

## Uzasadnienie

do uchwały Nr ..... Rady Miasta Krakowa z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Kuźnicy Kollątajowskiej

### **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. Kuźnicy Kollątajowskiej 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 obrębie ewid. nr 29, o powierzchni 0,5167 ha.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu inwestycję główną stanowi realizacja inwestycji w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (1MWW, 2MWW), a inwestycję uzupełniającą możliwość realizacji funkcji w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w zakresie obiektów służących działalności pożytku publicznego lub obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Powyższe przeznaczenie uzupełniające wpisuje się w definicję „inwestycji uzupełniającej” zawartą w art. 2 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), gdzie wskazano zakres związany m.in. z: działalnością kulturalną, opieką nad dziećmi do lat 3, przedszkolami, placówkami wsparcia dziennego, placówkami opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, działalnością pożytku publicznego, działalnością handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

W zakresie inwestycji uzupełniającej, na etapie umowy urbanistycznej dopuszcza się zmianę i dostosowanie do określonego katalogu inwestycji uzupełniających po jego opublikowaniu przez Urząd Miasta Krakowa.

### **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. Praktycznie 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 § 5 ust. 1.

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 i III.

- 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 § 5 ust. 2. ustaleń planu. Należy podkreślić, że wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji, tj. infrastruktura techniczna i komunikacyjna, garaży, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą).

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków a także dobra kultury współczesnej.

- 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 §5 ust. 2, dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono m.in. zasady ochrony przed hałasem, promieniowaniem czy zasady sanitarne.

Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami są uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w §5 ust. 4 i 7, 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 pieszo – jezdnej oraz pieszo – rowerowej.

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

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez przeznaczenie terenów (mieszkaniowe), wskaźniki i parametry urbanistyczne. Ustalenia planu wpłyną na bardziej racjonalny i intensywny a tym samym efektywniejszy sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych pod zabudowę. Opracowany projekt planu uwzględni więc walory ekonomiczne przestrzeni.

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 §5 ust. 4, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (§5 ust. 7 i 8). Również poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania. 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 §§5 ust. 8 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).

W projekcie planu w zapisach tekstowych §5 ust. 8 pkt 7 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.

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski <sup>1</sup> obszar położony jest w regionie fizjograficznym (mezoregionie) Płaskowyż Proszowicki (342.23), należącym do makroregionu Niecka Nidziańska (342.2), podprowincji Wyżyna Małopolska (342).

Według regionalizacji geomorfologicznej obszar położony jest w obrębie Wyżyny Krakowskiej.

W budowie geologicznej terenu udział biorą wapienie górnej jury, utwory kredowe: zlepieńce cenomanu i margle senońskie, a także iły mioceni (trzeciorzęd). Czwartorzęd budują pylaste gliny lessowe. 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-

---

<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.

inżynierskiego aglomeracji krakowskiej” w omawianym obszarze występują mało korzystne warunki budowlane (IIc- grunty nośne oraz woda od 1 m do 2 m ppt). Związane jest to gruntami (lessy i masy), które wykazują się zmiennością cech geotechnicznych oraz statecznością i stanowią podłoże utrudniające posadowienie obiektów budowlanych.

W obszarze opracowania nie występują obszary osuwisk, tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny „o spadkach, powyżej 12%” (predysponowane 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.

Na omawianym obszarze nie występują powierzchniowe wody płynące oraz stojące. Teren należy do zlewni Białuchy, przepływającej około 0,83 km w kierunku zachodnim od granic terenu.

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 powodzi oraz poza obszarem zagrożonym powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

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 płaty cennych przyrodniczo zbiorowisk roślinnych oraz udokumentowane stanowiska roślin chronionych. Obszar pokrywa zbiorowisko roślinności ugorów i odłogów. Nie przedstawia ona szczególnych wartości przyrodniczych.

### **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)

Obszar objęty projektem jest nie zainwestowany. „Nowa zabudowa” (w rozumieniu w/w przepisów), która może powstać w tym obszarze na podstawie sporządzanego planu jest nową strukturą przestrzenną, kształtowaną z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Wymóg uwzględnienia ładu przestrzennego w projekcie planu uwzględniony został poprzez

ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ale także wprowadzenie ustaleń związanych z kształtowaniem elewacji budynków w tym zakazów dotyczących zabudowy balkonów i loggii. Ustalony rodzaj przeznaczenia podstawowego oprócz zgodności z kierunkiem rozwoju ustalonym w dokumencie Studium, nawiązuje także do bezpośredniego sąsiedztwa, które stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o zróżnicowanej intensywności, co również stanowi o kształtowaniu jednolitej struktury przestrzennej. Projektowany układ przestrzenny, lokalizacja nowej zabudowy umożliwi użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne uwzględnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie dopuszczenia możliwości lokalizacji funkcji usługowej, w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wolnostojących, ale także możliwość lokalizacji placu zabaw. Taki zakres ustaleń projektu planu pozwala na zagospodarowania terenu projektu planu w sposób efektywny i ekonomiczny.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów, w których ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształcenie tej części obszaru. Uwzględnienie walorów ekonomicznych związane jest także ze sposobem obsługi komunikacyjnej terenów, która zapewniona została poprzez zewnętrzny układ drogowy poza granicami planu, uzupełniony dojazdami niewyznaczonymi, które realizowane będą w granicy terenów 1MWW i 2MWW. Wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Górka Narodowa Zachód” (Uchwała Nr CXIX/1283/2006 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.) drogi, w tym droga pieszo – jezdną oznaczona symbolem 8 KD(X) umożliwią dostęp do terenu 2MWW. Zmiana jej długości, tj. likwidacja w granicach terenu 2MWW wynika z ustalenia możliwości obsługi poprzez dojazdy niewyznaczone. Tym samym zasadna jest zmiana przeznaczenia w tej części terenu. Obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MWW możliwa będzie także poprzez dojazd niewyznaczony od strony terenu 2MWW. Plan obowiązujący w tym zakresie ustalił także możliwość obsługi z drogi oznaczonej w planie obowiązującym symbolem 12 KD(D), poprzez dojazdy niewyznaczone. Taki sposób obsługi komunikacyjnej przewidziany został w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Górka Narodowa Zachód” (Uchwała Nr CXIX/1283/2006 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.), gdzie w par. 11 ust. 2 pkt 4 dopuszczono w wyznaczonych terenach, w zakresie ich przeznaczenia, możliwość lokalizacji komunikacji związanej z obsługą wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zwłaszcza:

- a) dojazdów nie wydzielonych dróg wewnętrznych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek nie przylegających bezpośrednio do terenów wyznaczonego na rysunku planu układu dróg publicznych,
- b) dojazdów na zasadzie służebności przejazdu.

Opracowany projekt planu określa kierunki uzupełniania i modernizacji systemów infrastruktury. System komunikacji jest ukształtowany i funkcjonujący. Powyższe sprzyja zminimalizowaniu transportochłonności a także poprzez racjonalny układ zabudowy wykorzystaniu ekonomicznych walorów przestrzeni.

## **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 przestrzeń publiczną, 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 kosztów.

Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenów ustalonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Górka Narodowa Zachód” (Uchwała Nr CXIX/1283/206 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.), tj. terenów przeznaczonych pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową (teren oznaczony symbolem 9MN) oraz teren dróg pieszo - jednych (teren oznaczony symbolem 8 KD (X)), na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone w projekcie planu symbolami 1MWW i 2MWW, wpłynie na dochód wynikający z opłat jednorazowych oraz zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Wzrost wartości nieruchomości oszacowano na podstawie analizy materiałów udostępnianych na stronach Głównego Urzędu Statystycznego. Wartość nieruchomości przyjęto wg analiz statystycznych

publikowanych na stronie Głównego Urzędu Statystycznego. Wg publikacji pn: „Obrót nieruchomościami w 2022 r.”, rozdział 4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kształtowała się na poziomie 915,5 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1 917,4 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1 923,0 tys. zł, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 312,6 tys. zł.

W miasta na prawach powiatu ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę kształtowały się w granicach 2 780 000,00 zł za 1 ha. Tym samym można przyjąć, iż cena 1 ar w roku 2022 kształtowała się na poziomie 27 800,00 zł.

W związku ze znaczną różnicą czasu pomiędzy datą sporządzenia projektu planu a datą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Górka Narodowa Zachód” (Uchwała Nr CXIX/1283/2006 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.), przyjęto 100% wzrostu wartości nieruchomości. Wg powyższych danych wartość nieruchomości zlokalizowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej wyniesie:

- 1) 1MWW – pow. 0,1224 ha: 340 272,00 zł;
- 2) 2MWW – pow. 0,3943 ha: 1 096 154,00 zł.

Przy stawce procentowej 30% potencjalna opłata jednorazowa może wynieść:

- 1) 1MWW – 34 027,00 zł;
- 2) 2MWW – 328 846,20 zł.

Należy zauważyć także, iż wg rejestru cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, udostępnionym w Miejskim Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Miasta Krakowa w jednostce Krowodrza Wschód, w roku 2023 (dane aktualne na dzień 17.06.2024) cena lokalu mieszkalnego o powierzchni ok. 72,26 m<sup>2</sup> wyniosła 1 125 500,00 zł (średnia wartość m<sup>2</sup> to 14 777,70 zł). Liczba transakcji poniżej 10.

Wg powyższego przyjmując, iż w budynku lokalizowanym w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MWW możliwa jest realizacja 16 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 960 m<sup>2</sup> (PUM) oraz w granicach terenu oznaczonego symbolem 2MWW możliwa jest realizacja 84 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4375 m<sup>2</sup> (PUM), łączna szacowana wartość realizowanej inwestycji wyniesie 78 839 029,50 zł.

Wg ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Górka Narodowa Zachód” (Uchwała Nr CXIX/1283/206 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.), terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową (teren oznaczony symbolem 9MN), do realizowana możliwa była zabudowa o łącznej powierzchni (aktualny teren 1MWW i 2MWW): 1 550,10 m<sup>2</sup> (PUM ok. 3255,21 m<sup>2</sup>). Przy powierzchni lokalu mieszkalnego ok. 72,26 m<sup>2</sup> (wg msip), na dotychczasowym terenie zrealizowanych mogło być ok. 45 mieszkań, o łącznej szacowanej wartości: 48 104 516,81 zł.

Na podstawie powyższych wyliczeń szacunkowy wzrost wartości możliwych do zrealizowania inwestycji wynosi: 30 734 512,69 zł.

Wpływ z podatków od nieruchomości (1MWW i 2MWW), 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 1MWW, o powierzchni 0,1224 ha: od gruntu 1 640,16 zł, od budynku 1 379,45 zł, łącznie: 3 019,61 zł.

Poziom podatków od nieruchomości dla terenu 2MWW, o powierzchni 0,3943 ha: od gruntu 5 283,62 zł, od budynku 8 887,20 zł, łącznie: 14 170,82 zł.

Łączny poziom podatków od terenów 1MWW i 2MWW to 17 190,43 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.

### **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.

Wg Studium obszar planu zawiera się w jednostce nr 44 Górka Narodowa, gdzie jedną z funkcji terenów jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW. Wg określonych standardów przestrzennych i wskaźników:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna kształtowana powinna być na poziomie min. 30%;
- 2) wysokość zabudowy do 25m.

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,
- 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);
- 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, attyki, 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 **objektu 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, attyki, 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.