

## Uzasadnienie

do uchwały Nr ..... Rady Miasta Krakowa z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla

### **CZEŚĆ I - WSTĘP:**

#### **1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.**

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego ma spełniać wymogi m.in. art. 15 ust. 1 pkt 1-3. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla, zwanego dalej planem, wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy.

#### **Uzasadnienie podlegać będzie sukcesywnej, niezbędnej modyfikacji, uzupełnieniu oraz aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.**

**Niniejsza treść uzasadnienia odnosi się do wersji projektu, która zostanie przedłożona Radzie Miasta Krakowa, celem wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.**

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu obejmuje tereny położone w centrum Krakowa, na obszarze Dzielnicy I Stare Miasto, o powierzchni 0,5530 ha.

Ze względu na wysokie wartości kulturowe, nagromadzenie obiektów architektonicznych o bogatych zasobach estetycznych oraz współgranie całości założenia tworzącego jednolitą strukturę, obszar opracowania objęty jest granicami pomnika historii „Kraków – Historyczny Zespół Miasta”. Obszar znajduje się również w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Dla podkreślenia rangi struktury w 1984 roku cały układ urbanistyczny Wesołej został objęty ochroną konserwatorską, co świadczy o jego wybitnych wartościach rozumianych całościowo, nie tylko ze względu na pojedyncze obiekty.

Obecne zagospodarowanie i zainwestowanie jest związane także z uwarunkowaniami historycznymi. Nagromadzenie w omawianym obszarze obiektów zabytkowych, objętych ochroną umożliwia zachowanie historycznych układów przestrzennych, zabytkowego charakteru obszaru, a co szczególnie cenne w obszarze zainwestowanym - tkanki zielonej wykształconej w formie parków, ogrodów, zieleńców czy zadrzewień.

Analizując obecne zmiany zachodzące w omawianym obszarze, szczególnie zmianę pełnionych funkcji z zabudowy mieszkaniowej na usługową (hotele, hostele, apartamenty do wynajęcia, gastronomia) uznaje się, że są one zgodne z lokalizacją w centrum miasta.

Jako zespół urbanistyczny o najwyższych i wysokich wartościach, gdzie stan zachowania układu i substancji jest wybitny, obszar został objęty strefą ochrony wartości kulturowych, w tym została mu przypisana najwyższa kategoria dominacji.

Ponadto obszar przedmiotu opracowania znajduje się w strefie ochrony sylwety Miasta oraz w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu, wg obowiązującego dokumentu Studium. Tworzy on

integralną część całości założenia miejskiego, które wymaga specjalnego systemu obostrzeń i wskazań w dalszym kształtowaniu. W granicach stref wskazano utrzymanie, ochronę i podkreślenie w kompozycjach urbanistycznych swoistych cech budowy formy architektonicznej układów i zespołów zabudowy.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu inwestycję główną stanowi realizacja inwestycji w granicach terenu usług (1.U), a inwestycję uzupełniającą realizacja parkingu i parku (1KOP-ZP).

Inwestycja uzupełniająca polega na budowie garażu wielopoziomowego oraz parku kieszonkowego zlokalizowanego na stropie garażu na działce ewidencyjnej o nr 159/5, położonej przy ul. Dietla, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr124/1. Garaż wielopoziomowy pozwoli na realizację miejsc postojowych niezbędnym do obsługi funkcji realizowanej w budynku wpisanym do rejestru zabytków, pod adresem: ul. Józefa Dietla 86-90 / ul. Wielopole 19 – 21, w granicach działki nr 124/1 obr. 2 Śródmieście.

Przeznaczenie terenu w granicach działki nr 159/5 również na zieleni urzędzoną pozwoli na utworzenie parku kieszonkowego, który poprawi estetykę otoczenia, w tym zaproponowanego garażu wielopoziomowego oraz przyczyni się do poprawy warunków społecznych, w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych.

Realizacja podziemnego parkingu w granicach działki nr 159/5 umożliwi także zwiększenie ochrony bezpieczeństwa ludzi, o czym mowa w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), poprzez umożliwienie wykorzystania przestrzeni parkingowej do spełniania funkcji schronu dla ludności cywilnej.

## **CZEŚĆ II (A, B)**

### **Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)**

## **CZEŚĆ A**

### **(dotyczy art. 15 ust.1 pkt. 1 ustawy)**

#### **A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-15**

- 1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz
- 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a) oraz
- 3) Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględnia podstawową zasadę planistyczną – ochronę i kształtowanie ład przestrzennego. Ta zasada (oprócz zasady zrównoważonego rozwoju) jest, stosownie do wymogów ustawy, naczelną ideą każdego planu miejscowego. Wszystkie ustalenia projektu, w części zarówno tekstowej jak i graficznej, są realizacją wymogów związanych z ładem przestrzennym, w tym urbanistyką i architekturą. Wiele z nich odnosi się do walorów architektonicznych i krajobrazowych – jako wytyczne ich ochrony i kształtowania. Jednakże największą rolę dla ład przestrzennego mają zapisy zawarte w § 7, ale także ustalenia odnoszące się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 10), które wpływają na kształtowanie krajobrazu.

W związku z istniejącym zagospodarowaniem w terenie 1U w ustaleniach planu zawarto dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach i w granicy nieruchomości, których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej,

zostały przekroczone w stosunku do wielkości określonych w planie, z zastrzeżeniem zakazu zwiększania tych przekroczeń.

Wskaźniki zagospodarowania terenu wpływające na ład przestrzenny, urbanistykę, architekturę, walory krajobrazowe, t.j.: minimalna i maksymalna nadziemna intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, określono w przepisach szczegółowych w Rozdziale II.

Uwzględnienie w planie miejscowym aspektów krajobrazowych ich ochrona oraz uczytelnienie odbywa się także poprzez:

- 1) wyznaczenie dla zaakcentowania ścian urbanistycznych akcentowanych elewacji ustalając nakaz wyekspozowania tych fragmentów elewacji budynków np. poprzez iluminację;
- 2) sformułowanie zasad dotyczących infrastruktury technicznej wpływającej na odbiór krajobrazu;
- 3) ustalenie zasad dotyczących nawierzchni na drogach i placach;
- 4) ustalenie dominanty.

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Zasady ochrony środowiska zostały ustalone w projekcie planu, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń określonych w § 8 ustaleń planu. Należy podkreślić, że wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji, tj. infrastruktura techniczna, budowle przeciwpowodziowe, regulacje wód).

5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) strefę buforową dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, obejmującą cały obszar planu;
- 2) obszar uznany za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta” (Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. - Monitor Polski nr 50, poz. 418), obejmującą cały obszar planu;
- 3) obszar wpisany do rejestru zabytków – zespół urbanistyczno-architektoniczny dzielnicy Wesoła – wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-650, decyzja z dnia 16 lutego 1984 r., obejmujący cały obszar planu;
- 4) obiekt wpisany do rejestru zabytków, wymienione w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznaczone na rysunku planu, pod adresem: ul. Józefa Dietla 86-90 / ul. Wielopole 19 - 21 – d. gmach Pocztovej Kasy Oszczędności (nr rej. A-317), w granicach działki nr 124/1 obr. 2 Śródmieście;
- 5) stanowisko archeologiczne punktowe, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych oraz oznaczone na rysunku planu: Kraków – Wesoła 8 (AZP 102-56;29).

W ustaleniach projektu planu ustano przede wszystkim ochronę zgodnie ze stanem historycznym istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego (dawny gmach Pocztovej Kasy Oszczędności): bryły i gabarytów budynku, geometrii dachu, materiału pokrycia i koloru dachu, kolorystyki, materiału wykończeniowego, wystroju elewacji i kompozycji, tj. układu i wielkości otworów wraz z detalami architektonicznymi.

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu

dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Na obszarze objętym planem nie występują:

- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych lub rozbudowywanych obiektów,
- tereny i obszary górnicze czynnych zakładów górniczych,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w rozumieniu ustawy Prawo wodne).

Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w ustaleniach projektu planu, w szczególności zawartych w § 8, dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także w §12.

Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami są uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w §14, dotyczące zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenu parkingów i komunikacji pieszo – jezdnej oraz pieszo – rowerowej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez przeznaczenie terenów, wskaźniki i parametry urbanistyczne. Ustalenia planu wpłyną na racjonalny i intensywny, a tym samym efektywniejszy sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych pod zabudowę. Opracowany projekt planu uwzględnia więc walory ekonomiczne przestrzeni, m.in. poprzez poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości, jej estetykę, a także zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, poprzez kształtowanie terenu zieleni urządzonej, dzięki czemu polepszy się postrzeganie tego obszaru.

8) Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem uwzględnienia prawa własności. W stopniu maksymalnym, to jest bez szkody dla interesu publicznego bądź prawidłowości rozwiązań planistycznych, prawo własności jest respektowane.

9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Sporządzony projekt planu w zakresie potrzeb bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, stosownie do wymogów prawa, będzie poddany uzgodnieniom z właściwymi organami wojskowymi, policji oraz służb związanych z bezpieczeństwem państwa. Weryfikacja projektu planu pod kątem spełniania w/w wymogów nastąpi na etapie uzgodnień, o których mowa wyżej.

10) Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w §11, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (§14 i §15). Również poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, w tym:

- 1) określenie zasad ochrony istniejącego układu urbanistycznego i istniejących zespołów zabudowy;

- 2) zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość istniejących zasobów historycznych i kompozycyjnych;
- 3) określenie zrównoważonego rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego i zgodnego współistnienia funkcji;
- 4) określenie zasad rozwiązania zidentyfikowanych problemów komunikacyjnych – zwłaszcza w zakresie parkowania;
- 5) kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, jako tereny zieleni urządzonej, w tym rozwój wyposażenia tych przestrzeni w jednolite obiekty małej architektury.

Suma powyższych ustaleń zabezpiecza potrzeby interesu publicznego, które zostały odpowiednio wyważone.

11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Rozwój infrastruktury technicznej obejmujący zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) uwzględniono w części tekstowej w §15 tekstu planu. W zakresie sieci szerokopasmowych należy podkreślić, że pomimo ograniczeń wysokości zabudowy wynikających ze studium, plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów telekomunikacyjnych, co umożliwi rozwój tej gałęzi infrastruktury.

12) Wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu będzie zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi, o których mowa w art. 37 ec ust. 2 pkt 4 lit. d, tj. poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

13) Wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt planu będzie sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych.

Powyższe zasady, o których mowa w pkt 11, zapewnią jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

14) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

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

W projekcie planu w zapisach tekstowych §15 pkt 8 zawarto zapisy dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Wskazują one zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewni odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie będą podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy (Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW) na etapie opiniowania i uzgodnień.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy).

Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy).

Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie gdzie nie występują obszary predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Tereny objęte projektem nie są też przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa do kształtowania ww przestrzeni.

**A.II – Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3**

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Plan ma za zadanie zrealizować zarówno interesy indywidualne jak i interes publiczny. Przy opracowaniu projektu planu nastąpiła konieczność wyważenia obu grup interesów, aby poprzez regulacje planistyczne stworzyć podstawę realizacji interesów prywatnych, ale również zadbać o zabezpieczenie interesu publicznego.

Projekt stwarza korzystne warunki dla realizacji interesów publicznych i prywatnych, które w sposób największy wpływać będą na rozwój obszaru, poprzez wyznaczenie terenu parkingu lub terenu zieleni urządzonej. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniają o wytyczne określone w Studium.

Planowany sposób zagospodarowania, w tym głównie terenu przeznaczonego pod parking i teren zieleni rządzonej pozwoli wyeliminować elementy o charakterze negatywnym, czyli aktualny teren parkingu przy ul. Dietla wraz z otaczającymi go chodnikami, skrawkami zieleni i obiektami małej architektury. Teren zagospodarowany jest chaotycznie, wydeptane trawniki, różna forma obiektów małej architektury, kiosków, słupy ogłoszeniowe sprawiają wrażenie nieładu. W takim miejscu należy zadbać o nowa jakość przestrzeni co pozytywnie wpłynie na ogólny interes publiczny.

W związku z wykształconą strukturą urbanistyczną obszaru, ustalenie odnoszące się do przestrzeni stanowią kontynuację już wcześniej podjętych rozwiązań, pozwalając zachować równowagę między interesami publicznymi i prywatnymi. Należy w tym miejscu podkreślić rolę zieleni, której projektowanie w obszarze jako skwery, parku kieszonkowego wzmocni równowagę pomiędzy interesami.

W związku z faktem, że obszar objęty planem ma wykształconą strukturę komunikacji oraz zabudowy, projekt planu stanowi kontynuację dotychczasowych założeń – w projekcie planu nie wyznacza się przebiegu nowych dróg, a jedynie reguluje się zagadnienia związane z systemem parkingowym. Tereny są uzbrojone w związku z czym gmina nie poniesie znacznych kosztów w tym zakresie.

Obszar objęty granicami planu zamieszkuje duża liczba ludności. Plan chroni to dotychczasowe użytkowanie umożliwiając jednocześnie rozwój dzielnicy usługowej, a nawet turystycznej (hotele, hostele, banki, lokale gastronomiczne, straż pożarna i poczta główna oraz inne usługi).

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski<sup>1</sup> obszar położony jest w regionie fizjograficznym (mezoregionie) Pomost Krakowski (512.33), należącym do makroregionu Brama Krakowska (512.3), podprovincji Północne Podkarpacie (512).

Według regionalizacji geomorfologicznej według M. Tyczyńskiej obszar położony jest w szerokim, peryglacialnym obniżeniu Pradoliny Wisły. Dolina Wisły wycięta jest w łażach miocenijskich. Wyścielają ją osady czwartorzędowe różnego pochodzenia. W obrębie dna wyróżnia się pięć poziomów teras i stożków napływowych. Omawiany obszar położony jest w obrębie równiny tarasów akumulacyjnych tj. holocenijskiej terasy niskiej o wysokości 3 - 6 m. Teren charakteryzuje się mało zróżnicowaną morfologią. Powierzchnia jest płaska.

Omawiany obszar pod względem budowy geologicznej należy do zapadliska przedkarpackiego. W budowie geologicznej terenu udział biorą utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Trzeciorzęd wykształcony jest w postaci ilów, które stanowią nieprzepuszczalne podłoże dla wód poziomu czwartorzędowego. Strop miocenu jest nierówny, pofalowany wskutek erozji rzecznej Pra-Wisły i jej dopływów. Na nich zdeponowane są czwartorzędowe osady rzeczne. Czwartorzęd reprezentowany jest przez osady piaszczysto - żwirowe. Utwory czwartorzędowe przykryte są warstwą mad rzecznych. Z racji położenia omawianego obszaru w silnie zurbanizowanym rejonie, strefa przypowierzchniowa jest zbudowana z niekontrolowanych nasypów antropogenicznych.

Według mapy warunków budowlanych<sup>2</sup> w skali 1: 10 000, która została wykonana w ramach opracowania pn.: „Baza danych geologiczno- inżynierskich wraz z opracowaniem atlasu geologiczno-inżynierskiego aglomeracji krakowskiej” w omawianym obszarze występują niekorzystne warunki budowlane (Ic- grunty nośne i słabonośne z wodą od 0 m do 1 m ppt). Związane jest to z madami, których obszar występowania określa się jako mało korzystny dla budownictwa (z powodu płytkiego położenia zwierciadła wód gruntowych oraz możliwości obniżenia parametrów wytrzymałościowych gruntów w wyniku słabonośnych przewarstwień), a fragmentarycznie również z niekorzystnymi dla zabudowy osadami starorzeczy, jak również z występowaniem nasypów antropogenicznych.

W obszarze opracowania nie występują obszary osuwisk, tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny „o spadkach, powyżej 12%” (predisponowane do występowania ruchów masowych). Obszar leży poza udokumentowanymi złożami surowców mineralnych.

Według „Mapy gleb miasta Krakowa” gleby występujące na omawianym obszarze zakwalifikowano jako gleby antropogeniczne (gleby urbanoziemne). Są to przeobrażone utwory glebowe powstałe w następstwie silnej antropopresji. Gleby takie często są zanieczyszczone pyłami i związkami chemicznymi, wykazują różny stopień zniekształcenia profilu glebowego wywołanego najczęściej przekształceniami mechanicznymi i chemicznymi. Gleby w obszarze opracowania w całości wyłączone są z użytkowania rolniczego. Według klasyfikacji bonitacyjnej występują tu wyłącznie grunty zabudowane i zurbanizowane.

W granicach obszaru nie występują powierzchniowe wody płynące oraz stojące. Teren należy do lewobrzeżnej części zlewni rzeki Wisły przepływającej około 1 km w kierunku południowym od granic terenu.

Zgodnie z mapą hydrogeologiczną Polski w omawianym obszarze można wyróżnić dwa poziomy wodonośne. Głównym użytkowym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy. Utwory

---

<sup>1</sup> Physico-geographical mesoregions of Poland: Verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data, J. Solon i inni, „Geographia Polonica” 2018, vol. 91, iss. 2, s.143-170

<sup>2</sup> Mapa warunków budowlanych na głębokości 2 m p.p.t., sporządzona m.in. na potrzeby planowania przestrzennego jest mapą syntetyczną przedstawiającą powiązane ze sobą czynniki geologiczne, hydrogeologiczne, geodynamiczne i geomorfologiczne kształtujące w podłożu warunki budowlane.

wodonośne wykształcone są w postaci żwirów, pospółek i piasków budujących terasy Wisły i stożki napływowe jej dopływów. Zalegają one na bardzo słabo przepuszczalnych ilach mioceńskich. Zwierciadło wód podziemnych ma przeważnie charakter swobodny (w miejscach występowania słabo przepuszczalnych wkładek ilastych może być napięte). Wody podziemne utrzymują ścisły kontakt hydrauliczny z Wisłą, której poziom jest regulowany stopniem Dąbie. Przy wysokich stanach zwierciadło wód podziemnych głównego poziomu jest położone wyżej. Kolejnym użytkowym piętrzem wodonośnym jest poziom górnourajski.

Obszar leży poza zasięgiem występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich utworzonych tudzież projektowanych obszarów ochronnych.

Zgodnie z aktualnymi *Mapami zagrożenia powodziowego* i *mapami ryzyka powodziowego*, udostępnionymi na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, omawiany obszar znajduje poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisły. Leży natomiast w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

Obszar położony jest w zasięgu oddziaływania bariery krakowskiej funkcjonującej na podstawie pozwolenia wodnoprawnego udzielonego Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej w Krakowie decyzją Prezydenta Miasta Krakowa znak: GO-10.JI.62100-27/05 z dnia 24.01.2006 r. (z późn. zm.). System odwadniający Krakowa, działający od spiętrzenia Wisły stopniem wodnym Dąbie, tj. od roku 1965, składa się ze studni odwadniających usytuowanych liniowo wzdłuż odcinka Wisły od Dąbia do ujścia Rudawy. System studni odwadniających ma za zadanie utrzymanie zwierciadła wód gruntowych na poziomie nie stwarzającym zagrożenia dla istniejącej zabudowy, środowiska i uzbrojenia podziemnego miasta. W omawianym obszarze, studnie bariery odwadniającej nie występują. Zlokalizowano tutaj natomiast otwór obserwacyjny, założony w celu kontroli sprawności działania systemu odwadniającego w ramach sieci obserwacyjnej. Jest to otwór P- 15/R – zlokalizowany przy ul. Starowiślniej, róg ul. Dietla skwer za kioskami. W związku z położeniem w zasięgu oddziaływania bariery krakowskiej, przy projektowaniu obiektów budowlanych należy przyjmować poziom wód bez uwzględnienia funkcjonowania bariery studni odwadniających obszar miasta Krakowa.

Obszar pozostaje pod wpływem uciążliwości akustycznej od ul. Dietla.

W omawianym obszarze nie występują obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych objęte prawną formą ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz.1336). Brak jest tutaj ustanowionych pomników przyrody. Nie występują tu także płyty cennych przyrodniczo zbiorowisk roślinnych oraz udokumentowane stanowiska roślin chronionych.

Ze względu na wysoki stopień zainwestowania dz. nr 124/1, zieleni występuję wyłącznie na skwerze koło ul. Dietla (dz. 159/5). Oprócz trawnika nasadzone zostały tu pojedyncze drzewa. Całość zielonego pokrycia jest pochodzenia antropogenicznego, nie przedstawia szczególnych wartości przyrodniczych. Podczas analiz nie stwierdzono okazów drzew o wyróżniających się walorach przyrodniczych czy krajobrazowych wymagających szczególnej ochrony (zachowania). Niemniej z uwagi na istotny deficyt zieleni w obszarze, skwer z zielenią tu występującą ocenić należy w skali lokalnej jako teren o podwyższonych walorach przyrodniczych. Teren ten jest predysponowany do pełnienia funkcji przyrodniczej i jego wartość wzrośnie poprzez zastosowania kompozycji i właściwy dobór gatunkowy, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo: egzotycznych odmian i gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*.

Teren objęty granicami opracowania obejmuje siedliska chronionych gatunków zwierząt w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2138), zwłaszcza w obrębie występujących na obszarze zadrzewień (nasadzenia wzdłuż ulic, a także w obrębie samych



budynków). Są to obserwowane ptaki (gatunki o różnym statusie ochrony) zasiedlające rosące w terenie drzewa.

### **A.III – Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4**

*(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak, by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)*

Układ przestrzenny obszaru – struktura urbanistyczna jest określona i wykształcona, w związku z czym, zmiana dotychczasowych funkcji usługowych nie wpłynie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Zabudowa zlokalizowana jest na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wszystkie dopuszczone roboty budowlane mają wpisywać się w charakter miejsca oraz uwzględniać wymagania ładu przestrzennego. Dopuszczenie przekształceń czy zmiany funkcji w strukturze zabudowy uwzględnia również aspekt ekonomiczny, podporządkowany uwarunkowaniom historycznym.

## **CZEŚĆ B**

**(dotyczy art. 15 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy)**

### **B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).**

Uchwała Nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 10 października 2018 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały, Studium jest przedmiotem prac nad zmianą tego dokumentu (przystąpienie Uchwałą Nr XCIII/2446/18 RMK z dnia 24 stycznia 2018 r.) – w zakresie celów i wizji rozwoju miasta, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Kolejna uchwała Nr CXXX/3610/24 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 20 marca 2024 r.

Zgodnie z § 1 ww. uchwały nie dokonano oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w związku z tym, iż Uchwałą Nr CXXVI/3469/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. odstąpiono od sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Obszar objęty projektem planu nie zawiera się w wykazie planów, wskazanych w ww. uchwałach, do objęcia działaniami, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. zmianą.

Wymogi dotyczące uniwersalnego projektowania uwzględnione zostały poprzez ustalenia dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzenie publiczne, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz uwzględniania potrzeb tych osób przy realizacji elementów komunikacji kołowej, transportu publicznego (poza granicami planu), parkingów i komunikacji pieszej oraz rowerowej.

### **B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).**

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, uzależniony jest od:

- kosztów wynikających z wykupu nieruchomości oraz nakładów na infrastrukturę techniczną,
- dochodów wynikających opłat jednorazowych oraz zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej,
- zmian w poziomie pozostałych przychodów i kosztów.

Powyższe związane jest ze stanem własności oraz utrzymaniem dotychczasowego przeznaczenia terenu ustalonego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wesoła – Zachód” (Uchwała Nr XLIX/1346/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r.).

Zmiana dotyczyć będzie wpływów na budżet gminy, co związane jest w wpływem z podatków od nieruchomości (1U), które oszacowano wg stawek obowiązujących w 2024 r., w oparciu o wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i możliwą liczbę kondygnacji, przy zadanej wysokości budynku.

Poziom podatków od nieruchomości dla terenu 1U, o powierzchni 0,2943 ha: od gruntu 3 943,62 zł, od budynku 286 395,10 zł, łącznie: 290 338,72 zł.

Dla porównania w roku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła – Zachód”, dla terenu 1U (w mpzp 4.U), poziom podatków kształtował się ma poziomie: od gruntu 2 795,85 zł, od budynku 204 197,11 zł, łącznie: 206 992,96 zł.

Ww. wysokości to oszacowane potencjalnie wpływy z podatków od nieruchomości, które stanowią teoretyczną wielkość wpływów z podatków od nieruchomości.

Ogólny prognozowany bilans dochodów z realizacją planu może być dodatni. Może on zrekomensować wydatki związane z realizacją inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

### **CZĘŚĆ III - Zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

W mieście Krakowie obowiązują ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. Zgodnie z art. 37ea ust. 3, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6, są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Nienaruszanie przez projekt planu ustaleń zmiany Studium, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności co do zasady rozwiązań z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w zakresie:

- 1) funkcji/przeznaczenia terenów: poprzez wyznaczenie w planie przeznaczeń terenu zgodnych z podstawowymi funkcjami określonymi w studium:
  - a) **1U** - tereny usług: zlokalizowany wg Studium w terenie zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM), gdzie jako funkcję podstawową ustalono: zabudowę usługową realizowaną jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handlu, biur, administracji, szkolnictwa i oświaty, kultury, usług sakralnych, opieki zdrowotnej, usług pozostałych, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosła, przemysłu wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie,
  - b) **1KOP-ZP** - teren parkingu lub zieleni urządzonej, zlokalizowany wg Studium w terenie zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM):
    - tereny parkingu: wg ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, które zostały ustalone w dokumencie Studium (Tom III, Rozdział III.1.2):  
*„11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;”*
    - tereny zieleni urządzonej: wg Studium jako funkcja dopuszczalna, ustalona w terenie zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM), jako zieleni urządzonej i nieurządzonej, m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej, poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną (Tom III, Rozdział III.1.2, pkt 6); ponadto wg ustaleń obowiązującego dokumentu studium struktura przestrzenna zieleni miejskiej winna być oparta o istniejące i planowane sieci linearnych połączeń zieleni a także sieć ulic obudowanych zielenią urządzonej – tzw. „zielonych alei”: *„(...) System tych linearnych połączeń winien być rozbudowywany, tak by poprzez te ciągi zieleni poprawić funkcjonowanie przyrodniczych obszarów w zwartej zabudowie miejskiej a także umożliwić przemieszczanie się mieszkańców i użytkowników miasta pomiędzy terenami zieleni w celach rekreacji i wypoczynku.”* (Tom II, Rozdział II.3.2);
- 2) standardów przestrzennych: poprzez wyznaczenie w planie standardów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w zgodności z ustaleniami studium,
- 3) wskaźników zabudowy: poprzez ustalenie parametrów, wskaźników i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów (maksymalna wysokość zabudowy);
- 4) zasad dotyczących środowiska kulturowego: poprzez uwzględnienie istniejących zasobów oraz ustalenia zasad ochrony;
- 5) zasad dotyczących środowiska przyrodniczego: poprzez wprowadzenie ustaleń zapewniających wyższą jakość życia;
- 6) zasad dotyczących układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej: poprzez ustalenia dotyczące zasad obsługi terenu.

Ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. , zawarte w Tomie III, Rozdział III.1.3 obejmują m.in. poniższe wskazania:

*„W celu doprecyzowania zapisów dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych, następujące parametry, określone liczbowo dla poszczególnych strukturalnych jednostek, należy rozumieć w następujący sposób:*

*1. wysokość zabudowy – rozumiana jako całkowita wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;(...)”*

Zgodnie z art. 37ea ust. 3, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6, są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Mając na uwadze powyższe ustalenia dokumentu kierunkowego, tj. Studium oraz obowiązujące wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wprowadzono regulacje planistyczne, które spełniają wymogi przepisów ustawowych w zakresie nomenklatury a także nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

W projekcie planu użyto definicji wysokości zabudowy rozumianej jako „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz definicji wysokości **obiektu budowlanego**, rozumianą jako całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych.

Analiza zgodności projektu planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych.

## **PODSUMOWANIE**

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych. Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne.