

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań wraz z informacją o zgodności ze Studium projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru

„Tonie - Wschód”

/etap do uchwalenia/



Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
Podstawa formalno – prawna	3
Położenie obszaru.....	3
Powiązania zewnętrzne	4
2. Przebieg procedury planistycznej	6
3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem	7
4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Wschód” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	8
5. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym (przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania).....	18
6. Odniesienie do syntezy uwarunkowań opracowanej do planu	19
7. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust. 2-4 ustawy	20
8. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	25
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta	25

1. Wprowadzenie

Ilekróć w uzasadnieniu jest mowa o:

Planie – należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód”.

Studium – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Uchwale – należy przez to rozumieć Uchwałę nr CXVI/1819/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Wschód”.

Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Podstawa formalno – prawna

Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017, poz. 1073), tj. „Wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) wraz z uzasadnieniem.”

Do opracowywania projektu planu przystąpiono w wyniku Uchwały Nr CXVI/1819/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Wschód”. Granice obszaru określa załącznik do ww. Uchwały.

Położenie obszaru

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w części północnej miasta Krakowa, na terenie dzielnicy IV Prądnik Biały. i obejmuje teren o powierzchni 100,70 ha zawierający się pomiędzy ulicą Władysława Łokietka, Pękowicką, obszarem ustalonym w Studium jako korytarz północnej obwodnicy Krakowa, oraz ul. Generała Franciszka Paszowskiego.



Powiązania zewnętrzne

Przeważającą zainwestowaną część obszaru projektu planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej i zagrodowej, skupionej wzdłuż ulic: Jęczmiennej, Na Mostkach, Gryczanej, Kaczorówka, stanowiące pozostałości układu dawnej wsi podkrakowskiej, znajdującej się, przy dawnym trakcie przez Będzin na Śląsk (obecnie ul. W. Łokietka). Pierwotny, średniowieczny układ ulicowy wsi z niwowym rozłogiem.

Obszar objęty projektem planu stanowi przedpole widokowe Fortu Tonie, istotnego elementu systemu Twierdzy Kraków. Przez obszar planu przebiegają dwa powiązania widokowe istotne w skali miasta: Fort Tonie – Kopiec Kościuszki oraz Fort Tonie – Wawel – Fort Rajsko.

Przestrzenie, w sąsiedztwie obszaru projektu planu, zagospodarowanie terenów odbywa się liniowo wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w kierunkach: zachodnim (wzdłuż ul. Gaik i ul. W. Łokietka), południowym (wzdłuż ul. W. Łokietka) oraz północnym (wzdłuż ul. W. Łokietka). Po wschodniej stronie obszar graniczy z Gminą Zielonki, której obecnie niezainwestowane lub słabo zainwestowane tereny zgodnie z Uchwałami Nr:

- IX/55/07 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki rejon granicy z miastem Kraków,
- XXXI/100/05 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 07 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice,
- IV/23/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 stycznia 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 35 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki rejon granicy z miastem Kraków,
- XXXI/100/05 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 37 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice,

są wskazane w większości do zabudowy i zainwestowania zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami o wysokich wskaźnikach intensywności zabudowy (m. in. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%).

Powiązania komunikacyjne:

- a) istniejący układ drogowy

Obszar, położony na południe planowanej trasy północnej obwodnicy Krakowa, ma obecnie dostęp do ogólnomiejskiej sieci drogowej przez lokalną ul. Łokietka (z połączeniem od ul. Opolskiej, leżącej w ciągu III obwodnicy) oraz - pośrednio, od strony ul. Jasnogórskiej (drogi krajowej nr 94) spoza analizowanego obszaru - przez ul. Gaik.

- b) obecna komunikacja zbiorowa

Obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe w ulicach, wymienionych wyżej. Dostęp do przystanków autobusowych w zasięgu do 500 m ma ok. 70% terenów zabudowanych; pozostała część terenów mieści się w zasięgu dojazdu do 900 m.

- c) Ocena sprawności obsługi obszaru w stanie istniejącym

W obszarze nie obserwuje się znaczących problemów ze sprawnością obsługi ruchu pojazdów przez sieć dróg publicznych. Standard obsługi pasażerów ma poziom przeciętny; jako pewne uciążliwości mogą być odbierane niezbyt częste kursy autobusów, co jest na ogół charakterystyczne dla miejskich terenów peryferyjnych o niedużej intensywności zagospodarowania.

Powiązania przyrodnicze obszaru z otoczeniem

Obszar projektu planu położony jest w rejonie miasta, którego intensywność zagospodarowania jest stosunkowo niska. Tereny upraw, łąk oraz różnorodnej zieleni nieurządzonej stanowią części większych kompleksów terenów otwartych (tereny na północ od ul. Na Zielonki) - bezpośrednie powiązania przyrodnicze zachodzą z terenami leśnymi oraz zadrzewień w otoczeniu fortu Tonie i Pękowice oraz z terenami otwartymi pól i zieleni poza granicami Krakowa (gmina Zielonki, gmina Wielka Wieś – obszary parku krajobrazowego Dolinki Podkrakowskie, dolina Prądnika, Ojcowski Park Narodowy).

Obszar w części na południe od ul. Na Zielonki, w chwili obecnej jest powiązany i zasilany przyrodniczo, poprzez tereny łąk i pól sąsiedniej gminy oraz niezabudowane obszary w kierunku północnym. Ze względu na powstającą intensywną zabudowę Zielonek przy granicy z Krakowem powiązania tego obszaru z terenami nadrzecznymi Prądnika są utrudnione.

Powiązania obszaru projektu planu z cennymi przyrodniczo terenami Łąk w Toniach, są możliwe aczkolwiek, utrudnione wskutek występowania barier w postaci ciągów komunikacyjnych oraz innego zagospodarowania, zachodzą poprzez cieki wodne - lokalnego obniżenia cieku (rów odwadniająca G1) dopływu Sudołu.

W rejonie Toń, w ujęciu lokalnym oraz ponadlokalnym istotne znaczenie w funkcjonowaniu przyrodniczym ma zadrzewiona dolina i koryto Sudołu, która stanowi drogę migracji gatunków. Duży udział terenów niezabudowanych w otoczeniu oraz sieć rowów melioracyjnych sprzyja kontaktom pomiędzy poszczególnymi populacjami danego gatunku.

2. Przebieg procedury planistycznej

- **Uchwała nr CXVI/1819/14 RMK.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód”.
- Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód” opublikowano w Gazecie Wyborczej w dniu 24 października 2014 r., a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania wniosków określono pierwotnie na dzień 17 listopada 2014 r.
Natomiast ogłoszeniem z dnia 7 listopada 2014 r termin ten uległ wydłużeniu do dnia 24 listopada 2014 r.
- Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3522/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2015 r. Złożono 50 wniosków.
- W dniu 30 grudnia 2015 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
- W dniu 19 stycznia 2016 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.
- W dniu 11 marca 2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.
- Po otrzymaniu pozytywnych uzgodnień i opinii ustawowych projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w Dzienniku Polskim w dniu 29 kwietnia 2016 r.
- W dniu 9 maja 2016 r. rozpoczęło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i trwało do 8 czerwca 2016 r. Uwagi zbierano do 22 czerwca 2016 r.
- W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 106 uwag zawierających 132 postulaty, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa .Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1855/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2016 r.
- W dniu 25 października 2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
- W dniu 16 listopad 2016 r warunkowe uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- W dniu 14 luty 2017r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych. W wyniku opinii i uzgodnień projekt planu został zmieniony w kwestii przebiegu planowanej północnej obwodnicy.
- Ponowne wystąpienie o ustawowe zaopiniowanie i uzgodnienia projektu planu.

- Ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Tonie - Wschód" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją w dniach od 11 września do 9 października 2017 r. Termin składania uwag określono na dzień 23 października 2017 r.
- W dniu 11 września 2017 r. rozpoczęło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i trwało do 9 października 2017 r. Uwagi zbierano do 23 października 2017 r.
- 28 września 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu.
- W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu wpłynęło 37 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3152/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 listopada 2017 r. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- zasobach kulturowych oraz uwarunkowaniach wynikających z wytycznych konserwatorskich,
- ustaleniach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa,
- wydanych oraz procedowanych decyzjach o warunkach zabudowy, i pozwoleniach na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek UM Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu.

Przy wyznaczaniu poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów oraz parametrów ich zainwestowania, kierowano się następującymi zasadami:

- uwzględniono konieczność wyłączenia z możliwości zainwestowania niewielkich enklaw zadrzewień oraz zieleni urządzonej położonej pomiędzy istniejącą zabudową;
- większość obszaru projektu planu dokument Studium wskazuje jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozumianej jako: *„Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).”*
- ustalając wskaźniki zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniają:
 - przyjęte podstawowe przeznaczenie terenu określone w Studium dla terenów MNW – *„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.”

- konieczność zachowania specyfiki zabudowy w terenach MW.1, MN/MWn.2.
- w projekcie planu utrzymano istniejące tereny usługowe U.2, U.3, U.4 i wyznaczono nowe U.1.
- w projekcie planu wyznaczono również, w zgodności z zapisami Studium, strefę zwiększonego udziału funkcji usługowej wzdłuż ul. W. Łokietka oraz wzdłuż planowanego odcinka IV Obwodnicy.
- uwzględniono również przeznaczenia terenów z uchylonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Łokietka”, w wyniku czego wyznaczono tereny mieszkaniowo-usługowe.
- dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, za niezbędne uznano wyznaczenie zarówno dróg publicznych jak i dróg wewnętrznych. Przy określeniu parametrów dróg uwzględniono zarówno przewidywane jak i istniejące zagospodarowanie terenu. Ze względu na parametry istniejących dróg, stan zainwestowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz przyszłe możliwe zainwestowanie wyznaczono szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z wymogami przepisów odrębnych odnoszących się do dróg publicznych, co wiąże się z poszerzeniem rezerw terenowych kosztem działek przyległych do obecnego pasa drogowego.
- ponadto obszar znajduje się w rejonie strategicznych inwestycji drogowych przewidywanych głównie w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, determinujących rozbudowę i określenie korytarzy drogowych dla tych inwestycji oraz infrastruktury obsługującej.
- obszar objęty projektem planu cechuje się słabo rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej. Istniejące sieci charakteryzują się niewielkimi średnicami, mają charakter lokalny i służą do obsługi istniejącego zainwestowania. Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, będzie wymagało budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowy obecnie występujących.
- przez obszar projektu planu przebiegają dwie napowietrzne linie wysokiego napięcia wraz z pasami ochronnymi w których mogą występować ograniczenia w zagospodarowaniu.

4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Wschód” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Wschód”, zwanego dalej „planem”, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zwanego dalej „Studium”, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań zawartych w planie z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia zmiany Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą

Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Tonie - Wschód” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 43 – Tonie.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca z możliwością uzupełnień wzdłuż ul. Władysława Łokietka i istniejących dróg dojazdowych, a także jako zespoły zabudowy projektowane kompleksowo (drogi, przestrzeń publiczna, zieleń ogólnodostępna) wraz z usługami;
- Zachowanie istniejących terenów zieleni naturalnej wzdłuż cieku Sudół w ramach parku rzeczno-ze zbiornikiem retencyjnym na tym cieku;
- Obudowa usługami północnego obojścia autostradowego w ramach terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych niskiej intensywności;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności na zachód od ul. Pękowickiej do utrzymania i uzupełnień, oraz na północ od planowanego odcinka IV Obwodnicy, kształtowana kompleksowo z przestrzeniami publicznymi i zielenią urządzoną, uzupełniana programem usług podstawowych;
- Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Władysława Łokietka.

Granice mpzp obszaru „Tonie - Wschód” obejmują następujące kategorie terenów (funkcje):

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

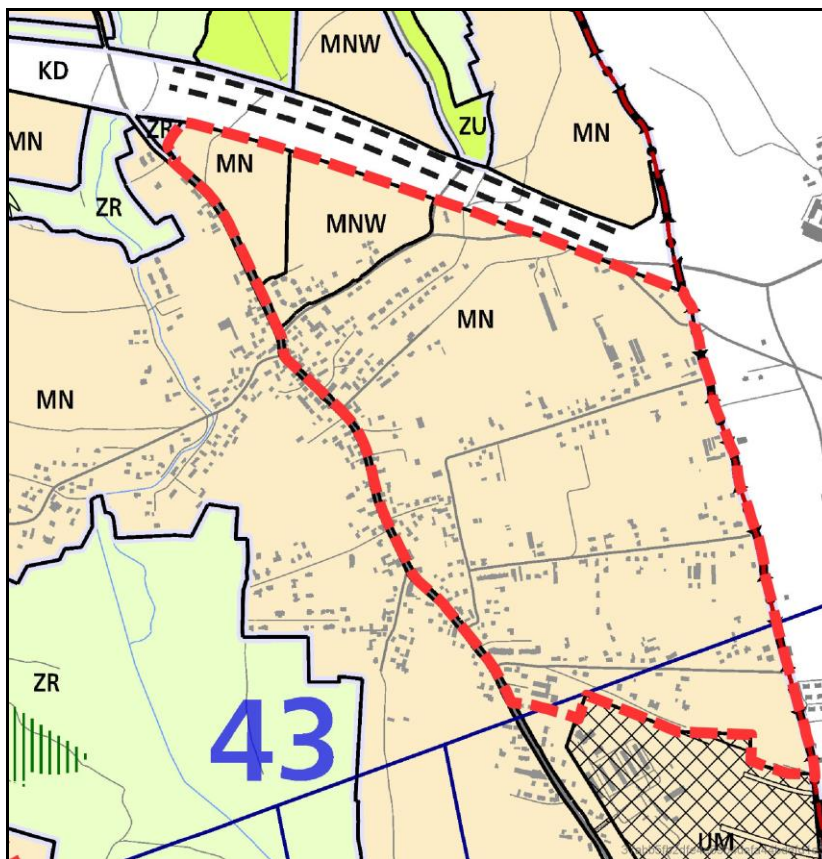
Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi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

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

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, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.



W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNV) do 16m, a na obszarze położonym powyżej poziomicy 270 m n.p.m. oraz wzdłuż ul. Jurajskiej w odległości 185m od północnej granicy obszaru do 13m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż planowanego odcinka IV Obwodnicy oraz w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNV) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż planowanego odcinka IV Obwodnicy oraz w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%.
- 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz dla terenów zieleni nieurządzonej o 10%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - północna część obszaru planu – wskazana została jako obszar ochrony krajobrazu warownego B;
 - występują miejsca widokowe o dużych możliwościach obserwacji;
 - występują powiązania widokowe pomiędzy fortem „Tonie” a obiektami fortecznymi, kopcem T. Kościuszki, Wzgórzem Wawelskim (i dalej fortem „Rajsko”);
- Nadzoru archeologicznego: obejmuje cały obszar planu.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych – z wymogiem zachowania osi widokowej od fortu „Tonie” na kierunku Wzgórze Wawelskie;
- Północna część obszaru objętego planem proponowana do objęcia Parkiem Kulturowym „Mydlniki - Tonie” (wskazanym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego).

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 północna część obszaru jest proponowana do objęcia Parkiem Kulturowym „Mydlniki - Tonie” (wskazanym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego).

W zakresie elementów środowiska kulturowego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują:

Oznacza się na rysunku planu Krajobraz Kulturowy Fortu Nr 44 „Tonie” wpisany do **rejestr zabytków** (nr rej. A-1192/M, dec. z dnia 18 stycznia 2010 r.) zawierający następujące elementy:

- 1) elementy sieci dawnych dróg fortecnych – ulice: Jurajska, Na Zielonki, Pękowicka, Waliszewskiego;
 - 2) schron amunicyjny – przy ul. Pękowickiej;
 - 3) Czerwony Most – ul. Pękowicka / ul. Waliszewskiego;
 - 4) zieleń maskująca wzdłuż dróg objętych wpisem.
2. Oznacza się na rysunku planu następujące zabytki ujęte w **gminnej ewidencji zabytków**:
- 1) ul. Gen. Franciszka Paszkowskiego 9-9a / ul. Kaczorówka - dawny folwark /Kaczorówka obejmujący dwór z pozostałością ogrodzenia (słupy bramne), aleją dojazdową i starodrzewem w granicach działki nr 238 obr. 32 Krowodrza – oznaczony symbolem **E1**;
 - 2) ul. Karola Frycza 1 – zespół dworsko-parkowy w Toniach: dom (budynek podworski), budynek gospodarczy, piwniczka, k. XVIII w., XIX/XX w. – oznaczone symbolami: **E2a, E2b, E2c**.
 - 3) ul. Jęczmienna 9 – dawna szkoła ludowa im. Tadeusza Kościuszki, 1914 r. (bez części rozbudowanej) – oznaczona symbolem **E3**;
 - 4) ul. Władysława Łokietka 267 – figura św. Stanisława Szczepanowskiego z 1781 r.– oznaczony symbolem **E4**;
 - 5) ul. Na Zielonki 35 – schron amunicyjny „Tonie” z 1914-1915 r. – podlega pełnej ochronie – oznaczony symbolem **E5**;
 - 6) Krajobraz Kulturowy Zapola Fortu nr 44 „Tonie” – obszar oznaczony symbolem **E6**;

W obszarze planu występują osie widokowe stanowiące powiązania widokowe z istniejącego fortu Tonie 44 na: Wawel - Fort Rajsko i Kopiec Kościuszki w celu ochrony wysokich wartości widokowych, wyznacza się strefę widoku, która ma za zadanie ochronę przed naturalną sukcesją, w celu zachowania powiązań widokowych w skali lokalnej i miejskiej oraz zachowanie i uwzględnienie osi widokowych.

zakresie środowiska przyrodniczego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują:

- Część obszaru w Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie;
 - Część obszaru w otulinie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
 - Tereny o spadkach powyżej 12%;
 - Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
 - Strefa kształtowania systemu przyrodniczego.

Obszar planu o dużych walorach krajobrazowych, w tym krajobrazu warownego. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków lub w rejestrze zabytków; ponadto występują odcinki historycznych traktów drożnych, przede wszystkim dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

- Drogi układu podstawowego:
 - planowany odcinek IV Obwodnicy (obwodnicy północnej) w klasie drogi ekspresowej, (z możliwością dostępu układem dróg serwisowych przez węzeł z Trasą Wolbromską, położony poza obszarem)
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego, gazowniczego, kanalizacyjnego, wodociągowego oraz ciepłowniczego;
- Planowana budowa pompowni ścieków;
- Teren poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

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

- **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej;**

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta poprzez:

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej uzupełnienie stworzenie i możliwości jej przekształcania w ramach wyznaczonych terenów **MN.1 – MN.11**,
- wyznaczenie na północ od ul. Na Zielonki nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MN/MWn.1-MN/MWn.3**),
- wyznaczenie wzdłuż ul. Władysława Łokietka oraz w pasie 100m od planowanej Północnej Obwodnicy strefy zwiększonego udziału funkcji usługowej pod zabudowę obiektami usługowymi o charakterze lokalnym,
- wprowadzenie zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych (§ 10),
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.

- **funkcjami terenu;**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania. Zgodnie z tym:

- wyznaczenie terenów zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu tereny zabudowy **MN.1 – MN.11 oraz MN/U.1 – MN/U.14** mieszkaniowo - usługowej , *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca z możliwością uzupełnień wzdłuż ul . Władysława Łokietka i istniejących dróg dojazdowych, a także jako zespoły zabudowy projektowane kompleksowo (drogi , przestrzeń publiczna, zieleń ogólnodostępna) wraz z usługami*

- wyznaczenie na północ od ul. Na Zielonki, nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MN/MWn.1-MN/MWn.3), jednorodzinna (MNW) 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.

-wyznaczenie wzdłuż ul. Władysława Łokietka oraz w pasie 100m od planowanej Północnej Obwodnicy strefy zwiększonego udziału funkcji usługowej pod zabudowę obiektami usługowymi o charakterze lokalnym, *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż planowanego odcinka IV Obwodnicy oraz w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%;*

- zgodne ze Studium jest przeznaczenie terenów w projekcie planu pod Tereny Komunikacji (KDS.1, KDL.1-KDL.4, KDD.1-KDD.12, KDW.1-KDW.4) oraz Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.1) – zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: „*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*”.

- **standardami przestrzennymi i wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych;**

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

Zgodnie z tym dla poszczególnych terenów ustalono następujące parametry i wskaźniki:

1. dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1-MN.11:**

- maksymalna wysokość zabudowy dla: 11 m, a w wyznaczonej strefie widoku oznaczonej na rysunku planu: 10 m, maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m
- ze względu na położenie terenu w strefie kształtowania systemu przyrodniczego: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej: **60%**;
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy usługowej: **40%**.
- dla terenów **MN/U.1 – MN/U.14 – zabudowy mieszkaniowo - usługowej** maksymalna wysokość zabudowy dla: 11 m dla zabudowy gospodarczej i garaży realizowanych dla obsługi budynków mieszkalnych i usługowych: 6m.
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej: **60%**;
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy usługowej: **40%**.

2. - dla terenów **MN/MWn.1 – MN/MWn.3 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**

- maksymalna wysokość zabudowy: dla terenów **MN/MWn.1, MN/MWn.2:** 13 m, a w wyznaczonej strefie widoku oznaczonej na rysunku planu: 11 m;
- ze względu na położenie terenu w strefie kształtowania systemu przyrodniczego;
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej: **60%**;

1) - dla teren dla terenu **U.1:**

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 - 0,8,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 8 m,
- d) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m;

2) dla terenów **U.2, U.4:**

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 0,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,

3) dla terenów **U.3,:**

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 0,8;
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 9,5 m;
- d) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m

- **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego;**

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

- zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę,
- racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału jaki zawierają, również użytkowego i materialnego.

W projekcie planu wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące wpisanego do rejestru zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych.

- **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego;**

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Miasta, poprzez realizację zasady zrównoważonego rozwoju. System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców. Cel ten został spełniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie Terenów Komunikacji (**KDS.1, KDL.1-KDL.4, KDD.1-KDD.12, KDW.1-KDW.4**), Terenów obsługi i urządzeń komunikacyjnych (**KU.1**) oraz wskazanie głównych tras rowerowych układu miejskiego.

- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej;**

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

wyznaczenie w planie miejscowym stref i pasów ochronnych. W projekcie planu określono zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej.

KOMENTARZ

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

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

Ewentualne inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę następujące opracowania,

ANALIZA WIDOKOWA W REJONIE FORTU „TONIE”

Podstawa opracowania: Umowa o dzieło zawarta w Krakowie dnia 25.11. 2013 r. pomiędzy Gminą Miejską Kraków – Urzędem Miasta Krakowa z siedzibą w Krakowie, pl. Wszystkich Świętych 3 - 4

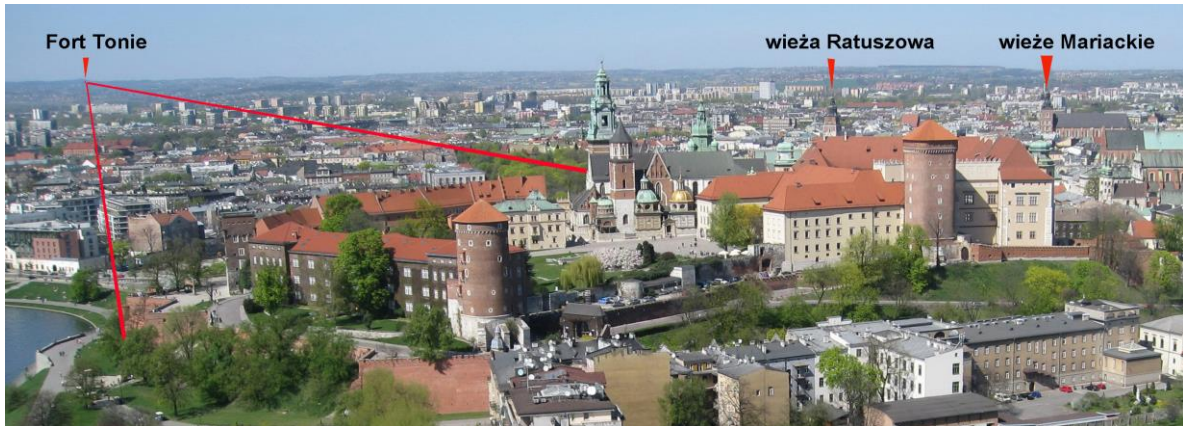
Cel i zakres opracowania

Opracowanie zostało wykonane w celu określenia **uwarunkowań wysokościowych dla zabudowy** w rejonie południowego zapola fortu „Tonie”, a zarazem **przywrócenia relacji widokowych** tego fortu z **Wawelem i kopcem Kościuszki**. Analiza trzeciej osi widokowej – w kierunku fortu „Borek” – została pominięta z powodu kilkunastokilometrowego dystansu i niewielkiej różnicy kąta obserwacji w stosunku do osi widokowej na kopiec Kościuszki.

Obok samosiewów przeszkodą w ekspozycji czynnej na Wawel jest wysoka zabudowa w rejonie Krowodrzy i Białego Prądnika. Sprawia ona, iż ani Wawel ani wieże Starego Miasta nie są już dominantami w panoramie Krakowa fragmentarycznie widocznej z fortu Tonie. Warunki obserwacji utrudnia tu ponadto orientacja osi widokowych, z który pierwsza - w kierunku Wawelu – jest odchylona od osi N-S o 19 stopni a druga – w kierunku Kopca Kościuszki – o 2 stopnie. Zatem w obydwu przypadkach patrzymy „pod słońce” (z wyjątkiem wczesnych godzin rannych i późnych wieczornych). Oznacza to, że nawet tak charakterystyczne obiekty jak wieże kościoła Mariackiego czy wieże Wawelu - odległe od fortu - o ponad 8 km - są trudno rozpoznawalne na tle bliższego i dalszego planu.

Obserwacja z Wawelu (ekspozycja bierna fortu Tonie) ma bardzo dobre warunki świetlne (patrzymy „ze słońcem”) ale możliwa jest jedynie z północnych fragmentów Wzgórza (okolice zejścia do Smoczej Jamy). Jednakże znajduje się one na poziomie ok. 217.20 npm –

czyli o około 20 m poniżej widocznych z fortu „Tonie” partii korpusu obiektów wawelskich. Dopiero z wysokości okien wież wawelskich (ok. 260 mnpm) relacje widokowe fortu Tonie z Wawelem stają się bardziej czytelne – choć tylko dla osób potrafiących zlokalizować na horyzoncie miejsce tej budowli fortecznej – która zgodnie z zasadami *architectura militaris* jest znakomicie ukryta w zieleni maskującej.

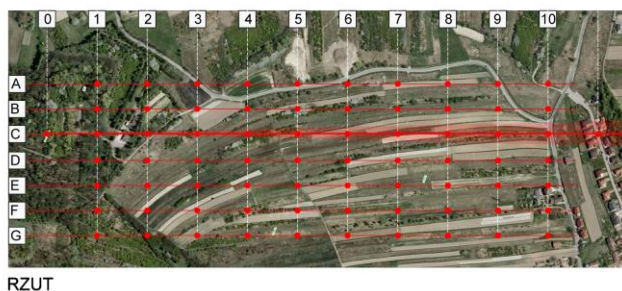
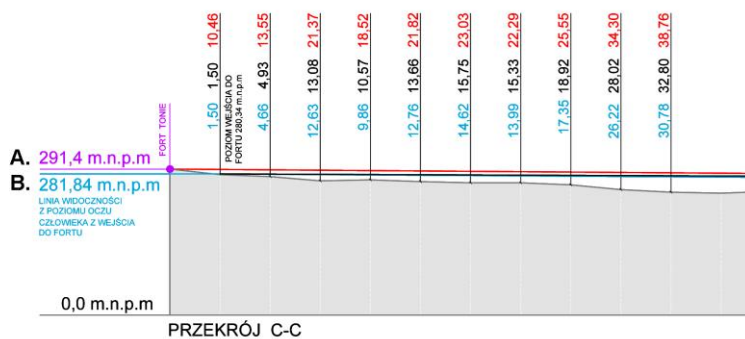


Analiza osi widokowych

a. Oś fort „Tonie” – Wawel

Dystans między fortem „Tonie” a Wawelem wynosi 8,24 km. Do analiz przyjęto, dwa warianty wysokości początkowego punktu osi widokowej z rejonu fortu w kierunku Wawelu :

- A. Poziom wierzchołka naziemnej część fortu (który może stać się punktem widokowym) - **291.4** mnpm.
- B. Poziom rejon wejścia i wjazdu na teren fortu na wysokości oczu obserwatora, (1.5 m ponad poziomem terenu) - **281.84** mnpm.



RZUT

Z punktów tych wyprowadzono oś na Wawel (w rejon Wieży Zegarowej), zakończoną na wysokości poziomu dziedzińca zewnętrznego tj. 229.56 m npm. Przeprowadzona wzdłuż tej osi płaszczyzna wyznacza teoretycznie dolną krawędź widoków z fortu na bryłę Wawelu, od poziomu dziedzińca w górę.

5. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym (przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania)

Znaczącą część obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej i zagrodowej, skupionej wzdłuż ulic: Łokietka, Na Zielonki, Jęczmiennej, Na Mostkach, Gryczanej, Kaczorówka, stanowiących pozostałości układu dawnej wsi podkrakowskiej. Część obszaru na północ od ul. Na Zielonki to przeważająco tereny odłogów i pól będące częścią większej jednostki terenów otwartych ciągnących się w kierunku fortu Tonie i dalej poza granicami miasta.

Teren w przeszłości wykorzystywany był intensywnie pod różnorodne uprawy polowe, ogrodnicze oraz sady. Obecnie część pól jest nadal uprawiana, tworząc mozaikę z fragmentami łąk, odłogowanymi polami w różnych stadiach sukcesji roślinnej oraz terenami ogrodów przy zabudowie. Pomiędzy ogrodzonymi posesjami oraz w otoczeniu zabudowy zagrodowej widoczne są elementy zagospodarowania związanego z tradycjami rolniczo-ogrodniczymi tego rejonu miasta. W obszarze obserwuje się wzmożony ruch inwestycyjny m.in. ze względu na niewielką odległość od centrum Miasta.

- przyrost terenów inwestycyjnych

Projekt planu przewiduje znaczne poszerzenia terenów wskazanych do zainwestowania poprzez:

- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej (zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej niskiej intensywności) oraz terenów usługowych które wyposażone zostaną w infrastrukturę techniczną oraz społeczną.

BILANS TERENU		
Przeznaczenie	[ha]	[%]
KDL	3,05	3,03
KDD	4,25	4,22
KDS	0,59	0,58
KDW	0,57	0,57
KU	0,15	0,15
MN	51,87	51,51
MN/MW _n	7,19	7,14
MN/U	27,36	27,17
MW	0,60	0,60
MWi	1,17	1,16
U	3,51	3,49
ZP	0,39	0,38
	100,70	100,00

Chłonność terenu

Na potrzeby opracowania dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy. Tabela prognozowanej chłonności terenu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego opracowania. W oparciu o przeprowadzoną analizę wykonano na etapie skierowania projektu planu do opiniowania i uzgodnień prognozę ruchu – stanowiącą załącznik nr 2.

6. Odniesienie do syntezy uwarunkowań opracowanej do planu

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej określone w syntezie uwarunkowań.

Poniżej zestawiono wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych i które należy uwzględnić w sporządzanym projekcie planu:

- Do dalszych prac planistycznych i rozwiązań powinny być wykorzystane wskazania opracowania ekofizjograficznego oraz wnioski z oceny stanu istniejącego i syntezy uwarunkowań.
- Przy sporządzaniu założeń i projektu planu należy uwzględnić ustalenia:
 - obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Polityki Parkingowej Miasta Krakowa,
- Dalsze opracowania planistyczne mają również określać m.in. szczegółowe zasady zagospodarowania i realizacji inwestycji kubaturowych, w tym linie zabudowy, gabaryty i charakter zabudowy.
- W przedmiotowym terenie znajdują się napowietrzne linie wysokiego napięcia, dla których należy zachować strefę techniczną wolną od zabudowy dla:

- napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV – pas terenu o łącznej szerokości 40 m,
- Umożliwić przyłączenia nowych oraz przebudowywanych obiektów do studni i szamb – szczelnych zbiorników wybieralnych, a nie wyłącznie do sieci.
- Dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery należy wykluczyć stosowanie paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła.
- W przypadku kolizji istniejących sieci rozdzielczych z planowanym zagospodarowaniem należy je przebudować poza obszar kolizji zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora sieci.

Wszystkie ww. wskazania zostały uwzględnione w projekcie planu.

7. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust. 2-4 ustawy

W projekcie planu uwzględniono:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności. Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej podmiejskiej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady zagospodarowania terenów ustalono w § 7.

walory architektoniczne i krajobrazowe,

Wprowadzenie w § 6 zapisów dotyczących oznaczonych na rysunku stref ochrony widoku oraz osi widokowych ma na celu zapobieżenie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu. Szczególnie ważne jest zachowanie i ochrona przed zabudową terenów o najwyższych walorach przyrodniczych oraz powiązań widokowych.

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione w § 8 poprzez:

- wyznaczenie strefy hydrogenicznej wzdłuż cieków i rowów w terenach wskazanych do zainwestowania oraz ustalenie zasad ochrony cieków i rowów położonych w terenach zieleni,

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9, w którym zawarto ustalenia dotyczące: wpisanych do rejestru zabytków obiektów oraz ujętych w gminnej ewidencji, strefy ochrony konserwatorskiej oraz zabytków archeologicznych.

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie/ zaopiniowanie projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej oraz Małopolskim Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska – w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5

i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,

- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych, a także ustalenia w § 7 ust. 2, § 10 ust. 3, § 13 ust. 8.

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione również poprzez zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

walory ekonomiczne przestrzeni

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§ 7) tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

prawo własności

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

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu,

potrzeby interesu publicznego

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

- rozwój układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, a w dalszej perspektywie czasowej budowa i utrzymanie tych dróg,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.,

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

Zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego planu oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na jego potrzeby. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, przygotowywana jest dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja ta udostępniana jest również w trybie przystożonej powyżej ustawy. Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzenia projektu planu oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>

Sposób uwzględnienia wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zakresu infrastruktury technicznej:

Zaopatrzenie 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 sieć wodociągowa zlokalizowana jest:
 - 250 mm – ϕ 150 mm – w ul. Władysława Łokietka,
 - ϕ 150 mm ϕ 100 mm – w ulicach: Na Zielonki, Waliszewskiego, Pękowickiej, Lnianej, Miętowej, Zefirowej, Jęczmiennej, Gryczanej, Gospodarczej, Kaczorówka, Władysława Łokietka.
3. W obszarze planu obowiązuje opracowana przez MPWiK „Koncepcja zaopatrzenia w wodę osiedla Łokietka – Tonie – aktualizacja” (TT1011A), która zakłada realizację następujących elementów miejskiego systemu wodociągowego:
 - przebudowa wodociągu w ul. Na Zielonki ze zmianą średnicy na ϕ 200 mm,
 - budowę wodociągu ϕ 200 mm w ul. Jurajskiej (który umożliwi zasilanie planowanego zbiornika wodociągowego „Tonie”) oraz budowę tymczasowej hydroforni „Pękowice” w rejonie skrzyżowania ul. Jurajskiej i ul. Na Zielonki,
 - rozbudowa miejskiej sieci wodociągowej ϕ 150 mm - ϕ 100 mm w ulicach: Pękowickiej, Waliszewskiego, Lnianej, Zefirowej, Jęczmiennej, a Mostkach, Gospodarczej, Paszkowskiego (spięcia istniejących sieci wodociągowych) oraz w drogach bocznych w sposób uzależniony od potrzeb i docelowego zagospodarowania terenu.
4. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy (układ centralny).
2. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się:
 - ϕ 500 mm – ϕ 300 mm – w ul. Pękowickiej,
 - ϕ 300 mm ϕ 250 mm – w ulicach: Władysława Łokietka, Na Zielonki, Waliszewskiego, Konopnej, Na Mostach, Lnianej, Miętowej, Zefirowej, Jęczmiennej, Gryczanej, Gospodarczej, Kaczorówka, Władysława Łokietka.
3. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są:
 - dwa odcinki rowów melioracyjnych: rejon ul. Jurajskiej i ul. Na Zielonki oraz w rejonie ul. Zefirowej i ul. Miętowej,
 - w ul. Zefirowej kanał ϕ 600 mm przejmujący m. in. wody z rowu melioracyjnego biegnącego wzdłuż ul. Jurajskiej i ul. Na Zielonki,

- w ul. Władysława Łokietka dwa kanały opadowe, na odcinku od ul. Na Zielonki do ul. Jęczmiennej ϕ 300 mm - ϕ 400 mm oraz na odcinku od ul. Gospodarskiej do ul. Jęczmiennej ϕ 300 mm - ϕ 400 mm,
 - w ul. Gospodarskiej kanał ϕ 400 mm.
4. W obszarze planu obowiązuje opracowana przez MPWiK „Koncepcja rozwiązań kanalizacji sanitarnej na os. Tonie wraz z Analizą przepustowości istniejącej kanalizacji w ulicy Władysława Łokietka w aspekcie przyjęcia dodatkowych ścieków ze zlewni własnej, z Gminy Wielka Wieś i Zielonki” (TT645) według której, dla umożliwienia skanalizowania zabudowy zlokalizowanej w rejonie ul. Pękowickiej i ul. Jurajskiej oraz dla odciążenia odbiornika ścieków w ul. Władysława Łokietka planowana jest rozbudowa kanalizacji sanitarnej w ul. Pękowickiej w układzie grawitacyjno-pompowym z pompownią ścieków w rejonie ul. Na Zielonki, rurociągiem tłocznym i kanałem grawitacyjnym w ul. Pękowickiej.
 5. W świetle rozwijającej się obecnie zabudowy jedno i wielorodzinnej na terenie obejmującym całość osiedla Tonie MPWiK stwierdza konieczność aktualizacji dotychczasowych opracowań koncepcyjnych dla określenia sposobu odprowadzenia ścieków z przedmiotowego terenu w aspekcie przepustowości głównego odbiornika ścieków tj. kanału sanitarnego w ul. Władysława Łokietka, w dostosowaniu do docelowego zagospodarowania tego terenu.
 6. Na przedmiotowym obszarze, planowana przez ZIKiT jest rozbudowa ul. Władysława Łokietka na odcinku od ul. Kaczorówka do ul. Gaik wraz z budową nowej kanalizacji deszczowej z równoczesną likwidacją istniejących kanałów.

Gazownictwo

1. Źródłem zasilania obszaru objętego planem są gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane w następujących ulicach:
 - ϕ 350 mm – północna część obszaru,
 - ϕ 100 mm – ul. Na Zielonki,
 - ϕ 65mm – ul. Gospodarska, ul. Na Mostkach,
 - ϕ 25 mm, ϕ 32 mm, ϕ 40 mm, ϕ 50 mm, ϕ 63 mm - ul. Władysława Łokietka,
 - ϕ 32 mm, ϕ 40 mm – ul. Zygmunta Waliszewskiego,
 - ϕ 50 mm – ul. Zefirowa, ul. Miętowa, ul. Lniana,
 - ϕ 40 mm – ul. Kaczorówka, Gryczana, Konopna,
 - ϕ 32 mm – ul. Jęczmienna,
 - ϕ 25 mm – ul. Karola Frycza.
2. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

Ciepłownictwo

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicą obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. Ustalenia planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszczają zaopatrzenia obiektów w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Elektroenergetyka

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są GPZ Pasternik, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wykonane jako kablowe i napowietrzne.
2. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

Telekomunikacja

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

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

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

zostało spełnione poprzez :

- składanie wniosków do projektu planu ,
 - uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
 - zgłaszanie uwag do projektu planu,
 - dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- a ponadto:

- spotkania z mieszkańcami, które odbyły się w celu zaprezentowania koncepcji planu.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Tonie - Wschód” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesów publicznych:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,

- interesów prywatnych, które zostały poznane w trakcie spotkań z mieszkańcami oraz poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu.

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

- analizy środowiskowe – tj. Opracowanie ekofizjograficzne, Prognozę oddziaływania na środowisko oraz wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski.
- Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostęp mieszkańców do usług publicznych (typu: szkoła, przedszkole, żłobek, kościół itp.). Także w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych, zatem powstanie żłobka czy przedszkola również tam będzie możliwe.

8. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

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 „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 06.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęto że sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Tonie- Wschód” jest zasadne ze względu na:

- zmianę dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (przyjętą uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), w którym:
 - dla przedmiotowego obszaru wskazano nowe kierunki rozwoju Miasta, w wyniku których nastąpił przyrost terenów inwestycyjnych.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta

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

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

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

Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Tonie - Wschód”

Lat a	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnyc h latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości i pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości i gminnych	
1	1 305 504					-1 305 504
2	1 305 504				244 140	-1 061 364
3	1 305 504	3 109 003	1 897 480		244 140	-2 272 887
4	1 305 504	3 109 003	1 897 480			-2 517 027
5	1 305 504	3 109 003	1 897 480	215 271		-2 301 756
6	1 305 504	3 109 003		322 907		-4 091 600
7		3 109 003		538 178		-2 570 825
8				1 076 356		1 076 356
9				1 076 356		1 076 356
10				1 076 356		1 076 356
	7 833 025	15 545 014	5 692 440	4 305 426	488 280	-12 891 893