Załącznik nr II
do Zarządzenia Nr …
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia …

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 3

UZASADNIENIE
ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „OLSZANICA”

Kraków

STYCZEŃ 2021 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU 1

1. PODSTAWA SPORZĄDZANIA PLANU I MATERIAŁY WEJŚCIOWE 1
2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI PLANU 1
   2.1. Położenie obszaru 1
   2.2. Powiązania zewnętrzne 2
   2.3. Powiązania komunikacyjne 2
3. PRZEBIEG PROCEDURY PLANISTYCZNEJ 3
4. ODNIESIENIE DO SYNTEZY UWARUNKOWAŃ 4
5. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM 5
6. INFORMACJA O ZAPEWNIENIU ZGODNOŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „OLSZANICA" Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA 8
   6.1. Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem 9
   6.2. Ustalenia strukturalnych jednostek urbanistycznych 10
   6.3. Zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z Studium 13

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM 15

1) WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY 15
2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE 15
3) WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM GOSPODAROWANIA WODAMI I OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH 16
4) WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 16
5) WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA, A TAKŻE POTRZEBY OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI 16
6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI 17
7) PRAWO WŁASNOŚCI 17
8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA 17
9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO 17
10) POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH, A TAKŻE POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI 17
11) ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ 18
12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH 18

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY 19

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY 20

V. PODSUMOWANIE 21

SPIS RYCIN

RYS. 1. GRANICE OBSZARU PLANU. 2
RYS. 2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW. PLANSZA K1 STUDIUM. 10

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe

Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.), tj. *„Wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (…) wraz z uzasadnieniem."* Do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica" zwanego dalej planem, przystąpiono w wyniku Uchwały Nr XVI/337/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana *„Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica"*, na podstawie ww. ustawy. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium.

2. Charakterystyka obszaru objętego granicami planu

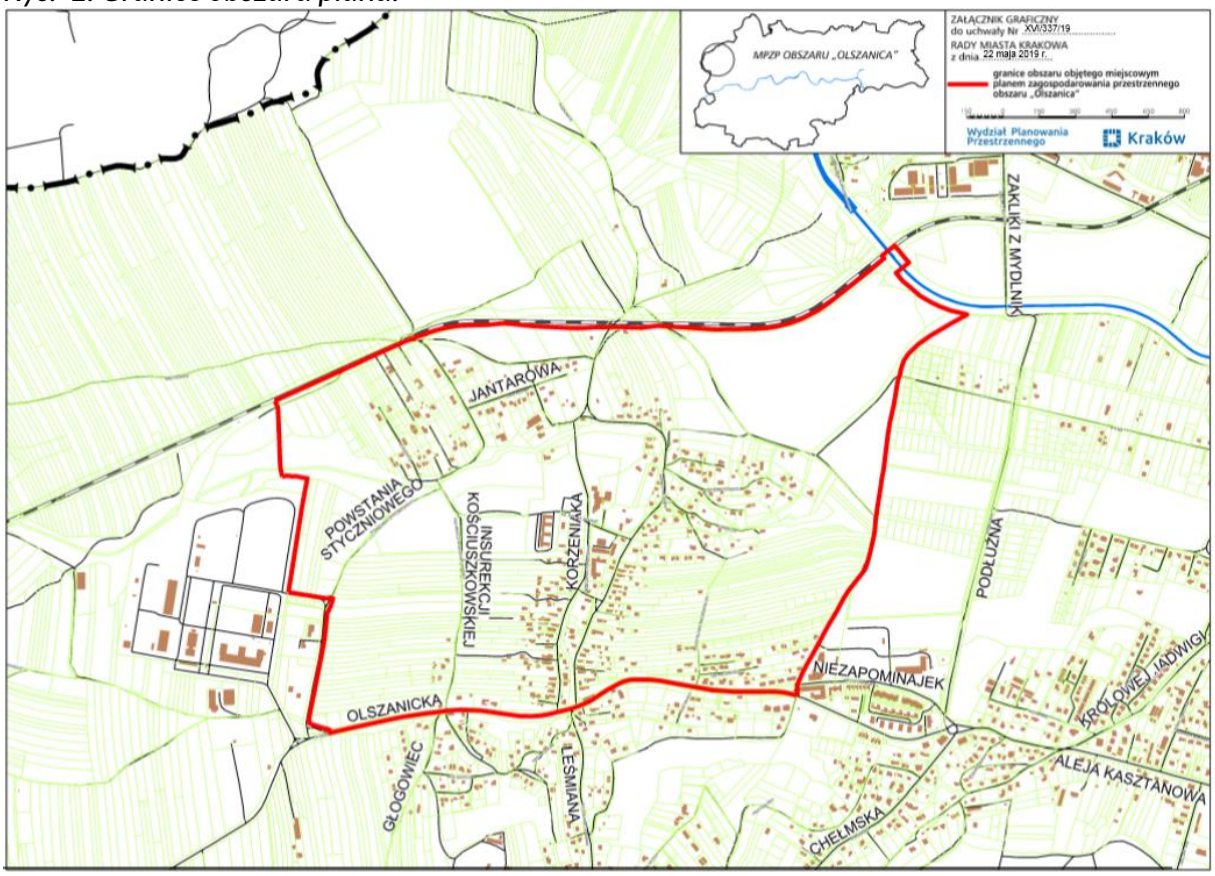
2.1. Położenie obszaru

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do Uchwały Nr XVI/337/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica" i obejmują obszar położony w zachodniej części miasta Kraków, w Dzielnicy VII Zwierzyniec i przebiegają:

- od północy: torami linii kolejowej nr 118 (Kraków Główny – Kraków Lotnisko);
- od wschodu: granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej" przyjętego uchwałą nr VII/120/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2019 r. oraz granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rudawy" przyjętego uchwałą nr CVII/2738/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r.;
- od południa: osią ulicy Olszanickiej;
- od zachodu: granicą sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Balice II".

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 145,7 ha.

Rys. 1. Granice obszaru planu.



2.2. Powiązania zewnętrzne

Przedmiotowy obszar graniczy z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- od wschodu z obowiązującym od 13 marca 2019 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej" (Uchwała Nr VII/120/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2019 r.),
- od północnego wschodu z obowiązującym od 8 sierpnia 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Rudawy" (Uchwała Nr CVII/2738/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r.).

oraz na dzień opracowania uzasadnienia, ze sporządzanymi planami:

- od południa – ze sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze" (Uchwała Nr XVI/338/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r.),
- od zachodu – ze sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II" (Uchwała Nr CXIX/1879/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r.),
- od północy – ze sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Podkamyk" (Uchwała Nr XIV/269/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r.).

2.3. Powiązania komunikacyjne

Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy składający się z ulicy Olszanickiej - drogi klasy zbiorczej o kategorii drogi powiatowej. Ponadto sieć komunikacyjną uzupełniają ulice: Grzegorza Korzeniaka,

Jadwigi Majówny, Piotra Skargi, Jantarowa, Podkamyk, Powstania Styczniowego, Szaserów, Zofii Stryjeńskiej, Władysława Raczkiewicza, Porzecze, Na Polankach.

Układ drogowy, za wyjątkiem ulic Olszanickiej, charakteryzuje się ograniczonymi szerokościami jezdni, brakiem chodników dla pieszych i oświetlenia ulicznego. W zdecydowanej większości ulice posiadają utwardzone jezdnie o szerokości jednego pasa ruchu oraz gruntowe pobocza.

Plany inwestycyjne miasta przewidują w przyszłości budowę nowej drogi wzdłuż północnej granicy analizowanego obszaru - tzw. Trasy Balickiej. Nowa inwestycja docelowo poprawi dostępność komunikacyjną lotniska w Balicach z centrum Krakowa i odciąży ul. Olszanicką.

Oferta miejskiej komunikacji zbiorowej w analizowanym obszarze jest uboga – komunikacja autobusowa (dzienna i nocna) kursuje wyłącznie wzdłuż ul. Olszanickiej. Około 700 m od geometrycznego środka obszaru analizowanego znajduje się przystanek kolejowy Kraków Olszanica, położony w ciągu linii kolejowej nr 118 Kraków Główny – Kraków Lotnisko.

3. Przebieg procedury planistycznej

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica" stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr XVI/337/19 z dnia 22 maja 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica".

Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych.

W dniu 31 maja 2019 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica", w którym termin składania wniosków określono na dzień 12 lipca 2019 r.

W dniu 17 czerwca 2019 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

W dniu 23 października 2019 r., w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego.

W dniu 16 grudnia 2019 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krakowie.

W dniu 2 marca 2020 r. wystąpiono o zaopiniowanie koncepcji planu do Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, która w dniu 13 lipca 2020 r. wydała opinię pozytywną z uwagami (Opinia Nr 125/2020).

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1479/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2020 r. Złożono 93 wnioski, z których: 9 uwzględniono w całości; 51 uwzględniono częściowo; 30 nie uwzględniono. 3 pisma, ze względów formalnych nie stanowiły wniosku do planu, w rozumieniu art. 17 ust. 1 ustawy, gdyż nie zawierały propozycji ustaleń do sporządzanego projektu planu.

W dniu 30 czerwca 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Krakowie, która na posiedzeniu w dniu 7 lipca 2020 r. wydała opinię pozytywną z uwagami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych w lipcu 2020 r.

Następnie w związku z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami oraz dodatkowymi korektami wprowadzonymi do projektu planu – we wrześniu 2020 r. ponownie przekazano do opiniowania i uzgodnień projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 9 października 2020 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu zaczęło się dnia 19 października 2020 r.

W związku z sytuacją kryzysową wynikającą z zagrożenia rozprzestrzeniania się choroby COVID-19 w dniu 6 listopada ukazało się Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa zawiadamiające o:

1. wydłużeniu terminu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica" – do dnia 14 grudnia 2020 r.
2. wydłużeniu terminu składania uwag – do dnia 28 grudnia 2020 r.
3. zmianie terminu dyskusji publicznej, nad rozwiązaniami projektów planów miejscowych dla planu „Olszanica" z 10 listopada 2020 r. na dzień 7 grudnia 2020 r. - w Urzędzie Miasta Krakowa, pl. Wszystkich Świętych 3-4, Sala Obrad, początek godz. 15.30.
4. możliwości wzięcia udziału również online w dyskusji publicznej.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 78 uwag oraz 1 pismo nie stanowiące uwagi. Uwagi zostały przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 116/2021 z dnia 18 stycznia 2021 r.) Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej

4. Odniesienie do syntezy uwarunkowań

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium, w którym określono m.in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, a także funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- struktury własności gruntów,
- uwarunkowań wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego,
- uwarunkowań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
- wydanych oraz procedowanych decyzji administracyjnych,
- wytycznych wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wytycznych instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wniosków złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- innych opracowań (Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Planu ograniczania skutków powodzi oraz odwodnienia

miasta Krakowa, Programu Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa, Założeń do Planu Zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, planów obwiązujących w sąsiedztwie, ustaleń nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa),

- wskazań zawartych w podstawowym opracowaniu ekofizjograficznym.

Kierunki zagospodarowania obszaru „Olszanica" wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań*.

Obszar sporządzanego projektu planu miejscowego obejmuje w części tereny zainwestowane. Zabudowa jest mało intensywna i w zdecydowanej większości niska, głównie typu jednorodzinnego z usługami. Koncentruje się wzdłuż istniejących ulic. Obszar sporządzanego projektu planu miejscowego obejmuje również tereny niezabudowane, a całość obszaru znajduje się w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

W strukturze krajobrazowej obszaru znaczącą rolę odgrywają pola uprawne, wody, przede wszystkim Potok Olszanicki oraz rzeka Rudawa w północno-wschodniej części obszaru, a także tereny o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym.

Ustalone planem miejscowym zainwestowanie powinno stanowić kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej, przy uwzględnieniu ww. uwarunkowań. Wskazania syntezy zostały uwzględnione w projekcie planu.

5. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium oraz istniejącego zainwestowania. W projekcie planu miejscowego obszaru „Olszanica" wyznaczone zostały tereny:

- **MN.1 – MN.12** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, a dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;
- **MN/U.1 – MN/U.10** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, a dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy jednorodzinnej: 70%,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy budynkami usługowymi: 60%;
- **MWi.1** jako **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;

  Wyjaśnia się, że zarówno minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego jak i maksymalną wysokość zabudowy przyjęto według parametrów zabudowy określonych w dokumencie Studium dla *Terenów zabudowy mieszkaniowej*

jednorodzinnej – MN.

- **Uo.1** jako **Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty i wychowania:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, a dla wiat i altan: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
- **Uks.1** jako **Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi o charakterze sakralnym:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, a dla wiat i altan: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%.
- **U.1** jako **Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, a dla wiat: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
- **US.1** jako **Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- **ZPb.1 – ZPb.6** jako **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZPz.1 – ZPz.4** jako **Tereny zieleni**, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZPw.1 – ZPw.5** jako **Tereny zieleni**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą Potokowi Olszanickiemu:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZN.1, ZN.2** jako **Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną w użytku ekologicznym:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZNzl.1, ZNzl.2** jako **Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody**, o podstawowym przeznaczeniu pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zalesienia:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **Zzl.1 – Zzl.4** jako **Tereny zieleni**, o podstawowym przeznaczeniu pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zalesienia:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **R.1 – R.7** jako **Tereny rolnicze**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **WS.1 – WS.6 i WS.9** jako **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – obejmujące fragment Potoku Olszanickiego wraz z obudową biologiczną:

  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustaleń szczegółowych dla tego terenu oraz dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **WS.7** jako **Teren wód powierzchniowych śródlądowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – obejmujące rzekę Rudawę wraz z obudową biologiczną:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustaleń szczegółowych dla tego terenu oraz dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **WS.8** jako **Teren wód powierzchniowych śródlądowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – obejmujące dopływ Potoku Olszanickiego wraz z obudową biologiczną:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **WS.10** jako **Teren wód powierzchniowych śródlądowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – obejmujące dopływ Potoku Olszanickiego wraz z obudową biologiczną:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%;
- **KU.1 - KU.2** jako **Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking (terenowy, nadziemny jedno- lub wielopoziomowy) dla samochodów wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%, a dla funkcji usługowej o której mowa w ust. 2 pkt 1 ustaleń szczegółowych dla tego terenu: 60%;
- **K.1** jako **Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację podziemnych obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury kanalizacyjnej:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 3 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%;
- **KK.1 – KK.3** jako **Tereny kolei**, o podstawowym przeznaczeniu pod tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%;
- **Tereny komunikacji** z podziałem na:
  - **KDG.1** jako **Teren drogi publicznej** – klasy głównej,
  - **KDZ.1** jako **Teren drogi publicznej** – klasy zbiorczej,
  - **KDL.1** jako **Teren drogi publicznej** – klasy lokalnej,
  - **KDD.1 – KDD.19** jako **Tereny dróg publicznych** – klasy dojazdowej,
  - **KDW.1** jako **Teren drogi wewnętrznej**,
  - **KDX.1 – KDX.5** jako **Tereny ciągów pieszych**, podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze.

Bilans terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica” przedstawia się następująco:

Przeznaczenie terenów	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
K	0,02	0,02
KDD	7,81	5,36
KDG	5,41	3,71
KDL	1,27	0,87
KDW	0,16	0,11
KDX	0,61	0,42
KDZ	1,14	0,78
KK	1,31	0,90
KU	1,65	1,13
MN	45,06	30,93
MN/U	11,05	7,59
MWi	0,36	0,25
R	53,12	36,46
U	1,01	0,69
US	1,12	0,77
Uks	0,76	0,52
Uo	1,28	0,88
WS	2,69	1,85
ZN	1,99	1,37
ZNzl	1,35	0,93
ZPb	0,64	0,44
ZPw	3,69	2,53
ZPz	0,89	0,61
Zzl	1,32	0,90
SUMA:	**145,7**	**100,00**

6. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

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

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.

6.1. Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Olszanica" znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej wskazanej w Studium pod **nr 39 Olszanica**, a niewielki fragment północno-wschodni obszaru opracowania znajduje się w jednostce urbanistycznej **nr 40 Mydlniki**. W związku z tym, że fragment ten w Studium położony jest w terenach KD – Tereny komunikacji i KK – Tereny kolejowe, to w wytycznych do planu uwzględniono wyłącznie zapisy dla tych terenów.

Mpzp obszaru „Olszanica" obejmuje następujące kategorie terenów (*funkcje*):

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

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 kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KK – Tereny kolejowe

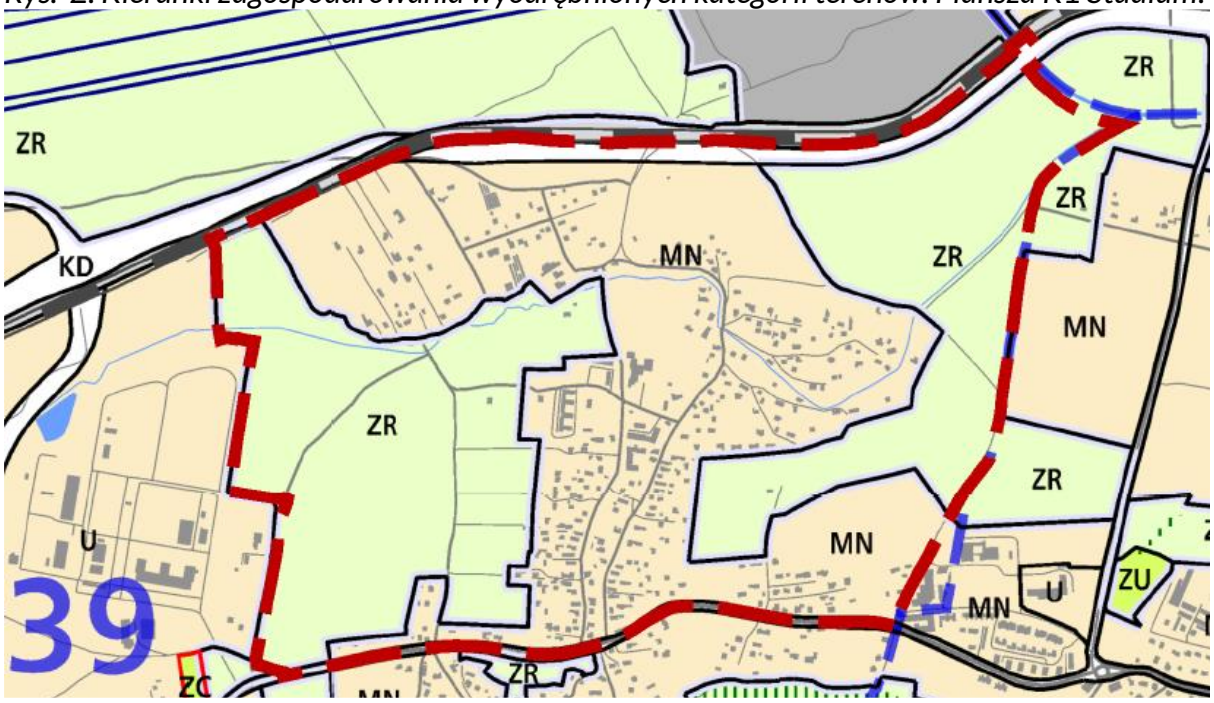
Funkcja podstawowa - Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Rys. 2. Kierunki zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów. Plansza K1 Studium.



6.2. Ustalenia strukturalnych jednostek urbanistycznych

[z KARTY JEDNOSTKI 39]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
• Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi Olszanica; • (...) • Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i przestrzeni publicznych w formie placów; • W rejonach przystanków kolejowych koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności; • (...) • Zieleń nieurządzona do utrzymania; • Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej; • Obsługa komunikacyjna terenu usług powiązana z węzłem autostradowym, drogą wojewódzką, ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).	
funkcja terenu	• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); • (...) • Tereny zieleni nieurządzonej (ZR); • (...) • Tereny kolejowe (KK); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	• Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza; • (...) • Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu; • (...) • W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu

	zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%; • (…) • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%. • (…)
wskaźniki zabudowy	• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej (MN) do 9 m; • (…) • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.
środowisko kulturowe	W jednostce zachowany fragment układu urbanistycznego dawnej wsi Olszanica (…).Wysokie wartości krajobrazu otwartego (łąki, tradycyjne rozłogi pól, łagodne wzniesienia) (…). Występują liczne odcinki historycznych układów drożnych - do zachowania. Obszar tworzy istotne i wartościowe przedpola dla odbioru panoram, w widokach na garb Tenczyński oraz wzniesienia Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. <u>Strefy ochrony konserwatorskiej:</u> • Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje fragmenty jednostki: (…) układ urbanistyczny dawnej wsi; • Ochrony sylwety Miasta: – obejmuje płd.-wsch. część jednostki; – (…) • Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje całość jednostki; – płd. część jednostki wskazana jako obszar ochrony krajobrazu warownego B (…); – występują powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortów „Skała" i „Olszanica"); • Nadzoru archeologicznego: – obejmuje całą jednostkę (…). <u>Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:</u> • Proponowane objęcie fragmentów jednostki Parkiem Kulturowym „Skała" (wskazane w poprzednim Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego); • Utrzymanie wartości krajobrazu otwartego oraz warownego; • Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Olszanica wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej; • Zachowanie możliwości percepcji widoków i panoram poprzez ochronę miejsc widokowych i ich wartościowego otoczenia oraz przedpola - w tym celu, w przypadku nowej zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości n.p.m. oraz kolorystyki obiektów. (…)
środowisko przyrodnicze	• (…) • Całość stanowi otulinę Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego; • Rzeka Rudawa – obwałowana; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ – fragmentarycznie (w północno-wschodniej części obszaru); • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ – fragmentarycznie (w północno-wschodniej części obszaru); • Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – fragmentarycznie; • Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Fragmentarycznie park rzeczny; • Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie – do ochrony,

	• Fragmentarycznie korytarz ekologiczny; • Siedliska chronione; • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego; • Obszary wymiany powietrza; • Strefa lasów i zwiększania lesistości; • Teren ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – rz. Rudawy (północno-wschodni narożnik MPZP) ; • (…) • Obszar ograniczonego użytkowania dla MPL Kraków Balice; • (…) • Występowanie osuwisk; • Tereny o spadkach powyżej 12%; • Zasięg orientacyjny nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 450; • Lasy.		
komunikacja	• Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): – (…) – planowana Trasa Balicka (ul. Gen. Marii Wittek) – w klasie G, – ul. Olszanicka – w klasie Z; • Transport zbiorowy: – linia kolei aglomeracyjnej z przystankiem Krzyżówka, – linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas; • Parking w systemie P&R przy przystanku Krzyżówka.		
infrastruktura	• Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej – miejskiego systemu wodociągowego, kanalizacyjnego, elektroenergetycznego; • Planowana budowa hydroforni (przy płd.-zach. granicy obszaru) i zbiornika wodociągowego (przy północnej granicy obszaru) – na granicach obszaru opracowania*; • (…) • Planowana budowa stacji transformatorowej 110 kV/SN „Balice" wraz z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV – rejon ul. Powstania Listopadowego i ul. Powstania Styczniowego – na granicach obszaru opracowania*; • Teren poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego; • Proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. (…)		
BILANS TERENU			
szczegółowy *[CAŁEJ JEDNOSTKI]*	MN U ZC ZU ZR IT KK KD	164.84 173.84 0.64 15.22 309.15 70.95 10.49 50.81	20.71 21.84 0.08 1.91 38.84 8.91 1.32 6.38
		795.93 ha	100 %

[z KARTY JEDNOSTKI 40]:

komunikacja	• Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): – planowana Trasa Balicka (ul. Gen. Marii Wittek) – w klasie G, – ul. Balicka – w klasie Z; – (…) • Transport zbiorowy: – linia kolei aglomeracyjnej do Balic (…), – (…)		
BILANS TERENU			
szczegółowy *[CAŁEJ JEDNOSTKI]*	MN MWN MW UM U ZC ZU	44.62 19.83 22.52 35.15 36.17 1.11 23.64	13.63 6.06 6.88 10.73 11.05 0.34 7.22

	ZR IT KK KD	101.15 7.93 13.44 21.87	30.89 2.42 4.10 6.68
		327.42 ha	100%

6.3. Zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z Studium

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

- **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej**
  oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m.in. poprzez:
  - koncentrację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi Olszanica, poprzez wyznaczenie *strefy integracji urbanistycznej* w terenach: **MN/U.7** w części terenów: **MN/U.3, MN/U.6**, części terenów: **MN/U.8, MN/U.9, MN.5, MN.9, MN.10**, oraz w terenach: **KDD.15 i KDD.16** oraz części terenów **KDD.5, KDD.10, KDD.17, KDD.18**,
  - lokalizację zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic (**U.1**),
  - drogi w Terenach **KDD.15 i KDD.16** oraz części Terenów **KDD.5, KDD.17** kształtowane jako *strefy kształtowania przestrzeni publicznych*,
  - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.
- **funkcjami terenu**
  oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania.
  Wyznaczenie w ramach wskazanego w Studium terenu zieleni nieurządzonej (ZR) **Terenów zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, oznaczonych symbolami **ZPb.1 – ZPb.6** jest zgodnie z określoną w Tomie III Studium zasadą: *„Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (…) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego obszaru o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy*.
  Zgodne ze Studium jest przeznaczenie terenów w projekcie planu pod **Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych** (**KU.1-KU.2**), **Teren infrastruktury technicznej – kanalizację** (**K.1**) oraz **Tereny Komunikacji** (**KDG.1, KDZ.1, KDL.1, KDD.1-KDD.19, KDW.1, KDX.1-KDX.5**) zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: *„Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych”*.
- **standardami przestrzennymi**
  oznacza to zgodność planu z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych**
  oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania terenu.
  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 (Tom III.1.2 pkt 6).
- **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**
  oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych. Cel ten został spełniony poprzez wyznaczenie w projekcie planu miejscowego *strefy integracji urbanistycznej* (w terenach: **MN/U.7** w części terenów: **MN/U.3, MN/U.6**, **MN/U.8, MN/U.9, MN.5, MN.9, MN.10**, oraz w terenach: **KDD.15 i KDD.16** oraz części terenów **KDD.5, KDD.10, KDD.17, KDD.18**), celem utrzymania historycznego układu dawnej wsi Olszanica wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową oraz kształtowanie nowej zabudowy w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.
- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**
  oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami 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 także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców. Cel ten został spełniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie Terenów Komunikacji (**KDG.1, KDZ.1, KDL.1, KDD.1-KDD.19, KDW.1, KDX.1-KDX.5**). Ponadto zgodnie z ustaleniami Studium wyznaczono **Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych** (**KU.1-KU.2**) celem zapewnienia parkingu w systemie P&R przy przystanku Krzyżówka.
- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**
  oznacza to utrzymanie istniejących oraz ustalenie zasad rozbudowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają równomiernie przedmiotowy obszar. W projekcie planu określono zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej. Ponadto wyznaczono **Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja** (**K.1**) pod lokalizację podziemnych obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury kanalizacyjnej

Analiza zgodności 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, decyzji administracyjnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

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

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

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

W projekcie planu uwzględniono:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,** poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej). Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w §6 i §7 ustaleń projektu planu.
   Ponadto projekt planu został skierowany celem opiniowania do Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:**
   Szczegółowe zapisy projektu planu mają na celu m.in.: ochronę wartości kulturowych, ochronę historycznego układu drożnego, ochronę elementów środowiska kulturowego, kształtowanie przestrzeni publicznych, a także ochronę i kształtowanie zieleni.
   Powyższe zostało zrealizowane poprzez ustalenie w:
   - §7 projektu planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy m.in.: zasad sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, zasad ochrony układu urbanistycznego i kształtowania zabudowy w *strefie integracji urbanistycznej*, zasad dotyczących elewacji budynków, zasad kształtowania dachów, w tym stosowanych materiałów i kolorystyki, a także możliwości doświetlenia poddaszy oraz pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków, zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, zasad sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, zasad iluminacji obiektów zabytkowych i zieleni.
   - §8 projektu planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in.: zasad zagospodarowania terenów w obrębie *strefy zieleni* w §8 ust. 16 pkt 1,
   - §9 projektu planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
   - §10 projektu planu zasad zgodnie z wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   - §15-§37 projektu planu szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

   Ponadto, na rysunku projektu planu oprócz ww. elementów projektu planu, wskazano: obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, kapliczki zabytkowe do

ochrony. Dodatkowo w zapisach ustaleń projektu planu wskazano, że cały obszar znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego.

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:***
Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w §8 projektu planu, m.in.: wskazano zasady zagospodarowania terenów w obrębie *strefy hydrogenicznej*, wskazano *tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych*.
Ponadto, na rysunku projektu planu wskazano zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego – obszary zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Cały obszar projektu planu zawiera się w granicy otuliny Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. W obszarze tym występują siedliska chronionych gatunków zwierząt, w treści projektu planu zawarto m. in. zapis o nakazie stosowania rozwiązań technicznych umożliwiających swobodną migrację zwierząt. W projekcie planu wskazano granicę użytku ekologicznego ustanowionego Uchwałą Nr CII/2658/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego pod nazwą Dolina Potoku Olszanickiego – Łąki Olszanickie, a także wskazano: granicę udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – „Dolina rzeki Wisła (Kraków)", ujęcia wód podziemnych – studnie (zarejestrowane w bazie „HYDRO"), studnie publiczne awaryjnego zaopatrzenia w wodę (woda niezdatna do spożycia przez ludzi), granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy – strefa A; obszar osuwiska wskazany w Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi Miasta Krakowa oraz terenów, które są zagrożone takimi ruchami; tereny o spadkach powyżej 12% predysponowane do występowania ruchów masowych.
Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania/uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska UMK.

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*:***
Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w §9 projektu planu. Z kolei szczegółowe zasady kształtowania zabytkowej zabudowy określono w Rozdziale III projektu planu.
Ponadto, na rysunku projektu planu wskazano: *strefę integracji urbanistycznej*, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe kapliczki do ochrony, stanowiska archeologiczne obszarowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, stanowiska archeologiczne punktowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych.

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,** zostały uwzględnione poprzez ustalenia projektu planu zawarte w: §7 ust. 4 pkt 4, §8 ust. 5-7, 10-14, 17-19, §10 ust. 1 pkt 4, §12-§13.
Ponadto projekt planu został skierowany do opiniowania przez Powiatową Społeczną Radę ds. Osób Niepełnosprawnych, a także do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

6) **walory ekonomiczne przestrzeni,** zostały uwzględnione poprzez:
   - określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń, które zostały zawarte w §7 tekstu projektu planu,
   - wskazanie obszarów rozwojowych tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową),
   - uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń projektu planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

7) **prawo własności** zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**
Uwzględniono poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

9) **potrzeby interesu publicznego** zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym, tj. m.in.:
   - rozwój układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne i wewnętrzne,
   - rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.,
   - ochrona i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

   W tekście projektu planu zawarto ponadto:
   - w §8 wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
   - w §9 ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
   - w §10 zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych,
   - w §12 zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
   - w §13 zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

   Ponadto, w trakcie rozpatrywania wniosków do projektu planu ważono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,** zostały uwzględnione poprzez określenie w:

- §7 ust. 14 projektu planu zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej),
- §8 ust. 9 projektu planu zasad wykonywania odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi,
- §12 projektu planu zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,** zostało spełnione poprzez:
   - składanie wniosków do projektu planu w okresie 31 maja 2019 r. – 12 lipca 2019 r.,
   - uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
   - zgłaszanie uwag do projektu planu,
   - dostęp do informacji publicznej, w tym Biuletynu Informacji Publicznej.

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**, zostało zrealizowane w sposób wynikający z przepisów. Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2176) każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniania w trybie przytoczonej powyżej ustawy.
   Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej: https://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

Ponadto, ustalając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę:

1) **analizy ekonomiczne**, tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
2) **analizy środowiskowe:**
   a) Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru objętego projektem planu,
   b) Prognozę oddziaływania na środowisko,
   c) wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK czy Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie).
3) **analizy społeczne**, tj. złożone do projektu planu 93 wnioski, które dotyczyły:
   a) wyłączenia działki/działek z granic sporządzanego planu miejscowego – 1;
   b) zagadnień infrastrukturalnych w zakresie układu komunikacyjnego (wyznaczenie drogi, modernizacja drogi) – 10;
   c) przeznaczenia działek na cele budowlane – 15;
   d) przeznaczenia terenu pod zabudowę o określonych parametrach – 3;

e) przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną – 34;
f) odrolnienie działek – 1;
g) przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną o określonych parametrach – 5;
h) przeznaczenia części wskazanego terenu pod zabudowę jednorodzinną, a części pod zieleń – 1;
i) przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną lub wielorodzinną niskiej intensywności – 1;
j) przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną lub wielorodzinną niskiej intensywności lub usługową – 3;
k) przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną (o określonych parametrach) – 3;
l) przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną z możliwością lokalizowania usług lub pod zabudowę jednorodzinną – 1;
m) przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (MN/U, MW/U) – 2;
n) przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową – 2;
o) przeznaczenia terenów pod cmentarz wraz z infrastrukturą – 1;
p) zagadnień ogólnych (m.in. zachowania terenów zieleni, objęcia ochroną punktów widokowych, wyznaczenia linii zabudowy) – 7;
q) zagadnień infrastrukturalnych związanych z wytycznymi od jednostek infrastrukturalnych – 3.

Rozważając aspekt społeczny, przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostęp mieszkańców do usług publicznych.

Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych, zgodny ze Studium i wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY

Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, została podjęta w dniu 22 października 2014 r.

Zgodnie z §1 ww. uchwały, Studium uchwalone uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienione uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r., pozostaje aktualne.

Zgodnie z §2 Rada Miasta Krakowa będzie przystępowała do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego albo zmian planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów innych, niż obszary objęte planami wskazanymi w §1 ust. 2.

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica” wynika z potrzeby:

- określenia zasad kształtowania przestrzeni znajdującej się w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Kraków – Balice na lata 2016-2036 poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów zabudowy;
- ochrony terenów zielonych i cennych przyrodniczo przed zabudową;
- stworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę;
- stworzenia warunków dla zapewnienia właściwego rozwoju komunikacyjnego wewnątrz obszaru oraz powiązań komunikacyjnych z terenami sąsiednimi.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica”, stanowi załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

Ze względu na fakt, iż w obszarze opracowania znajduje się zadanie pn. Trasa Balicka (**KDG.1**), którego finansowanie jest już ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej, nie wliczano kosztów jej realizacji do niniejszego opracowania. Nie dotyczy to kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olszanica”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 707 958					-3 707 958
2	3 707 958				453 800	-3 254 158
3	3 707 958	10 004 698	125 800		453 800	-13 133 056
4	3 707 958	10 004 698	125 800			-13 586 856
5	3 707 958	10 004 698	125 800	367 701		-13 219 156
6	3 707 958	10 004 698		551 551		-13 161 105
7		10 004 698		919 251		-9 085 447
8				1 838 503		1 838 503
9				1 838 503		1 838 503
10				1 838 503		1 838 503
	22 247 750	**50 023 490**	**377 400**	**7 354 012**	**907 600**	**-63 632 228**

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 63,6 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

V. PODSUMOWANIE

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

Zaleceniem wynikającym z prognozy jest ujawnienie stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawa pierwokupu, po wejściu w życie planu miejscowego.