obszaru objętego planem (MN.1 - MN.16, MN/U.1, MW.14 - MW.24 oraz MW/U.2 i MW/U.3),
  2. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wysokiej intensywności, zlokalizowane pasmowo w dolnej części wzniesienia (MW.4 - MW.11, MW/U.1),
  3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności zlokalizowane na wzniesieniu (MW.1, MW.2, MW.3, MW.12, MW.13), na których dominować będzie funkcja mieszkaniowa.
- **strefę usługową**, obejmującą dwa wyodrębnione obszary: tereny wzdłuż ulicy ks. Kazimierza Jancarza (U.2 - U.7, U.9, U.11) oraz obiekty usług publicznych położone na wzniesieniu przy ulicy Wawelskiej (U.8, U.12 - U.14).

### Strefa terenów zielonych

Tereny zielone położone w otulinie biologicznej potoku Sudół Dominikański, w dużej części o spadkach powyżej 12%, niepredystynowane do zabudowy, włączono do strefy terenów zielonych oznaczając symbolem ZP.1. W obrębie terenu ZP.1. ustalono strefę hydrogeniczną potoku Sudół Dominikański, której zasięg zaznaczono na rysunku planu, w obrębie której ustalono zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem liniowych obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz przepustów i obiektów mostowych, zakaz lokalizacji ogrodzeń, nakaz utrzymania ciągłości potoku, nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód; dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta potoku.

Nieaktywne osuwisko nr 2/15, w obrębie którego zgodnie z kartą dokumentacyjną opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny należy wykluczyć zabudowę (PIG, 2015) wraz z obszarem 10 m od zewnętrznych granic osuwiska (strefa buforowa), włączono do wydzielonego terenu ZP.2. W obrębie tego terenu każda planowana inwestycja musi posiadać dokumentację geologiczno-inżynierską.

Z uwagi na zgłaszane potrzeby społeczne, jak również rolę kompozycyjną w układzie przestrzennym, skwer zieleni położony w centralnej części zachodniego zespołu zabudowy mieszkaniowej, oznaczony w planie symbolem ZP.3, wyłączono z zabudowy. Podobne działania podjęto w odniesieniu do skweru zieleni w enklawie wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (punktowce) zlokalizowanego na szczycie wzniesienia przy ul. Wawelskiej (ZP.11).

Istotne regulacje wprowadzono również w odniesieniu do fortu 48 Batowice (teren oznaczony symbolem ZPf.1), gdzie m.in.: wprowadzono ochronę terenów zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, zakazano likwidowania i niszczenia zadrzewień i innej zieleni wysokiej towarzyszącej temu obiektowi.

Istniejące tereny zieleni urządzonej - tzw. polana Nagłowicka oraz Planty Mistrzejowickie zostały utrzymane i objęte ochroną przed zabudową (wydzielone tereny: ZP.8, ZP.15, ZP.18, ZP.19, ZP.20).

W dwóch przypadkach dopuszczono lokalizację budynków:

- usługowych z zakresu: kultury, turystyki, gastronomii, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> w terenie **ZP.20** w obrębie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- usługowych typu pawilonu sprzedaży z zakresu handlu, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> w terenie **ZP.18** w obrębie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

### **Strefa mieszkaniowa**

W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wyznaczono obszar objęty rehabilitacją zabudowy blokowej, dla którego ustalono m.in: zakaz zwiększania istniejącej intensywności zabudowy w terenach oznaczonych symbolami: MW.1 – MW.23, MW/U.3, MW/U.1 – MW/U.3, MN.1 – MN.15, MN/U.1, nakaz ochrony układu kompozycyjnego osiedla, nakaz dostosowania obiektów budowlanych do odpowiednich wymagań technicznych, funkcjonalnych i użytkowych poprzez sukcesywne remonty, nakaz uporządkowania przestrzeni międzyblokowej poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury.

Istotnym elementem jest również wprowadzenie nakazu uzupełnienia wyposażenia przestrzeni międzyblokowej w obiekty małej architektury takie jak: ławki, kosze na śmieci, oraz lampy oświetleniowe, nakaz uzupełnienia wyposażenia, przestrzeni międzyblokowej w urządzenia sportowe np.: siłownia na świeżym powietrzu.

Ponadto w granicach ww. obszaru dopuszczono rozbudowę ścieżek i ciągów pieszych, rowerowych.

Specjalną ochroną objęte zostały tereny zieleni przyblokowej, które objęto strefą zieleni osiedlowej, w obrębie której obowiązuje ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zachowania i wkomponowania wykształconego drzewostanu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej osiedli blokowych, zachowanie istniejącego drzewostanu oraz wprowadzanie zieleni wysokiej z uwzględnieniem gatunków podnoszących walory estetyczne i aerosanitarne obszaru, dopuszczenie rekompozycji zieleni urządzonej i wprowadzanie nowych układów kompozycyjnych. Na terenach tych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, a udział powierzchni biologicznie czynnej w zaznaczonej na poszczególnych terenach strefie zieleni osiedlowej nie może być niższy niż 80%.

### **Strefa usługowa**

Wywołująca wiele kontrowersji koncepcja integracji obiektów pętli autobusowej (KU.1) z nowymi obiektami handlowymi nie została podtrzymana w projekcie planu. Dla tego obszaru wskazano jako przeznaczenie podstawowe przeznaczeniu pod: pętle autobusową, parking, w tym wielopoziomowy dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu.

W odniesieniu do pasa usług o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi (terenu U.1 do U.14) dopuszczono możliwość intensyfikacji zabudowy, określając wysokość zabudowy odpowiednio dla terenów.

### 1.3. Opis rozwiązań projektowych

Przyjęte cele leżące u podstaw opracowania planu, zostały zinstrumentalizowane poprzez przyjęte rozwiązania projektowe tj.:

- 1) wykorzystanie planowania urbanistycznego jako wsparcia programu rehabilitacji osiedli blokowych poprzez wydzielenie terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, co ograniczy możliwość dogęszczenia istniejącej zabudowy, jednocześnie pozwalając na realizację działań zmierzających do podniesienia komfortu zamieszkania (ocieplanie budynków, dobudowa balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych, wind itp.).
- 2) wydzielenie ciągów i obszarów zieleni ogólnodostępnej, tworzących sieć przestrzeni publicznych (Planty Mistrzejowickie, fort 48 Batowice, zieleń wzdłuż potoku Sudół Dominikański),
- 3) wyłączenie z zabudowy fortu 48 Batowice i wskazanie tego miejsca jako obszaru o znaczeniu lokalnego centrum historyczno - kulturowego,
- 4) wprowadzenie do ustaleń planu wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, celem ochrony terenów zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, towarzyszącej potokowi Sudół Dominikański i fortowi 48 Batowice oraz Plant Mistrzejowickich,
- 5) wprowadzenie zakazu zabudowy na obszarach zinwentaryzowanych osuwisk oraz terenów w ich sąsiedztwie,
- 6) wprowadzenie do ustaleń planu zapisów chroniących istniejące place i skwery zieleni miejskiej oraz umożliwiających tworzenie nowych (m.in.: ZP.3, ZP.11),
- 7) wprowadzenie do ustaleń planu zapisów umożliwiających odtworzenie lub przebudowę istniejących obiektów i urządzeń sportowych jako obiektów usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną. Dopuszczono m.in.: lokalizację terenowych urządzeń sportowych przez które należy rozumieć budowle sportowe takie, jak: niezadaszone boiska do gier, gimnastyki i lekkoatletyki oraz ścieżki zdrowia i parki linowe, z wyjątkiem stadionów, skateparków, tras dla quadów oraz tras typu cross i downhill dla jednoślądów, a także budowli służących akrobacjom na deskorolkach i jednoślądach.
- 8) zaakcentowanie w projekcie planu istniejących dróg wewnątrzsiedlowych jako przestrzeni publicznych z towarzyszącą zielenią urządzoną.

W celu zachowania proporcji w zagospodarowaniu działek, dla poszczególnych terenów określone zostały zasady i standardy zagospodarowania wyrażone między innymi następującymi wskaźnikami:

Nazwa terenu i symbol		minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	minimalny wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN1, MN2	50	40	0,40	1,20	13
	MN3	50	30	0,20	0,75	13
	MN4, MN5	50	40	0,40	1,20	13
	MN6	50	40	0,40	1,40	13
	MN7	50	40	0,40	1,20	13
	MN8	50	30	0,50	0,80	13

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
 „MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie

	MN9	50	40	0,40	1,40	13
	MN10, MN.11	45	48	0,40	1,85	13
	MN12, MN.14	45	48	0,40	1,75	13
	MN13	50	30	0,40	0,90	13
	MN15	45	35	0,40	1,30	13
	MN16	70	25	0,30	1,20	11
Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MN/U1	45	48	0,50	1,35	13
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW1	50	-	0,60	1,00	18
	MW2	50	-	0,60	1,00	18
	MW3	50	-	0,60	1,00	18
	MW4	50	-	0,70	1,50	18
	MW5	50	-	0,90	1,50	18
	MW6	50	-	0,70	1,50	18
	MW7	50	-	0,70	1,50	18
	MW8	50	-	0,90	1,50	18
	MW9	50	-	0,90	1,50	18
	MW10	50	-	0,70	1,30	18
	MW11	50	-	0,70	1,30	18
	MW12	50	-	1,20	1,90	36
	MW13	50	-	0,80	1,50	17
	MW14	63	-	0,70	0,90	13
	MW15	50	-	0,90	1,30	13
	MW16	50	-	0,80	1,20	13
	MW17	45	-	0,80	1,00	13
	MW18	50	-	0,90	1,30	13
	MW19	50	-	0,90	1,70	20
	MW20	45	-	0,90	1,70	20
	MW21	50	-	0,60	1,00	13
	MW22, MW23	50	-	0,90	1,80	17
	MW24	50	-	0,70	1,30	13
	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MW/U1	45	-	0,90	4,50
MW/U2		50	-	0,40	1,60	15
MW/U3		45	-	0,50	2,10	17
Tereny zabudowy usługowej	Ui1	40	50	0,30	0,60	4
	Ui2	30	60	0,30	0,60	4
	U1	50	20	0,15	0,60	4
	U2, U3	60	30	0,10	0,80	5
	U4	55	30	0,30	0,80	11
	U5	50	20	0,50	0,90	15
	U6	45	35	0,50	2,30	15
	U7	45	20	0,50	2,10	15
	U8	45	40	0,30	0,80	15
	U9	45	30	0,30	0,90	9
	U10	50	30	0,20	0,60	7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie

	U11	60	30	0,10	0,50	7
	U.12	50	25	0,30	0,90	15
	U13, U14	50	20	0,30	0,90	15
Tereny zieleni urządzonej	ZP1	85	-	0,0006	0,001	5
	ZP2	95	-	-	-	5
	ZP3	90	-	0,001	0,003	5
	ZP4	85	-	0,005	0,03	5
	ZP5	85	-	0,005	0,03	5
	ZP6	85	-	0,005	0,03	5
	ZP7	85	-	0,005	0,03	5
	ZP8	82	-	0,0002	0,003	5
	ZP9	85	-	0,005	0,03	5
	ZP10	85	-	0,001	0,02	5
	ZP11	85	-	0,001	0,02	5
	ZP12	85	-	0,0002	0,003	5
	ZP13	85	-	0,0002	0,003	5
	ZP14	85	-	0,01	0,05	5
	ZP15	85	-	0,001	0,02	5
	ZP16	85	-	0,005	0,03	5
	ZP17	85	-	0,005	0,03	5
	ZP18	85	-	0,001 (0,005)	0,02 (0,015)	5
	ZP19	85	-	0,0002	0,003	5
	ZP20	70	-	0,008	0,08	5,5
	ZP21	85	-	0,001	0,02	5
	ZP22	85	-	0,001	0,02	5
	ZP23	85	-	0,001	0,02	5
	ZP24	85	-	0,001	0,02	5
	ZP25	85	-	-	-	4
ZPf1	85	-	0,0001	0,0005	5	
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU1	30	-	0,5	2,0	5
	KU2	20	-	0,3	2,0	5
	KU3	20	-	0,3	2,0	5
	KU4	10	-	0,2	0,5	4
	KU5	10	-	0,3	0,5	3,5
	KU6, KU7, KU8	5	-	0,4	0,7	3,5

#### 1.4. PODSTAWOWE KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- a) MN.1 – MN.16 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną;
- b) MW.1 – MW.24 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- c) MN/U.1 – Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi;

- d) MW/U.1 – MW/U.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami wbudowanymi lub budynkami usługowymi lub budynkami usługowymi z dopuszczeniem lokali mieszkalnych;
- e) Ui.1 – Ui.2 – Tereny zabudowy usługowej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę istniejącymi budynkami usługowymi;
- f) U.1 – U.11 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi;
- g) U.12 – U.14 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania, kultury, nauki i sportu;
- h) ZP.1 – ZP.25 – Tereny zieleni urządzonej z podziałem na:
  - ZP.1, ZP.8, ZP.12, ZP.13, ZP.19, ZP.20, - o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park,
  - ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.14, ZP.15, ZP.16, ZP.17, ZP.18, ZP.21, ZP.22, ZP.23, ZP.24, o podstawowym przeznaczeniu pod: skwery, zieleńce, zieleń izolacyjną, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
  - ZP.25, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym;
- i) ZPf.1 – Teren zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabytkowe fortyfikacje;
- j) Tereny komunikacji z podziałem na:
  - KDZT.1 – Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
  - KDL.1 – Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej;
  - KDD.1 – KDD.5 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - KDW.1 – KDW.31 – Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne;
  - KDX.1 – KDX.7 – Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod dojścia piesze;
- k) KU.1 – KU.8 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, z podziałem na:
  - KU.1 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod pętle autobusową – terminal autobusowy oraz parkingi, place manewrowe i inne służące obsłudze komunikacji zbiorowej;
  - KU.2 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi i garaże;
  - KU.3 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi;
  - KU.4 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod parking i garaże,
  - KU.5 – KU.8 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod garaże;
- l) Tereny infrastruktury technicznej z podziałem na:
  - E.1 – Teren infrastruktury technicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki;
  - W.1 – Teren infrastruktury technicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury



- wodociągowej;
- C.1 – Teren infrastruktury technicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury ciepłownictwa.

## II. BILANS TERENÓW W STANIE ISTNIEJĄCYM I PROJEKTOWANYM CHŁONNOŚĆ TERENÓW

### 2.1. Bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym

Tab. 1. Bilans terenów w stanie istniejącym.

Lp.	Kategoria użytkowania	Powierzchnia w	
		ha	%
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5,42	6,81
2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	0,35	0,44
3	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	17,98	22,59
4	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	0,95	1,20
5	Tereny usług publicznych - usługi oświaty	1,44	1,81
6	Tereny usług publicznych - usługi zdrowia i opieki społecznej	0,50	0,63
7	Tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne	2,54	3,20
8	Tereny sportu i rekreacji	4,20	5,28
9	Tereny zieleni nieurządzonej	2,73	3,43
10	Tereny zieleni ogrodów działkowych	0,51	0,64
11	Tereny zieleni urządzonej - fortecznej	3,33	4,18
12	Tereny zieleni urządzonej - parkowej	5,24	6,59
13	Tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym	11,73	14,73
14	Tereny zieleni urządzonej (pozostałe)	5,48	6,88
15	Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - ciepłownictwo	0,02	0,03
16	Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	0,26	0,33
17	Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągi	0,03	0,04
18	Tereny zabudowy zespołów garaży	0,57	0,71
19	Tereny dróg publicznych	12,69	15,94
20	Tereny parkingów	0,27	0,34
21	Tereny zabudowy obiektów i urządzeń komunikacji	0,97	1,21
22	Tereny ciągów pieszych	2,38	2,99
<b>Ogółem</b>		<b>79,85</b>	<b>100,00</b>

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie

Tab. 2. Bilans terenów wg projektu planu.

LP	Kategoria przeznaczenia		Powierzchnia	
			ha	%
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	6,44	8,06
2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	MN/U	0,08	0,09
<b>razem</b>			<b>6,52</b>	<b>8,15</b>
3	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW	19,99	25,03
4	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MW/U	0,68	0,85
<b>razem</b>			<b>20,67</b>	<b>25,90</b>
5	Tereny zabudowy usługowej	U	5,97	7,47
6	Tereny zabudowy usługowej istniejącej	Ui	0,05	0,06
<b>razem</b>			<b>6,02</b>	<b>7,53</b>
7	Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E	0,18	0,22
8	Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi	W	0,23	0,28
9	Tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo	C	0,02	0,03
<b>razem</b>			<b>0,43</b>	<b>0,53</b>
10	Tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej	KDZT	2,31	2,89
11	Tereny dróg publicznych – klasy lokalnej	KDL	2,48	3,11
12	Tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej	KDD	2,38	2,98
13	Tereny dróg wewnętrznych	KDW	7,29	9,13
14	Ciągi pieszo-rowerowe	KDX	0,17	0,21
15	Tereny obsługi urządzeń komunikacyjnych	KU	1,86	2,33
<b>razem</b>			<b>16,49</b>	<b>20,65</b>
16	Tereny zieleni urządzonej	ZP	20,97	26,26
17	Tereny zieleni fortecznej	ZPf	8,77	10,98
<b>razem</b>			<b>29,74</b>	<b>37,24</b>
<b>Ogółem</b>			<b>79,86</b>	<b>100,00</b>

Tab. 3. Bilans terenów – stan istniejący i projektowany - wartości bilansowe uzyskane w projekcie planu po rozpatrzeniu uwag (styczeń-maj, 2017).

*MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie*

<b>Lp.</b>	<b>Sposób dotychczasowego użytkowania (inventaryzacja)</b>	<b>Powierzchnia ( ha )</b>	<b>Udział ( % )</b>	<b>Projekt planu ( funkcja )</b>	<b>Powierzchnia ( ha )</b>	<b>Udział ( % )</b>	<b>Różnica ( ha )</b>	<b>Różnica ( % )</b>
1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5,42	6,79%	MN	6,44	8,06%	<b>+1,02</b>	<b>+1,27%</b>
2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	0,35	0,44%	MN/U	0,08	0,10%	<b>-0,25</b>	<b>-0,34</b>
3	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	17,99	22,52%	MW	19,94	24,97	<b>+1,95</b>	<b>+2,45%</b>
4	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	1,17	1,46%	MW/U	1,18	1,48%	<b>+0,20</b>	<b>+0,25</b>
5	tereny zabudowy usługowej - komercyjnej	2,55	3,19%	U, Ui	5,51	6,9%	<b>+1,02</b>	<b>+1,28%</b>
6	tereny zabudowy usług publicznych - oświaty	1,44	1,80%					
7	tereny zabudowy usług publicznych - zdrowia	0,50	0,63%					
8	tereny sportu i rekreacji	4,21	5,27%	-	-	-	<b>-4,21</b>	<b>-5,27%</b>
9	tereny zieleni urządzonej - fortecznej	3,33	4,17%	ZPf	8,78	10,99%	<b>+5,45</b>	<b>+6,82%</b>
10	tereny zieleni urządzonej - parkowej	5,24	6,57%	<b>ZP</b>	<b>20,99</b>	<b>26,29%</b>	<b>-1,46</b>	<b>-1,83%</b>
11	tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym	11,73	14,69%					
12	tereny zieleni urządzonej (pozostałej)	5,48	6,86%					
13	tereny zieleni nieurządzonej + tereny zieleni ogrodów działkowych	3,24	4,06%	-	-	-	-3,24	-4,06%
14	tereny dróg publicznych i wewnętrznych z miejscami postojowymi	12,70	15,91%	KDZT, KDL, KDD, KDW	14,45	18,09%	<b>+1,75</b>	<b>+2,18%</b>
15	tereny zabudowy zespołów garaży + tereny parkingów + tereny zabudowy obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej + tereny ciągów pieszych	4,20	5,25%	KU, KDX	2,06	2,58%	<b>-2,14</b>	<b>-2,67%</b>
20	tereny infrastruktury technicznej (ciepłownictwo + - elektroenergetyka + - wodociągi)	0,31	0,39%	C, E, W	0,43	0,55%	<b>+0,12</b>	<b>+0,16%</b>
	<b>RAZEM:</b>	<b>79,86</b>	<b>100%</b>		<b>79,86</b>	<b>100%</b>	-	-

## 2.2. Chłonność terenów

Analiza aktualnego zainwestowania terenów (liczba budynków mieszkaniowych) wskazuje, że obszar objęty planem zamieszkuje ok. 10 236 mieszkańców, z czego większość w zabudowie wielorodzinnej ponad 8,5 tys.

Szacuje się, że projekt planu miejscowego umożliwi realizację około 83 mieszkań na terenie MW.24 oraz około 4000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej komercyjnych powierzchni usługowych.

## III. ODNIESIENIE DO ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

Ocena zgodności poszczególnych, wyznaczonych w planie miejscowym terenów z ustaleniami Studium, przedstawia się następująco:

- 1) przeznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od MN.1 do MN.16 (pod zabudowę jednorodzinna), zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności (MNW),
- 2) przeznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami od MW.1 do MW.13. o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna (MW),
- 3) przeznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami od MW.14 do MW.24 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności (MNW),
- 4) przeznaczenie Terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem MN/U.1, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinna lub pod zabudowę budynkami usługowymi, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności (MNW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej,
- 5) przeznaczenie Terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej istniejącej oznaczonej symbolem MW/U.1, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi, zgodne jest ze Studium, w którym teren ten objęty jest kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna (MW), W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. Ponadto zgodnie z zapisami Studium 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,
- 6) przeznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej istniejącej oznaczonej symbolem MW/U.2, MW/U.3, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi, zgodne jest z zawartymi w Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. Ponadto zgodnie z zapisami Studium 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,
  - 7) przeznaczenie Terenów zabudowy usługowej istniejącej, oznaczonych symbolami Ui.1, Ui.2, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, zgodne jest z zawartymi w Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zieleń urządzoną (ZU). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: zabudowę realizowaną jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto zgodnie z zapisami Studium 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, bez możliwości powiększenia tego terenu,
  - 8) przeznaczenie Terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami od U.1 do U.8, U.10 oraz U.11 podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. Ponadto zgodnie z zapisami Studium 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,
  - 9) przeznaczenie Terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U.9 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, zgodne jest z zawartymi w Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. Ponadto zgodnie z zapisami Studium 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,

- 10) przeznaczenie Terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami od U.12 do U.14 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: 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,
- 11) przeznaczenie Terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP.1 o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zabytkowe fortyfikacje, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie uzupełniające wskazano m.in.: zieleń urządzoną i nieurządzoną w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów i zieleni izolacyjnej,
- 12) przeznaczenie Terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: ZP.2, ZP.3, ZP.8, ZP.10, ZP.12, ZPf.1, ZP.13, ZP.14, ZP.15, ZP.18, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zabytkowe fortyfikacje, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zieleń urządzoną (ZU). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie podstawowe wskazano 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. Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: zabudowę realizowaną jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) przeznaczenie terenu zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.19, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zabytkowe fortyfikacje, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są częściowo kierunkiem zagospodarowania pod zieleń urządzoną (ZU) a częściowo kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji ZU jako przeznaczenie podstawowe wskazano 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. Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: zabudowę realizowaną jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W obrębie wskazanej

w Studium funkcji MW jako przeznaczenie podstawowe wskazano m.in.: zieleni urządzoną i nieurządzoną. Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: zieleni urządzoną i nieurządzoną w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów i zieleni izolacyjnej,

- 14) przeznaczenie Terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP.20 o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce, zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym, zabytkowe fortyfikacje, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji MW jako przeznaczenie podstawowe wskazano m.in.: zieleni urządzoną i nieurządzoną. Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in.: zieleni urządzoną i nieurządzoną w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów i zieleni izolacyjnej,
- 15) przeznaczenie Terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP.25 o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji jako przeznaczenie uzupełniające wskazano m.in.: zieleni urządzoną i nieurządzoną w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów i zieleni izolacyjnej,
- 16) przeznaczenie Terenów obsługi i urządzeń komunikacyjnych oznaczonych symbolami KU.1 do KU.3 oraz KU.5 do KU.8 o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi i garaże dla samochodów zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji MW jako przeznaczenie podstawowe wskazano m.in.: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi takimi jak parkingi i garaże. Zgodnie ze Studium ustalenia w planie miejscowych przeznaczenia terenu pod miejsca postojowe i garaże podziemne jest zgodne z każdą z wyznaczonych w Studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych,
- 17) przeznaczenie Terenu obsługi i urządzeń komunikacyjnych oznaczonego symbolem KU.4 o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi i garaże dla samochodów zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW). W obrębie wskazanej w Studium funkcji MNW jako przeznaczenie podstawowe wskazano m.in.: zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności realizowaną jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi takimi jak parkingi i garaże,
- 18) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami:
  - a) KDZT.1 (pod drogi publiczne klasy zbiorczej),
  - b) KDL.1 (pod drogi publiczne klasy lokalnej),
  - c) KDD.1 do KDD.5 (pod drogi publiczne klasy dojazdowej),
  - d) KDW.1-KDW.31 (pod drogi wewnętrzne),
  - e) KDX.1. do KDX.8 (pod ciągi pieszo rowerowe)zgodne jest z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, tzn. zgodne jest z każdą z wyznaczonych w Studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (Studium TOM III),

- 19) przeznaczenie Terenu infrastruktury technicznej pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki, oznaczonego symbolem E.1 zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). Zgodnie z zapisami Studium 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,
- 20) przeznaczenie Terenu infrastruktury technicznej pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej, oznaczonego symbolem W.1 zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). Zgodnie z zapisami Studium 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,
- 21) przeznaczenie Terenu infrastruktury technicznej pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury ciepłownictwa, oznaczonego symbolem C.1 zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). Zgodnie z zapisami Studium 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,
- 22) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w planie miejscowym zgodne są ze Studium w zakresie standardów przestrzennych i wskaźników zabudowy zawartych w karcie dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 45 – Mistrzejowice (Studium TOM III) i zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych – odzwierciedlają stan istniejący (Studium - Tom III).

#### A.

Na obszarze objętym granicą planu występują - zgodnie z planszą K1 oraz ustaleniami Tom III Studium - następujące kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania:

##### 1) MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i



wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

**2) MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

**3) ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni założeń zabytkowych 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.

**4) KD – Tereny komunikacji**

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

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

**B.**

Na obszarze objętym granicą planu występują - zgodnie z ustaleniami Tom III Studium - następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (wybrane w zakresie dotyczącym obszaru objętego granicą planu):

- 1) Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MNW, MW), (...), nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) (...);

- 3) Za zgodny ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;
- 4) Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MNW, MW), (...), mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20 % powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;
- 5) Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MNW, MW), (...), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
- 7) W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu;
- 8) Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
- 9) Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu, bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
  - a) - terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MNW, MW), (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
  - b) - w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...), bez możliwości powiększenia tego terenu;
- 10) Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
- 11) Ustalanie 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;
- 12) Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod (...) tereny komunikacji (KD), ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego

powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny komunikacji (KD) przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;

- 13) Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
- 14) Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztorowymi itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;
- 15) W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
- 16) W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

### C.

Obszar objęty planem położony jest - zgodnie z ustaleniami Studium - w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 45 - Mistrzejowice**, w obrębie której ustalono indywidualne kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz doprecyzowano następujące parametry określone liczbowo:

- 1) **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej** (wybrane w zakresie dotyczącym obszaru objętego granicą planu):
  - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
  - b) istniejąca zabudowa wielorodzinną blokowa osiedli Mistrzejowice do rewitalizacji/rehabilitacji;
  - c) zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
  - d) istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony;
  - e) ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
  - f) istniejące obiekty i urządzenia sportowe do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
  - g) ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
  - h) istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji;

- i) istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
  - j) istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
  - k) ciąg komunikacyjny: ul. Srebrnych Orłów - ul. ks. Kazimierza Jancarza - ul. Franciszka Bohomolca, kształtowany jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.
- 2) Podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania:**
- a) **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
    - powierzchnia biologicznie czynna:
      - dla zabudowy mieszkaniowej min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.70%;
      - dla zabudowy usługowej (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
    - wysokość zabudowy:
      - mieszkaniowej do 36m;
      - usługowej do 15m;
    - udział zabudowy:
      - usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%;
  - b) **MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności:**
    - powierzchnia biologicznie czynna:
      - dla zabudowy mieszkaniowej min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.70%;
      - dla zabudowy usługowej (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
    - wysokość zabudowy:
      - mieszkaniowej do 13m;
      - usługowej do 9m;
    - udział zabudowy:
      - usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%;
  - c) **ZU – Tereny zieleni urządzonej:**
    - powierzchnia biologicznie czynna:
      - min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.
- 3) Pozostałe standardy przestrzenne dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 45** (wybrane w zakresie dotyczącym obszaru objętego granicą planu):
- a) 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%;
  - b) położenie części obszaru w zasięgu strefy kształtowania systemu przyrodniczego (plansza K3 Studium);
  - c) w ramach Terenów MNW dopuszczona zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa;
  - d) zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
  - e) zabudowa usługowa jako: wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
  - f) zabudowa w Terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
  - g) 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 mpzp po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych.

**D.**

**Ocena zgodności ze Studium**

Nazwa terenu i symbol		Kategoria terenu i parametry zabudowy wg Studium		Parametry zabudowy wg projektu planu				Ocena zgodności ze Studium	
		wysokość zabud.	pow. biol. czynna	minim. wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksym. wsk. pow. zabud. (%)	wskaźnik intensywności zabudowy (minim. - maksym.)	maksym. wysokość zabud. (m)		
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną  przeznaczenie uzupełniające: –	MN1	<b>MNW</b> m - 13 m u - 9 m	m - 50 % u - 50 %	50	40	0,40	1,20	13	+
	MN2			50	30	0,20	0,75	13	+
	MN3			50	40	0,40	1,20	13	+
	MN4			50	40	0,40	1,40	13	+
	MN5			50	40	0,40	1,20	13	+
	MN6			50	40	0,40	1,40	13	+
	MN7			50	40	0,40	1,20	13	+
	MN8			50	30	0,50	0,80	13	+
	MN9			50	40	0,40	1,40	13	+
	MN10			45	48	0,40	1,85	13	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
MN11	45	48	0,40	1,75	13	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19			
MN12	50	30	0,40	0,90	13	+			
MN13	45	35	0,40	1,30	13	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19			
MN15	70	25	0,30	1,20	11	+			
MN16	<b>MNW</b> m - 13 m u - 9 m	m - 50 % u - 50 %	45	48	0,50	1,35	13	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19, istniejący stan zabudowy - brak samodzielnej zabudowy u.	
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi  przeznaczenie uzupełniające: zabudowa budynkami mieszkalno-usługowymi z lokalami usługowymi wyłącznie w parterze budynku	MN/U1	<b>MNW</b> m - 13 m u - 9 m	m - 50 % u - 50 %	45	48	0,50	1,35	13	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19, istniejący stan zabudowy - brak samodzielnej zabudowy u.
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi	MW1	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	50	-	0,60	1,00	18	+
	MW2			50	-	0,60	1,00	18	+
	MW3			50	-	0,60	1,00	18	+
	MW4			50	-	0,70	1,50	18	+
	MW5			50	-	0,90	1,50	18	+
	MW6			50	-	0,70	1,50	18	+
	MW7			50	-	0,70	1,50	18	+

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie**

Nazwa terenu i symbol	Kategoria terenu i parametry zabudowy wg Studium		Parametry zabudowy wg projektu planu					Ocena zgodności ze Studium	
	wysokość zabudud.	pow. biol. czynna	minim. wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksym. wsk. pow. zabud. (%)	wskaźnik intensywności zabudowy (minim. - maksym.)	maksym. wysokość zabud. (m)			
<p><u>przeznaczenie uzupełniające:</u> MW.1 - MW.12: – MW.13 - MW.24: możliwość lokalizacji lokali o funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych</p> <p><u>główne zasady:</u> (MW.1 - MW.23): - zakaz lokalizacji nowych budynków, - zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych</p>	MW8			50	-	0,90	1,50	18	+
	MW9			50	-	0,90	1,50	18	+
	MW10			50	-	0,70	1,30	18	+
	MW11			50	-	0,70	1,30	18	+
	MW12			50	-	1,20	1,90	36	+
	MW13			50	-	0,80	1,50	17	+
	MW14		m - 70 % u - 50 %	63	-	0,70	0,90	13	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	MW15		<b>MNW</b> m - 13 m u - 9 m  m - 50 % u - 50 %	50	-	0,90	1,30	13	+
	MW16			50	-	0,80	1,20	13	+
	MW17			45	-	0,80	1,00	13	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	MW18			50	-	0,90	1,30	13	+
	MW19			50	-	0,90	1,70	20	istniejący stan zabudowy - odstępstwo zgodnie z III.1.2 pkt. 9
	MW20			45	-	0,90	1,70	20	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19 istniejący stan zabudowy - odstępstwo zgodnie z III.1.2 pkt. 9
	MW21			50	-	0,60	1,00	13	+
MW22 MW23		50		-	0,90	1,80	17	istniejący stan zabudowy - odstępstwo zgodnie z III.1.2 pkt. 9	
MW24		50		-	0,70	1,30	13	+	
<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami wbudowanymi lub budynkami usługowymi lub budynkami usługowymi z dopuszczeniem lokali mieszkalnych</p> <p>przeznaczenie uzupełniające: –</p>	MW/U1	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m		m - 50 % u - 50 %	45	-	0,90	4,50	18
	MW/U2	<b>MNW</b> m - 13 m u - 9 m	m - 50 % u - 50 %	50	-	0,40	1,60	15	istniejący stan zabudowy - brak samodzielnej zabudowy u.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie**

Nazwa terenu i symbol	Kategoria terenu i parametry zabudowy wg Studium		Parametry zabudowy wg projektu planu					Ocena zgodności ze Studium		
	wysokość zabud.	pow. biol. czynna	minim. wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksym. wsk. pow. zabud. (%)	wskaźnik intensywności zabudowy (minim. - maksym.)		maksym. wysokość zabud. (m)			
<p><u>główne zasady:</u> MW/U.1: usługi w budynkach z lokalami mieszkalnymi należy lokalizować na pierwszych dwóch kondygnacjach z dopuszczeniem zwiększenia udziału funkcji usługowej do 60% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego</p> <p>MW/U.2 - MW/U.3: usługi w budynkach z lokalami mieszkalnymi należy lokalizować w parterach budynków mieszkalnych,</p> <p>MW/U.2: dopuszcza się zwiększenie udziału funkcji usługowej do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego</p>	MW/U3			45	-	0,50	2,10	17	<p>odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19</p> <p>istniejący stan zabudowy - odstępstwo zgodnie z III.1.2 pkt. 9, istniejący stan zabudowy - brak samodzielnej zabudowy u.</p>	
<p><b>Tereny zabudowy usługowej istniejącej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi (istniejącymi)</p>	Ui1	ZU 5 m	90 %	40	50	0,30	0,60	4	<p>istniejący stan zabudowy - odstępstwo zgodnie z III.1.2 pkt. 9</p>	
	Ui2			30	60	0,30	0,60	4		
<p><b>Tereny zabudowy usługowej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi</p> <p>przeznaczenie uzupełniające: –</p> <p><u>główne zasady:</u> U.4, U.10, U.11: - zakaz lokalizacji nowych budynków, - zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków usługowych</p>	U1	MW m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	50	20	0,15	0,60	4	+	
	U2 U3		m - 70 % u - 50 %	60	30	0,10	0,80	5	+	
	U4			55	30	0,30	0,80	11	+	
	U5			50	20	0,50	0,90	15	+	
	U6			45	35	0,50	2,30	15	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19	
	U7			45	20	0,50	2,10	15		
	U8			m - 50 % u - 50 %	45	40	0,30	0,80	15	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	U9		MNW m - 13 m u - 9 m	45	30	0,30	0,90	9		
	U10		MW	50	30	0,20	0,60	7	+	
	U11		m - 36 m u - 15 m	m - 70 % u - 50 %	60	30	0,10	0,50	7	+
<p><b>Tereny zabudowy usługowej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania, kultury, nauki i</p>	U.12	MW m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	50	25	0,30	0,90	15	+	

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie

Nazwa terenu i symbol	Kategoria terenu i parametry zabudowy wg Studium		Parametry zabudowy wg projektu planu					Ocena zgodności ze Studium	
	wysokość zabudowy	pow. biologicznie czynna	minim. wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksym. wsk. pow. zabud. (%)	wskaźnik intensywności zabudowy (minim. - maksym.)		maksym. wysokość zabud. (m)		
<p>sportu oraz pod zabudowę innymi budynkami usługowymi, niezwiązanymi z usługami handlu</p> <p>przeznaczenie uzupełniające –</p> <p><u>główne zasady:</u> dopuszcza się możliwość lokalizacji żłobków i klubów dziecięcych, garaży podziemnych</p>	U13 U14			50	20	0,30	0,90	15	+
<p><b>Tereny zieleni urządzonej:</b> ZP.1, ZP.8, ZP.12, ZP.13, ZP.19, ZP.20, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park</p> <p>ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.14, ZP.15, ZP.16, ZP.17, ZP.18, ZP.21, ZP.22, ZP.23, ZP.24, o podstawowym przeznaczeniu pod: skwery, zieleńce, zieleń izolacyjną, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym</p> <p>przeznaczenie uzupełniające –</p> <p><u>główne zasady:</u> dopuszcza się możliwość lokalizacji: placów zabaw, ogródków jordanowskich, urządzonych ciągów pieszych oraz tras rowerowych, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzonych zbiorników wodnych, zieleni izolacyjnej, budynków usługowych z zakresu: kultury, turystyki, gastronomii, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> w terenie ZP.20, budynku usługowego typu pawilonu</p>	ZP1	<b>MNW</b> m - 13 m u - 9 m	m - 70 % u - 50 %	85	-	0,0006	0,001	5	zgodnie z funkcją dopuszczalną
	ZP2	<b>ZU</b> 5 m	90 %	95	-	-	-	5	+
	ZP3	<b>ZU</b> 5 m	90 %	90	-	0,001	0,003	5	+
	ZP4	<b>MNW</b> m - 13 m u - 9 m	m - 50 % u - 50 %	85	-	0,005	0,03	5	zgodnie z funkcją dopuszczalną
	ZP5			85	-	0,005	0,03	5	
	ZP6			85	-	0,005	0,03	5	
	ZP7			85	-	0,005	0,03	5	
	ZP8	<b>ZU</b> 5 m	90 %	82	-	0,0002	0,003	5	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	ZP9	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	85	-	0,005	0,03	5	zgodnie z funkcją dopuszczalną
	ZP10	<b>ZU</b> 5 m	90 %	85	-	0,001	0,02	5	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	ZP11	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	85	-	0,001	0,02	5	zgodnie z funkcją dopuszczalną
	ZP12	<b>ZU</b> 5 m	90 %	85	-	0,0002	0,003	5	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	ZP13			85	-	0,0002	0,003	5	
	ZP14			85	-	0,01	0,05	5	
	ZP15			85	-	0,001	0,02	5	
	ZP16	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	85	-	0,005	0,03	5	zgodnie z funkcją dopuszczalną
	ZP17			85	-	0,005	0,03	5	
	ZP18	<b>ZU</b> 5 m	90 %	85	-	0,001 (0,005)	0,02 (0,015)	5	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	ZP19	<b>ZU</b> 5 m	90 %	85	-	0,0002	0,003	5	
	ZP20	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m	m - 70 % u - 50 %	70	-	0,008	0,08	5,5	zgodnie z funkcją dopuszczalną
	ZP21	<b>ZU</b>		85	-	0,001	0,02	5	odstępstwo pbc



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie

Nazwa terenu i symbol	Kategoria terenu i parametry zabudowy wg Studium		Parametry zabudowy wg projektu planu					Ocena zgodności ze Studium	
	wysokość zabud.	pow. biol. czynna	minim. wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksym. wsk. pow. zabud. (%)	wskaźnik intensywności zabudowy (minim. - maksym.)		maksym. wysokość zabud. (m)		
sprzedaży z zakresu handlu o maksymalnej powierzchni zabudowy do 60 m <sup>2</sup> w terenie ZP.18 w obrębie wskazanej nieprzekraczalnej linii zabudowy, budynków infrastruktury elektroenergetycznej – stacje trafo SN/nN (za wyjątkiem terenu ZP.2)	ZP22	5 m	90 %	85	-	0,001	0,02	5	o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
	ZP23			85	-	0,001	0,02	5	
	ZP24			85	-	0,001	0,02	5	
<b>Tereny zieleni urządzonej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym  przeznaczenie uzupełniające: –  <u>główne zasady:</u> dopuszcza się możliwość lokalizacji: plac zabaw, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzone zbiorniki wodne, zieleń izolacyjna	ZP25	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m	m - 70 % u - 50 %	85	-	-	-	4	zgodnie z funkcją dopuszczalną
<b>Teren zieleni urządzonej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą zabytkowym fortyfikacjom  <u>przeznaczenie uzupełniające:</u> publicznie dostępny park  <u>główne zasady:</u> dopuszcza się lokalizacje: ścieżek dydaktycznych, urządzonych ciągów pieszych oraz tras rowerowych, budynków infrastruktury elektroenergetycznej	ZPf1	<b>ZU</b> 5 m	90 %	85	-	0,0001	0,0005	5	odstępstwo pbc o 10% zgodnie z III.1.2 pkt. 19
<b>Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod pętlę autobusową – terminal autobusowy oraz parkingi, place manewrowe i inne służące obsłudze	KU1	<b>MW</b> m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	30	-	0,5	2,0	5	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie

Nazwa terenu i symbol	Kategoria terenu i parametry zabudowy wg Studium		Parametry zabudowy wg projektu planu					Ocena zgodności ze Studium
	wysokość zabud.	pow. biol. czynna	minim. wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksym. wsk. pow. zabud. (%)	wskaźnik intensywności zabudowy (minim. - maksym.)		maksym. wysokość zabud. (m)	
komunikacji zbiorowej  <u>przeznaczenie uzupełniające:</u> możliwość lokalizacji budynków o funkcji handlowo-usługowej, o powierzchni sprzedaży do 200 m <sup>2</sup>  <u>główne zasady:</u> dopuszczenie lokalizacji zabudowy o funkcji parkingów								
<b>Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi i garaże  <u>przeznaczenie uzupełniające:</u> możliwość lokalizacji funkcji handlowej jako placu targowego  <u>główne zasady:</u> dopuszczenie lokalizacji zabudowy o funkcji parkingów	KU2		20	-	0,3	2,0	5	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną
<b>Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi  przeznaczenie uzupełniające: –  <u>główne zasady:</u> dopuszczenie lokalizacji zabudowy o funkcji parkingów	KU3		20	-	0,3	2,0	5	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną
<b>Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi i garaże  przeznaczenie uzupełniające: –	KU4	MNW m - 13 m u - 9 m	10	-	0,2	0,5	4	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną
<b>Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod garaże	KU5	MW m - 36 m u - 15 m	10	-	0,3	0,5	3,5	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną
przeznaczenie uzupełniające: –	KU6	ZU 5 m	5	-	0,5	0,7	3,5	istniejący stan zabudowy - odstępstwo

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie

Nazwa terenu i symbol	Kategoria terenu i parametry zabudowy wg Studium		Parametry zabudowy wg projektu planu					Ocena zgodności ze Studium	
	wysokość zabudowy	pow. biol. czynna	minim. wskaźnik terenu biologicznie czynnego (%)	maksym. wsk. pow. zabud. (%)	wskaźnik intensywności zabudowy (minim. - maksym.)		maksym. wysokość zabud. (m)		
								zgodnie z III.1.2 pkt. 9	
	KU7 KU8	MW m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	5	-	0,4	0,7	3,5	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną  istniejący stan zabudowy
<b>Teren infrastruktury technicznej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych  <u>przeznaczenie uzupełniające:</u> możliwość lokalizacji obiektów usługowych, których udział w powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 50% powierzchni użytkowej budynku	E.1		m - 70 % u - 50 %	50	30	0,4	0,8	15	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną
<b>Teren infrastruktury technicznej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej  <u>przeznaczenie uzupełniające:</u> zabudowa usługowa, której udział w nowym budynku nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku	W.1	MW m - 36 m u - 15 m	m - 50 % u - 50 %	50	25	0,3	0,7	15	zgodnie z funkcją podstawową i dopuszczalną
<b>Teren infrastruktury technicznej,</b> o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury ciepłownictwa  <u>przeznaczenie uzupełniające:</u> –	C.1	ZU 5 m	90 %	5	95	0,5	0,7	7	istniejący stan zabudowy - odstępstwo zgodnie z III.1.2 pkt. 9

#### IV. ODNIESIENIE DO SYNTETY UWARUNKOWAŃ OPRACOWANEJ DO PLANU

Zasadniczym problemem przestrzennym obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” jest struktura zabudowy charakteryzująca się dużą intensywnością oraz brak adekwatnych do potrzeb rozwiązań w sferze m.in. obsługi parkingowej. Zamknięte enklawy najnowszej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tworzą barierę przestrzenną i ograniczają swobodny przepływ ruchu pieszego, a postępujący napór inwestycyjny i realizacje powstające na bazie indywidualnych decyzji administracyjnych pogarszają warunki życia mieszkańców. Występuje konieczność uporządkowania przestrzeni, ochrony najcenniejszych zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego, i ukierunkowanie rozwoju obszaru uwzględniającego wysoką jakość przestrzeni publicznej.

Z analizy uwarunkowań przestrzennych występujących na analizowanym obszarze, w tym także składanych wniosków o decyzje lokalizacyjne wynika, że głównym założeniem dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” powinno być wprowadzenie regulacji planistycznych zagospodarowania obszaru, które pozwolą na rehabilitację zabudowy blokowej, rewitalizację terenów rekreacyjnych, ochronę fragmentu Twierdzy Kraków oraz uporządkowane działań inwestycyjnych.

W projekcie planu uwzględniono ww. uwarunkowania poprzez wprowadzenie opisaną wyżej strefie rehabilitacji zabudowy oraz eliminacji możliwości lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

Szczególnym uwarunkowaniem, które zostało wzięte pod uwagę są oczekiwania mieszkańców i właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu, w tym Rady i Zarządu Dzielnicy XV Mistrzejowice.

Na dzień opracowania analizy zasadności o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnotowano 12 wniosków złożonych w latach 2005-2014, z prośbą o przystąpienie do sporządzenia ww. planu .

Po ogłoszeniu w dniu 21 listopada 2014 r. przez Prezydenta Miasta Krakowa informacji o podjęciu przez Radę Miasta Krakowa Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza”, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 669 wniosków i pism dotyczących przedmiotowego terenu, które będą analizowane i rozpatrywane na etapie koncepcji planu.

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

Zgodnie z przepisami ustawy, w projekcie planu uwzględniono przede wszystkim:

##### 1) **WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY,**

uwzględniono między innymi poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie niewielkiej powierzchni nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej, a także poprzez ustalenie warunków zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni urządzonej. 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, określono w § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawierają ustalenia § 7, a także odnoszące się do nich zapisy § 10 i § 12.

Dotyczą one całego obszaru objętego planem i tym samym gwarantują zachowanie właściwej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej. Uwzględnione zostały relacje pomiędzy nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, a terenami otaczającymi, obejmujące charakter i gabaryty zabudowy, w celu zachowania ładu przestrzennego i wdrażania zasady zrównoważonego rozwoju. Jednym z głównych celów planu jest zabezpieczenie ładu przestrzennego istniejących osiedli, ochronę i kształtowanie sieci przestrzeni publicznych ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni wewnątrzosiedlowej.

## **2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE,**

uwzględniono między innymi poprzez szczegółowe zapisy mające na celu zapobieżenie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono ustalając: w § 7 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy; w § 8 ust. 4 i 15 zasady ochrony i kształtowania zieleni; w § 12 wymagania dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy blokowej.

Wprowadzone zapisy mają zapobiec niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, dzięki zdefiniowaniu zasad realizacji nowych obiektów i urządzeń budowlanych. W celu zachowania i ochrony najcenniejszego krajobrazowo obszaru zieleni naturalnej wzdłuż potoku Sudół Dominikański (Rozrywka) fortyfikacji i zieleni dawnej Twierdzy Kraków wyznaczono strefę ochrony wartości przyrodniczych.

Ponadto w § 8 projektu planu wprowadzono zapisy dotyczące m.in.:

- utrzymania, uzupełniania, odtwarzania i pielęgnacji istniejącego założenia zieleni fortecznej z otoczeniem,
- ochrony zieleni z uwzględnieniem zachowania i wkomponowania wykształconego drzewostanu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – tzw. osiedli blokowych,
- wprowadzenia zieleni wysokiej wzmacniającej walory estetyczne i poprawiającej warunki aerosanitarnie.

Z kolei w § 12 projektu planu określono wymagania dla rehabilitacji istniejącej zabudowy blokowej m.in. poprzez:

- ochronę układu kompozycyjnego osiedla,
- uzupełnienie wyposażenia przestrzeni międzyblokowych w obiekty małej architektury,
- wyznaczenie strefy zieleni osiedlowej posiadającej dodatkowe ustalenia zawarte w planie.

Natomiast w § 28 ust. 4 ustalono dla terenów ZP.12 i ZP.13 ochronę krajobrazu na przedpolu układu fortyfikacji dawnej Twierdzy Kraków, poprzez kształtowanie i pielęgnację zieleni w sposób umożliwiający wglądy na zabytkowy obiekt.

## **3) WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA,**

uwzględniono między innymi poprzez wprowadzenie zapisów w § 8 oraz § 13 ust. 3:

- wyznaczenie strefy hydrogenicznej potoku Sudół Dominikański,
- wyznaczenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi od potoku Sudół Dominikański,
- wyznaczenie strefy buforowej istniejących osuwisk,
- wyznaczenie strefy ochrony wartości przyrodniczych,
- wyznaczenie strefy zieleni osiedlowej.

Uwzględnione także w § 8 poprzez m.in. wskazania granic udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną Decyzją Ministra Środowiska z dnia 12.01.2016 r., znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ.

Wymagania ochrony środowiska zostały w projekcie planu uwzględnione także poprzez ustalenia w § 8 obejmujące: ochronę terenów zieleni publicznej i zieleni wewnątrzsiedlowej, uwzględnienie udokumentowanych osuwisk, ograniczenie możliwości lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **4) WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ,**

uwzględnione między innymi poprzez wprowadzenie zapisów w § 9:

- wskazanie zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objęcie północno - wschodniej i południowej części obszaru planu archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej,
- wprowadzenie zapisu dotyczącego ochrony fortu 48 „Batowice” wraz z otoczeniem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-91/M decyzją z dnia 17 maja 2007 r.,
- wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, w związku z lokalizacją stanowiska archeologicznego,
- wyznaczenie stanowiska archeologicznego obszarowego, ujętego w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych: Kraków, Nowa Huta (AZP 101-57;5).

#### **5) WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA, A TAKŻE POTRZEBY OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH,**

zostały uwzględnione między innymi poprzez uzgodnienie/zaopiniowanie projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - Małopolskim Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska – w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych,
  - Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,
- a także poprzez ustalenia zawarte w § 6 ust. 4, §10 ust. 2 pkt. 4, §14 ust. 6, ust. 7 pkt 2 lit. b.

#### **6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI,**

zostały uwzględnione między innymi poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§ 7) tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń,
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów przy ul. Jancarza, gdzie zlokalizowane są tereny usługowe,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

#### **7) PRAWO WŁASNOŚCI,**

uwzględnione w projekcie planu poprzez wykorzystanie przeprowadzonych analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej ingerujących w tę strukturę, np.: wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych, w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, prawo własności

stanowiło ważki argument podczas rozpatrywania wniosków i uwag złożonych do projektu planu.

**8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA,**

uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi i bezpieczeństwa państwa.

Ponadto projekt planu poprzez zapisy dotyczące zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej (§ 13), w tym zasad zaopatrzenia w wodę, a także zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego (§ 14) oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacji (§ 37), zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO,**

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

- wykup terenów dla uporządkowania praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne,
- wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz usługi komercyjne,
- utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, w tym również ich ewentualnej przebudowy, rozbudowy itp.,
- ochronę i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców – poprzez ochronę, obejmującą zabytkowy fort 48 Batowice (teren ZPf.1) i innych terenów zielonych o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

**10) POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH,**

zostały uwzględnione między innymi poprzez ustalenie w § 13 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym także w zakresie telekomunikacji) oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury (w tym drogi publiczne, w obrębie których lokalizowane będą sieci). Ponadto, w § 7 ust. 5 pkt 2 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Ponadto:

➤ **W zakresie zaopatrzenia w wodę**

1. Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Istniejąca w tym terenie sieć wodociągowa pracuje w zasięgu strefy podstawowej Miasta Krakowa o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 250,00 m n.p.m.
3. Przez obszar planu przebiegają miejskie magistrale wodociągowe DN 500 przebiegające ulicami ks. Kazimierza Jancarza, Parnickiego, Wawelską, przez teren os. Złotego Wieku i dalej w kierunku Zbiorników Mistrzejowice.
4. Strefy zbiornika Mistrzejowice o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 268,00m n.p.m. obejmującej głównie zachodnią część przedmiotowego obszaru (ul. Zawiejskiego, Kuczkowskiego, Kurzei, Baziaka, Mosdorfa, Budziszynska, Zjazdu Gnieźnieńskiego, Korony Polskiej).

5. Strefy hydroforni Mistrzejowice o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 294,00m n.p.m. obejmującej pozostałą część przedmiotowego obszaru (ul. Nagłowicka, Pińczowska, Czarnoleska, Wawelska).
6. Plan przewiduje rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia;

➤ **W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych**

1. W obszarze objętym sporządzanym planem funkcjonuje system ogólnospławny (od ul. Parnickiego z głównym odbiornikiem ścieków kanałem ogólnospławnym o średnicy DN 800/1200 w ul. Srebrnych Orłów – poza obszarem planu) i rozdzielczy (odbiornikiem ścieków kanałem sanitarnym DN300 ul. Rozrywki- poza obszarem planu) obsługiwany przez oczyszczalnię ścieków Kujawy.
2. Analizowany obszar należy do dwóch zlewni: Białuchy i Dłubni, które są dopływami Wisły. Zachodnia część obszaru jest odwadniana przez krótkie prawobrzeżne dopływy Sudołu Dominikańskiego.
3. Sieć kanalizacyjną tworzą kanały: od 250 mm do 300 mm w ul. Kuczkowskiego, Baziaka, Mosdorfa, Kurzei, Zawieyskiego, Budziszyska, Korony Polskiej, Orła Białego, Parnickiego, Zjazdu Gnieźnińskiego oraz Na Zboczu.
4. Sieć kanalizacji deszczowej o średnicy:
  - 300 mm (ul. Kuczkowskiego, Baziaka, Mosdorfa, Zawieyskiego, Budziszyska, Korony Polskiej, Orła Białego, Parnickiego, Zjazdu Gnieźnińskiego oraz Na Zboczu),
  - 300 mm i 1000 mm (ul. Kurzei),
  - 500 mm, 800 mm i 1000 mm (ul. ks. Kazimierza Jancarza).
5. Sieć ogólnospławna o średnicy:
  - 200, 300, 500 mm w ul. Nagłowickiej;
  - 300, 400, 500 i 600 mm w ul. Pińczowskiej;
  - 300, 400, 500 mm w ul. Wawelskiej;
  - 300 i 400 mm w ul. Czarnoleskiej;
  - 600 i 800/1200 mm w ul. ks. Kazimierza Jancarza.

➤ **W zakresie gazownictwa**

1. Źródłem zasilania obszaru objętego planem są gazociągi niskiego i średniego ciśnienia.
2. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – teren osiedla jest całkowicie zgazyfikowany.

➤ **W zakresie ciepłownictwa**

1. Większość obiektów znajdujących się na obszarze objętym sporządzanym planem zasilana jest w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej wykonanej w technologii preizolowanej jak i tradycyjnej.
2. Przez obszar objęty planem przebiegają sieci ciepłownicze o średnicach DN od 2x32 mm do 2x400 mm. Przy ul. Wawelskiej znajduje się obiekt infrastruktury ciepłowniczej.

➤ **W zakresie elektroenergetyki**

1. Obszar objęty sporządzanym planem zasilany jest bezpośrednio z RS Mistrzejowice, a pośrednio z SE 110/15 kV: Bieńczyce i Politechnika.
2. W granicach planu znajdują się:
  - RS Mistrzejowice,
  - 20 wolnostojących stacji transformatorowych SN/nn,
  - dwutorowa napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Bieńczyce – Lubocza, Górka - Politechnika,
  - napowietrzne i kablowe linie średniego napięcia 15 kV.



3. Wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV Bieńczyce - Lubocza-Górka-Politechnika występuje 40 m pas ochronny.

➤ **W zakresie telekomunikacji**

1. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej.
2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą infrastrukturę komunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych.
3. Na terenie objętym opracowaniem znajdują się dwie stacje bazowe telefonii komórkowej: na dachu szkoły nr 85 im. ks. Kazimierza Jancarza (os. Złotego Wieku 4) oraz gimnazjum nr 37 (os. Złotego Wieku 4).
4. Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w odpowiedni sposób wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady ustalono w § 13.

**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 21.11.2014 r. – 31.12.2014 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,

a ponadto:

- spotkanie z mieszkańcami, które odbyło się 1 września 2015 r. (w celu wyjaśnienia procedury sporządzania planu miejscowego oraz zaprezentowania koncepcji planu zagospodarowania przestrzennego),
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w okresie 17.10.2016 r. – 16.11.2016 r.),
- dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu (2.11.2016 r.),
- składanie uwag do projektu planu (w okresie 17.10.2014 r. – 30.11.2016 r.),
- ponowne wyłożenie do publicznego wglądu (od 26 czerwca do 24 lipca 2017 r.),
- dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w ponownie wyłożonym projekcie planu (20 lipca 2017 r.),
- składanie uwag dotyczących ponownie wyłożonego projektu planu - do 7 sierpnia 2017 r.

**12) POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI,**

Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, rzędną linii ciśnień przyjmować średnio na 268 m n.p.m. dla strefy zasilania w wodę ze zbiornika Mistrzejowice;
- dla strefy zasilania w wodę ze zbiornika strefy hydroforni Mistrzejowice, rzędną linii ciśnień przyjmować średnio na 294 m n.p.m.;
- minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej –  $\phi$  100 mm.

### **13) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYŚCI 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 (Gazeta Wyborcza z dnia 14 listopada 2014 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. W dalszej kolejności zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Poza wymogami proceduralnymi określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 1 września 2015 r. zorganizowano spotkanie dla mieszkańców zainteresowanych przyszłymi rozwiązaniami planistycznymi. Podczas spotkania przedstawiono wstępne założenia koncepcji miejscowego planu i zapoznano się z oczekiwaniami mieszkańców wobec planu.

W dniu 13 maja 2016 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 1219/2016 Prezydenta Miasta Krakowa).

Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania/uzgodnienia.

W dniu 21 grudnia 2016 r. rozpatrzono uwagi do planu (Zarządzenie Nr 3552/2016 Prezydenta Miasta Krakowa).

W wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, niewielkiej zmianie uległy ustalenia na rysunku planu:

- ograniczenie wysokości zabudowy i obowiązujących linii zabudowy do istniejących obiektów, co uniemożliwi ich rozbudowę lub nadbudowę w terenach U.4, U.10, U.11;
- wydzielenie z terenu ZP.1 terenu ZP.25 o innych zasadach zagospodarowania;
- zmiana terenu o dawnym symbolu MW/U.2 na U.11 zgodnie z aktualnie pełnionymi funkcjami budynku, a także istotne powiększenie terenów zieleni w tym terenie;
- niewielka korekta polegająca na poszerzeniu linii rozgraniczających łuku drogi KDD.4 ul. Wawelskiej w północnym jej fragmencie, co ma umożliwić wydzielenie planowanych miejsc postojowych na łuku pasa drogowego ul Wawelskiej;
- zmiana numeracji porządkowej terenów na skutek uwzględnienia uwag.

Natomiast w części tekstowej najistotniejsze zmiany dotyczą zagadnień, których wprowadzenie można oceniać jako korzystne, prośrodowiskowe:

- obniżenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy w terenach: U.10, U.4, U.3, U.2, U.11 (dawny MW/U.2) - do wysokości budynków w stanie istniejącym lub do 5m;
- odstąpienie od dopuszczenia lokalizacji parkingów wielopoziomowych w terenach KU.1, KU.2, KU.3, z pozostawieniem dopuszczenia lokalizacji zabudowy - w tym parkingów o wysokości do 5m;
- ustalenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;
- ustalenie zakazu lokalizacji myjni samochodowych, stacji obsługi środków transportu oraz stacji kontroli pojazdów;
- korekty wskaźników i parametrów zabudowy w niektórych terenach.

Wprowadzone zmiany w dokumencie stanowią w większości ustalenia wpływające korzystnie lub są obojętne - w stosunku do poprzednich - na stan i uwarunkowania środowiska przyrodniczego.

W kwietniu 2017 r. projekt planu po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych ponownie przekazano właściwym organom celem zaopiniowania/uzgodnienia.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=64891](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=64891)

**Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania** obszaru „Mistrzejowice- ks. Kazimierza Jancarza” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- **interesów publicznych** poprzez wyznaczone cele planu oraz wytyczne określone w Studium,
- **interesów prywatnych**, poprzez analizę wniosków, postulatów oraz uwag zgłoszonych podczas spotkania z mieszkańcami na etapie koncepcji projektu planu, a także w ramach procedury wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

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

- analizy środowiskowe: Opracowanie ekofizjograficzne oraz Prognozę oddziaływania na środowisko,
- analizy ekonomiczne: Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne: złożone do projektu planu wnioski oraz uwagi,
- analizy komunikacyjne: natężenie ruchu drogowego w obszarze planu.

Przeważająca część obszaru objętego planem „Mistrzejowice- ks. Kazimierza Jancarza” została zainwestowana, stąd przyjęte w projekcie planu ustalenia zmierzają do ochrony wartości przyrodniczo-kulturowo-rekreacyjnych obszaru oraz ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, w tym szczególnie prowadzenia działań rehabilitacyjnych w obrębie osiedli blokowych (m.in. zabezpieczenie ładu przestrzennego osiedli, ochrona i kształtowanie sieci przestrzeni publicznych ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni osiedlowej).

Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice- ks. Kazimierza Jancarza” posiadają w pełni wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, co sprawia, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy nie zachodzi konieczność prowadzenia inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej oraz technicznej. Ustalenia projektu planu uwzględniają dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego. Utrzymany zostanie przy tym ład przestrzenny oraz efektywność gospodarowania poprzez ustalenie funkcji i zasad zagospodarowania terenu dla nowopowstającej zabudowy, tak aby nawiązywała parametrami i pozostawała w ścisłej korelacji z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W stosunku do aktualnego zagospodarowania w ogólnym bilansie terenów przeznaczonych do zainwestowania największe zmiany dotyczą:

- przyrostu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie **MN.16** - 0,095 ha,
- przyrostu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie **MW.24** i na fragmencie terenu **MW/U.1** - 0,408 ha + 0,005 ha,
- przyrostu terenów zabudowy usługowej w terenach **U.1, U.2, U.3** - łącznie około 0,650 ha.
- poszerzenia terenów pasów dróg publicznych.

Łączny przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania wyniesie około 1,18 ha. Są to tereny uzbrojone w niezbędną infrastrukturę.

## VI. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ 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 ust. 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 7 lipca 2014 r., pozostaje aktualne.

Zgodnie z § 2 ww. Uchwały, sąsiadujący z obszarem objętym planem "Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza" obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sudół Dominikański” (Uchwała Nr LXXXII/1076/09 z dnia 7 października 2009 r.) oraz znajdujący się w granicy obszaru objętego planem "Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza" obowiązujący mpzp (Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany [korekty] miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa: zmiana nr 3/2 - fort nr 48 - "Batowice") – uznano za nieaktualne i wskazano do objęcia działaniami, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, Rada Miasta Krakowa przystępuje sukcesywnie do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego, albo zmian planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów innych, niż obszary objęte planami uznanymi za aktualne.

Za wyjątkiem przypadku opisanego powyżej, na obszarze objętym planem "Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza" **nie obowiązują** inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 2 ww. Uchwały, 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, czego realizację stanowi projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza”.

## VII. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza”).

### EFEKTYWNOŚĆ FINANSOWA PLANU

Na podstawie przedstawionych w prognozie szacunków przyjęto, że:

- 1) łączne wydatki budżetowe gminy, określone na moment uchwalenia planu zamkną się kwotą: 358,0 tys. zł;
- 2) łączne, określone na moment uchwalenia planu przychody budżetowe gminy zamkną się kwotą: 13.655,4 tys. zł.

Efektywność ekonomiczna uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru „MISTRZEJOWICE – KS. KAZIMIERZA JANCARZA” jest dodatnia, co charakteryzują następujące wskaźniki:

- $We_1 = E/N = 30,5$  - stosunek efektów do nakładów, efekty ekonomiczne są około 30 razy wyższe nakładów finansowych;
- $We_2 = E - N = (+) 13.297,4$  tys. zł - różnica efektów ekonomicznych i nakładów finansowych; efekty o 13,2 mln zł przewyższają oszacowane na realizację planu nakłady finansowe.

Uzyskanie takich rezultatów jest wynikiem dobrego wyposażenia objętego planem obszaru w infrastrukturę drogową. Ponadto należy podkreślić, że większość proponowanych rozwiązań ma charakter porządkujący i rehabilitujący istniejącą zabudowę. Ma jednocześnie na uwadze ochronę terenów przed niekontrolowaną ekspansją budowlaną

#### WNIOSKI

- w przedkładanym projekcie planu ustalono zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania na obszarze około 0,90 ha (1,09% obszaru),
- tereny zwaloryzowane mogą generować rentę planistyczną w wysokości 1,2 mln zł,
- przedkładany plan umożliwi realizację około 88 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz około 1750 m<sup>2</sup> pow. użytkowej komercyjnych powierzchni usługowych,
- przedkładany plan porządkuje prawa własności gruntów pod istniejącymi drogami, zakładając wykup terenu od osób fizycznych i prawnych o łącznej powierzchni 598 m<sup>2</sup>.,
- jako publicznie dostępne, ogólnomiejskie parki wskazano tereny na nieruchomościach Gminy Kraków: ZP.1, ZP.8, ZP.12, ZP.13, ZP.19, ZP.20.  
W pozostałych terenach ZP nie ustala się sposobu urządzania terenu objętego celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt. 9c ustawy o g.n., więc nie przewiduje się obciążenia wydatkami budżetu gminy;
- tereny KDX.1 - KDX.7 - wskazano jako tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejące, wydzielone dojścia piesze, które nie odnoszą się do urządzania terenu objętego celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami, więc nie przewiduje się obciążenia wydatkami budżetu gminy.

<b>Koszty ponoszone przez gminę</b>		
<b>Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru</b>	<b>ogółem</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>
Wykup gruntów na cele publiczne - drogi publiczne	358 000	107400
Razem:	358 000	107400
<b>Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:</b>		<b>1 100 000</b>

<b>Zyski gminy</b>		
<b>Zyski / przychody gminy</b>	<b>ogółem</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>

*MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE-KS. KAZIMIERZA JANCARZA” - uzasadnienie*

Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (o opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	1210000	242000
Obrót nieruchomości gminnych	4453400	4453400
Podatek od nieruchomości	53500	27000
Podatek PIT	47500	237500
Podatek CIT	8500	42500
Razem:		5002400
<b>Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:</b>		<b>5 000 000</b>

### **VIII. PODSUMOWANIE**

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