

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH**  
**ZAWARTYCH W PROJEKCIE**  
**ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO**  
**„w rejonie ul. Półłanki”**

**SPIS TREŚCI**

I.	PODSTAWA PRAWNA, FORMALNA ORAZ OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	2
1.	Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu. ....	2
2.	Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne. ....	3
	Powiązania zewnętrzne i komunikacyjne .....	4
	Aktualne zagospodarowanie terenu .....	5
	Chłonność terenu i ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych: .....	5
	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków .....	5
6.	Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	5
7.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium. ....	7
	1) Obszar planu znajduje się w Strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 49 <i>PLASZÓW- RYBITWY</i> i dla tych obszarów ustalono:.....	7
	2) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem: .....	10
	3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium: .....	11
	4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności zintegrowanych planów inwestycyjnych z ustaleniami Studium obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium: .....	12
8.	Przebieg procedury planistycznej.....	13
II.	SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	14
1.	Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.....	14
	1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju. ....	14
	2) Walory architektoniczne i krajobrazowe. ....	14
	3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. ....	14
	4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: .....	14
	5) Wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. <i>o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)</i> . ....	15
	6) Walory ekonomiczne przestrzeni.....	15
	7) Prawo własności .....	15
	8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. ....	15
	9) Potrzeby interesu publicznego.....	15
	10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [ <i>pkt 13 ustawy</i> ].....	15
	11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. ....	15
	12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. ....	16
	13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska .....	16
	14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.....	16
2.	Informacja w zakresie ust. 3 ustawy.....	16
3.	Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.....	16
III.	ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY <i>W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH</i> , O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓBU WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA*.....	17
IV.	WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....	17

# I. PODSTAWA PRAWNA, FORMALNA ORAZ OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

## 1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem”, „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego „w rejonie ul. Półłanki” wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszarów dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej na obszarze o łącznej powierzchni 5,0824 ha.

Obszar objęty planem, położony jest w południowo- wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XIII – Podgórze, w rejonie ul. Półłanki. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego „w rejonie ul. Półłanki” inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w terenie oznaczonym symbolem 1MW, inwestycję uzupełniającą – zagospodarowanie terenów zieleni i wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, również wzdłuż rzeki Drwiny Długiej, oznaczonych symbolami 1ZN-ZP, 2ZN-ZP i 1ZP, które docelowo, w ramach umowy urbanistycznej Wnioskodawca zamierza nie tylko zagospodarować, ale także przekazać na rzecz gminy.

Cele zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „w rejonie ul. Półłanki” stanowi tym samym:

- 1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium; z określeniem precyzyjnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) kształtowanie nowego układu urbanistycznego w rejonie ulicy Półłanki uwzględniającego zmiany w charakterze zabudowy tego rejonu Krakowa wskazanego w dokumentach strategicznych i kierunkowych;
- 3) wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, atrakcyjnych przestrzeni publicznych wzdłuż rzeki Drwiny Długiej.

Na etapie umowy urbanistycznej dopuszcza się rozszerzenie, zmianę lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji sprecyzowania ich przez Urząd Miasta Krakowa.

W zapisach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczono możliwość realizacji funkcji usługowych, mieszczących się w definicji „inwestycji uzupełniającej” zawartej w art. 2 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), tj. obiektów służących działalności pożytku publicznego lub obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej. Zważywszy, iż obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym narażony jest na uciążliwości odorowe (w przedmiotowej lokalizacji przede wszystkim z uwagi na sąsiedztwo miejskiej oczyszczalni ścieków) negocjacja może także partycypacja Wnioskodawcy w kosztach ograniczenia emisji odorów.



Rys. 1. Granice zintegrowanego planu inwestycyjnego

## 2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oparto na ustaleniach Studium, w którym określono m. in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą). W założeniach ZPI oparto się również na:

- planowanym zagospodarowaniu poszczególnych terenów, określonym w dokumentach planistycznych stanowiących podstawę do sporządzenia planu miejscowego, w tym w szczególności w dokumentach strategicznych, z uwzględnieniem struktury własności gruntów,
- uwarunkowaniach komunikacyjnych oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- innych opracowaniach w tym *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Programie Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa.*

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane zintegrowanym planem inwestycyjnym to rozwiązania obejmujące zmianę przeznaczenia terenów określonych uchwałą NR LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "PŁASZÓW- RYBITWY" (Dz. U. Woj. Małopolsk. z dnia 4 grudnia 2012 r., poz. 6544) z uwzględnieniem dokumentów kierunkowych tj. *Strategii Rozwoju Krakowa i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* oraz kompozycji funkcjonalno-przestrzennej, relacji z terenami otaczającymi, kształtowania przestrzeni publicznych i systemów zieleni przewidzianej w opracowanym projekcie mpzp obszaru „Nowe Miasto”.

Aktualne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują w obszarach objętych projektem ZPI tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym i tereny zabudowy przemysłowo- usługowej, tereny komunikacji i zieleni towarzyszącej ciekom wodnym. Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami rynkowymi miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ale przede wszystkim kierunkiem

jaki wyznaczono dla tego obszaru Krakowa w dokumentach Strategii Miasta Krakowa, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a potwierdzonego ostatecznie w sporządzanym projekcie mpzp obszaru „Nowe Miasto”. Zgodnie z przywołanymi dokumentami planistycznymi, cały obszar objęty wnioskiem oraz tereny przyległe, mają zostać poddane głębokiemu przeobrażeniu z dzielnicy produkcyjno- usługowej w dzielnicę mieszkaniowo- usługową, a przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została w projekcie mpzp obszaru „Nowe Miasto” do lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z obszarem zieleni publicznej wzdłuż rzeki Drwiny Długiej.

Projekt ZPI co do zasady przejawia intencję władz samorządowych wyrażoną w obowiązujących dokumentach kierunkowych i sporządzanych dokumentach planistycznych. Przy konstruowaniu ustaleń ZPI wzięto jednak pod uwagę fakt, iż zaproponowany w mpzp „Nowe Miasto” szkielet układu komunikacyjnego wprowadza rozwiązania o znacznie szerszym zasięgu obszarowym. W związku z powyższym w projekcie ZPI obsługę komunikacyjną oparto na układzie komunikacyjnym wyznaczonym w mpzp obszaru „Płaszów- Rybitwy”, przyjmując jednocześnie szereg rozwiązań, które honorują ustalenia sporządzanego mpzp tj. jak rezerwa terenu pod linię tramwajową poprzez znaczące cofnięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wraz z jej dopuszczeniem w terenie 1MW, dopuszczenie lokalizacji metra w całych granicach ZPI oraz przejście zasięgu terenów zieleni publicznej.

Teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym przylega bezpośrednio do mogącej zapewnić obsługę komunikacyjną drogi publicznej klasy dojazdowej, wyznaczonej w obowiązującym mpzp obszaru „Płaszów-Rybitwy” terenami o symbolach 27 KDD, 10 KDD i 8KDD. Droga ta będzie podlegać realizacji na podstawie umowy o zastępstwo inwestycyjne w realizacji inwestycji drogowej z dnia 08.08.2022, przez inwestora realizującego zamierzenie budowlane w terenach sąsiednich, która przewiduje również rozbudowę ul. Półnaki w tym w zakresie skrzyżowania z ul. Nad Drwiną W związku z planowaną w ramach ZPI inwestycją Wnioskodawca zakłada partycypację w kosztach realizacji drogi oraz jej dostosowania do określonej planem inwestycji mieszkaniowej, w tym poprzez przystąpienie do w/w umowy. Niezależnie w projekcie ZPI przewidziano również możliwość realizacji fragmentu układu drogowego w północnej części obszaru poprzez realizację drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

Jednym z kluczowych rozwiązań projektu ZPI jest przejście zasięgu terenów zieleni publicznej ZP z projektu planu „Nowe Miasto”, w zakresie określonym przez studium, z jednoczesnym dopuszczeniem możliwości realizacji podobnych obiektów i urządzeń w terenie MW. Założenia przyjęto zgodnie z rosnącymi standardami wyposażenia jednostek urbanistycznych konsekwentnie realizowanymi w ramach aktualnie prowadzonej polityki przestrzennej.

Docelowa realizacja terenów zieleni naturalnej lub urządzonej jako ogólnodostępne tereny zielone wzdłuż rzeki Drwiny Długiej stanowić ma inwestycję uzupełniającą w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego. Koncepcja zakłada realizację parku zwróconego w stronę rzeki z infrastrukturą urządzeń rekreacyjnych i niewielkich obiektów usługowych, jako terenów zieleni publicznej przez co pozwoli na lokalizację infrastruktury społecznej, dostosowanej do docelowej ilości jego użytkowników, zgodnie z intencją zarówno ustawodawców jak i władz samorządowych.

W projekcie wprowadzono także szereg zapisów odnośnie ochrony gruntów oraz zabezpieczenia terenów oraz przyszłych inwestycji z uwagi na poziom występowania wód podziemnych a także rekomendacje w zakresie zabezpieczenia inwestycji z uwagi na występujące w obszarze uciążliwości odorowe.

### **Powiązania zewnętrzne i komunikacyjne**

Teren ZPI położony jest w zachodniej części obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru "PŁASZÓW- RYBITWY" (Dz. U. Woj. Małopolsk. z dnia 4 grudnia 2012 r., poz. 6544). Układ komunikacyjny stanowiący obsługę projektowanego terenu 1MW bazuje na układzie komunikacyjnym obowiązującego mpzp, jednak nieprzekraczalne linie zabudowy oraz dopuszczenie linii tramwajowej i metra, zostały zaproponowane w ślad za ustaleniami projektu mpzp „Nowe Miasto” tak, aby zapewnić przedmiotowej działce dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego, nie eliminując rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, których plany obejmują szerszy zasięg i są bardzo istotne z punktu widzenia rozwoju i przekształceń tego rejonu Krakowa.

Główne powiązania obszaru z otoczeniem związane są jednak z ulicą Półłanki w formie projektowanego w ramach ZPI terenu 1 KDD i ciągiem komunikacyjnym stanowiącym odnogę z ul. Półłanki wyznaczonym w planie „Płaszów Rybitwy” jako tereny 8KDD i 27 KDD- który będzie realizowanym na podstawie umowy o zastępstwo inwestycyjne w realizacji inwestycji drogowej zawartej w dniu 8 sierpnia 2022 r. Obszar, na którym położone są poszczególne tereny wyznaczone zintegrowanym planem inwestycyjnym jest skomunikowany poprzez istniejący układ dojazdów i dojazdów.

Wzdłuż ulicy Półłanki kursuje linia autobusowa.

#### **Aktualne zagospodarowanie terenu**

Obszar planu jest terenem niezabudowanym i niezainwestowanym. Od strony wschodniej i południowej nieruchomość sąsiaduje z zabudową produkcyjno- usługową i magazynową.

#### **Chłonność terenu i ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych:**

Obszary objęte projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego "w rejonie ul. Półłanki" w obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są w większości do zainwestowania.

Tereny, na których w stosunku do obowiązującego planu dokonano znaczącej zmiany tj. zmiany, przeznaczenia, formy zabudowy i sposobu zagospodarowania obejmują obszar 4,1067, i polegają na zmianie terenów zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym i przemysłowo- usługowej na tereny zabudowy wielorodzinnej (1MW).

*Tabela 1. Zestawienie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązującego MPZP.*

MPZP "Płaszów Rybitwy" OZNACZENIE I NAZWA TERENU	WSKAŹNIK TER. BIOL. CZYNNEGO	WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	PROJEKT ZPI
1U	20%	50%	22 m	1MW
22PU	20%	50%	22m	1ZN-ZP
6ZW	70%			2ZN-ZP
8ZW	70%		-	1ZP
10KDL			-.	1KDD
7KDD				
8KDD				
11KDD				

Zgodnie ze wskaźnikami określonymi w obowiązującym planie, na terenie, który ZPI przeznacza pod zabudowę usługową i przemysłowo-usługową, w chwili obecnej możliwa jest realizacja obiektów o powierzchni zabudowy ok. 17 700 m<sup>2</sup>.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Na obszarze objętym ZPI nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

### **6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem**

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określone w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Przejęte w projekcie planu parametry i wskaźniki dla zabudowy wynikają z ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 49).

W projekcie ZPI wyznaczone zostały tereny przeznaczone pod zabudowę i do zainwestowania:

- 1MW- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1ZN-ZP, 2ZN-ZP-Tereny zieleni naturalnej i urządzonej,
- 1ZP – Teren zieleni urządzonej,

oraz Tereny komunikacji - drogi publicznej klasy dojazdowej.

Tym samym w stosunku do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płaszów- Rybitwy” dokonano nie naruszającej ustaleń studium zmiany:

- przeznaczenia terenu z zabudowy przemysłowo- usługowej oraz terenu komunikacji na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**teren 1MW**) - obszar o powierzchni 4,1148 ha.

- Przeznaczenia terenu zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym na teren zieleni urządzonej (**teren 1ZP**) - obszar o powierzchni 0,0615 ha.
- Przeznaczenia terenu zieleni towarzyszącego ciekom wodnym na tereny zieleni naturalnej i urządzonej (**1ZN-ZP i 2ZN-ZP**)- obszar o powierzchni 0,8720 ha.

Tabela 2. Bilans terenów w projekcie ZPI.

BILANS	
Przeznaczenie	Powierzchnia[ha]
1MW	4,1067
1ZN-ZP	0,8316
2ZN-ZP	0,0404
1ZP	0,0615
1KDD	0,0422
<b>SUMA</b>	<b>5,0824</b>

W projekcie planu wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy, której przebieg zbliżono do ustalenia zaproponowanego w projekcie mpzp obszaru „Nowe Miasto”, w zgodności z przepisami obowiązującymi w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych.

Tabela 3. Porównanie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązującego MPZP i projektu ZPI.

MPZP "Płaszów Rybitwy" OZNACZENIE I NAZWA TERENU Powierzchnia [ha]	PROJEKT ZPI Powierzchnia [ha]	WSKAŹNIK TER. BIOL. CZYNNEGO (udział terenu biologicznie czynnego)		WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY (maksymalny)		MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m] (maksymalna całkowita wysokość zabudowy)	
		A.	B.	A.	B.	A.	B.
<b>22PU</b> <b>1,5650</b>	<b>1MW</b> <b>4,1067</b>	<b>20%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>40%</b>	<b>22</b>	<b>39m</b>
<b>1U</b> <b>1,9384</b>		<b>20%</b>		<b>50%</b>		<b>22</b>	
<b>11KDD</b> <b>0,2186</b>		-		-		-	
<b>10KDL</b> <b>0,3846</b>		-		-		-	
<b>10KDL</b> <b>0,0626</b>	<b>1KDD</b> <b>0,0422</b>	-	-	-	-	<b>10</b>	
	<b>1ZP</b> <b>0,0203</b>	-	<b>50%</b>	-	<b>5%</b>		<b>5</b>
<b>1U</b> <b>0,0412</b>	<b>1ZP</b> <b>0,0412</b>	<b>20%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>5%</b>	<b>22</b>	<b>5</b>
<b>6ZW</b> <b>0,1722</b>	<b>1ZN-ZP</b> <b>0,8316</b>	<b>70%</b>	<b>95%</b>	-	<b>5%</b>	-	<b>5</b>
<b>7KDD</b> <b>0,0374</b>		-		-		-	
<b>8ZW</b> <b>0,6220</b>		<b>70%</b>		-		-	
<b>8ZW</b> <b>0,0404</b>	<b>2ZN-ZP</b> <b>0,0404</b>	<b>70%</b>	<b>95%</b>	-	<b>5%</b>	-	<b>5</b>

Poprzez przyjęte rozwiązania osiągnięto:

- zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium; z określeniem precyzyjnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- kształtowanie nowego układu urbanistycznego w rejonie ulicy Półnaki uwzględniającego zmiany w charakterze zabudowy tego rejonu Krakowa wskazanego w dokumentach strategicznych i kierunkowych;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, atrakcyjnych przestrzeni publicznych wzdłuż rzeki Drwiny Długiej.

Proponowana zmiana odzwierciedla potrzeby rynkowe miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w powiązaniu z terenami zielonymi- zielni naturalnej i urządzonej w tym w ramach ogólnodostępnego założenia parkowego wzdłuż terenu rzecznoego.

## 7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego a tym samym, 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 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

W związku z powyższym 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.

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

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (*funkcje terenu*). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych*.

Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Zapisy ustaleń Studium (wybrane dotyczące obszaru projektu planu):

### 1) Obszar planu znajduje się w Strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 49 PŁASZÓW-RYBITWY i dla tych obszarów ustalono:

- ***Dla jednostki urbanistycznej nr 49- PŁASZÓW- RYBITWY***

#### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w pasie pomiędzy doliną Wisły i terenami usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wzdłuż ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy i Christo Botewa, do utrzymania i uzupełnień;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana w rejonie os. Złocięń, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową;
- Przekształcenie rejonu Płaszów-Rybitwy w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynku o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei, wzdłuż ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;</li> <li>Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „TS Rybitwy” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowane z zielenią urządzonej;</li> <li>Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;</li> <li>Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;</li> <li>Lokalizowanie wzdłuż istniejących ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka oraz głównych ulic projektowanego układu drogowego zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;</li> <li>Obszar pomiędzy ciągiem ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, terenami PKP, trasą S7 i ul. Kosiarzy do kształtowania nowej zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy wysokościowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym;</li> <li>Północna część terenów zamkniętych PKP stacji Prokocim do przekształceń w kierunku usług;</li> <li>Zieleń nieurządzona wzdłuż trasy S7 do utrzymania, kształtowana jako zieleń izolacyjna, w strefie uciążliwości trasy;</li> <li>Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, trasy S7 i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).</li> </ul>
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</li> <li>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);</li> <li>Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);</li> <li>Tereny usług (U);</li> <li>Teren cmentarza (ZC);</li> <li>Tereny zieleni urządzonej (ZU);</li> <li>Tereny zieleni nieurządzonej (ZR);</li> <li>Tereny infrastruktury technicznej (IT);</li> <li>Tereny kolejowe (KK);</li> <li>Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;</li> <li>Zabudowa w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także w terenach usług o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;</li> <li>Zabudowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i zieleni urządzonej;</li> <li>Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;</li> <li>Zabudowa wysokościowa realizowana wyłącznie przy kompleksowym przekształceniu całego obszaru w centrum wielofunkcyjne;</li> <li>Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Christo Botewa min. 20%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 30%.</li> </ul>
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) od 25m do 250m, a dla budynków technicznych i garaży od 11m; dla terenu u zbiegu ul. Rybitwy i ul. Konstantego Brandla do 50m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Rybitwy do 40m; w rejonie ul. Biskupińskiej do 40m; dla osiedla Złocien w kierunku wschodnim do drogi S7 do 16m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) dla działek położonych po południowej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 50m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż tych ulic do 40m, dla działek położonych po północnej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 20m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż tych ulic do 30m, a w rejonie ul. Feliksa Wrobela oraz ul. Golikówka do 13m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych wzdłuż ul. Christo Botewa w pasie o szerokości 50m do 100%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW) do 30%</li> </ul>
<p>środowisko kulturowe</p>	<p>W jednostce występują układy urbanistyczne dawnych wsi; pojedyncze obiekty ujęte w ewidencji zabytków; występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje fragmenty płn. i pld. części jednostki - zachowane układy urbanistyczne wsi Rybitwy i Przewóz oraz rejon stacji kolejowej w Biezanowie;</li> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje niewielkie fragmenty jednostki położone wzdłuż rzeki Wisły, w tym obszary ochrony krajobrazu warownego A i B związanego z fortem „Lasówka” (fort poza jednostką);</li> <li>• Nadzoru archeologicznego: – obejmuje niewielkie, rozproszone fragmenty jednostki. Wskazania dla wybranych elementów:</li> <li>• Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.</li> </ul>
<p>środowisko przyrodnicze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>• Użytek ekologiczny „Rybitwy”</li> <li>• Siedliska chronione;</li> <li>• Parki rzeczne;</li> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1%;</li> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% – południowo-zachodnia część jednostki;</li> <li>• Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – rz. Wisła, rz. Drwinia;</li> <li>• Tereny górnicze związane z wydobywaniem kopaliny stałych (Brzegi II, Brzegi III);</li> <li>• Udokumentowane złoża kopaliny stałych (Brzegi, Brzegi II, Brzegi III);</li> <li>• Korytarze ekologiczne;</li> <li>• Obszary wymiany powietrza;</li> <li>• Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);</li> <li>• Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie);</li> <li>• Lasy;</li> <li>• Udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451.</li> <li>• Możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego, jak również rekultywacji po zakończeniu eksploatacji.</li> </ul>
<p>komunikacja</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> <li>– droga ekspresowa S7 (odcinek istniejący i planowany), z dostępem przez węzeł Rybitwy,</li> <li>– planowana Trasa Ciepłownicza i Trasa Nowobagrowa - w klasie GP,</li> <li>– ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka - w klasie G,</li> <li>– ul. Półłanki (odcinek istniejący i nowo projektowany- na północ od linii kolejowej) - w klasie Z, planowana trasa z przekroczeniem kolei: od ul. Biezanowskiej do ul. Rybitwy i dalej do ul. Nowej Tomickiego - w klasie Z,</li> <li>– planowana droga od Trasy Ciepłowniczej przez ul. Agatową do ul. Kokotowskiej (z przekroczeniem kolei) - w klasie Z,</li> <li>– planowana trasa z węzła S7 Rybitwy do gminy Wieliczka – w klasie Z;</li> </ul> </li> <li>• Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>– kolej aglomeracyjna z przystankami (o skorygowanej lokalizacji): Prokocim i Biezanów i z planowanym przystankiem Złocien,</li> <li>– przystanek Biezanów w funkcji węzła integracji kolei z metrem, tramwajem i autobusami,</li> <li>– planowana linia metra z przystankiem Biskupińska i z krańcowym przystankiem Biezanów,</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planowana linia tramwajowa w ul. Jana Surzyckiego, ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka,</li> <li>- linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas,</li> <li>- planowany terminal tramwajowo-autobusowy w węźle Biezanów;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planowane parkingi przesiadkowe P&amp;R: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przy węźle przystankowym Biezanów,</li> <li>- przy terminalu ul. Śliwiaka</li> </ul> </li> </ul>																																	
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;</li> <li>• Północna i południowa część jednostki znajduje się poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego;</li> <li>• Planowana budowa sieci ciepłowniczej z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych oraz spięcia systemowego;</li> <li>• Planowana budowa i rozbudowa miejskiego systemu gazowniczego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego;</li> <li>• Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV;</li> <li>• Proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii; Ograniczenia wynikające z: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV;</li> <li>• Lokalizacji istniejących Głównych Punktów Zasilania 110 kV/SN Płaszów i Rybitwy, oczyszczalni ścieków Płaszów oraz istniejącego cmentarza Rybitwy</li> </ul> </li> </ul>																																	
<b>BILANS TERENU</b>																																		
szczegółowy	<table border="1"> <tr><td>MN</td><td>266.74</td><td>16.51</td></tr> <tr><td>MNW</td><td>36.30</td><td>2.25</td></tr> <tr><td>UM</td><td>410.61</td><td>25.41</td></tr> <tr><td>U</td><td>341.17</td><td>21.12</td></tr> <tr><td>ZC</td><td>0.64</td><td>0.04</td></tr> <tr><td>ZU</td><td>70.60</td><td>4.37</td></tr> <tr><td>ZR</td><td>295.61</td><td>18.30</td></tr> <tr><td>IT</td><td>49.03</td><td>3.03</td></tr> <tr><td>KK</td><td>50.11</td><td>3.10</td></tr> <tr><td>KD</td><td>94.93</td><td>5.88</td></tr> <tr><td></td><td>1615.75 ha</td><td>100 %</td></tr> </table>	MN	266.74	16.51	MNW	36.30	2.25	UM	410.61	25.41	U	341.17	21.12	ZC	0.64	0.04	ZU	70.60	4.37	ZR	295.61	18.30	IT	49.03	3.03	KK	50.11	3.10	KD	94.93	5.88		1615.75 ha	100 %
MN	266.74	16.51																																
MNW	36.30	2.25																																
UM	410.61	25.41																																
U	341.17	21.12																																
ZC	0.64	0.04																																
ZU	70.60	4.37																																
ZR	295.61	18.30																																
IT	49.03	3.03																																
KK	50.11	3.10																																
KD	94.93	5.88																																
	1615.75 ha	100 %																																

## 2) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem:

### UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

#### Funkcja podstawowa -

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

**Funkcja podstawowa**- Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

**Funkcja dopuszczalna** - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

### 3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium:

Zgodność ze Studium, wyznaczającym poniższe kierunki zagospodarowania:

Wyznaczenie w projekcie ZPI poszczególnych kategorii terenów jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych.

W terenach, dla których studium ustala kategorię UM oraz ZR w funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej mieszczą się wszystkie ustalone w ZPI przeznaczenia terenu, w tym także przeznaczenia uzupełniające.

W ramach określenia przeznaczenia terenu oraz przeznaczenia uzupełniającego dla terenów ustalonych w ZPI jako MW, ZN-ZP, ZP oraz KDD wzięto pod uwagę zapisy określające kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania oraz zasady ich zastosowania w planach miejscowych, w szczególności:

- „Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium, a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania” (Studium TOM III.1.2 pkt 6),
- „W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu” (Studium TOM III.1.2 pkt 7).
- „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” (Studium TOM III.1.2 pkt 11).

Tabela 4. Wyjaśnienie nienaruszania wytycznych studium poprzez ustalenia projektu ZPI

USTALENIA ZPI	KIERUNEK W STUDIUM
1MW	UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, realizowaną jako budynki wielorodzinne.</p> <p>Przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UM (w katalogu możliwych do realizacji funkcji zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności oraz zabudowa usługowa) z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie podwyższonym w stosunku do wymogów studium (50% przy możliwym parametrze wynikającym ze studium -40% )</li> <li>• minimalna wysokość obiektu budowlanego 25 m</li> <li>• maksymalna wysokość obiektu budowlanego określono na poziomie niższym niż wynika to z wymogów studium - 40 m (zgodnie z wytycznymi studium do 250 m)</li> </ul>	
1ZN-ZP, 2ZN-ZP	<p>ZR – Tereny zieleni nieurządzonej</p> <p>Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.</p> <p>Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.</p>
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zieleni naturalnej lub urządzonej, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej i dopuszczalnej terenów ZR, zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium: udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie określonym w studium (95%)</li> <li>• wysokość obiektów dopuszczonych do realizacji ustalono zgodnie z wymogami studium (maksymalnie 5 m)</li> </ul>	
<b>1ZP</b>	<p>UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>W funkcji dopuszczalnej - Zieleni urzędzona i nieurzędzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej</p>
<p><b>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zieleni urzędzonej, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</b></p> <p><b>przeznaczenie terenu odpowiada funkcji dopuszczalnej terenów UM, [wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”.</b></p> <p>Projekt ZPI w ramach terenu UM określonego w studium, obejmuje w swoich granicach obszar o łącznej powierzchni 4,2104 ha (teren 1ZP zajmuje powierzchnię 0,0615 ha), w której to powierzchni tereny zieleni urzędzonej stanowią ok. 1,46 % udział w powierzchni terenu UM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>przyjęto przeznaczenie terenu umożliwiające realizację zagospodarowania zieleni publicznej z wyłączeniem obiektów kubaturowych</b></li> <li>•</li> </ul>	
<b>1KDD</b>	<p>UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>
<p><b>Elementy układu komunikacyjnego możliwe są do realizacji we wszystkich terenach przewidzianych w studium na podstawie zapisu:</b></p> <p><i>„Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych” (Studium TOM III.1.2 pkt 11);</i></p>	

#### 4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności zintegrowanych planów inwestycyjnych z ustaleniami Studium obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:

##### ▪ kierunkami zmian w strukturze przestrzennej

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m. in. poprawą „komfortu życia” w Mieście poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych – w tym uwzględniających poprawę jakości przestrzeni publicznych, chroniących systemy przyrodnicze Miasta;

- uwzględniono m.in. poprzez zapewnienie warunków dla realizacji przestrzeni publicznych, w tym w postaci terenów zieleni naturalnej i urzędzonej oraz zrównoważone wskaźniki intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej

##### ▪ funkcjami terenu

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania,

- uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie przeznaczeń terenu zgodnych z podstawowymi funkcjami określonymi w studium, z uwzględnieniem funkcji dopuszczalnych, w zgodnych z ustaleniami studium proporcjach

##### ▪ standardami przestrzennymi

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenów (minimalna powierzchnia biologicznie czynna – udział powierzchni biologicznie czynnej).

- uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie standardów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w zgodności z ustaleniami studium.

##### ▪ wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów (minimalna i maksymalna wysokość zabudowy).

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w

planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Studium Tom III.1.2 pkt 6).

- uwzględniono poprzez wskazanie zgodnych ze studium wskaźników zabudowy oraz wyznaczenie w planie przeznaczeń terenu zgodnych z podstawowymi funkcjami określonymi w studium, z uwzględnieniem funkcji dopuszczalnych, w zgodnych z ustaleniami studium proporcjach.

**-parametr wysokości określono w planie zgodnie z definicją wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wysokość zabudowy) oraz zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium (wysokość obiektu budowlanego).**

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych.

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy:

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

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.

uwzględniono poprzez stworzenie warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego.

▪ **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Miasta, poprzez realizację zasady zrównoważonego rozwoju.

System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a wewnątrz - chronić komunikację zbiorową i niezmotoryzowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla użytkowników i mieszkańców.

- uwzględniono poprzez uzupełnienie układu komunikacyjnego w dowiązaniu do systemu ponadlokalnego, z uwzględnieniem dostępności do komunikacji publicznej

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i umożliwienie rozwoju (rozbudowy sieci) dla pokrycia przedmiotowego obszaru.

- uwzględniono poprzez precyzyjne zapisy dotyczące utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, energię cieplną, systemy telekomunikacyjne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

**Analiza zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z polityką przestrzenną określona w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane.**

*Stwierdzenie, że zintegrowany plan inwestycyjny, jako szczególna forma planu miejscowego, nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.*

*Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.*

*Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu prowadzącego procedurę planistyczną zintegrowanego planu inwestycyjnego, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.*

## **8. Przebieg procedury planistycznej.**

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia, oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

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

### **1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.**

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.**

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie publicznie dostępnych terenów zieleni naturalnej i urządzonej.

Charakter oraz gabaryty planowanej zabudowy są w pełni zgodne z kierunkiem przekształceń jaki dla tego rejonu Krakowa określa Studium Nowe zagospodarowanie stanowić będzie krok w kierunku wdrażania zmian przestrzennych wyznaczonych przez samorząd Miasta w tym rejonie.

Zasady zagospodarowania terenu ustalono w § 6 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawarto w § 7 tekstu planu.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności na terenach dotąd niezainwestowanych, wskazanych w obowiązującym mpzp jako tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym i przemysłowo-usługowej, dla których suikzp wyznaczyło całkiem nowy kierunek przekształceń- Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM). Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a także racjonalne proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy a terenami otwartymi, zrealizowane także poprzez właściwe wskaźniki zagospodarowania.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu. W projekcie planu ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące retencji wód opadowych. Wprowadzono zapisy odnoszące się do zasad lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału rzeki Drwiny Długiej. W poszczególnych terenach ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomach spełniających lub przewyższających wymogi studium a przy tym wyższych niż ustala to obowiązujący plan.

Dla zagospodarowania realizowanego w granicach planu zastrzeżono konieczność zastosowania rozwiązań technicznych zmniejszających uciążliwość odorową towarzyszącą działalności prowadzonej poza granicami planu. W ramach umowy urbanistycznej, zawieranej w związku z zamiarem realizacji inwestycji objętej ZPI możliwa jest partycypacja Wnioskodawcy w kosztach związanych z ograniczeniem emisji odorów.

Wprowadzono nakazy wynikające z występowania na obszarze planu obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz obszarów obejmujących tereny na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

Cały obszar planu położony jest granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

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

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 [dot. ochrony przed hałasem] i ust. 6 [dot. lokalizacji przedsięwzięć], § 10 ust. 1 pkt 3 [dot. przestrzeni publicznych], § 13 ust. 6 pkt 1 [dot. zapewnienia rozwiązań technicznych], ust. 7 pkt 2 [dot. karty parkingowej] tekstu planu.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Projekt ZPI poprzez ustalenie w § 6, 7 i rozdziale III uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie, z dostępem do publicznych terenów zieleni urządzonej. Propozycja zmian jest odpowiedzią na potrzeby rynkowe miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zmian określonych w strategii rozwoju miasta.

**7) Prawo własności.**

Nieruchomość, objęta wnioskiem o ZPI stanowi własność Wnioskodawcy ZPI.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Potwierdzone zostaną poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu planu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

**9) Potrzeby interesu publicznego.**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie celów planu, które dla spełnienia potrzeb społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru – poprzez zabezpieczenie gruntów pod drogi publiczne i infrastrukturę dla transportu publicznego,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez umożliwienie budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

W tekście planu zawarto ponadto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8,9);
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych (§ 10).

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 ustawy].**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów.

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) oraz zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 12 tekstu planu.

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy, w tym w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności na zasadach wskazanych w ustaleniach ZPI, które kontynuują w tym zakresie ustalenia projektu planu obszaru „Nowe Miasto”, w którym zarówno w obszarze objętym ZPI jak i w bezpośrednim sąsiedztwie zaplanowano rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oparty o informacje i analizy potwierdzające możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

## **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanych aktów planistycznych. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury ZPI, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego).

Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

## **13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 6 tekstu planu, dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## **14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym dotyczy terenów położonych w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny te nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej, nie są też na ten cel przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

## **2. Informacja w zakresie ust. 3 ustawy.**

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez wyznaczenie publicznie dostępnych terenów zieleni naturalnej lub urządzonej (parkowej) (tereny ZN-ZP oraz ZP) wskazanie możliwości zagospodarowania na takie cele także części terenu IMW, określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Projekt stwarza korzystne warunki dla realizacji zarówno interesów publicznych jak i prywatnych.

Analizy środowiskowe uwzględniono w ramach zapisów zawartych m.in. w § 8 ustaleń planu, *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu*, gdzie odniesiono się do kwestii ochrony środowiska niezbędnych do regulacji z uwagi na uwarunkowania gruntowe i hydrologiczne obszaru objętego planem.

## **3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana będzie w miejscu umożliwiającym użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zarówno w przypadku rozwiązań istniejących jak i planowanych (tramwaj, metro) a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dla terenów, którym zmieniono przeznaczenie wskazano ustalenia przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o projektowaną w projekcie ZPI drogę 1KDD oraz istniejący i projektowany w obowiązującym planie miejscowym układ dróg publicznych tj. teren 8KDD i 27KDD która realizowana będzie na podstawie podpisanej 8 sierpnia 2022 r. umowy o zastępstwo inwestycyjne w realizacji inwestycji drogowej

W otoczeniu terenów przeznaczonych w ZPI pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znajduje się sieć komunikacji publicznej realizowana poprzez przystanki autobusowe wzdłuż ul. Półłanki.



### III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓBU WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA\*;

Opracowana przez Prezydenta Miasta Krakowa „Ocena aktualności studium i planów miejscowych”, obejmująca okres od 2018 do 2023 r. stanowi załącznik do Zarządzenia Nr 543/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR CXXX/3610/24 Rady Miasta Krakowa w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 20 marca 2024 r.

Teren opracowania jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów- Rybitwy” (Dz. U. Woj. Małopolsk. z dnia 4 grudnia 2012 r., poz. 6544) a podjęcie prac nad sporządzaniem zmiany jego ustaleń poprzez zintegrowany plan inwestycyjny wynika, z chęci oraz możliwości wprowadzania zmian poprzez wprowadzenie regulacji planistycznych mających na celu kształtowanie przestrzeni, poprzez dopuszczenie zabudowy, odmiennej niż zrealizowana w sąsiedztwie jednak zmierzającej do stopniowego przekształcenia dzielnicy zgodnie z kierunkiem określonym w studium.

Proponowane w planie rozwiązania, nie naruszające ustaleń Studium są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### UNIWERSALNE PROJEKTOWANIE

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

### IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m. in. partycypację w realizacji zagospodarowania terenów zieleni publicznej czy proces budowy i modernizacji infrastruktury komunikacyjnej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Wpływ na finanse publiczne, w tym wzrost wartości nieruchomości, wpływy z podatków, utrata wpływów z tytułu podatku od nieruchomości czy utrata wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych oszacowane zostały na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, obejmującej segmenty rynku dotyczące przeznaczenia terenu w obowiązującym planie miejscowym oraz w projekcie ZPI w okresie od I.2019r do VI.2024r.

Analiza objęła transakcje dotyczące gruntów położonych w dzielnicy Podgórze, przede wszystkim w obrębie 25 i obrębach sąsiednich. Poniżej określono poziom rynkowych cen netto dla gruntów przeznaczonych pod usługi, na cele produkcyjno-usługowe oraz pod zabudowę mieszkaniową.

Dla gruntów położonych w obrębie 25 przeznaczonych pod **zabudowę produkcyjno-usługową** odnotowano transakcje ze średnią jednostkową ceną 276 zł i medianą 260 zł. W roku 2024 odnotowano jedną transakcję z ceną 390 zł./m<sup>2</sup>. Cena średnia dla całej dzielnicy Podgórze wynosiła 1008 zł i mediana 403 zł; w latach 2023-2024 cena średnia była niższa i wynosiła 653 zł a mediana 515 zł.

W przypadku gruntów położonych w terenach przeznaczonych pod **usługi o charakterze komercyjnym** średnia cena m<sup>2</sup> gruntów położonych w obrębie 25 dla całego monitorowanego okresu wynosiła 390 zł, mediana 315 zł.; w jedynej transakcji z 2023 r. cena netto wyniosła 613zł. Dla całej dzielnicy Podgórze wynosiła 1214 zł i mediana 485 zł; w latach 2023-2024 cena średnia była wyższa i wynosiła 1094 zł a mediana 613 zł.

W obrębie 25 nie odnotowano obrotu gruntami przeznaczonymi pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**; w sąsiednich obrębach jedynie w obrębie 104 odnotowano transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z ceną dla całego monitorowanego okresu 838zł i medianą 753zł, a w 2023 r. cena średnia wyniosła 1036 zł i mediana 835 zł.; dla lokalnego rynku w tej części Podgórza przyjęto ten poziom cen dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Cena średnia dla całej dzielnicy Podgórze wynosiła 1710 zł netto i mediana 1222 zł netto, a dla lat 2023-2024 średnia wynosiła 2183 zł i mediana 2197 zł.

Tym samym wzrost wartości 1 m<sup>2</sup> przy zmianie przeznaczenia z PU na MW szacuje się na poziomie 646 zł, co dla powierzchni nieruchomości (15650 m<sup>2</sup>) oznacza wpływy z opłaty jednorazowej przy stawce 30% wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 3 033 000 zł (w zaokrągleniu do pełnego tysiąca zł).

Wzrost wartości 1 m<sup>2</sup> przy zmianie przeznaczenia z U na MW szacuje się na poziomie 423zł, co dla powierzchni nieruchomości (19384 m<sup>2</sup>) oznacza wpływy z opłaty jednorazowej przy stawce 30% wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 2 460 000 zł (w zaokrągleniu do pełnego tysiąca zł).

Oszacowano wzrost wartości gruntów łącznie na 18 309 332 zł i opłatę planistyczną (jednorazową) na 5 493 000zł.

Pominięto kalkulacje dotyczące części gruntów dotychczas przeznaczonych pod komunikację (KDL, KDD).

W celu określenia wartości terenów przeznaczonych w ZPI pod **zieleń publiczną ZP** przeanalizowano dostępne informacje o transakcjach dotyczących gruntów przeznaczonych pod zieleń położonych w Podgórzu z okresu II.2023-VI.2024r. W transakcjach rynkowych cena średnia wynosiła 152 zł/m<sup>2</sup>; gmina nabywała grunty ze średnią ceną 109 zł/m<sup>2</sup>.

ZPI wprowadza tereny zieleni urządzonej ZP1, ZP2, ZP3 o łącznej powierzchni 0,9335 ha, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park wzdłuż rzeki Drwiny Długiej.

Teoretyczne Koszty nabycia gruntów pod ZP wynoszą:

$9335 \text{ m}^2 \times 152 \text{ zł/m}^2 = 1\,418\,920 \text{ zł} \approx \mathbf{1\,419\,000 \text{ zł}}$ ,

**jednak Wnioskodawca zakłada nie tylko realizację zieleni urządzonej na tym terenie ale także przekazanie gruntu na rzecz gminy.**

**Istotna zmiana dotyczyć będzie wpływów z podatków od nieruchomości, liczonymi zgodnie ze stawkami podatkowymi obowiązującymi w 2024r ustalonymi Uchwałą Nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.**

Stawki podatków od gruntów dla zabudowy mieszkaniowej są blisko o połowę niższe, a dla budynków mieszkalnych lub ich części blisko 29 razy niższe.

**Grunty objęte projektem ZPI wg obowiązującego MPZP przeznaczone są pod usługi 1U oraz na cele produkcyjno-usługowe 22PU (a także pod komunikację 10KDL, 7KDD, 8KDD, 11KDD i tereny wód powierzchniowych 6ZW i 8ZW).** Dla gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą stosuje się najwyższe stawki podatku od nieruchomości. Jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego MPZP zostałyby zrealizowane, wpływy z podatków od nieruchomości były by wysokie.

- **z podatku od gruntów** dla terenów 22PU i 1U: **46 946,00 zł**  
( 22PU:  $15650 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ zł/m}^2 = 20971,00 \text{ zł}$ ; 1U:  $19384 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ zł/m}^2 = 25975,00 \text{ zł}$ )
- **z podatku od budynków lub ich części** dla terenów 22PU i 1U: **1 532 374,70 zł**  
( dla maksymalnej powierzchni zabudowy 22PU 7825 m<sup>2</sup> i 1U 9692 m<sup>2</sup>; liczbie kondygnacji 22PU- 2 oraz 1U – 5;powierzchni użytkowej 22PU 10955m<sup>2</sup> i 1U 33922m<sup>2</sup>;  
22PU:  $10955 \text{ m}^2 \times 33,1 \text{ zł/m}^2 = 362610,50 \text{ zł}$ ; 33922 m<sup>2</sup> x 33,1 zł/m<sup>2</sup> = 1122818,20zł)

**Łącznie wpływy z podatków od nieruchomości dla terenów 22PU i 1U po zrealizowaniu ustaleń obowiązującego mpzp wg maksymalnych wskaźników obowiązującego mpzp: 1 532 374,70 zł.**

**Nieruchomość objęta ZPI – przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** obciążona będzie podatkiem od gruntów na poziomie **29 215,08** ( $4\ 1067 \times 0,71 = 29\ 157,57$  zł ok. 29 000 zł. w zaokrągleniu do pełnego tysiąca zł).

Powierzchnię użytkową dla obliczeń prognozowanych podatków oszacowano w dwóch wersjach w oparciu o:

[1] **wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy** oraz z założeniem, że powierzchnia użytkowa stanowi 0,7 powierzchni całkowitej budynków. Wartości obliczono dla powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie  $97740\ m^2$ , powierzchnię garażu przyjęto przy założeniu średniej wielkości mieszkania na poziomie  $53\ m^2$  i współczynnika 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie.

Szacowane podatki od nieruchomości dla terenu 1MW, o powierzchni 4,1067 ha to wpływy:

- z podatków od gruntów – 29 157,57
- (funkcja mieszkalna i garażowa) - 731 777,50 zł,  
tj. łącznie: 760 992,58 zł (wg stawek podatków od nieruchomości z 2024r).

[2] **wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i max wysokość budynku** oraz z założeniem, że powierzchnia użytkowa stanowi 0,7 powierzchni całkowitej budynków. Wartości obliczono dla powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie  $91\ 992\ m^2$ , powierzchnię garażu przyjęto przy założeniu średniej wielkości mieszkania na poziomie  $53\ m^2$  i współczynnika 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie.

Szacowane podatki od nieruchomości dla terenu 1MW, o powierzchni 4,1067 ha to wpływy:

- z podatków od gruntów – 29 157,57 zł,
- (funkcja mieszkalna i garażowa) - 688 585,55 zł,  
tj. łącznie: 717 800,63 zł (wg stawek podatków od nieruchomości z 2024r).

**Przyjęto łączne wpływy z podatków od nieruchomości dla terenów 1MW po zrealizowaniu wg maksymalnych wskaźników ustaleń ZPI: 760 992,58 zł.**

Oszacowane wyżej wysokości potencjalnych wpływów z podatków od nieruchomości stanowią górną teoretyczną granicę wpływów z podatków od nieruchomości.

Faktyczne zagospodarowanie opisanych terenów może być w rzeczywistości zdecydowanie mniej intensywne, co wykazać może dopiero koncepcja zagospodarowania terenu opracowana z uwzględnieniem wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej czy wskaźników miejsc postojowych, które faktycznie mogą znacząco wpłynąć na obniżenie możliwych do zrealizowania parametrów inwestycji.

Rzeczywisty wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowić załącznik.