

Załącznik nr II do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna nr 2

UZASADNIENIE

ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„REJON ULIC TUCHOWSKIEJ – CECHOWEJ - ŁUŻYCKIEJ”



KRAKÓW, GRUDZIEŃ 2017 r.

Spis treści

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU.....	3
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.....	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne.....	5
4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium	7
5. Uwarunkowania ekofizjograficzne.....	10
6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	11
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2-4 USTAWY	13
SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2 USTAWY.....	13
SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 3 USTAWY.....	17
SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 4 USTAWY.....	17
III. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	18
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA	19
<i>(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu</i>	
<i>zagospodarowania przestrzennego).</i>	19
V. PODSUMOWANIE.....	19

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej” jest Uchwała Nr XXXV/592/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

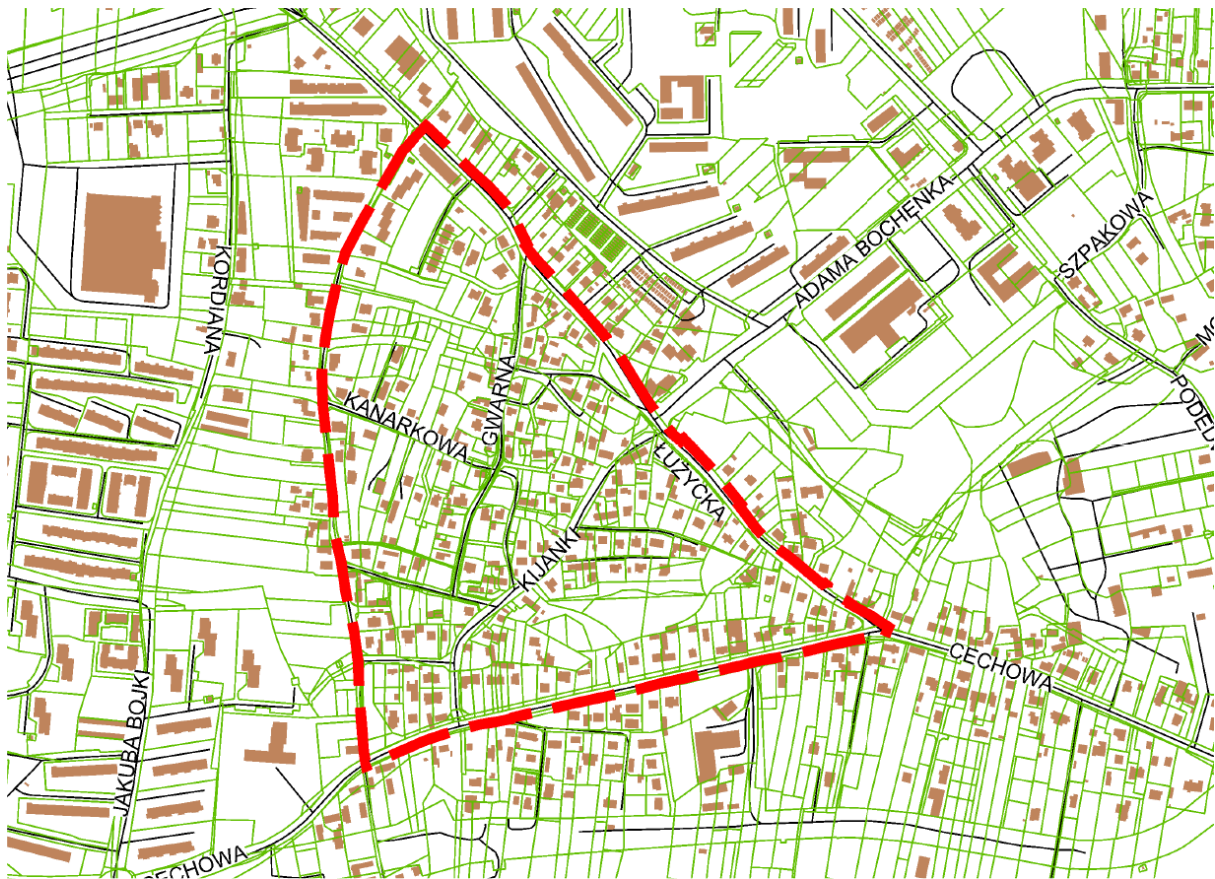
Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) zwanej dalej „ustawą”, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Analiza przygotowana przez Biuro Planowania Przestrzennego dotyczyła terenu w obszarze ulic Kordiana i Bojki, ulicy Cechowej i Łużyckiej. Taki zasięg pozwoliłby na określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozwalających na racjonalne zagospodarowanie terenów inwestycyjnych pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, a jednocześnie zabezpieczenie terenów wskazanych w dokumencie Studium pod planowaną inwestycję drogową „Nową Sławka”. Do projektu uchwały wprowadzona została poprawka Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa o przesunięciu zachodniej granicy planu do osi ulicy Tuchowskiej. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.) zwanego dalej Studium.

Położenie obszaru objętego sporządzanym planem

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 23,09 ha, położony jest w południowej części Krakowa, w Dzielnicy XI Podgórze Duchackie. Granicę obszaru określa:

- od południa – ul. Cechowa,
- od wschodu – ul. Łużycka,
- od zachodu – ul. Tuchowska.

Przebieg granic został przedstawiony na Rys.1 .



Rys.1. Granice terenu objętego projektem planu

2. Przebieg procedury planistycznej.

- Uchwała Nr XXXV/592/16 Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej” została podjęta 13 stycznia 2016 r.
- W dniu 05.02.2016 r. w zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 11 marca 2016 r. W wyznaczonym okresie wpłynęły 64 wnioski i pisma zatytułowane jako wnioski.
- 9 lutego 2016 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.
- Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych.
- W dniu 19 lipca 2016 r. projekt planu miejscowego został przedstawiony Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, a następnie podkomisji. Projekt planu nie uzyskał opinii Komisji.
- W dniu 20 września 2016 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami w sprawie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej” w Szkole Podstawowej nr 27 przy ul. Podedworze 16.
- Projekt planu został ponownie przedstawiony Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa w dniu 7 listopada 2016 r.
- Dnia 14 grudnia odbyło się spotkanie w Miejskim Centrum Dialogu z Panią Prezydent Elżbietą Koterbą i przedstawicielami mieszkańców. Kolejne spotkanie z mieszkańcami

- odbyło się 10 stycznia 2017 r. (sprzeciw mieszkańców wobec zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa szerokość dróg w liniach rozgraniczających).
- W dniu 10 lutego 2017 r. projekt planu został przesłany do ZIKiT w Krakowie celem wstępnego zaopiniowania. Brak zgody ZIKiT na zawężenie szerokości ulic doprowadził do kolejnego spotkania, przedstawiciele ZIKiT i BP u p. Prezydenta T. Trzmiela dnia 10 marca 2017 r.. Została podjęta decyzja o sporządzeniu analizy możliwości zawężenia dróg. Na spotkaniu w dniu 11 lipca 2017 r. przedstawiciele: Mieszkańców, ZIKiT i BP u p. Prezydent E. Koterby odstąpiono od sporządzenia analizy. Spotkanie z przedstawicielami mieszkańców odbyło się jeszcze 17 lipca, wtedy też został przyjęty zaproponowany układ komunikacyjny.
 - Dnia 17 lipca 2017 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię ZIKiT.
 - Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1873/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.07.2017 r. Złożono 46 pism zatytułowanych jako „wnioski do planu” i 18 wniosków do planu, z czego: 16 wniosków zostało uwzględnionych z zastrzeżeniem, 2 wnioski uwzględnione częściowo (postulaty w 2 wnioskach zostały nieuwzględnione).
 - W dniu 21 lipca 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. W dniu 3 sierpnia 2017r. odbyło się posiedzenie MKUA w sprawie projektu planu.
 - W dniach 16 października do 14 listopada 2017 r. projekt został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 18 października 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
 - Termin składania uwag do projektu planu upłynął 28 listopada 2017 r. w terminie zostało złożonych 12 uwag, zostały one rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3560/2017 r. Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 grudnia 2017 r. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne.

Obszar opracowania położony jest w obrębie dawnej wsi Piaski Wielkie. Na północ i północny wschód od obszaru opracowania znajdują się zespoły blokowej zabudowy mieszkaniowej Piasków Nowych, na zachód – osiedle Kurdwanów. Obszar opracowania zachował do dziś cechy zabudowy typowej dla terenów wiejskich, utrzymany został również dotychczasowy układ dróg. Zachowały się tu między innymi drewniane zabudowania mieszkalne i gospodarskie oraz murowany dom dawnego Cechu Rzeźników i Wędliniarzy.

W granicach sporządzanego mpzp obszaru Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej występują głównie tereny już zainwestowane. Obiekty kubaturowe to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym za wyjątkiem ul. Rodziny Jędów, gdzie znajduje się niewielka enklawa zabudowy szeregowej. Zabudowa mieszkaniowa jest w niewielkim stopniu uzupełniona zabudową mieszkaniowo – usługową i usługową (sklep, zakłady mechaniki pojazdowej, żłobek i przedszkola). Zabudowa wielorodzinna pojawia się w północnej części obszaru – przy skrzyżowaniu ul. Tuchowskiej z ul. Łużycką, w rejonie ul. Zimnej i ul. Łużyckiej (w budowie) oraz w południowo – zachodniej części pomiędzy ulicami Tuchowską i Kijanki.

W przedmiotowym obszarze zidentyfikowano następujące problemy:

- presja inwestycyjna skutkująca wkraczaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zabudowy jednorodzinnej;

- niedobór ogólnodostępnych zagospodarowanych przestrzeni publicznych, w tym zieleni urządzonej.

Obszar objęty planem wymaga ochrony i zachowania układu urbanistycznego, charakteru i zasobów kulturowych terenów zabudowy jednorodzinnej w obrębie ulic: Tuchowskiej, Cechowej i Łużyckiej. Miejscowy plan jest sporządzany również w celu porządkowania obecnych i przyszłych procesów inwestycyjnych poprzez stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Bilans terenu wyraźnie pokazuje przewagę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest jej w opracowywanym terenie jest prawie 60%, a więc znacznie więcej niż wielorodzinnej, której z terenami na których obecnie powstają budynki wielorodzinne jest zaledwie 3,5%. Niewielki jest też udział terenów usługowych i mieszkaniowo – usługowych – łącznie ok. 5%, co świadczy o charakterze zabudowy. Widoczny jest tu wyraźnie mały udział zieleni w powierzchni ogólnej opracowywanego miejscowego planu – tylko niewiele ponad 6,5%. Obecnie do powierzchni zielonych zaliczyć można tereny niezainwestowane. Należy się jednak liczyć, że ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów zabudowanych i te przeznaczone w planie pod zabudowę ulegną zainwestowaniu obiektami kubaturowymi. Tereny komunikacji w tym tereny parkingów zajmują prawie 15,5%.

Z przedstawionej analizy własności wynika, że większość terenu stanowi własność osób fizycznych i prawnych (85,04%), w tym głównie działki osób fizycznych (79,57%). Własność Gminy Kraków wynosi 11,49% powierzchni terenu. Są to głównie działki pod drogami i pojedyncze działki pośród zabudowy mieszkaniowej. Z kolei działki należące do Skarbu Państwa stanowią jedynie 3,14% powierzchni terenu. Są to niewielkie działki położone w sąsiedztwie ul. Łużyckiej.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty obowiązującym ani sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Do obszaru objętego opracowaniem nie przystają też żadne obowiązujące ani sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W niewielkiej odległości od zachodniej granicy analizowanego obszaru obowiązuje mpzp obszaru Osiedle Kurdwanów. Na wschód od obszaru objętego planem obowiązują Park Rieczny Drwinka – Podedworze, Park Rieczny Drwinka i Park Rieczny Drwinka – Bochenka.

Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., utracił moc po 31 grudnia 2003 roku, niemniej jednak jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium – omówionych w rozdziale 4. Z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów objętym sporządzanym planem i wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej i komunikację,
- uwarunkowań wynikających z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,

- wytycznych wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz wniosków instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania planu,
- wniosków złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu,
- innych opracowań (Strategia Rozwoju Województwa Małopolskiego, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategia Rozwoju Krakowa i Plany Inwestycyjne Gminy Miejskiej Kraków, ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, Polityka Parkingowa Miasta Krakowa i Założenia do Planu Zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło energię elektryczną i paliwa gazowe).

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają również: wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, analizy i opracowania wykonane przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań.

4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium, do czego zobowiązuje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W Studium niemal cały obszar objęty projektem planu znajduje się w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Niewielka północno - zachodnia część obszaru znajduje się w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW). Ponadto niewielki fragment w południowo - zachodniej części obszaru sporządzanego projektu planu oraz wzdłuż jego południowej granicy wchodzi w zakres Terenów Komunikacji (KD).

Zgodnie z ustaleniami Studium teren objęty opracowaniem znajduje się:

- w północnej części – w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 32 – Wola Duchacka;
- w południowej części – w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 33 – Piaski Południe.

Najważniejsze kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla jednostki nr 32:

- 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;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ulic Łużyckiej, Tuchowskiej, Kijanki do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzone;

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza dla jednostki nr 32:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%.

W zakresie wskaźników zabudowy dla jednostki nr 32 Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%.

Najważniejsze kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla jednostki nr 33:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej;

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza dla jednostki nr 33:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%.

W zakresie wskaźników zabudowy dla jednostki nr 33 Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego dla jednostek 32 i 33:

W jednostkach zostały zachowane układy urbanistyczne dawnych wsi oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków (obiekty architektury mieszkaniowej). Występują odcinki historycznych traktów drożnych – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych – strefa integracji;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznego układu urbanistycznego wsi Piaski Wielkie wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

Cały teren sporządzanego miejscowego planu „Rejon ulic Tuchowskiej - Cechowej - Łużyckiej” został objęty **strefą ochrony wartości kulturowych**, wyznaczonej w celu zachowania walorów kulturowych istniejących układów urbanistycznych, zespołów zabudowy, pojedynczych obiektów architektonicznych, zachowanej historycznej sieci drożnej (w tym dróg fortecznych dawnej Twierdzy Kraków), założeń zieleni oraz pomników, kapliczek i krzyży przydrożnych a także w celu kształtowania nowych, wartościowych składników środowiska kulturowego. Obok zabytków chronionych z mocy prawa powszechnego, strefa ochrony wartości kulturowych obejmuje również pozostałe układy, założenia, zespoły i obiekty o wysokich wartościach kulturowych i historycznych w skali lokalnej i miejskiej. Z uwagi na niejednorodny stan zachowania zasobów zawartych w strefie i wynikający stąd zróżnicowany zakres koniecznych oraz dopuszczalnych działań, w ramach strefy wyróżniono różne kategorie terenów, m.in. obejmującą cały teren objęty opracowaniem **strefę integracji**.

- obejmującą wartościowe zasoby kulturowe o znacznym stopniu degradacji technicznej, znajdujące się w zdeintegrowanej przestrzeni, gdzie głównymi działaniami jest ochrona zachowanych elementów, rehabilitacja formalna i funkcjonalna oraz integracja przestrzeni,
- wśród kierunków działań wymieniać należy zahamowanie procesów destrukcji poprzez prace konserwatorskie, restauratorskie (w tym odtworzenia części obiektów) oraz roboty budowlane, wzbogacenie funkcjonalne (lub poszukiwanie funkcji, m.in. poprzez zmianę przeznaczenia i sposobu korzystania z zabytku), rekompozycję przestrzeni; ponadto inne działania takie jak prace konserwatorskie i restauratorskie oraz remonty, możliwość uzupełniania układów urbanistycznych oraz podnoszenie estetyki przestrzeni (w tym w otoczeniu zabytku),
- występuje możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych oraz układów urbanistycznych, w sposób asymilujący i respektujący istniejące wartości urbanistyczne i architektoniczne.

Obszar sporządzanego miejscowego planu „Rejon ulic Tuchowskiej - Cechowej - Łużyckiej” znajduje się w granicach **strefy ochrony i kształtowania krajobrazu**, wyznaczonej w celu zachowania najcenniejszych widoków i panoram na sylwetę Miasta oraz w celu ochrony krajobrazu Krakowa, w tym tworzących go elementów środowiska przyrodniczego, krajobrazu miejskiego i krajobrazu warownego.

Na planszy Systemy Transportu Kierunki i Zasady Rozwoju – K4, została przedstawiona projektowana pomiędzy skrzyżowaniem ulic Tuchowskiej i Cechowej a ciągiem ulic Nowosądecka – Wincentego Witosa ulica Nowa Sławka. Wzdłuż ulic: Nowosądeckiej i projektowanej Nowej Sławka zostały przedstawione trasy rowerowe główne. Układ tras rowerowych nie jest zamknięty i możliwe są jego uzupełnienia i modyfikacje, jeśli wystąpią okoliczności je uzasadniające.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa przewiduje rozbudowę układu nadrzędnego w sąsiedztwie obszaru planu, w tym przedłużenie ulicy Sławka w klasie drogi zbiorczej w kierunku południowym, aż do połączenia z ulicą Cechową, które ma przebiegać po zachodniej stronie obszaru planu.

Obszar opracowania jest wyposażony w infrastrukturę techniczną – systemy zaopatrzenia w wodę, system odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz system energetyczny i gazowniczy, znajduje się jedynie poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Rozwój infrastruktury technicznej i komunalnej będzie polegał na przedmiotowym obszarze głównie na przebudowie dla zapewnienia niezawodności pracy oraz dla umożliwienia rozwoju urbanistycznego Miasta.

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

5. Uwarunkowania ekofizjograficzne¹ - wnioski z opracowania ekofizjograficznego

1. Obszar opracowania, zajmujący powierzchnię 23 ha, położony jest w południowej części Krakowa, w Dzielnicy XI Podgórze Duchackie. Obejmuje tereny dawnej wsi Piaski Wielkie, obecnie zajęte przeważnie przez zabudowę jednorodziną wraz z towarzyszącą jej zielenią, jedynie w północnym fragmencie znajduje się zabudowa wielorodzinna.
2. W obszarze opracowania doszło do znacznego przekształcenia środowiska naturalnego. Całość cechuje się aktualnie wysokim stopniem uporządkowania elementów krajobrazu i wyraźnie odróżnia się od sąsiednich osiedli mieszkaniowych Piasków Nowych i Kurdwanowa.
3. Ze względu na długie tradycje osadnicze obszaru, obecne są w nim budynki posiadające dużą wartość historyczną. W gminnej ewidencji zabytków ujętych jest pięć obiektów, ponadto trzy domy drewniane, położone przy ul. Gwarnej 5 i 12 oraz Kanarkowej 13, wskazuje się do ochrony na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Obszar opracowania w większości należy do zlewni potoku Basta, będącego dopływem Drwinki. Stan zainwestowania oraz prowadzone aktualnie prace budowlane nie pozwalają uznać go za obszar źródłiskowy.
5. W celu umożliwienia pełnienia funkcji przyrodniczych, projekt planu poza wskazanym przeznaczeniem terenów, powinien zawierać zapisy nakazujące stosowanie ogrodzeń ażurowych z prześwitami o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia posesji oraz zakaz przekształceń rzeźby terenu skutkujących negatywnym wpływem na stosunki wodne.
6. Aktualny stan zagospodarowania oraz brak poważnych przeciwwskazań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, decydują o wskazaniu całości obszaru do zainwestowania. Należy zadbać o zachowanie odpowiednio wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także, na ile to możliwe, uwzględnić w przyszłym

¹ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej - Łużyckiej” ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań

zagospodarowaniu istniejące pojedyncze okazy drzew oraz zadrzewienia i zakrzewienia.

6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Projekt planu przewiduje poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu MN) i pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową (o symbolu MN/U), zgodnie z kierunkami obowiązującego Studium. Poszerzenie terenów zainwestowanych jest niewielkie, gdyż obecnie tereny niezainwestowane stanowią niecałe 10% powierzchni terenu.

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym to w przewadze tereny zabudowy jednorodzinnej z zabudową usługową i mieszkaniowo – usługową o gabarytach zabudowy jednorodzinnej (występują jedynie pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Wśród zabudowy zachowały się jeszcze pojedyncze obiekty tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej toteż ustalono wysokość zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności do 13 m (ponieważ zabudowa o takiej i wyższej wysokości już istnieje w tym terenie),

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej do 11 m (wyjątek stanowi dopuszczenie wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 13 m w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U.9 jednorodzinnych lub usługowych). Wyznaczenie takich parametrów zabudowy jest zgodne z wnioskowanym przez mieszkańców utrzymaniem istniejącego charakteru zabudowy jednorodzinnej, niskiej o małej intensywności.

W całym terenie został również wyznaczony wysoki minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 50% (niższy wskaźnik określono jedynie dla terenów, gdzie już w stanie istniejącym wskaźnik ten nie jest możliwy do utrzymania ze względu na istniejące zainwestowanie, w tym dla terenów obsługi i urządzeń komunikacyjnych).

Pierwotnie w projekcie planu linie rozgraniczające ulic wyznaczone zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym prawem i na taką szerokość, by pomieścić chodniki, pobocza czy zieleń. Propozycja taka nie uzyskała aprobaty mieszkańców i reprezentujących ich radnych. Zostały więc one ograniczone i tak poprowadzone aby obejmowały jedynie grunty gminne (wyjątek stanowi ulica Tuchowska gdyż dotychczas ulica ta zgodnie ze stanem istniejącym na fragmentach jest wyłącznie w rękach prywatnych) oraz tzw. Nowa Sławka. Mieszkańcy zauważyli problem zbyt wąskich ulic pozbawionych chodników i poboczy, z drugiej jednak strony obawiali się w przypadku ich poszerzenia zwiększenia i tak już dużego ruchu samochodowego w terenach przez nich zamieszkałych. Sprzeciwiali się też włączeniu w linie rozgraniczające dróg gruntów należących do gminy Kraków, lecz na których znajdują się ich ogrodzenia. Mieszkańcy twierdzili, że działki te zostały zagarnięte bez ich wiedzy i nie otrzymali rekompensaty za nie, oraz że będą się starali o ich zwrot. W Wydziale Skarbu obecnie nie ma wniosków o zwrot wywłaszczonych gruntów w tym terenie. Po długich negocjacjach ZIKiT wyraził zgodę na przyjęcie węższych niż przewidują obowiązujące przepisy prawa szerokości dróg w liniach rozgraniczających, ale tak by minimalna szerokość ulicy Tuchowskiej wynosiła 8m a pozostałych ulic w obszarze planu 7m, gdyż to pozwoli na rozmieszczenie oprócz jezdni jednostronnego chodnika i znaków drogowych. Zawężono linie rozgraniczające ulic w obszarze objętym planem do min. szerokości 7m, a ul. Tuchowskiej do 8 m (szersze linie pozostawiono w miejscach gdzie są działki gminne i dodatkowo nie stoją na nich ogrodzenia posesji). Pozostawiono natomiast wrysowaną zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zapisanymi w Studium (Plansza K2 Struktura przestrzenna kierunki i zasady rozwoju oraz plansza K4 Systemy

transportu kierunki i zasady rozwoju) drogę klasy zbiorczej tzw. ulicę Nową Sławka na niewielkim fragmencie w południowo-zachodnim fragmencie obszaru objętego planem.

W sporządzanym planie miejscowym wyznaczono Teren zieleni urządzonej w środkowej części planu. Jest to niewielki teren ale będący własnością gminy Kraków. Wyznaczenie większych terenów pod zielen jest trudne, ponieważ obszar objęty planem w 80% jest we władaniu osób fizycznych i już w 90 % zainwestowany. W pierwszej wersji projektu planu wskazano jeszcze jeden teren zieleni urządzonej na działkach prywatnych, w miejscu gdzie w planie ogólnym, który utracił ważność, były tereny zielone i gdzie występują częściowo tereny podmokłe. Nie zgodzili się na takie rozwiązanie mieszkańcy, toteż zrezygnowano z niego, pozostawiając jedynie strefę zieleni osiedlowej w miejscach podmokłych. W wyniku przeprowadzenia wizji terenowej na potrzeby sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko zweryfikowano występowanie terenów podmokłych – wyznaczono nową strefę zieleni osiedlowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN.3, a zlikwidowano jedną strefę z terenu oznaczonego symbolem MN.11. W projekcie planu wzięto pod uwagę, że Tereny zieleni o przeznaczeniu pod publicznie dostępny park są projektowane w sąsiedztwie przy ul. Bochenka (MPZP Park Rzeczny Drwinka – Bochenka) – tereny te będą mogły być wykorzystywane przez mieszkańców ulic: Tuchowskiej, Cechowej i Łużyckiej.

W projekcie planu wskazano jeden teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych z przeznaczeniem pod parking samochodowy, na którym dopuszczono lokalizację parkingu wielopiętrowego.

Poniżej przedstawiono bilans terenów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej-Cechowej-Łużyckiej”.

BILANS TERENU

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-MN	16,87	73,06
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności-MWn	0,51	2,22
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności istniejącej-MWni	0,40	1,71
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej-MN/U	1,70	7,36
Teren zieleni urządzonej-ZP	0,05	0,22
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych-KU	0,13	0,55
Teren komunikacji-KDZ	1,60	6,95
Teren komunikacji-KDL	0,42	1,81
Teren komunikacji-KDD	1,38	5,95
Teren komunikacji-KDW	0,04	0,16
RAZEM	23,09	100,00

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2-4 USTAWY

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2 USTAWY

W projekcie planu uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego**, w tym *urbanistyki i architektury*, spełniono poprzez założenie zachowania istniejącego historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego, utrzymanie charakteru zabudowy – niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz zachowanie pojedynczych zachowanych obiektów zabytkowych. Założono utrzymanie wyłącznie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez możliwości jej rozbudowy. Zapisano rygorystyczne zasady zagospodarowania terenów a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy (w § 6 i 7 planu). W celu uniknięcia nadmiernego zagęszczenia zabudowy w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i wiat od strony dróg publicznych. Ograniczono wysokość zabudowy jednorodzinnej do 11m, a wielorodzinnej niskiej intensywności do 13m. Zakazano wznoszenia obiektów tymczasowych i masztów wolnostojących z zakresu łączności publicznej. W planie ustalono ponadto zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych (w § 10 planu). Ustalono nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, a także realizację w przestrzeniach publicznych zieleni urządzonej.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe**, poprzez wprowadzenie w § 7 planu zasad zabudowy w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej pod względem gabarytów i form oraz ograniczenie dotyczące kolorystyki budynków. Rygorystycznie wskazano dopuszczalną formę dachów budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, ze względu na to, że taka forma dachów dominuje w terenie. Dachy jednospadowe lub płaskie dopuszczono jedynie na garażach i obiektach gospodarczych, a także obiektach infrastruktury technicznej. Dopuszczono stonowaną kolorystykę – kolory biały, beżowy i szary elewacji a dla dachów - czerwień, brąz bądź szarości. Dopuszczono dachy pokryte zielenią by dodatkowo powiększyć tereny biologicznie czynne. W ustaleniach planu zakazano wznoszenia obiektów tymczasowych. W celu zachowania cennych elementów krajobrazu kulturowego, wprowadzono ponadto w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów zasady kształtowania zabudowy w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków (szczególne ustalenia dla każdego z obiektów).
- **wymagania ochrony środowiska**, w tym *gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* zostały uwzględnione w § 8 poprzez m.in.:
 - wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko za wyjątkiem dróg, garaży i parkingów oraz infrastruktury technicznej,
 - wprowadzenie zapisów o maksymalnej możliwej ochronie zieleni poprzez jej zachowanie i wkomponowanie przy zagospodarowaniu terenu, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wskazanej na rysunku planu,
 - w celu ochrony zieleni na terenach podmokłych wyznaczenie Strefy zieleni dla której obowiązuje zakaz zabudowy,
 - ustalenie zasad ochrony rowów położonych w obszarze planu,

- w celu ochrony stosunków wodnych ustalenie zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych w terenach uznanych za tereny spływu wód zasilających potok Basta – dopływ Drwinki,
- przedstawienie na rysunku planu miejscowego obszarów o różnych natężeniach hałasu,
- nakaz wykończenia elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Odnosząc się do gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych to na obszarze planu nie występują obszary leśne, a niewielkie tereny zajęte przez grunty rolne to głównie ogródki przydomowe i łąki, a pod obszarem planu nie ma chronionych zbiorników wodnych.

Ponadto w § 12 dotyczącym zasad budowy infrastruktury technicznej zapisano:

- zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych,
 - wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną,
 - nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej,
 - zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy,
 - zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako sieć kablową doziemną.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
Występujące na obszarze planu elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały szczegółowo opisane w dokumencie pt. *Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań*. Elementy te zostały uwzględnione w § 9 i w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów w których zawarto ustalenia dotyczące zabytków ujętych w gminnej ewidencji.
 - **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**
Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Wymagania te zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów niezależnie od ustaleń planu wind, zewnętrznych klatek schodowych, ramp i pochylni

dla osób niepełnosprawnych. W wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w zasadach kształtowania nawierzchni zapisano ponadto nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki poruszania się osobom niepełnosprawnym i poprzez zapis odnośnie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową. W planie zapisano zasady odnośnie ochrony akustycznej (poprzez zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia).

Wymóg został spełniony również poprzez uzgodnienie/ zaopiniowanie projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
 - Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej,
 - Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,
- **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez:
 - wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę jednorodzinną i usługową,
 - uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu a więc w szczególności określenie przyszłych kosztów na wykup nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomości gminnych.
 - **prawo własności** zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej) niemal wyłącznie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa. W sytuacji, gdy pod inwestycje takie wskazano tereny osób fizycznych i prawnych 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 uwzględniają potrzeby społeczeństwa związane z zagospodarowaniem przestrzennym – t.j. m.in.:
 - uporządkowanie układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających dróg w sposób zapewniający wyposażenie w przyszłości dróg o brakujące elementy takie jak chodnik, pobocze czy zielen, założenie w planie budowy i utrzymanie dróg, zachowanie wskazanej w Studium rezerwy terenu pod trasę tzw. Nową Sławka,
 - rozbudowę infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.,

- ochronę i urządzenie niewielkich terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały uwzględnione poprzez ustalenie w § 12 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji). Dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej we wszystkich terenach planu. Ponadto, w § 7 ust. 8 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** zostało spełnione poprzez :
 - składanie wniosków do projektu planu (w okresie 05.02.2016 r. – 11.03.2016 r.),
 - spotkanie z mieszkańcami w sprawie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej” w dniu 20 września 2016 r. w Szkole Podstawowej nr 27 przy ul. Podedworze 16,
 - w dniu 14 grudnia spotkanie w Miejskim Centrum Dialogu z Panią Prezydent Elżbietą Koterbą i przedstawicielami mieszkańców.
 - spotkanie z mieszkańcami w dniu 10 stycznia 2017 r. (brak zgody mieszkańców na zgodną z obowiązującymi przepisami prawa szerokość dróg w liniach rozgraniczających),
 - spotkanie z przedstawicielami mieszkańców, ZIKiT i BP w dniu 11 lipca 2017r. u p. Prezydent E. Koterby,
 - spotkanie z przedstawicielami mieszkańców w dniu 17 lipca, wtedy też został przyjęty zaproponowany układ komunikacyjny.
 - wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach 16 września do 14 listopada, w dniu 18 września odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>.

- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody. W planie zakłada się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 3 USTAWY

Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne.

Sporządzenie projektu planu poprzedziło zebranie i przeanalizowanie wniosków mieszkańców. Wnioski te dotyczyły przede wszystkim utrzymania na całym obszarze planu zabudowy jednorodzinnej, niskiej i o małej intensywności oraz istniejącego charakteru zabudowy. Oznacza to zbieżność interesów osób prywatnych z interesem publicznym.

Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oparto o wytyczne określone w Studium.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności istniejącej w miejscach gdzie taka zabudowa powstała zgodnie z prawomocnymi decyzjami (pomimo negatywnej opinii rady dzielnicy).

W planie utrzymano rezerwę terenu pod trasę tzw. Nową Sławka pomimo protestów mieszkańców.

Opracowanie projektu planu zostało poprzedzone analizami środowiskowymi.

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

- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej-Cechowej-Łużyckiej”,
- Prognozę oddziaływania na środowisko,
- wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),

Ustalając przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania przeprowadzono ponadto:

- analizy ekonomiczne - tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne – analizując złożone do projektu planu wnioski ale i późniejsze pisma będące odpowiedzią na prezentację koncepcji sporządzanego planu. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych, zatem powstanie żłobka czy przedszkola również tam będzie możliwe.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 4 USTAWY

W granicach sporządzanego mpzp obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej” występują głównie tereny już zainwestowane. Tereny niezainwestowane stanowią niecałe 10% powierzchni terenu. Istniejące ulice generalnie zapewniają dojazd do poszczególnych działek, jednak należy zauważyć, że są to głównie uliczki wąskie, nie posiadające chodników i poboczy, dodatkowy ruch samochodowy związany z zabudową

wielorodzinna może zatem doprowadzić do pogłębienia problemów komunikacyjnych obszaru, początkowo w projekcie planu założono takie szerokości ulic w liniach rozgraniczających, aby móc je w przyszłości uzupełnić o brakujące elementy takie jak chodniki, pobocza, oświetlenie czy zieleń. W wyniku protestów mieszkańców tereny te zawężono do granic, w których oprócz jezdni będzie możliwość realizacji zaledwie jednostronnego chodnika.

Układ dróg publicznych, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów i zapewnia połączenie obszaru planu z otoczeniem.

Obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez linię tramwajową, położoną w ciągu ulic: Witosy i Nowosądeckiej. Obsługę komunikacyjną uzupełniają linie autobusowe, kursujące w ciągu ulic Witosy i Nowosądeckiej, a ponadto Cechowej i Łużyckiej.

W projekcie planu uwzględniono istniejące i projektowane trasy rowerowe które ułatwią przemieszczanie się rowerzystów.

III. 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 § 1 ww. uchwały, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, podjęte 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.

IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

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

Prognozowany bilans finansowy zawarty w prognozie skutków finansowych w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej-Cechowej-Łużyckiej” jest przedstawiony w poniższej tabeli:

Lat a	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomość i pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości i gminnych	
1	259 867					-259 867
2	259 867				1 364 550	1 104 683
3	259 867	867 902	52 395		1 364 550	289 176
4	259 867	867 902	52 395			-1 075 374
5	259 867	867 902	52 395	4 954		-1 070 420
6	259 867	867 902		7 432		-1 120 337
7		867 902		12 386		-855 516
8				24 772		24 772
9				24 772		24 772
10				24 772		24 772
	1 559 200	4 339 512	157 185	99 088	2 729 100	-2 913 339

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,9 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi na przedmiotowym obszarze. Bilans ten się może pogorszyć z uwagi na prawdopodobny brak możliwości sprzedaży części nieruchomości gminnych. Ma to związek z wnioskami byłych właścicieli o zwrot przedmiotowych nieruchomości

V. PODSUMOWANIE

Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej-Cechowej-Łużyckiej” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.