

Załącznik nr II  
do zarządzenia nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
Wydział Planowania Przestrzennego  
Pracownia Urbanistyczna nr 1

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH**  
zawartych w projekcie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**OBSZARU „PIASTOWSKA II”**



**Kraków**

**PAŹDZIERNIK 2022 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU.....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.....	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.....	5
4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu. ....	6
5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań. ....	7
6. Stan zagospodarowania oraz użytkowania terenu. ....	8
7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem. ....	8
8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium. ....	14
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....</b>	<b>17</b>
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.....	17
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	18
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. ....	18
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....	18
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. ....	18
6. Walory ekonomiczne przestrzeni. ....	19
7. Prawo własności.....	19
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. ....	19
9. Potrzeby interesu publicznego. ....	19
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. ....	20
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	21
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. ....	21
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, (...) .....</b>	<b>23</b>
<b>IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>24</b>
<b>V. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>25</b>

## **I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU**

### **1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.**

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II”, zwanego dalej planem, jest uchwała nr CVII/2736/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” została opracowana Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru. Konieczność ta wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

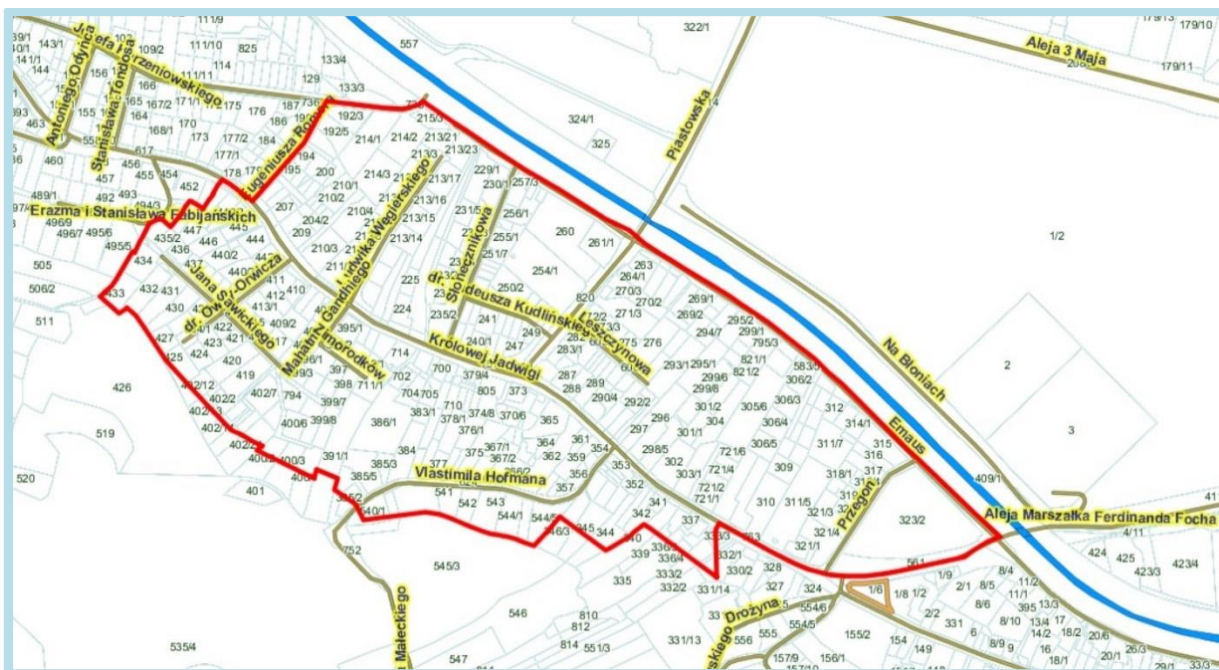
Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (uchwała nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium.

#### Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w Dzielnicy VII – Zwierzyniec, w odległości ok. 3 km na zachód od centrum Krakowa i zajmuje powierzchnię 31,6 ha. W całości znajduje się w obrębie nr 11 jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Analizowany obszar rozciąga się wzdłuż ul. Królowej Jadwigi (od al. Marszałka Ferdinanda Focha do ul. Romera), pomiędzy Błoniami i rzeką Rudawą, a północnym skłónem Wzgórza Św. Bronisławy.

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały nr CVII/2736/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” i obejmują obszar położony w zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VII Zwierzyniec, ograniczony:

- 1) od północy /północnego wschodu – ulicą Emaus;
- 2) od wschodu – odcinkami ulic Marszałka Ferdinanda Focha i Królowej Jadwigi aż do działki nr 333/3, następnie granica przecina działki nr 333/3, 333/4, 332/2, 332/1;
- 3) od południa/południowego zachodu – granica przecina działki nr 332/1, 332/2, 333/2, 336/4, 336/3, 339, 340, następnie przebiega odcinkami wschodnich granic działek nr 342, 344, następnie przecina działki nr 344, 345, 346/3, następnie odcinkiem wschodniej granicy działki nr 544/5, południowymi granicami działek nr 544/5, 544/4, 543, 542, 541, następnie przecina działki nr 545/3, 545/2, 540/1, 749, 752, 385/2, 385/4, 391/1, 400/4, 400/3, 400/2, 402/24, 402/15, 402/14, 402/13, 402/12, 425, 427, następnie przebiega południowo-zachodnimi granicami działek nr 430, 431, 432, i przecina działkę nr 433;
- 4) od zachodu – wschodnim odcinkiem ulicy Józefa Korzeniowskiego, ulicą Eugeniusza Romera, następnie odcinkiem ul. Królowej Jadwigi aż do działki nr 782, którą przecina, a następnie zachodnimi granicami działek nr 451/4, 448/2, 435/6, 435/5 i części działek 434, 599/1;



Rys. nr 1. Granice opracowania.

## 2. Przebieg procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr CVII/2736/18 z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II”.

W dniu 7 września 2018 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 15 listopada 2018 r.

Dnia 21 września 2018 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

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

W dniu 23 sierpnia 2021 r. projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa i pozytywnie zaopiniowany na posiedzeniu Komisji w dniu 30.08.2021.

W dniu 22 listopada 2021 r. podpisane zostało Zarządzenie nr 3348/2021 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Piastowska II".

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ustawowego opiniowania i uzgodnień pismami z dnia 29 listopada 2021 a następnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego do 14 marca 2022 r.

Termin składania uwag dotyczących wyłożonego projektu planu upłynął z dniem 30 marca 2022 r. Złożono 43 uwagi oraz 2 pisma, niestanowiące uwag.

W dniu 20 kwietnia 2022 r. Zarządzeniem nr 1001/2022 Prezydenta Miasta Krakowa zostały rozpatrzone uwagi złożone do wyłożonego projektu planu.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag, ponadto zmiany wynikające z uwag przekazanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków (pismo znak KZ-02.4120.7.46.2018, data wpływu 11.02.2022), a także zmiany o charakterze redakcyjnym i porządkującym.



**Do najważniejszych zmian należały:**

- Zmniejszenie terenu ZN.1 (część terenu włączona do terenu MN.11),
- Wyznaczenie terenów ZP.2 i ZP.3 (kosztem części terenów KDZ.1 i KDZ.2),
- Uzupełnienie opisu przeznaczenia podstawowego terenów ZN o „ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym”,
- Zmiany przebiegu granic strefy usług w Terenach MN.3, MN.4, MN.8 oraz dodanie strefy usług w Terenie MN.14,
- Likwidacja terenu KDX.2, w jego miejscu przedłużenie terenu KDD.3,
- Zawężenie drogi KDD.8 na fragmencie,
- Korekta przebiegu fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie MN.5,
- Korekty ustaleń dotyczące obiektów zabytkowych, w tym zmiana zakresu oznaczenia obiektu zabytkowego przy ul. Hofmana 13 (symbol E.14).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazanych do ponownego opiniowania i uzgodnień pismami z dnia 10.05.2022r. W związku z warunkowym uzgodnieniem przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków procedura uzgodnień została zakończona w lipcu 2022 r.

W dniu 22 lipca 2022r. ukazało się Ogłoszenie/Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od 1 sierpnia do 31 sierpnia 2022 r.

W dniu 23 września 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonej części projektu planu.

Termin składania uwag dotyczących wyłożonej części projektu planu został wyznaczony na 16 września 2022 r. Złożono 28 uwag oraz 24 pisma, niestanowiące uwag.

W dniu 6 października 2022 r. Zarządzeniem nr 2838/2022 Prezydenta Miasta Krakowa zostały rozpatrzone uwagi złożone do wyłożonej do publicznego wglądu części projektu planu. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### **3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.**

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w jednym z najatrakcyjniejszych rejonów Miasta, w sąsiedztwie Lasu Wolskiego – tradycyjnego miejsca spacerów i wycieczek mieszkańców Krakowa. Ze względu na niewielką odległość od centrum, lokalizację w pobliżu terenów rekreacyjnych i istniejące zaopatrzenie w infrastrukturę miejską, obszar jest przedmiotem naporu inwestycyjnego i postępujących procesów urbanizacyjnych.

Analizowany obszar jest już w dużej mierze zainwestowany. Dominującą formą zagospodarowania jest tu budownictwo jednorodzinne. Atrakcyjność terenów, presja inwestycyjna oraz korzyści ekonomiczne płynące z inwestycji sprawiły, że zlokalizowano tutaj także budownictwo wielorodzinne, stojące w sprzeczności z charakterem tradycyjnej zabudowy (dawnych podmiejskich domów).

Celem planu jest:

- ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną, z uwzględnieniem zagrożeń wynikających z występowania osuwisk;
- utrwalenie tradycyjnego charakteru willowej dzielnicy i ustalenie warunków jej zachowania i uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- wykluczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, negatywnie wpływających na istniejący charakter dzielnicy oraz powodujących nadmierne dogęszczanie obszaru;
- zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju i uzupełniania usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;

- określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie parkowania pojazdów.

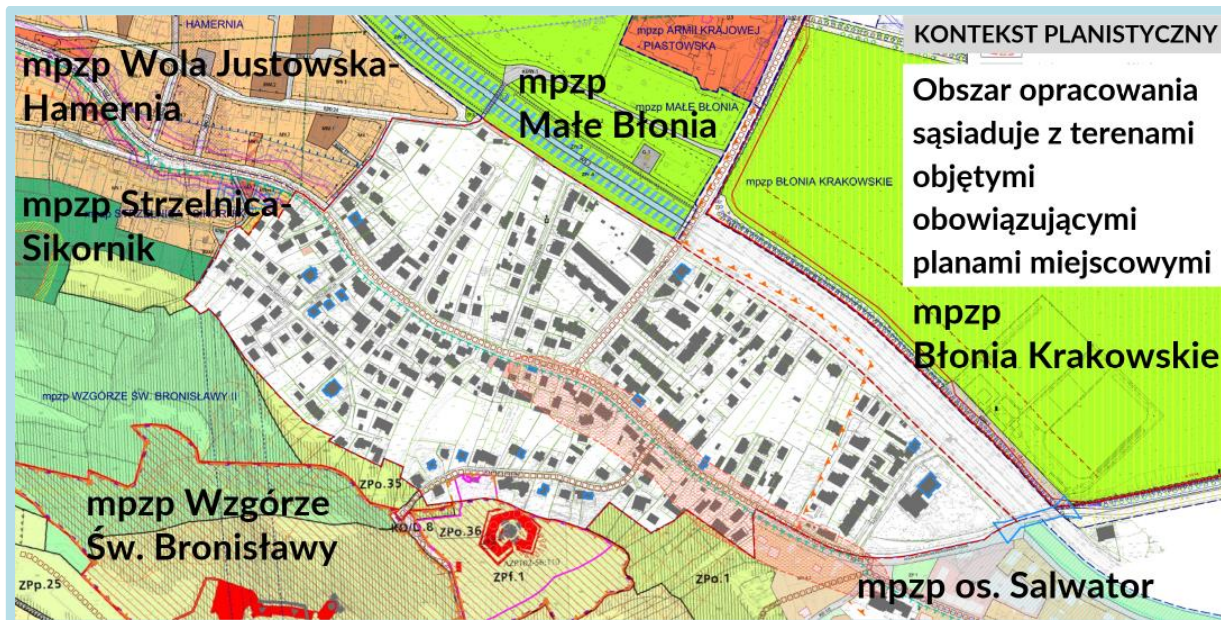
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania uwzględniające relacje z terenami otaczającymi, oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.8), a także na:

- opracowaniach archiwalnych,
- strukturze własności gruntów,
- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania obszaru opracowania planu, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- wydanych oraz procedowanych decyzjach o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach osób fizycznych i prawnych, złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu,
- opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym do planu,
- analizie i opracowaniu wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego (wówczas Biuro) na potrzeby sporządzanego planu.

#### 4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.

##### 1) Powiązania zewnętrzne, plany miejscowe w obszarach sąsiednich



Rys nr 2. Obowiązujące plany miejscowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie planu Piastowska II.

Od strony północnej do obszaru opracowania przylegają tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Małe Błonia”.

Od południa obszar opracowania graniczy z terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wzgórze Św. Bronisławy II” oraz osiedla „Salwator”, od zachodu z terenami objętymi planami „Wola Justowska – Hamernia” oraz „Strzelnica – Sikornik”.

## **2) Powiązania komunikacyjne**

Obszar położony jest w odległości ok. 3 km od centrum miasta i ok. 6,5 km od węzła autostrady A-4. Obsługa komunikacyjna odbywa się ulicami stanowiącymi:

- drogi powiatowe: ul. Królowej Jadwigi, Piastowska, Al. Marszałka F. Focha ,
- drogi gminne: ul. E. Romera, ul. Przegon, ul. Słonecznikowa, Emaus, Leszczynowa, V. Hofmana, ul. Dr. Owcy - Orwicza, ul. J. Sawickiego, ul. J. Korzeniowskiego,
- drogi wewnętrzne: ul. Mahatmy Gandhiego, ul. Zimorodków, ul. L. Węgierskiego, ul. T. Kudlińskiego.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu miejskiej autobusowej komunikacji zbiorowej, odbywającej się wzdłuż ul. Królowej Jadwigi oraz al. Focha.

## **3) Powiązania przyrodnicze, kulturowe i funkcje rekreacyjne**

Pomimo tego, że sam opisywany obszar nie charakteryzuje się najwyższymi walorami przyrodniczymi, to leży on w sąsiedztwie terenów niezwykle cennych pod względem przyrodniczym. Obszar opracowania położony jest pomiędzy Wzgierzem Św. Bronisławy a doliną Rudawy, pełniących bardzo istotne funkcje w strukturze przyrodniczej miasta, przede wszystkim siedliskowe i korytarze ekologiczne rangi ponadlokalnej, które tworzą drogę migracji dla roślin, zwierząt oraz grzybów. Dolina Rudawy pełni także funkcję rekreacyjną dla okolicznych mieszkańców - w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy planu znajdują się publicznie dostępne tereny spacerowe nad Rudawą, dla których teren objęty planem stanowi szerokie przedpole widoku w kierunku pobliskiego Lasu Wolskiego.

Wzdłuż ul. Królowej Jadwigi przebiega granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Tereny położone na południe od ul. Królowej Jadwigi znajdują się w granicach Parku, natomiast te położone na północ od niej znajdują się w jego otulinie.

Obszar objęty projektem planu w całości położony jest w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, wyznaczonej w Studium.

### **Uwarunkowania historyczne**

Na obszarze sporządzanego planu przy ul. Vlastimila Hofmana 23 znajduje się ostróg-wartownia zbudowany w l. 1908-1909 (fragment zespołu dzieł nr 3b), wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1104, decyzją z dnia 22.04.1999 r.

W gminnej ewidencji zabytków ujęto 18 obiektów.

## **4) Struktura własności gruntów**

85% terenów należy do osób fizycznych i prawnych, Gmina Kraków - oprócz terenów drogowych - posiada tylko kilka działek (łącznie 15 % powierzchni opracowania) zlokalizowanych w terenach wskazanych w Studium pod usługi, zieleni i zabudowę.

## **5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.**

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną i ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Piastowska II” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: Ocena stanu istniejącego oraz synteza uwarunkowań.



## 6. Stan zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Tereny objęte projektem planu są w zdecydowanej większości zainwestowane. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie w postaci budynków wolnostojących, ponadto budynków w układzie bliźniaczym oraz występujących rzadziej budynków w układzie szeregowym. Zlokalizowana jest tu również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także obiekty handlowe i usługowe, głównie o charakterze usług lokalnych. Tereny zieleni występują głównie jako zieleń przydomowa, w mniejszym stopniu jako zieleń towarzysząca zabudowie usługowej oraz zieleń nieurzędzona na działkach jeszcze niezabudowanych.

Inwentaryzacja urbanistyczna terenu przeprowadzona w październiku i listopadzie 2018 r. wykazała 436 obiektów, które z uwagi na funkcję podzielić można na:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 233,
- budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami – 17,
- budynki mieszkalne wielorodzinne – 33,
- budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami – 11,
- budynki produkcyjno – przemysłowe, magazynowe – 3,
- budynki usługowe, handlowe – 18,
- obiekty gospodarcze, garaże – 114,
- obiekty inne niemieszkalne – 4.

Podczas inwentaryzacji 3 obiekty były w trakcie budowy.



Rys. 3 – Inwentaryzacja urbanistyczna – 2018r.

## 7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczono w oparciu o wskazania Studium a także analizy istniejącej w obszarze zabudowy oraz pozostałych uwarunkowań w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie Studium (strukturalne jednostki urbanistyczne nr 6 „Otoczenie Błoń” i nr 19 „Wola Justowska”). Ponadto ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej, określone w innych aktach prawa miejscowego, obowiązującego w Gminie Miejskiej Kraków.



W projekcie planu miejscowego obszaru „Piastowska II” z uwzględnieniem wskazań Studium, stanu istniejącego oraz wniosków właścicieli wyznaczone zostały **tereny inwestycyjne**:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną (MN.1 - MN.14),
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (MW.1),
- Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, żłobki, przedszkola (U.1).

Ze względu na występowanie osuwisk i skomplikowane warunki gruntowe wyznaczone zostały **tereny, w których ustala się zakaz budowy nowych budynków**:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MNos.1 - MNos. 4),

Dodatkowo - ze względu na fakt, że niektóre budynki zostały zrealizowane na terenach wskazanych w Studium pod inne funkcje - wyznaczono tereny, w których dopuszcza się jedynie remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości dalszej rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych obiektów budowlanych:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (MWi.1 - MWi.2).

W projekcie planu miejscowego obszaru „Piastowska II” z uwzględnieniem wskazań Studium, wyznaczone zostały **tereny, w których nie dopuszcza się zabudowy budynkami**:

- Tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen naturalną w ramach parku krajobrazowego, ogrody i zielen towarzyszącą obiektom budowlanym (ZN.1 – ZN.10),
- Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce (ZP.1 – ZP.3).

Całość uzupełniają:

- Teren ogrodów działkowych, o podstawowym przeznaczeniu pod rodzinne ogrody działkowe, o których mowa w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (ZD.1).
- Tereny Komunikacji z podziałem na:
  - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ.1 i KDZ.2),
  - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD.1 - KDD.13),
  - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne (KDW.1 - KDW.7),
  - Teren ciągu pieszego, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy (KDX.1).

W całym obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie termomodernizacji, wykonania zewnętrznych szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

## CHARAKTERYSTYKA TERENÓW WYZNACZONYCH W PLANIE MIEJSCOWYM:

1) **MN.1 – MN.14 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną realizowaną jako budynki jednorodzinne w układzie:

- ▶ wolnostojącym albo bliźniaczym - w terenach MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.6, MN.7, MN.8, MN.12, MN.13,

W terenach tych występuje zabudowa bliźniacza i zlokalizowanie nowych budynków w zabudowie bliźniaczej nie spowoduje dysonansu przestrzennego. Przy czym w terenach MN.1, MN.2, MN.3, MN.7, MN.12 i MN.13- ze względu na istniejące zainwestowanie i wielkość działek ewidencyjnych – prawdopodobnie nie powstaną dodatkowe nowe budynki. Jedynie w terenach MN.8 i na fragmencie MN.6 są wolne działki inwestycyjne, na których w przyszłości nastąpią zmiany funkcjonalno-przestrzenne.

- ▶ wolnostojącym - w terenach MN.5, MN.9, MN.10, MN.11, MN.14.

W terenach MN.9, MN.10, MN.11, MN.14 - ze względu na niewielką powierzchnię wydzielonych terenów, istniejące zainwestowanie i wielkość działek ewidencyjnych – prawdopodobnie nie powstanie nowa zabudowa. Większa wolna przestrzeń do zabudowy znajduje się jedynie w częściach terenu MN.5, gdzie w przyszłości nastąpią zmiany funkcjonalno-przestrzenne.

### Zgodność ze Studium:

Przeznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne ze Studium, w którym dla tych terenów wyznaczono kierunek zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN). Ustalono w planie zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwić mają kontynuowanie zabudowy w obecnych gabarytach.

We wszystkich wyznaczonych w planie terenach MN zaproponowano jednakowy max. wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%. Również ustalono max. wysokość zabudowy jest taka sama dla wszystkich terenów MN (*maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m*). Wysokość ta nawiązuje do istniejącej zabudowy oraz odpowiada charakterowi przestrzeni, jaki projekt planu ma na celu ukształtować w przyszłości.

Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego został ustalony zgodnie ze wskazaniami Studium dla poszczególnych jednostek urbanistycznych, tj. w wyznaczonym w planie terenie MN.8: min.50%, w pozostałych terenach MN: min. 60%.

W ustaleniach planu uwzględniono także wytyczne wynikające z potrzeby ochrony konserwatorskiej budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków.

W przypadku występowania osuwiska w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (tj. w częściach terenów MN.2, MN.3, MN.4, MN.9, MN.11, MN.13), wprowadzona została nieprzekraczalna linia zabudowy, uwzględniająca przebieg granic osuwiska i wyłączająca możliwości lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej w jego obrębie.

W ramach wytycznych do planów miejscowych, zawartych w tomie III Studium dla jednostki urbanistycznej nr 6 i nr 19, określony został m.in. następujący kierunek zmian: *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Królowej Jadwigi do utrzymania i kontynuacji z możliwością przekształcania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi w zabudowę usługową*. W związku z tym w niektórych terenach MN wyznaczone zostały – zgodnie ze wskazaniami Studium - **strefy usług**, w których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę budynkami usługowymi, z możliwością jej rozbudowy lub nadbudowy na określonych zasadach (§ 17 ust. 4 tekstu projektu planu). W związku z rozpatrzeniem uwag (Zarządzenie nr 1001/2022 PMK z 20.04.2022 r.) zasięg stref został nieznacznie zmieniony (głównie poszerzony). Strefą tą objęte zostały działki zabudowane budynkami

jednorodzinnymi lub niezabudowane w następujących terenach: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.7, MN.8, MN.13, MN.14.

- 2) **MWi.1 - MWi.2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Terenami tymi objęto działki wskazane w Studium pod MN, na których została zrealizowana zabudowa wielorodzinna. Ponieważ niezgodne ze Studium byłoby przeznaczenie tych działek pod „MW”, w związku z tym wyznaczono tam tereny „MWi”, które uwzględniają istniejące zainwestowanie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla tych terenów ustalono w oparciu o wytyczne zawarte w Studium w Tomie III 1.2.9. W związku z powyższym w projekcie planu zakazano rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych budynków.

Zgodność ze Studium:

Wyznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1-MWi.2), w ramach wskazanego w Studium terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jest zgodne 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.

- 3) **MW.1 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Została tam już zrealizowana zabudowa wielorodzinna, teren ten jest całkowicie zabudowany, nie ma w nim miejsca na kolejne budynki.

Zgodność ze Studium:

Terenem MW.1 objęto działki wskazane w Studium pod MW – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

- 4) **U.1- Teren zabudowy usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, żłobki i przedszkola.

Zgodność ze Studium:

W Studium wyznaczony Teren zabudowy usługowej objęty jest kierunkiem zagospodarowania: Teren zabudowy usługowej (U). W terenie tym zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków: budynek przedszkola i park.

- 5) **MNos.1 - MNos.4 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, położone na obszarze osuwiska, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obszary osuwisk zostały określone na rysunku planu zgodnie z opracowaniem pn. „Mapy osuwisk w skali 1:2000 dla obszaru objętego projektem mpzp obszaru Piastowska II” - sierpień 2020 r., stanowiącym uszczegółowienie granic osuwisk.

W terenach tych ustalony został zakaz lokalizacji nowych budynków, dlatego też nie wyznaczono wskaźników intensywności zabudowy. Dopuszczony jest remont i przebudowa istniejących budynków.

W ramach wytycznych do planów miejscowych, zawartych w tomie III Studium, dla jednostki urbanistycznej nr 19, określony został m.in. następujący kierunek zmian: *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Królowej Jadwigi do utrzymania i kontynuacji z możliwością przekształcania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi w zabudowę usługową.*



W związku z tym w terenach MNos.1 i MNos.4 wyznaczono - zgodnie ze wskazaniami Studium - **strefy usług**, w których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę budynkami usługowymi (bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy), na określonych zasadach (§ 18 ust. 3 tekstu projektu planu). Strefą tą objęte zostały działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi.

Zgodność ze Studium:

Według kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium, wyznaczone w planie Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska (MNos) zawierają się w jednostce strukturalnej nr 19 „Wola Justowska”, w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). W karcie jednostki (Studium, tom III s. 115) w zakresie standardów przestrzennych wskazano, że: *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.*

W tomie II Studium zawarto wskazania, mające charakter ogólny i odnoszące się do obszaru całego Krakowa: (...) e) *wykluczenie zabudowy zinventaryzowanych osuwisk oraz wyznaczenie obszarów zagrożonych wystąpieniem ruchów masowych, których ewentualne zagospodarowania musi przewidywać przeciwdziałanie propagacji procesów geodynamicznych* (Studium, t. II, s. 106-107).

Ponadto w Studium wskazano, że (...) *obszary na których występują ruchy masowe oraz obszary zagrożone takimi ruchami zostały oznaczone na rysunku Studium z podaniem charakteru zagrożenia. Dla terenów gdzie występują osuwiska, a Studium wskazuje je do zainwestowania, to wskazanie to nie jest wiążące. Nadrzędne znaczenie posiada tutaj uwarunkowanie związane z osuwaniem się mas ziemnych, które należy każdorazowo weryfikować przy przeznaczeniu danego terenu do zainwestowania podczas sporządzania planu miejscowego, poprzez przeprowadzenie wyprzedzającego rozpoznania warunków geologicznych w sposób określony dla wyznaczania i dokumentowania osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi* (tamże, s. 108).

Z przeprowadzonych przez Państwowy Instytut Geologii-PIB badań wynika, że w południowej części obszaru objętego mpzp „Piastowska II” znajdują się osuwiska. W związku z tym w planie miejscowym nie przewiduje się wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscach występowania osuwisk.

**6) ZP.1 – ZP.3 - Tereny zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce. Tereny zostały wyznaczone na działkach będących własnością Gminy.

Zgodność ze Studium:

Według Studium wyznaczone w planie Tereny ZP.1 i ZP.2 objęte są kierunkiem zagospodarowania pod Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, w którym jedną z funkcji dopuszczalnych jest zieleń urządzona. Teren ZP.3 objęty jest kierunkiem zagospodarowania pod Tereny zabudowy usługowej – U, w którym jedną z funkcji dopuszczalnych jest zieleń urządzona.

**7) ZN.1 – ZN.10 – Tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego, ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym. W zakresie kształtowania i zagospodarowania Terenów ZN plan ustala m.in. zakaz lokalizacji budynków. W związku z tym odstąpiono od ustalenia dla Terenów ZN min. i max. wskaźnika intensywności zabudowy.

Zgodność ze Studium:

Według Studium wyznaczone w planie Tereny zieleni ZN objęte są kierunkiem zagospodarowania Tereny zieleni nieurządzonej (ZR), gdzie nie dopuszczono możliwości realizacji zabudowy kubaturowej.

Tereny ZN.1 – ZN.10 objęte są formą ochrony przyrody: Bielańsko-Tynieckim Parkiem Krajobrazowym.

## 8) Tereny Komunikacji.

Ze względu na zasadniczo utrwalone zagospodarowanie terenu i siatkę istniejących ulic, w projekcie planu nie przewiduje się znaczących zmian w zakresie komunikacji obszaru. Główną oś komunikacyjną opisywanego obszaru stanowi ulica Królowej Jadwigi - teren KDZ.1. W centralnej części łączy się z nią ulica Piastowska - teren KDZ.2. Pozostałe drogi pełnią funkcję dróg dojazdowych.

Tereny Komunikacji zostały wyznaczone w zdecydowanej większości na istniejących ulicach i działkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Zajętość terenów dróg KDZ.1, KDZ.2 (ulic Piastowskiej i Królowej Jadwigi) ustalona została zgodnie z materiałami i projektami dróg, które realizuje lub zamierza w przyszłości realizować Gmina Miejska Kraków, a także zgodnie z warunkami uzgodnienia projektu planu, przedstawionymi przez Zarządcę Dróg.

Wynikająca z ustaleń projektu planu rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie budowę nowych odcinków ulic w terenach **KDD.3, KDD.7, KDD.12 i KDW.2**, budowę ciągu pieszego w terenie **KDX.1** oraz przebudowę dróg w terenach: **KDZ.1 i KDZ.2**.

### Zgodność ze Studium:

Przeznaczenie pod Tereny komunikacji zgodne jest z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod 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 1.2.11).

Ponadto w Tomie II pkt II.6.2. Studium zapisano: „Rozwój systemu transportu osób, załącznik graficzny do Studium – plansza K4 wskazuje, w schematycznym ujęciu, ogólną (nieszczegółową) lokalizację tras drogowych i tras rowerowych. Również lokalizacja innych urządzeń komunikacyjnych (...), wyrażona określonymi na rysunku symbolami (piktogramami), ma charakter przybliżenia ich lokalizacji. Ustalenie szczegółowych lokalizacji należy do właściwości planów miejscowych”.

- 9) **ZD.1 – Teren ogrodów działkowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod rodzinne ogrody działkowe. Przeznaczenie ustalone wg aktualnego użytkowania terenu, funkcjonuje tam Rodzinny Ogród Działkowy „Zwierzyniec” w Krakowie, zarejestrowany w ewidencji Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców pod numerem A-XVI11-30-1674.

### Zgodność ze Studium:

Według Studium wyznaczony w planie Teren ZD.1 objęty jest kierunkiem zagospodarowania Tereny zieleni urządzonej (ZU), gdzie funkcją podstawową są m.in. ogrody działkowe.

## BILANS TERENÓW

Tabela 1. Bilans ogólny – tereny w projekcie mpzp „Piastowska II”

BILANS		
Przeznaczenia	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MN	17,12	54,17
MNos	4,93	15,61
MW	0,15	0,47
MWi	1,79	5,67
U	1,04	3,29
ZN	1,55	4,89

ZD	0,46	1,45
ZP	0,12	0,39
KDZ	2,00	6,34
KDD	2,16	6,84
KDW	0,26	0,83
KDX	0,02	0,05
<b>SUMA</b>	<b>31,61</b>	<b>100</b>

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

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące *zasad i kierunków polityki przestrzennej* (Tom II) oraz *wytycznych do planów miejscowych* (Tom III) wraz z rysunkami Studium (plansze K1-K6) są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W tomie II Studium określone zostały *Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, w tym między innymi w zakresie:

- Ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego (II.4) -
- Ochrony i kształtowanie środowiska i jego zasobów (II.5)
- Realizacji polityki przestrzennej (II.8).

W tomie III *Wytyczne do planów miejscowych* zawarte są zasady określania funkcji podstawowej i dopuszczalnej oraz wskazania dla poszczególnych jednostek urbanistycznych m.in. w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy i wymaganej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Ustawowy wymóg zapewnienia zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium został zrealizowany poprzez uwzględnienie w projekcie planu m.in. szczegółowych wytycznych dla jednostki urbanistycznej nr 19 „Wola Justowska” oraz nr 6 „Otoczenie Błot”, obejmujących *kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz funkcje terenu, standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy*, przy jednoczesnym uwzględnieniu *ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych* (Studium tom III.1.2) oraz poprzez uwzględnienie *zasad i kierunków polityki przestrzennej* zawartych w tomie II.

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

#### 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, zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.



## **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, 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, zieleń urządzona i nieurzadzona).

**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 nieurzadzona 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.

## **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.

### **2) Pozostałe wytyczne:**

Elementy środowiska kulturowego w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium.  
Elementy środowiska przyrodniczego w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium.

W zakresie komunikacji w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium:

W zakresie infrastruktury w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium.

### **3) 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, poprzez utrzymanie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

#### **▪ 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.

- ▶ Tereny wskazane w Studium jako tereny inwestycyjne MN, przeznaczono w planie na Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1-MN.14), oraz – ze względu na występowanie osuwisk - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska (MNos.1-MNos.4), a także – ze względu na istniejącą zabudowę budynkami wielorodzinnymi - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1-MWi.2).

Z terenów inwestycyjnych w ramach funkcji dopuszczalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wydzielono również Tereny zieleni urządzonej (ZP.1, ZP.2) o przeznaczeniu pod skwery i zieleńce.

- ▶ Teren wskazany w Studium jako teren inwestycyjny MW, przeznaczono w planie na Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.1.
- ▶ Teren wskazany w Studium jako teren inwestycyjny U, przeznaczono w planie na Teren zabudowy usługowej U.1. W ramach funkcji dopuszczalnej dla terenów zabudowy usługowej (U) wydzielono również Teren zieleni urządzonej (ZP.3) o przeznaczeniu pod skwery i zieleńce.
- ▶ Tereny wskazane w Studium jako tereny zieleni nieurządzonej ZR, przeznaczono w planie na Tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego, ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym (ZN.1-ZN.10).
- ▶ Teren wskazany w Studium jako teren zieleni urządzonej ZU, przeznaczono w planie na Teren ogrodów działkowych, zgodnie ze stanem istniejącym.

*Szczegółowe opisy zgodności poszczególnych terenów ze Studium zawarte są powyżej, w części 7 niniejszego Uzasadnienia*

▪ **standardami przestrzennymi**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania 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.

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

- 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.

▪ **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 wewnętrznie - chronić komunikację zbiorową

i niezmotywowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców.

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają przedmiotowy obszar oraz wyznaczenie w planie stref i pasów ochronnych.

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 wydziałów Urzędu Miasta Krakowa (na etapie opiniowania wewnętrznego projektu planu w UMK) .

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

### *art. 1 ust. 2 ustawy*

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr 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;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu uwzględniono:

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego przede wszystkim poprzez określenie funkcji zagospodarowania terenu, określenie wskaźników zagospodarowania terenu i określenie linii zabudowy. W projekcie planu uwzględniono kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną przez określenie zasad realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Układ urbanistyczny i charakterystyczne cechy dzielnicy chronione są zapisami ściśle określającymi gabaryty i formę zabudowy. 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 ustalono w § 6 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawarto w § 7 tekstu planu.



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

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe ustalając w § 7 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy oraz w § 8 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ponadto szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu oraz zachowanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez m. in.:

- wskazanie obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego,
- wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt,
- wprowadzenie nakazu ochrony zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu,
- ustalenie nakazu wprowadzenia pasma zadrzewień lub zakrzewień wzdłuż ulic w Terenach Komunikacji, o ile istnieje wystarczająca rezerwa terenów w liniach rozgraniczających drogi oraz nie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarto w § 8 tekstu planu. Projekt planu wyznacza wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenów MN na min. 60% - z wyjątkiem terenu MN.8, gdzie ustalono min. 50% (zgodnie ze Studium), dla terenów ZP.1 – ZP.3 min. 70%, a dla terenów ZN.1 – ZN.10 min. 90%.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania i uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez zapisy § 9 tekstu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące oznaczenia i ochrony zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wpisanych do rejestru zabytków, oraz ustalenia dotyczące ochrony zabytków archeologicznych. Dodatkowo w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III tekstu planu określono według wskazań Miejskiego Konserwatora Zabytków nakazy, zakazy oraz dopuszczenia w odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz cały obszar planu objęto archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

Ponadto projekt planu został uzgodniony przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4, § 10 pkt 4 oraz § 14 ust. 6 pkt 1 tekstu planu (dotyczące m.in. osób ze szczególnymi potrzebami),
- wskazanie obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego,
- wskazanie obszarów osuwisk wpisanych do „Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy” i ustalenie zasad

zagospodarowania w tych obszarach (m.in. w § 8 ust 12, ust. 15, § 13 ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 8, § 17 ust. 5, § 18, § 22 ust. 3 pkt 8),

- uwzględnienie ochrony akustycznej terenów,
- przyjęcie zasad lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

Ponadto skierowano projektu planu do zaopiniowania przez:

- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- Geologa Powiatowego, Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa oraz Marszałka Województwa,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

## **6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy w taki sposób, by – zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium - maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni poprzez możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształcenie istniejącej zabudowy,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym „Piastowska II” w Studium został w przeważającej części wskazany pod tereny inwestycyjne - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a w niewielkiej części pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej.

## **7. Prawo własności.**

Uwzględniono w projekcie planu 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 celu publicznego zostały zlokalizowane na działkach osób 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, na zasadach określonych w art. 36 ustawy.

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

Uwzględniono poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

## **9. Potrzeby interesu publicznego.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez

- określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną, z uwzględnieniem zagrożeń wynikających z występowania osuwisk;
  - zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju i uzupełniania usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;
  - określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie parkowania pojazdów.
- wyznaczenie w planie terenów zieleni urządzonej ZP.1-ZP.3,
  - wyznaczenie w planie terenu ciągu pieszego KDX.1,
  - umożliwienie rozbudowy ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
  - ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, będących dziedzictwem kultury.

W tekście planu zawarto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 8);
- ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 9);
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym ochrony i kształtowania zieleni (§ 10).

W trakcie rozpatrywania wniosków i uwag do projektu planu wazono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

#### **10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono w § 13 projektu planu, jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej” oraz w § 7 ust. 8 tekstu planu „odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej)”. Przyjmując powyższe ustalenia kierowano się informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej.

#### **Zaopatrzenie w wodę**

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie.
2. Przez obszar objęty planem przebiega magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm (ul. Emaus).
3. Istniejąca sieć wodociągowa jest równomiernie rozmieszczona w całym obszarze planu.
4. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przebudowę.
5. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

#### **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych**

1. W przeważającej części obszaru objętego sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Istniejąca zabudowa zlokalizowana przy ul. E. Romera skanalizowana jest w systemie kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
2. Istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowana jest:
  - kolektor ogólnospławnej 1350x900 mm – 900 x 600 mm – północna granica planu,
  - kanały mniejszych średnic w pozostałej części;
3. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej  $\phi$  250 mm znajduje się w ul. Romera i ul. Korzeniowskiego.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przebudowę.
5. Skanalizowanie zabudowy w systemie ogólnospławnym może nastąpić z zastosowaniem retencji wód opadowych w ilości jaka powstaje na tym terenie przy uwzględnieniu współczynnika spływu 0,1 oraz po sprawdzeniu przepustowości bezpośrednich odbiorników ścieków.

#### **Gazownictwo**

1. Obszar objęty planem jest równomiernie wyposażony w sieć gazową niskiego ciśnienia.

2. W rozpatrywanym terenie znajdują się następujące sieci gazowe niskiego ciśnienia:
  - $\phi$  225 mm – ul. Królowej Jadwigi, ul. Piastowska,
  - mniejszych średnic – równomiernie w całym obszarze planu.
3. Zasilanie w gaz planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przebudowę.

#### **Ciepłownictwo**

Dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.

#### **Elektroenergetyka**

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są SE 110/15kV Balicka, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.
2. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy wymagać będzie rozbudowy sieci średniego i niskiego.

#### **Telekomunikacja**

1. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej.
2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej oraz przebudowywanej infrastrukturze 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 17.05-5.07.2019 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej
- uczestnictwo w wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu (pierwsze wyłożenie w okresie 14.02-14.03.2022 r., drugie wyłożenie w okresie 1.08-31.08.2022 r.) oraz zorganizowanych w ramach wyłożeń dyskusji publicznych (w dniu 10.03.2022 r. oraz w dniu 23.08.2022),
- zgłaszanie uwag do projektu planu.

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

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego:

- w trakcie przeprowadzania procedury planistycznej sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie Ustawy o dostępie do informacji publicznej,
- zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych,



- wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu, oraz dokumentacja prac planistycznych publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa na stronie internetowej.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 7 września 2018 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 22 listopada 2021 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie nr 3348/2021 Prezydenta Miasta Krakowa).

Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją został wyłożony do publicznego wglądu - w dniach od 14 lutego do 14 marca 2022 r. Termin składania uwag dotyczących wyłożonego projektu planu upłynął z dniem 30 marca 2022 r.

W dniu 20 kwietnia 2022 r. rozpatrzono złożone uwagi do planu (Zarządzenie nr 1001/2022 Prezydenta Miasta Krakowa).

W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu wprowadzono zmiany, które wymagały ponowienia procedury planistycznej. Zmieniony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Następnie część projektu planu (w zakresie wprowadzonych zmian) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją została wyłożona do publicznego wglądu - w dniach od 1 do 31 sierpnia 2022 r. Termin składania uwag dotyczących wyłożonej części projektu planu został wyznaczony na 16 września 2022 r.

W dniu 6 października 2022 r. rozpatrzono złożone uwagi do wyłożonej części planu (Zarządzenie nr 2838/2022 Prezydenta Miasta Krakowa). Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

#### art. 1 ust. 3 ustawy

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Piastowska II” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego – poprzez ustalenie przeznaczeń, w tym zabezpieczających możliwość obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej. Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania,
- interesu prywatnego – poprzez analizę wniosków złożonych do planu oraz uwzględnienie części z nich, przy zachowaniu zgodności ze Studium.

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

- **analizy środowiskowe:** – tj. Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Piastowska II”, inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań, Prognozę oddziaływania na środowisko oraz wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- **analizy ekonomiczne** – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- **analizy społeczne** – tj. złożone wnioski i uwagi do planu.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność usług publicznych istniejących w sąsiedztwie obszaru opracowania planu oraz obszarów rekreacyjnych.

Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość zlokalizowania usług do zapewnienia podstawowych potrzeb mieszkańców, natomiast nie ma możliwości wyznaczenia terenów pod obszary rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### art. 1 ust. 4 ustawy

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Tereny przeznaczone w projekcie planu do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Zaproponowany w planie układ dróg publicznych jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów (głównie zabudowy jednorodzinnej) i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym. Obszar planu posiada dostęp do komunikacji publicznej - autobusowej w ul. Królowej Jadwigi i ul. Piastowskiej, a także do zlokalizowanej w pobliżu pętli tramwajowej.

W przeznaczaniu każdego terenu mieszczą się dojścia piesze i trasy rowerowe.

Dopuszczając w ustaleniach projektu planu możliwości inwestycyjne wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych.

### **III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

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

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały ws. aktualności (...), Studium jest przedmiotem prac nad zmianą tego dokumentu (przystąpienie uchwałą nr XCIII/2446/18 RMK z dnia 24 stycznia

2018 r.) – w zakresie celów i wizji rozwoju miasta, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” wynika z unieważnienia przez Naczelnny Sąd Administracyjny planu miejscowego „Piastowska”, który obowiązywał na tym terenie do 7.06.2018 r.

W odniesieniu do sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania” należy wspomnieć, że plan miejscowy umożliwia stosowanie rozwiązań „uniwersalnego projektowania”, co zostało opisane w pkt II.5 (*Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*).

Z uwagi na zakres i stopień uszczegółowienia zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, „uniwersalne projektowanie” stanowi narzędzie do kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na etapie po uchwaleniu planu, tj. na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych poszczególnych inwestycji.

#### **IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” będzie stanowić 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 „Piastowska II”.

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, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Piastowska II”, zawarto w ww. prognozie. Na jej potrzeby, 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.

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	445 867					-445 867
2	445 867				2 094 500	1 648 633
3	445 867	268 968	0		2 094 500	1 379 665
4	445 867	268 968	0			-714 835
5	445 867	268 968	0	2 654		-712 181
6	445 867	268 968		3 982		-710 854
7		268 968		6 636		-262 333
8				13 272		13 272
9				13 272		13 272
10				13 272		13 272
	<b>2 675 200</b>	<b>1 344 842</b>	<b>0</b>	<b>53 087</b>	<b>4 189 000</b>	<b>222 045</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 225 tys. zł (tabela powyżej). W głównej mierze spowodowane jest to dochodami związanymi z obrotem nieruchomościami gminnymi. Jednak część z tych nieruchomości obejmuje istniejące dojazdy do posesji i ewentualne prognozowane wpływy z tego tytułu mogą nie zostać zrealizowane.

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” nie zaproponowano korekty ustaleń planu.

## V. PODSUMOWANIE

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