

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 „KOBIERZYŃSKA - PYCHOWICKA”.**



**GRUDZIEŃ 2023 r.**

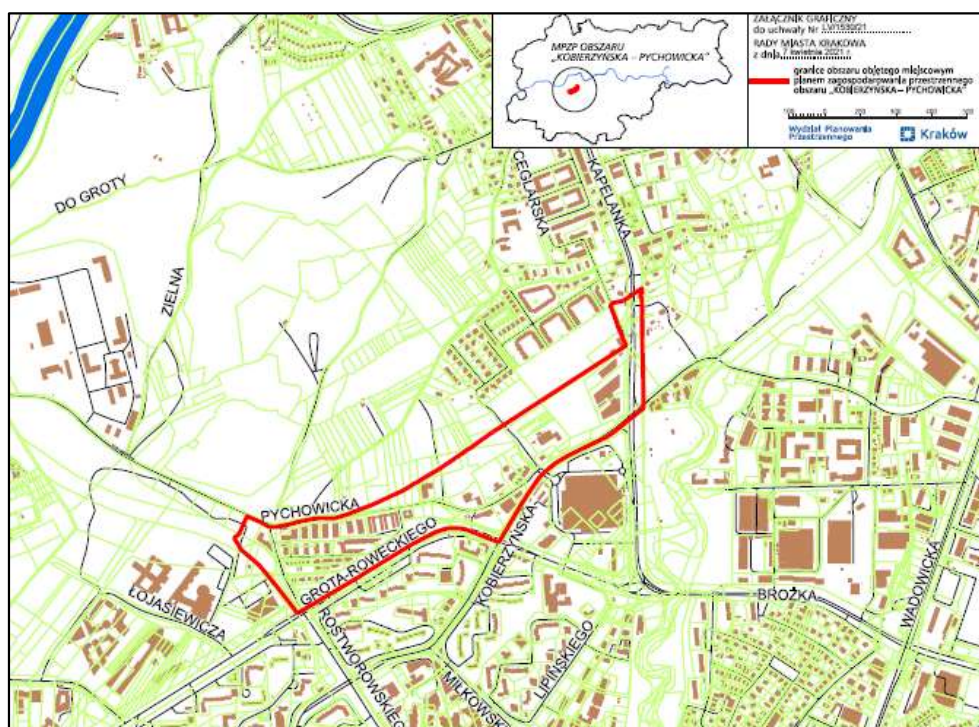
## SPIS TREŚCI

<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 i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne. ....	7
4. Odniesienie do syntezy uwarunkowań. ....	10
5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium. ....	10
6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem. ....	17
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM....</b>	<b>22</b>
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury .....	22
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe .....	22
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.....	22
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	22
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. <i>o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami</i> ( Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.). ....	23
6. Walory ekonomiczne przestrzeni .....	23
7. Prawo własności .....	23
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....	23
9. Potrzeby interesu publicznego.....	23
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 w ustawie]. ....	24
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach (...) nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	25
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. ....	25
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY.</b>	<b>28</b>
<b>IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>28</b>
<b>V. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>29</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 „Kobierzyńska - Pychowicka”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr LV/1530/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.



Rys. 1. Granice obszaru planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” została opracowana: *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”*, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) 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 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.

Wszystkie czynności planistyczne wykonano zgodnie z wymogami określonymi w przepisach wykonawczych, tj.: zastosowano przepisy: rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 80 poz. 717).

### Położenie obszaru objętego granicami planu miejscowego.

Obszar objęty planem położony jest w Dzielnicy VIII Dębni. Znajduje się w południowej części miasta i po południowej stronie Wisły. Obejmuje teren o powierzchni 24,0 ha.

## **2. Przebieg procedury planistycznej.**

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
07.04.2021	Uchwała Nr LV/1530/21 RMK ws. przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”
16.04.2021	Ogłoszenie i Obwieszczenie PMK o przystąpieniu do sporządzania mpzp
16.04.2021	Ogłoszenie prasowe w Dzienniku Polskim o przystąpieniu do sporządzania planu
16.04.2021	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do Wydziałów UMK Termin składania wniosków do planu 14 dni
16.04.2021	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Instytucji Infrastrukturalnych; - Miejskich Jednostek Organizacyjnych - termin składania wniosków do planu 18 maja 2021 r.
16.04.2021	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do Rady i Zarządu Dzielnicy VIII Dębni - termin składania wniosków do planu 18 maja 2021 r.
16.04.2021	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu organów ustawowych termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia
18.05.2021	Termin składania wniosków w terminie wpłynęły 23 wnioski
czerwiec 2021 – wrzesień 2021	Zebrań i opracowanie materiałów wejściowych. Uwarunkowania. Przygotowanie opracowania ekofizjograficznego. Pracownia Branżowa BP-03
listopad 2021	Ostateczne zamknięcie Opracowania ekofizjograficznego
wrzesień – listopad 2021	Opracowanie koncepcji projektu planu
07.12.2021	Wystąpienie do PPIS, RDOŚ o uzgodnienie zakresu prognozy.
09.12.2021	Wystąpienie o zaopiniowanie w trybie współpracy wewnętrznej koncepcji planu do Wydziałów UMK i MJO Termin składania opinii do projektu planu 14 dni od dnia otrzymania
09.12.2021	Wystąpienie o zaopiniowanie koncepcji planu do jednostek infrastrukturalnych Termin składania opinii do projektu planu 21 dni od dnia otrzymania
I-III 2022	Prace nad koncepcją. Wykaz zmian uzyskanych w trybie współpracy wewnętrznej od Wydziałów UMK i MJO oraz od jednostek infrastrukturalnych. Zamknięcie syntezy uwarunkowań.
12.04.2022	Zamknięcie etapu opiniowania koncepcji przez Wydziały UMK i MJO w trybie współpracy wewnętrznej. Przekazanie tabeli z wykazem opinii.
13.04.2022	Wystąpienie do KPPiOŚ RMK o zaopiniowanie koncepcji.
13.04.2022	Przekazanie do Rady Dzielnicy VIII Dębni koncepcji do zaopiniowania.
13.04.2022	Przekazanie do Wydziału Skarbu Miasta UMK Prognozy skutków finansowych do zaopiniowania.
25.04.2022	Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
15.07.2022	<b>Zarządzenie Nr 1960/2022 Prezydenta Miasta Krakowa ws. rozpatrzenia wniosków do mpzp obszaru „Kobierzyńska-Pychowicka” z dnia 14.07.2022r.</b> Wpłynęły 23 wnioski zawierające 45 postulatów z czego: 3 uwzględniono, 16 uwzględniono częściowo, 23 nie uwzględniono, 3 nie stanowiły materii planistycznej
19.07.2022	<b>Wystąpienie o ustawowe uzgodnienie projektu planu do:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wojewody Małopolski</li> <li>- Zarządu Województwa Małopolskiego</li> <li>- Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - UWAGI</li> <li>- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie</li> <li>- Zarządu Dróg Miasta Krakowa - UWAGI</li> <li>- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego</li> <li>- Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji</li> <li>- Szefa Agencji Wywiadu</li> <li>- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego</li> <li>- Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego</li> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> <li>- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie</li> <li>- Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad</li> <li>- Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji</li> </ul> <b>Wystąpienie o ustawowe zaopiniowanie projektu planu do:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - UWAGI</li> <li>- Geologa Powiatowego - UWAGI</li> <li>- Wydziału Kształtowania Środowiska</li> <li>- Marszałka Województwa Małopolskiego</li> <li>- Ministra Klimatu i Środowiska</li> <li>- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego</li> <li>- Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Krakowie</li> <li>- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.</li> <li>- Małopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie</li> <li>- Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> <li>- Powiatowej społecznej Rady ds. Osób Niepełnosprawnych</li> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> <li>- Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie</li> </ul>
26.07.2022	Posiedzenie MKUA w sprawie zaopiniowania projektu planu Koreferent: p. Małgorzata Przybysz - Ławnicka
12.10.2022	<b>Wystąpienie o ponowne ustawowe uzgodnienie projektu planu do:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wojewody Małopolski</li> <li>- Zarządu Województwa Małopolskiego</li> <li>- Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - UWAGI</li> <li>- Zarządu Dróg Miasta Krakowa - UWAGI</li> <li>- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego</li> <li>- Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji</li> <li>- Szefa Agencji Wywiadu</li> <li>- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego</li> <li>- Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego</li> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> <li>- Centralny Port Komunikacyjny Sp. Z o.o.</li> </ul> <b>Wystąpienie o ponowne ustawowe zaopiniowanie projektu planu do:</b>

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geologa Powiatowego - UWAGI</li> <li>- Wydziału Kształtowania Środowiska</li> <li>- Marszałka Województwa Małopolskiego</li> <li>- Ministra Klimatu i Środowiska</li> <li>- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego</li> <li>- Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Krakowie</li> <li>- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.</li> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> </ul>
25.11.2022	<p><b>Wystąpienie o ponowne ustawowe uzgodnienie projektu planu do:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> </ul> <p><b>Wystąpienie o ponowne ustawowe zaopiniowanie projektu planu do:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geologa Powiatowego</li> <li>- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego</li> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> </ul>
03.02.2023	<p><b>Obwieszczenie PMK i ogłoszenie w prasie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w dniach 13.02 – 13.03. 2023 r. (dyskusja publiczna w dniu 3.03.2023 r.) - wpłynęło 55 uwag zawierających 155 postulatów z czego uwzględniono 34 postulaty, uwzględniono częściowo 23 postulaty i nie uwzględniono 98 postulatów. Wpłynęło 11 pism nie stanowiących uwag.</b></p>
17.04.2023	<p><b>Zarządzenie nr 967/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska-Pychowicka”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiących uwag.</b></p>
30.06.2023	<p><b>Wystąpienie o ponowne ustawowe uzgodnienie projektu planu do:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wojewody Małopolski</li> <li>- Zarządu Województwa Małopolskiego</li> <li>- Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - UWAGI</li> <li>- Zarządu Dróg Miasta Krakowa - UWAGI</li> <li>- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego</li> <li>- Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji</li> <li>- Szefa Agencji Wywiadu</li> <li>- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego</li> <li>- Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego</li> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> <li>- Centralny Port Komunikacyjny Sp. Z o.o.</li> </ul> <p><b>Wystąpienie o ponowne ustawowe zaopiniowanie projektu planu do:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geologa Powiatowego</li> <li>- Wydziału Kształtowania Środowiska</li> <li>- Marszałka Województwa Małopolskiego</li> <li>- Ministra Klimatu i Środowiska</li> <li>- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego</li> <li>- Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Krakowie</li> <li>- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.</li> <li>- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie</li> <li>- Operator Gazociągów Przesyłowych „Gaz-System”S.A.</li> </ul>
23.08.2023	<p><b>Wystąpienie o ponowne ustawowe uzgodnienie projektu planu do:</b></p>



DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
	Zarządu Dróg Miasta Krakowa <b>Wystąpienie o wyjaśnienie zapisów w piśmie o uzgodnienie do:</b> Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie
09.10.2023	<b>Obwieszczenie PMK i ogłoszenie w prasie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu planu w dniach 17.10 – 15.11. 2023 r. (dyskusja publiczna w dniu 24.10.2023 r.) wpłynęło 11 uwag i 1 pismo nie stanowiące uwagi. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione.</b>
14.12.2023	<b>zarządzenie nr 3784/2023 PMK z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska-Pychowicka”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.</b>

### 3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne.

#### Istniejące zainwestowanie

W obszarze opracowania występują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usługowej.

Południowo-zachodnia część obszaru objętego projektem planu jest już niemal w całości zainwestowana. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje głównie pomiędzy ulicami: Norymberską, Stefana Grota-Roweckiego i Pychowicką. Jest to zabudowa o czterech, pięciu kondygnacjach, nakryta dachami płaskimi lub dachami w formie kolebek. Na skrzyżowaniu ul. Pychowickiej z ul. Norymberską znajduje się nieużytkowany obiekt związany z działalnością firmy Solvay na Zakrzówku. W sąsiedztwie ul. Stefana Grota – Roweckiego występuje niewielka enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie: wolnostojącej i szeregowej oraz bliźniaczej. Budynki te posiadają w przeważającej większości dachy dwuspadowe lub złożone z dachów dwuspadowych. Przy ul. Kamieniarskiej znajduje się jeden obiekt o charakterze usługowym. Pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która przekształca się już w zabudowę o charakterze usługowym, występuje ponadto przy ulicy Pychowickiej. Zabudowa ta posiada wysokość ok. dwóch kondygnacji i kryta jest dachami dwuspadowymi. Przy ul. Norymberskiej jest w trakcie realizacji czterokondygnacyjny budynek hotelowy.

Pomiędzy ulicami Kobierzyńską, S. Grota - Roweckiego a Pychowicką występuje zabudowa usługowa, w tym hotelowa i usługi samochodowe z rozległymi parkingami. Wysokość zabudowy w tym terenie sięga czterech, pięciu kondygnacji i jest nakryta dachami płaskimi. Po północnej stronie ul. Pychowickiej znajdują się dwa budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (czterokondygnacyjne) i jeden budynek usługowy (trzykondygnacyjny). W tej części obszaru występują tereny infrastruktury technicznej - są to obiekty Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej i Tauron Dystrybucja.

Część wschodnia obszaru objętego planem wzdłuż ul. Kapelanka zabudowana jest budynkami usługowymi. Są to dwa budynki biurowe dziewięciokondygnacyjne i jeden dwukondygnacyjny. Budynki te posiadają dachy płaskie.

Tereny wolne od zabudowy znajdują się w centralnej i północno-zachodniej części obszaru planu. Występuje tu zieleń nieurządzona - zarówno niska jak i wysoka. Tereny te sąsiadują z rezerwą terenową pod budowę kanału ulgi. Jest tu jednak wznoszona nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w środkowej części obszaru objętego planem). Nowe zainwestowanie w części północno - wschodniej związane będzie głównie z funkcjami usługowymi w szczególności o charakterze biurowym.

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem planu z otoczeniem związane są z ulicami Kapelanką, Stefana Grota-Roweckiego, Kobierzyńską i Norymberską. Wewnątrz sporządzanego planu znajdują się ulice: Pychowicka, Ceglarska i Kamieniarska, które stanowią połączenia komunikacyjne obszaru z terenami zewnętrznymi. Ponadto przez zachodni fragment terenu opracowania planowany jest przebieg Trasy Pychowickiej. Obszar izolowany jest przez otaczające go ciągi komunikacyjne (ul. Kapelanka, ul. Grota-Roweckiego, ul. Kobierzyńska).

Tabela 1 przedstawia bilans terenów w stanie istniejącym. Terenów zabudowanych jest w obszarze objętym planem ok. 40%, z czego połowę stanowią obszary z zabudową mieszkaniową a połowę z zabudową inną niż mieszkaniowa (głównie usługowa). Dodatkowo ponad 20% obszarów to powierzchnie utwardzone. Prawie 27% stanowią tereny zieleni nieurządzonej, kolejne 3% to tereny zieleni towarzyszące komunikacji, 3% powierzchni objętej sporządzanym planem stanowią tereny infrastruktury technicznej.

*Tabela 1. Bilans terenów istniejących.*

Sposób użytkowania terenu	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
tereny zainwestowane (powierzchnie utwardzone)	5,67	23,59
tereny zabudowy mieszkaniowej z zielenią przydomową (w tym dojścia i dojazdy)	4,77	19,84
tereny zabudowy innej niż mieszkaniowa z zielenią towarzyszącą zabudowie	4,81	20,01
tereny zieleni towarzyszącej komunikacji	0,76	3,16
tereny zieleni nieurządzonej	6,47	26,91
teren infrastruktury technicznej - GPZ Ruczaj	0,71	2,95
teren zajęty pod parkingi i miejsca postojowe dla samochodów	0,63	2,62
plac budowy	0,22	0,92
<b>SUMA:</b>	<b>24,04</b>	<b>100,00</b>

#### Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w 98,8% nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 1,2% powierzchni obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A”- obszar 83 – przyjętym uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. Obejmują one fragment terenu zieleni położony na skraju zachodnim (fragment działki nr 493 obr. 7 Podgórze) i fragment terenu zieleni z drogą położony na skraju wschodnim (fragment pomiędzy ul. Ceglarską i Kapelanką). Ponadto niewielki fragment ul. Kapelanka jest objęty obecnie obowiązującym mpzp obszaru „Ujście Wilgi” przyjętym uchwałą nr CXIII/1127/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2006 r.

Sporządzany plan obszaru „Kobierzyńska-Pychowicka” **graniczy** z następującymi planami:

1) obowiązującymi:

- od zachodu: mpzp obszaru „**III Kampus UJ-Wschód**” (Uchwała nr LXXXIII/817/05 z dnia 22 czerwca 2005 r. z późn. zm). Plan obowiązuje od 3 września 2005 r.;
- od północy: mpzp obszaru „**Dla Wybranych Obszarów Przyrodniczych Miasta Krakowa Etap A-81**” i **Dla Wybranych Obszarów Przyrodniczych Miasta Krakowa Etap A-83**”;



(Uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. Plan obowiązuje od dnia 18 października 2018 r.;

- od północy: mpzp obszaru „**Rejon św. Jacka - Twardowskiego**” (Uchwała nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. Plan obowiązuje od dnia 5 sierpnia 2014 r.;
- od wschodu: mpzp obszaru „**Ujście Wilgi**” (Uchwała nr CXIII/1127/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2006 r. Plan obowiązuje od dnia 17 sierpnia 2006 r.);
- od południowego wschodu: mpzp obszaru „**Kapelanka**” (Uchwała nr XCIV/2575/22 z dnia 14 września 2022 r.). Plan obowiązuje od 8 października 2022 r.)

#### Nieobowiązujący Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 r.

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 r., który utracił moc po 31 grudnia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów. Plan ten w przeważającej części przeznaczał teren objęty obecnym projektem planu pod Obszar Usług Komercyjnych (UC) oraz Obszar Mieszkaniowy (M4). Na pozostałej części wyznaczony był Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej (IT), Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego (PS), Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej (ZP), Obszar Wód Otwartych (W) oraz Obszary Tras Komunikacyjnych (KT), w tym:

- ul. Grota-Roweckiego wskazana jako **KT/Z 2/2**
- ul. Kapelanka wskazana jako **KT/Z 1/4+T**
- ul. Kobierzyńska wskazana jako **KT/L 1/2**
- projektowana Trasa Pychowicka **KT GP 2/3**
- oraz orientacyjny przebieg linii szybkiego tramwaju **KT/T**

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia planu. W obszarze „Kobierzyńska - Pychowicka” zachodzi konieczność dostosowania ustaleń planistycznych do zmienionych w 2014 r. wytycznych Studium.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji, oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.5), w którym określono m. in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), a także oparto na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem struktury własności gruntów,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- uwarunkowaniach komunikacyjnych oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleniach na budowę,
- wytycznych wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wytycznych instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- innych opracowaniach (*Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju*

*Krakowa, Lokalnym Planie Ochrony przed Powodzią i Profilaktyki Powodziowej, Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa, Programie Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa, Planie Ochrony Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego).*

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają również wskazania zawarte w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz analizie i opracowaniu wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym *Syntezę Uwarunkowań*, a także podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

Podstawową merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych projektu planu jest Studium oraz przepisy odrębne.

#### **4. 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 oraz ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Kobierzyńska – Pychowicka” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Analiza i ocena stanu istniejącego oraz synteza uwarunkowań*.

#### **5. 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 kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6, są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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

##### Zapisy ustaleń Studium:

Obszar planu znajduje się w Strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 16 RUCZAJ – KOBIERZYN i dla obszaru tego obowiązują ustalenia zapisane w Tabeli 2.

*Tabela 2. Ustalenia Studium dla jednostki urbanistycznej nr 16*

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
<ul style="list-style-type: none"><li>• Istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe – do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;</li><li>• (...)</li><li>• Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;</li><li>• Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Kapelanka do utrzymania;</li><li>• Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Kapelanka do przekształceń w centrum handlowo-rozrywkowe;</li><li>• Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i Skośnej do przekształceń;</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;</li> <li>• Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską, ul. Zawiałą i ul. 8 Pułku Ułanów.</li> </ul>	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);</li> <li>• Tereny usług (U);</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• Tereny zieleni urządzonej (ZU);</li> <li>• (...)</li> <li>• Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...)</li> <li>• Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;</li> <li>• Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;</li> <li>• Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min 40%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego i w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• (...)</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min 90%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem, realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego min. 60%;</li> <li>• W przypadku rezygnacji z realizacji Kanału Krakowskiego powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 60%;</li> <li>• (...).</li> </ul>
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, po wschodniej stronie ul. 8 Pułku Ułanów do 36m, a po wschodniej stronie ul. Pszczelnej do 16m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a po wschodniej stronie ul. 8 Pułku Ułanów do 36m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m;</li> <li>• (...)</li> <li>• Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem w terenach zieleni urządzonej (ZU) realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego lub w przypadku rezygnacji z jego budowy do 16m;</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego i w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego do 100%.</li> </ul>
środowisko kulturowe	<p>(...)</p> <p>Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (...)</li> <li>• Ochrony sylwety Miasta: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Obejmuje niewielki fragment płn. części jednostki;</li> </ul> </li> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje mały fragment w płn. części jednostki, w rejonie rzeki Wilgi,</li> <li>– przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;</li> </ul> </li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> </ul>
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wilga);</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>• Siedliska chronione;</li> <li>• (...)</li> <li>• (...)</li> <li>• W północnej części granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;</li> <li>• (...)</li> <li>• Korytarze ekologiczne;</li> <li>• Obszary wymiany powietrza;</li> <li>• (...)</li> </ul>
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> <li>– (...),</li> <li>– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. Południowa), ul. Michała Bobrzyńskiego, ul. Karola Bunscha – w klasie G,</li> <li>– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. Północna) – w klasie Z,</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– (...)</li> <li>– (...)</li> <li>• Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>– (...),</li> <li>– Linia tramwajowa w ul. gen. Stefana Grot-Roweckiego i ul. Michała Bobrzyńskiego,</li> <li>– Linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).</li> </ul> </li> </ul>
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;</li> <li>• (...)</li> <li>• Rezerwa terenu jako zieleni bez możliwości zabudowy w celu zabezpieczenia obszaru pod ewentualną realizację Kanału Krakowskiego – fragmentarycznie w północnej części jednostki;</li> </ul> <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;</li> <li>• Lokalizacji istniejącego cmentarza przy ul. Lubostron oraz cmentarza przy ul. Czerwone Maki oraz Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN Ruczaj.</li> </ul>
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 20%.</li> </ul>

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

#### MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

o **funkcji podstawowej:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice z 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, zieleni urządzona i nieurzadzona)

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** 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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### U – Tereny usług

o **funkcji podstawowej:** zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie.

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** zieleni urządzona i nieurzadzona, m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### ZU – Tereny zieleni urządzonej

o **funkcji podstawowej:** różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni założeń

zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne

oraz o funkcji dopuszczalnej: zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowniska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### KD – Tereny komunikacji

**o funkcji podstawowej:** 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;

oraz **o funkcji dopuszczalnej:** parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

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

- a) ustalenia planu dla Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **MW.1-MW.4**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*;
- b) ustalenia planu dla Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami **MW/U.1-MW/U.4**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa i dopuszczalna): *MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*. Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego do 100%;
- c) ustalenia planu dla Terenu zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, oznaczonego symbolem **U/MWi.1**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *U – Tereny usług* ale jednocześnie dopuszcza: „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”;
- d) ustalenia planu dla Terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U.1-U.5**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *U – Tereny usług*;
- e) ustalenia planu dla Terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZP.1** i **ZP.2**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa i dopuszczalna): *MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*;
- f) ustalenia planu dla Terenu zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZPb.1**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *ZU – Tereny zieleni urządzonej*;
- g) ustalenia planu dla Terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZPz.1** i **ZPz.2**, **ZPz.3** są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek



zagospodarowania (funkcja podstawowa i dopuszczalna): *MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*;

- h) ustalenia planu dla Terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZI.1, ZI.2 i ZI.3** są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa i dopuszczalna): *ZU – Tereny zieleni urządzonej*;
- i) ustalenia planu dla Terenów komunikacji, oznaczonych symbolami **KDGPT.1, KDGPT.2, KDZT.1, KDZT.2** są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *KD – Tereny komunikacji*;
- j) ustalenia planu dla Terenu infrastruktury technicznej - energetyka, oznaczonego symbolem **E.1**, oraz Terenów komunikacji oznaczonych symbolami: **KDL.1-KDL.4 KDD.1** i Terenu ciągu pieszo-rowerowego **KDX.1**, są zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż „*Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych*” (Studium TOM III.1.2 pkt 11).

Wyznaczenie w projekcie planu terenów: **MW/U.1-MW/U.4, ZP.1-ZP.2, ZPb.1, ZPz.1-ZPz.3, ZI.1-ZI.3** – również w zakresie funkcji dopuszczalnych – jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych:

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

### 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, m. in. w jednostce 16 Ruczaj - Kobierzyn umożliwienie realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych – w tym uwzględniających poprawę jakości przestrzeni publicznych, chroniących krajobraz i systemy przyrodnicze Miasta;

#### ▪ funkcjami terenu

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

#### ▪ standardami przestrzennymi

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenów (minimalna powierzchnia biologicznie czynna);

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

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

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Studium Tom III.1.2 pkt 6).

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**

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

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

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

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego. Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość użytkowania terenu przez – w miarę możliwości – maksymalne zabezpieczenie środowiska przyrodniczego;

▪ **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

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

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

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i umożliwienie rozwoju (rozbudowy sieci) dla pokrycia przedmiotowego obszaru, a także 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, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

**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.

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

Celem planu jest określenie zasad harmonijnego kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium, a także zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami usługowymi.

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

Zgodnie z dokumentem Studium w zachodniej części projektu planu zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 16m. Przejęte w projekcie planu parametry i wskaźniki dla zabudowy wynikają z ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 16 Ruczaj - Kobierzyn) ale też zostały dopasowane do już istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która w tym terenie jest 3-4 kondygnacyjna (wysokość 13-18m). Określenie takiej wysokości maksymalnej dla zabudowy mieszkaniowej wynikało również z sąsiedztwa od strony północnej i północno-zachodniej cennych przyrodniczo terenów (znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie teren Zakrzówka i tereny zieleni – rezerwa terenu pod planowany Kanał Krakowski). W projekcie planu w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono wysoką wartość minimalną terenów biologicznie czynnych sięgającą 50%.

Tereny południowo-zachodnie i południowe bezpośrednio przylegające do ulicy Stefana Grota - Roweckiego zostały przeznaczone w projekcie planu pod funkcje mieszane mieszkaniowo-usługowe. Wynikło to głównie z już istniejącego w tym terenie zainwestowania (zabudowa mieszkaniowa). Przeznaczenie takie daje możliwość przekształcenia funkcji tych terenów w przyszłości z mieszkaniowych na usługowe - bardziej odpowiednie dla terenów położonych w sąsiedztwie ruchliwych ulic. Maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach została ustalona zgodnie z projektem planu na 16m (dla terenów MW/U.2-MW/U.4) i na 16m dla zabudowy usługowej i 20m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dla terenu MW/U.1). Dopuszczenie wyższej zabudowy w terenie MW/U.1 wynikało z faktu, że znajduje się on w sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod usługi dla którego dopuszczono wysokość zabudowy do 25m. Wyznaczenie wzdłuż ul. S. Grota-Roweckiego terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowych wynikało również z ustaleń Studium, które w tym miejscu wskazuje przebieg głównego ciągu miejskiego. Pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bądź zabudowę mieszkaniowo-usługową została przeznaczona enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. S. Grota - Roweckiego, gdyż taki kierunek rozwoju wyznacza dla niej dokument Studium, a ponadto znajduje się pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej otaczającymi ją zarówno od strony północnej jak i południowej.

Tereny położone w środkowej i wschodniej części zostały w projekcie planu przeznaczone pod zabudowę usługową. Ze względu na istniejące tu wysokie obiekty biurowe przy ul. Kapelanka, których wysokość sięga 34-36m, dopuszczono zabudowę usługową o wysokości do 25m. W terenach tych obowiązuje pozostawienie minimum 30% terenu biologicznie czynnego. Wyznaczenie wyższego minimalnego wskaźnika terenu biologicznie

czynnego w stosunku do ustalonego w Studium wynikło z sąsiedztwa terenów o wysokich walorach przyrodniczych.

W celu zachowania możliwie największej ilości istniejącej zieleni i ograniczenia nadmiernego zagęszczenia zabudowy w projekcie planu zapisano nakaz realizacji zieleni poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z uwzględnieniem drzew o powierzchni nie mniejszej niż 50% z ustalonej wielkości minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego (zapis ten obowiązuje dla wszystkich terenów).

Generalnie w projekcie planu starano się rozdzielić funkcje usługową od mieszkaniowej wielorodzinnej, wyznaczając we wschodniej i środkowej części projektu planu tereny z przeznaczeniem pod zabudowę usługową a w zachodniej pod zabudowę mieszkaniową. Niemniej jednak w trakcie sporządzania projektu planu w terenach znajdujących się w środkowej części zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie mogło to zostać uwzględnione w projekcie planu ze względu na brak zgodności z dokumentem Studium.

Istniejące w stanie obecnym tereny zieleni nieurządzonej, znajdujące się w północnej części planu (przylegające bezpośrednio do terenów zieleni związanych z zachowanym korytarzem dla planowanego Kanału Krakowskiego), zostały w projekcie planu przeznaczone pod zabudowę (z wyjątkiem niewielkiego fragmentu będącego własnością gminy miejskiej Kraków). O takie przeznaczenie wnioskowali właściciele nieruchomości i taki kierunek rozwoju przewiduje w tym terenie Studium. Niemniej jednak w wyniku uwag do projektu planu przekazanych przez RDOŚ w Krakowie zostały wyznaczone na rysunku projektu planu strefy zieleni w terenie usług oznaczonym symbolem U.2. Za oddaleniem zabudowy i wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej wnioskowali ponadto członkowie Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. W terenie U.2 dodatkowo, w celu zachowania istniejącej zieleni wysokiej, poszerzona została strefa zieleni wzdłuż ul. Kobierzyńskiej. Jednocześnie na wniosek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archeologicznej w projekcie planu w terenie U.2 oddalono nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Kobierzyńskiej co pozwoli na ukształtowanie na tym odcinku przestrzeni publicznej.

Mając na uwadze ochronę zieleni, zwłaszcza cennych przyrodniczo siedlisk, na wniosek RDOŚ ustalono w projekcie planu, w terenach U.1-U.4 nakaz *posadowienia obiektów budowlanych jedynie za pomocą fundamentów pośrednich niestanowiących trwałych barier i przegród wodoszczelnych oraz umożliwiających swobodny przepływ wód podziemnych oraz zastosowania, przy realizacji kondygnacji podziemnych, środków technicznych, poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody oraz dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych oraz fundamentów innych niż pośrednie do głębokości 4 metrów poniżej poziomu terenu istniejącego*. Miało to zapobiec zmianie stosunków wodnych przy realizacji zabudowy a zwłaszcza budowie garaży podziemnych. Wykreślenie zapisu wynikło z opinii Geologa Powiatowego a także ze stanu istniejącego. Na działkach w sąsiedztwie bądź już istnieją garaże podziemne bądź zostały dopuszczone w decyzjach administracyjnych, zatem wprowadzone ograniczenia dla nowych garaży podziemnych nie są zasadne.

W projekcie planu pod tereny zieleni urządzonej zostały przeznaczone jedynie działki będące własnością gminy miejskiej Kraków. Ponadto do terenów zieleni zaliczono działki, dla których w Studium został wyznaczony kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni urządzonej. Pomimo wyznaczenia niewielkiej ilości terenów zieleni w samym obszarze

objętym planem, mieszkańcy mają do dyspozycji tereny zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie (teren Zakrzówka).

Wzdłuż ulicy Pychowickiej została wyznaczona strefa kształtowania przestrzeni publicznych. Ulica ta stanowi oś obszaru a ponadto prowadzi od przystanków komunikacji zbiorowej do terenu Zakrzówka, toteż powinna zostać wyposażona w jednolite stylowo i kolorystycznie obiekty małej architektury - głównie ławki. W projekcie planu wzdłuż ulicy wskazano strefę zieleni. W liniach rozgraniczających ulicę Pychowickiej (w terenie objętym planem) zakazano lokalizacji miejsc postojowych.

W terenie objętym projektem planu występuje duża różnorodność form oraz kolorystyki elewacji. W projekcie planu ograniczono kolorystykę elewacji zapisując nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w kolorze białym lub w odcieniach beżu, szarości lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych.

Studium zakłada wyznaczenie po obydwu stronach ul. S. Grota – Roweckiego zielonych alei. Na omawianym odcinku po południowej stronie ulicy nie ma jednak możliwości realizacji takiej alei ze względu na istniejące zainwestowanie (chodnik i wybudowane wzdłuż ulicy ekrany akustyczne). Po północnej stronie ulicy, w projekcie planu zostały wyznaczone strefy zieleni, które mogłyby spełniać rolę terenów zieleni wzdłuż ulicy.

Wskutek uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Krakowa części złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwag zostały wprowadzone w projekcie planu następujące korekty:

- Zmniejszono szerokość w liniach rozgraniczających ulicę Ceglarskiej oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem KDD.1 do obecnie istniejącej szerokości tj. 8m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Kapelanka. Powstały w ten sposób pas terenu został przeznaczony w projekcie planu pod Teren zieleni izolacyjnej i oznaczony symbolem ZI.3;
- Zmniejszono zasięg *strefy zieleni w terenach zabudowy* w terenie usługowym oznaczonym symbolem U.2, w taki sposób by obejmowały 30% powierzchni działki znajdującej się w danym przeznaczeniu czyli tyle ile wynosi minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego w terenie oznaczonym symbolem U.2;
- Zwiększono zasięg *strefy zieleni w terenach zabudowy* w Terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem U.5;
- Wprowadzona została droga o symbolu KDD.3 obsługująca teren usługowy U.2;
- Z terenu usługowego U.3 został wyodrębniony teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, oznaczony symbolem U/MWi.1;
- Z zakazu lokalizacji miejsc postojowych (parkingowych) został wyłączony teren zieleni izolacyjnej ZI.2;
- Ponadto została obniżona maksymalna wysokość zabudowy w terenie usługowym oznaczonym symbolem U.5 z 12m do 9m co spowodowało również obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy;
- Zmienione zostały zasady dotyczące doświetlenia poddaszy oraz pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego symbolem E.1 położonego w Terenie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o symbolu U/MWi.1
- Zmieniony został obrys obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego symbolem E.1 położonego w Terenie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej

wielorodzinnej istniejącej o symbolu U/MWi.1

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Wskutek uzyskanych opinii i uzgodnień projekt skorygowano:

- W wyniku braku uzgodnienia ZDMK wykreślono z projektu planu drogę dojazdową do terenu U.2 oznaczoną symbolem KDD.3;
- Zgodnie z warunkami uzgodnienia ZDMK dokonano zmiany szerokości i przeznaczenia Terenu drogi dojazdowej KDD.1 na Teren ciągu pieszego i rowerowego o symbolu KDX.1, Teren drogi wewnętrznej o symbolu KDW.1 oraz Teren zieleni urządzonej o symbolu ZI.3;
- Skorygowane zostały zasady dotyczące doświetlenia poddaszy oraz pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego symbolem E.1 tak aby możliwe było doświetlenie oknami połaciowymi lub lukarnami a nie obydwojoma formami doświetlenia równocześnie.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” wyznaczone zostały tereny (edycja przekazana do uchwalenia grudzień 2023 r.):

- a) **MW.1, MW.2, MW.3, MW.4 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- b) **MW/U.1, MW/U.2, MW/U.3, MW/U.4 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi,
- c) **U.1, U.2 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub przemysłu wysokich technologii,
- d) **U.3, U.4, U.5 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- e) **U/MWi.1 – Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- f) **ZP.1, ZP.2 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park,
- g) **ZPb.1 – Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
- h) **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne skwery i zieleńce,
- i) **ZI.1, ZI.2, ZI.3 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną,
- j) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
  - **KDGPT.1, KDGPT.2 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym,
  - **KDZT.1, KDZT.2 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym,
  - **KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
  - **KDD.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
  - **KDW.1, KDW.2, KDW.3 – Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,



- **KDX.1 – Teren ciągu pieszego i rowerowego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg piesz i rowerowy,
- k) **E.1 – Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki, w tym stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN.

W całym obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustalono możliwość przebudowy, remontu i odbudowy niezależnie od ustaleń planu a także rozbudowy w zakresie docieplenia, wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W projekcie planu wyznaczono również: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, strefy zieleni w terenach zabudowy oraz strefy kształtowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z projektem planu zakłada się wzrost powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę do około 63%. Tereny z przeznaczeniem pod zielen w projekcie planu stanowią niewiele ponad 3% powierzchni terenu. Ponad 33% powierzchni terenu zostało w projekcie planu przeznaczone pod tereny komunikacji i infrastruktury.

*Tabela 3. Bilans terenów w projekcie planu.*

Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MW	3,41	14,18
MW/U	2,20	9,15
U	9,26	38,52
U/MWi	0,08	0,33
ZP	0,25	1,04
ZPb	0,23	0,96
ZPz	0,07	0,29
ZI	0,50	2,08
KDGPT	1,17	4,87
KDZT	3,63	15,10
KDL	1,66	6,91
KDD	0,39	1,62
KDW	0,38	1,58
KDX	0,07	0,29
E	0,74	3,08
<b>SUMA</b>	<b>24,04</b>	<b>100,00</b>

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

*[ust. 2 ustawy]*

*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną oraz przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej, a także terenów zieleni, przeznaczonych pod komunikację i infrastrukturę techniczną. 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. Zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów znajdują się w Ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

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

Uwzględnione w projekcie planu szczegółowe zapisy mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu. Ochronie walorów krajobrazowych mają służyć zapisane w projekcie planu zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8 tekstu planu) i zasady kształtowania krajobrazu (§ 9 tekstu planu). Walory architektoniczne są chronione poprzez zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy, które zawarto w § 7 tekstu planu.

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

Uwzględniono w projekcie planu w następujący sposób:

Wymagania dotyczące ochrony środowiska i przyrody zapisano w § 8 tekstu planu. Obszar planu leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod realizację Kanału Krakowskiego, dlatego też na części obszaru, wzdłuż rezerwy na niego przeznaczonej, została wyznaczona *strefa zieleni w terenach zabudowy*.

W projekcie planu zostały wyznaczone tereny z przeznaczeniem pod zielen. Ponadto w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zostały wyznaczone *strefy zieleni w terenach zabudowy*, w których zakłada się zachowanie terenu biologicznie czynnego, zakazuje się lokalizacji budynków a dopuszcza się jedynie dojścia, dojazdy, place zabaw, terenowe urządzenia sportu i rekreacji. Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego w strefach o których mowa wynosi 60%.

Na rysunku projektu planu wskazano – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego – obszar zagrożenia powodziowego a także obszar należący do otuliny Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

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**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 7 i w § 10 tekstu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto projekt planu uzyskał uzgodnienie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.).**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 [*dot. wykonania pochylni i ramp*], § 8 ust. 5 [*dot. ochrony przed hałasem*] i ust. 6 [*dot. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*], § 11 pkt 1 [*dot. kształtowania przestrzeni publicznych*], § 13 [*dot. zapewnienia obsługi w infrastrukturę techniczną*], § 14 ust. 8 [*dot. wskaźników parkingowych i dot. Kart parkingowych*] tekstu planu.

Ponadto projekt planu podlegał zaopiniowaniu/uzgodnieniu przez:

- Marszałka Województwa Małopolskiego oraz Geologa Powiatowego – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- Powiatową Społeczną Radę ds. Osób Niepełnosprawnych.

**6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by optymalnie wykorzystać przestrzeń - § 7 tekstu planu i zapisy zawarte w Ustaleniach szczegółowych planu,
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę usługową),
- 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 uchwalenia planu*.

**7. Prawo własności**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa i Województwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury).

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**

Zostały uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefem Agencji Wywiadu, Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji.

**9. Potrzeby interesu publicznego.**

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

- utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne,

- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

W treści projektu planu zawarto ponadto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8);
- ustalenie zasad kształtowania krajobrazu (§ 9);
- ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 10);
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych (§ 11);

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu dwa razy (II wyłożenie – częściowe) i zostały przeprowadzone dyskusje publiczne na temat rozwiązań zapisanych w projekcie planu.

Interes publiczny i prywatny był także ważony w trakcie rozpatrywania uwag wniesionych do projektu planu.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie terenów z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną. W wyznaczonym w projekcie planu Terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonym symbolem E.1 jako przeznaczenie podstawowe wskazano lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki, w tym stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN. W przeznaczeniu poszczególnych terenów, z wyłączeniem Terenów komunikacji, mieszczą się obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych a także urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) zawarto w § 7 ust. 8 tekstu planu, a zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 13 tekstu planu.

Z uwarunkowań:

- system zaopatrzenia w wodę:  
Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Sieć wodociągowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż dróg.
- system odprowadzania ścieków i wód opadowych:  
Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez WMK S.A. w Krakowie. Na tym terenie obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej z retencją wód opadowych. Głównym odbiornikiem ścieków na obszarze objętym analizą jest Oczyszczalnia Ścieków Płaszów.
- system gazowniczy:  
Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.
- system elektroenergetyczny:  
Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. W terenie występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz napowietrzna linia wysokiego

napięcia. Przedmiotowy obszar jest zasilany ze stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Ruczaj, która znajduje się w granicach projektu planu.

- system ciepłowniczy:  
Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego.

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”.

#### **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 do 18 maja 2021 r.);
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej;
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w okresie od 13.02. do 13.03 2023 r. oraz zorganizowanie w ramach wyłożenia dyskusji publicznej w dniu 3.03.2023 r.);
- ponowne wyłożenie części projektu planu do publicznego wglądu (w okresie od 17.10 do 15.11.2023 r. oraz zorganizowanie w ramach wyłożenia dyskusji publicznej w dniu 24 października 2023 r.);
- umożliwienie uczestnictwa w dyskusjach publicznych stacjonarnie oraz *online*, tj. za pomocą środków porozumiewania na odległość (link do połączenia z platformą zostaje wygenerowany i umieszczony na stronie planu), a szczegółowe informacje są publikowane w zakładce *ZAPROSZENIA* pod adresem: [www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne);
- zgłaszanie uwag do projektu planu, również w formie wiadomości mailowej bez podpisu elektronicznego oraz poprzez składanie formularzy w czasie trwającej dyskusji publicznej.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

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

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 16 kwietnia 2021 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 15.07.2022 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 1960/2022 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlega przekazaniu właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnienia,

a następnie po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień będzie wyłożony do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu zostanie ogłoszona w prasie i obwieszczona na tablicach informacyjnych, określając również formę, miejsce i termin składania uwag do planu.

W dniu 03.02.2023 r. ukazało się Obwieszczenie PMK i ogłoszenie w prasie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w dniach 13.02 – 13.03. 2023 r. (dyskusja publiczna w dniu 3.03.2023 r.).

W okresie od 13.02. do 13.03 2023 r. odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz została zorganizowana w ramach wyłożenia dyskusja publiczna w dniu 3.03.2023 r.

W dniu 17.04.2023 r. ukazało się Zarządzenie nr 967/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska-Pychowicka”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.

W dniu 09.10.2023 r. ukazało się Obwieszczenie PMK i ogłoszenie w prasie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu planu w dniach 17.10 – 15.01.2023 r. (dyskusja publiczna w dniu 24.10.2023 r.).

W okresie od 13.02. do 13.03 2023 r. odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz została zorganizowana w ramach wyłożenia dyskusja publiczna w dniu 3.03.2023 r.

W dniu 14 grudnia 2023 r. ukazało się zarządzenie nr 3784/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska-Pychowicka”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: [www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne).



*[ust. 3 ustawy]*

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, poprzez określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.  
Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.
- interesu prywatnego, który został poznany poprzez analizę wniosków złożonych do projektu planu a następnie uwag złożonych w okrasie wskazanym w Obwieszczeniu i ogłoszeniu o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu

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

- **analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,**
- **analizy środowiskowe:**

Wykorzystano:

- o Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru planu,
  - o Prognozę oddziaływania na środowisko,
  - o wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK czy Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie).
- **analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski (23), które dotyczyły:**
    - a) przeznaczenia terenów pod określone funkcje, w tym o zabudowę o zaproponowanych parametrach,
    - b) zmiany granic sporządzanego planu,
    - c) ograniczenia wysokości zabudowy na terenie objętym projektem planu,
    - d) wyznaczenia terenów zieleni na działkach gminnych i położonych pomiędzy obszarem objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - etap A” a zabudową wzdłuż ulicy Pychowickiej,
    - e) korekty dróg wyznaczonych w Studium.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność istniejących w sąsiedztwie usług publicznych (typu: szkoła, przedszkole, dom kultury itp.). Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych, w tym również pod usługi publiczne.

*[ust. 4 ustawy]*

Nowe tereny przeznaczone 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, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Wskazane w projekcie planu: powiązania piesze, przebieg głównych i łącznikowych tras rowerowych układu miejskiego ułatwią przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

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

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

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały 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 „Kobierzyńska - Pychowicka” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu m.in. kształtowanie przestrzeni publicznych, ochronę i kształtowanie zieleni, a także utrzymanie jako dominujących, funkcji mieszkaniowej i usługowej.

### **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 „Kobierzyńska - Pychowicka” stanowić będzie 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 „Kobierzyńska - Pychowicka”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 zieleni. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Prognozowany bilans finansowy wg Prognozy skutków Finansowych sporządzonej na potrzeby planu przedstawia poniższa tabela. Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 9,3 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to wpływami z podatku od nieruchomości.

*Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kobierzyńska - Pychowicka”*

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zielen	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	975 583					-975 583
2	975 583				1 056 150	80 567
3	975 583	502 963			1 056 150	-422 397
4	975 583	502 963				-1 478 547
5	975 583	502 963		778 632		-699 914
6	975 583	502 963		1 167 948		-310 598
7		502 963		1 946 580		1 443 617
8				3 893 161		3 893 161
9				3 893 161		3 893 161
10				3 893 161		3 893 161
	<b>5 853 500</b>	<b>2 514 816</b>	<b>0</b>	<b>15 572 642</b>	<b>2 112 300</b>	<b>9 316 626</b>

## V. PODSUMOWANIE

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