

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
„BRONOWICE MAŁE - RONDO OFIAR KATYNIA”

SPIS TREŚCI

I.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	2
1.	Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego i materiały wejściowe.	2
2.	Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.	3
3.	Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.	4
	1) Powiązania zewnętrzne	4
	2) Powiązania komunikacyjne	4
	3) Aktualne zagospodarowanie terenu, w tym powiązania przyrodniczo-rekreacyjne	4
	4) Chłonność terenu i ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych:	4
	5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	5
5.	Bilans chłonności terenu.	5
6.	Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem (podlegać będzie aktualizowaniu na kolejnych etapach procedury).	5
7.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.	8
	1) Obszar planu znajduje się w Strukturalnych jednostkach urbanistycznych Nr 22 BRONOWICE CENTRUM i Nr 41 BRONOWICE MAŁE i dla tych obszarów ustalono:	9
	2) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem:	11
	3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium:	12
	4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności zintegrowanych planów inwestycyjnych z ustaleniami Studium obejmujące potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:	15
8.	Przebieg procedury planistycznej	16
II.	SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	16
1.	Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.	16
	1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.	16
	2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.	17
	3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.	17
	4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	17
	5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).	17
	6) Walory ekonomiczne przestrzeni.	17
	7) Prawo własności	17
	8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.	18
	9) Potrzeby interesu publicznego	18
	10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 ustawy]	18
	11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:	18
	12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.	18
	13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	18
	14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	19
2.	Informacja w zakresie ust. 3 ustawy.	19
3.	Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.	19
III.	ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB	19
	UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA*;	19
IV.	WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	20

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem”, „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.



Rys. 1. Granice zintegrowanego planu inwestycyjnego

Położenie obszaru objętego granicami planu miejscowego.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym o powierzchni 12,04 ha, położony jest w północno – zachodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy VI – Bronowice, w rejonie ul. Armii Krajowej, Radzikowskiego, Wizjonerów, Odkrywców i Katowickiej.

Granice planu przebiegają granicami działek ewidencyjnych w obr. 40 jednostka ewidencyjna Krowodrza oraz terenów ustalonych uchwałą NR LIV/728/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru

"Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" (Dz. Woj. Małopolsk. z dnia 25 września 2012 r., poz. 4664) zgodnie z opisem:

- 1) zachodnią, północną i wschodnią granicą działki 612/1, następnie od południa granicą terenu oznaczonego symbolem KD/D.2, następnie południową granicą pomiędzy działkami nr 612/1 i 613;
- 2) od północy i wschodu granicą terenu oznaczonego symbolem MN.3, następnie od wschodu oraz od południa granicą terenu oznaczonego symbolem MN.4, następnie południową i zachodnią granicą działki nr 607/12, fragmentem działki nr 607/11 i następnie linią rozgraniczającą teren MN.3;
- 3) od północy granicą terenu oznaczonego symbolem KD/L, następnie północno-zachodnią, zachodnią, południową i wschodnią granicą działki nr 562/13;
- 4) północną granicą działki nr 593, działki 506/1, następnie wschodnią granicą działki 593, następnie wschodnią i południową granicą działki nr 595, 594, południową granicą działki nr 590/2, i działki nr 590/1, następnie fragmentem działki nr 588 i 591 zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej teren KD/L, dalej północną granicą działek nr 590/1, 590/2, zachodnią granicą działki nr 594, południową, zachodnią i północną granicą działki nr 567/5, następnie zachodnią granicą działki nr 593;
- 5) liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem U.1 oraz granicami działek 458/13 i 458/23;
- 6) od północy granicą terenu U.2, następnie od wschodu granicą działki 472/13, następnie wschodnią i południową granicą działki 472/14, południową granicą działek 472/11, 471/62, 471/59, następnie południową i zachodnią granicą terenu U.2, następnie południową i wschodnią granicą działki 466/10;
- 7) od północy, zachodu i południa liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem U/MW, następnie granicą działki 471/47 i działki 471/39.

2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane zintegrowanym planem inwestycyjnym to rozwiązania obejmujące zmianę przeznaczenia terenów określonych uchwałą NR LIV/728/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" (Dz. Woj. Małopolsk. z dnia 25 września 2012 r., poz. 4664), z uwzględnieniem kompozycji funkcjonalno-przestrzennej, relacji z terenami otaczającymi, kształtowania przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługi komunikacyjnej.

Aktualne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują w obszarach objętych projektem ZPI tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny zabudowy usługowej i usługowo- mieszkaniowej. Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami rynkowymi miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszary objęte ZPI znajdują się w niewielkiej odległości od przystanku kolejowego szybkiej kolei aglomeracyjnej „Bronowice”, a tereny takie, zgodnie ze wskazaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, predysponowane są do lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Obecny charakter osiedla otwartego, dostępnego i przyjaznego mieszkańcom generuje potrzebę kontynuacji kształtowania zabudowy bez barier komunikacyjnych i przestrzennych dla ruchu pieszego i rowerowego, co pozwoli na swobodne przemieszczanie się mieszkańców oraz osób zamieszkujących tereny przyległe. Według rosnących standardów wyposażenia jednostek urbanistycznych istotnym jest także zapewnienie otwartych, urządzonych terenów zieleni parkowej, co zapewnione może zostać na obszarze stanowiącym obecnie własność Miasta Krakowa, od lat planowanym do zagospodarowania na park miejski. Zabezpieczenie w dokumentach planistycznych przeznaczenia terenu po dawnym kempingu Krak na obszar umożliwiający realizację parku miejskiego w ramach terenów usług sportu i rekreacji będzie dla mieszkańców gwarancją, że ta obietnica zostanie spełniona, a Kraków zyska dodatkowy park o powierzchni 3,76 ha, współfinansowany przez wnioskodawcę ZPI, zgonie z deklaracją zawartą we wniosku.

Cel zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” stanowi tym samym:

- 1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, dostosowanej do charakteru osiedla Wizjonerów z określeniem precyzyjnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego wielkomiejski charakter ulicy Armii Krajowej oraz W.E. Radzikowskiego;
- 3) wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi.

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

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.7), w którym określono m. in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą).

Założenia ZPI oparto również na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem struktury własności gruntów,
- uwarunkowaniach komunikacyjnych oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- innych opracowaniach w tym *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Programie Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa.*

3. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.

1) Powiązania zewnętrzne

Projekt planu sporządzany jest dla obszaru, który jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" (Dz. Woj. Małopolsk. z dnia 25 września 2012 r., poz. 4664).

W sąsiedztwie obszaru objętego ZPI obowiązują plany miejscowe dla obszarów: Bronowice Małe-Tetmajera, Os. Widok, Pasternik, Azory Zachód oraz Bronowice – Rejon koncentracji usług.

2) Powiązania komunikacyjne

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru z otoczeniem związane są z prowadzącą do centrum ul. Radzikowskiego i Armii Krajowej. Obszar, na którym położone są poszczególne tereny wyznaczone zintegrowanym planem inwestycyjnym jest skomunikowany wewnętrznie poprzez ulice Katowicką, Wizjonerów, Odkrywców, Naukowców, Wolontariuszy, Aktorów.

Na terenie objętym planem planowane jest połączenie autobusowe z pętlą tramwajową w Balicach.

3) Aktualne zagospodarowanie terenu, w tym powiązania przyrodniczo-rekreacyjne

Teren objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” znajduje się w wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa strukturalnych jednostkach urbanistycznych nr 22 – BRONOWICE CENTRUM i Nr 41 BRONOWICE MAŁE.

Obszar planu jest praktycznie niezainwestowany budynkami (z wyjątkiem obiektu znajdującego się w planowanym terenie 3MW) jest jednak położony w bezpośrednim sąsiedztwie intensywnie zagospodarowanego, wciąż rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W terenach objętych planem, w północno wschodniej części (teren po dawnym kempingu Krak) znajdują się otwarte tereny zieleni, na których planowany jest park miejski.

4) Chłonność terenu i ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych:

Obszary objęte projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego w obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" przeznaczone są w całości do zainwestowania.

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

MPZP "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" OZNACZENIE I NAZWA TERENU	WSKAŹNIK TER. BIOL. CZYNNEGO	WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	PROJEKT ZPI
U.3	30%	60%	25/35 m.	1MW-U
UM/W	30%	60%	25 m.	
MW/U KD/L	45%	35%	25m.	
U1	30%	60%	16 m.	2MW-U
MN/U.1	40%	40%	13 m.	
MN.2	50%	40%	10 m.	1MW
MN.1	55%	35%	10 m.	
MN.3	50%	40%	10 m.	2MW
KDW				
MN.4	50%	40%	10 m.	3MW
KD/D.2				
KDW				
MN/U.2	50%	40%	13 m.	4MW
MN.1	55%	35%	10 m.	
U.2	30%	60%	25/35 m.	1US 2US 1KDD 1KP
U/MW	30%	60%	25 m.	3US

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na obszarze objętym ZPI znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków, którego ochrona realizowana jest na podstawie przepisów odrębnych: Kraków – Bronowice Małe 14 (AZP 102 – 56; 179), w związku z czym obszar wymaga objęcia archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

5. Bilans chłonności terenu.

Na potrzeby opracowania dokumentu dokonano analizy możliwego zainwestowania terenów. Tereny, na których w stosunku do obowiązującego planu dokonano jedynie zmiany formy zabudowy z jednorodzinnej (szeregowej) na wielorodzinną niskiej intensywności (1-4MW) obejmują obszar 4,33 ha. Dla terenów przeznaczonych dotąd do zabudowy usługowej rozszerzono funkcje o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (1-2MW-U) na powierzchni 3,66 ha.

6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem (podlegać będzie aktualizowaniu na kolejnych etapach procedury).

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

Przejęte w projekcie planu parametry i wskaźniki dla zabudowy wynikają z ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 22 i 41).

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

- 1MW, 2MW, 3MW, 4MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1MW-U, 2MW-U- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 1US, 2US, 3US – Tereny usług sportu i rekreacji,

oraz Tereny komunikacji z podziałem na drogi publiczne klasy dojazdowej, a także teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Tym samym w stosunku do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" dokonano zmiany:

- przeznaczenia terenu z zabudowy z jednorodzinnej (z możliwością realizacji zabudowy szeregowej) na wielorodzinną niskiej intensywności z ograniczeniem powierzchni pojedynczych budynków (**tereny 1-4MW**) - obszar o powierzchni 4,33 ha.
- przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**teren 1MW-U**) - obszar o powierzchni 3,06 ha.
- przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**teren 2MW-U**) - obszar o powierzchni 0,60 ha.
- przeznaczenia terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej na teren usług sportu i rekreacji (**tereny 1-3US**) - obszar o powierzchni 3,76 ha., z uzupełnieniem układu drogowego w zakresie fragmentu drogi dojazdowej i komunikacji pieszo-rowerowej (**1KDD, 1KP**) - obszar o powierzchni 1,23 ha.
- poprzez korektę linii rozgraniczającej dróg zgodnie z aktualnym stanem własności i zagospodarowania terenu,

Tabela 2. Bilans terenów w projekcie ZPI.

BILANS	
Przeznaczenie	Powierzchnia[ha]
1MW	0,65
2MW	1,63
3MW	1,57
4MW	0,48
1MW-U	3,06
2MW-U	0,60
1US	2,28
2US	0,78
3US	0,69
1KDD	1,13
1KR	0,07
1KP	0,10
SUMA	12,04

W projekcie planu wyznaczono również: nieprzekraczalne linie zabudowy, linie regulacyjne wyznaczające strefę wyższej zabudowy oraz strefę lokalizacji miejsc postojowych.

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

MPZP "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" OZNACZENIE I NAZWA TERENU Powierzchnia [ha]	PROJEKT ZPI Powierzchnia [ha]	WSKAŹNIK TER. BIOL. CZYNNEGO (udział terenu biologicznie czynnego)		WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY (maksymalny udział powierzchni zabudowy)		MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m] (maksymalna całkowita wysokość zabudowy)	
A.	B.	A.	B.	A.	B.	A.	B.
TRENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG							
U.3 2,8396 U/MW 0,005 MW/U 0,0406 KD/L 0,1701	1MW-U 3,0553	30%	45%	60%	40%	25/35	24,5/35,5 (25/36)
		30%		60%		25	
		45%		35%		25	
U1 0,4339 MN/U.1 0,1637	2MW-U 0,5975	30%	60/40%	60%	45%	16	15,5/19,5 - 16/20
		40%		40%		13	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ							
MN.2 0,6129 MN.1 0,0347	1MW 0,6476	50%	60%	40%	30%	10	14/14,5
		55%		35%		10	
MN.3 1,6130 KDW 0,0219	2MW 1,6349	50%	60%	40%	30%	10	14/14,5
MN.4 1,4480 KD/D.2 0,1210 KDW 0,0025	3MW 1,5715	50%	60%	40%	30%	10	14/14,5
MN/U.2 0,4773 MN.1 0,0012	4MW 0,4785	50%	60%	40%	30%	13	14/14,5
		55%		35%		10	
TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI							
U.2	1US 2,2810	30%	60%	60%	10%	25/35	5/6
U.2	2US 0,7846	30%	60%	60%	10%	25/35	5/6
U/MW	3US 0,6949	30%	60%	60%	10%	25/19	5/6
U.2	1KDD 0,1264	30%	-	60%	-	25/35	5
U.2	1KP 0,0971	30%		60%		25/35	5

Poprzez przyjęte rozwiązania osiągnięto:

- zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej dostosowanej do charakteru osiedla Wizjonerów z określeniem precyzyjnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego wielkomiejski charakter ulicy Armii Krajowej oraz W.E. Radzikowskiego;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi.

Proponowana zmiana odzwierciedla potrzeby rynkowe miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także kształtowania jej w formie takiego systemu zamieszkania, który nie będzie wprowadzał barier komunikacyjnych i przestrzennych, dla ruchu pieszego i rowerowego, co pozwoli na swobodne przemieszczanie się mieszkańców oraz osób zamieszkujących tereny przyległe.

Tereny objęte planem znajdują się w niewielkiej odległości od przystanku kolejowego szybkiej kolei aglomeracyjnej „Bronowice”, a obowiązujące Studium, wskazuje, że w rejonie przystanków SKA należy lokalizować intensywną zabudowę mieszkaniową.

Projektem ZPI objęto również teren stanowiący obecnie własność Miasta Krakowa, a który od lat planowany jest do zagospodarowania na park miejski, choć tereny te w obowiązującym MPZP przeznaczone są pod realizację usług, co w znacznym stopniu utrudnia jego realizację. Zabezpieczenie w dokumentach planistycznych przeznaczenia terenu po dawnym kempingu Krak na tereny umożliwiające realizację parku miejskiego w ramach terenów usług sportu i rekreacji będzie gwarancją realizacji parku o powierzchni 3,76 ha.

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

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego a tym samym, zgodnie z art. 37ea ust. 3 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

W związku z 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 zintegrowanych planów inwestycyjnych.

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

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

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

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

1) Obszar planu znajduje się w Strukturalnych jednostkach urbanistycznych Nr 22 BRONOWICE CENTRUM i Nr 41 BRONOWICE MAŁE i dla tych obszarów ustalono:

• ***Dla jednostki urbanistycznej nr 22- BRONOWICE CENTRUM:***

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień; Istniejąca zabudowa wzdłuż (...) i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy; Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych budynkami usługowymi, realizującymi potrzeby lokalne; Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych; Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Pasternik, ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego, ul. Włodzimierza Tetmajera i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych; Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 60%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego min. 30%;
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do 20m, a na wschód od ulicy Katowickiej dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do 16m; Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do 20m; Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie 50m wzdłuż ul. Pasternik do 100%;
środowisko kulturowe	<p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ochrony i kształtowania krajobrazu: obejmuje całą jednostkę, Nadzoru archeologicznego - obejmuje całą jednostkę;
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków-Balice – Strefa B i Strefa C; Część obszaru w orientacyjnych granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450;
komunikacja	<p>Drogi układu podstawowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego, ul. Pasternik - w klasie GP, <p>Transport zbiorowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> dostęp do przystanków kolei aglomeracyjnej: Mydlniki i Mydlniki Wapiennik, linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

infrastruktura	Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej; <ul style="list-style-type: none">Planowana budowa sieci gazowej średniego ciśnienia, hydroforni i zbiornika wodociągowego;Planowana rozbudowa systemu kanalizacyjnego, wodociągowego oraz w niewielkim zakresie systemu ciepłowniczego;		
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	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 o max. 10%.		
BILANS TERENU			
szczegółowy	MN	140.51	44.26
	MNW	14.68	4.62
	MW	5.46	1.72
	U	13.98	4.40
	ZU	14.40	4.54
	ZR	109.59	34.52
	W	2.43	0.77
	KK	9.86	3.11
	KD	6.14	1.93
(z wyłączeniem ter. zamkn.)		317.05 ha	100 %

• ***Dla jednostki urbanistycznej nr 41- BRONOWICE MAŁE:***

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana w południowo-wschodniej i południowo-zachodniej części jednostki, pomiędzy terenami kolejowymi i zabudową usługową, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową; Przekształcenie rejonu ronda Ofiar Katynia w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych; Lokalizowanie wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego, ul. Josepha Conrada, al. Armii Krajowej i ul. Jasnogórskiej zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej; Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym w rejonie ronda Ofiar Katynia, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei zewnętrznych narożników w sąsiedztwie ronda; Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra; Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Josepha Conrada, ul. Walerego Eljasza- Radzikowskiego, al. Armii Krajowej i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); Tereny usług (U); Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH);
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej; Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy usługowej i wbudowana w partery budynków; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 20%;
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Jasnogórskiej i Armii Krajowej do 36m, a w rejonie ul. Józefa Chełmońskiego do 13m; Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego oraz ul. Jasnogórskiej na odcinku od Ronda Ofiar Katynia do ul. Sosnowieckiej do 36m; Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 25m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Walerego

	Eljasza-Radzikowskiego i Armii Krajowej, oraz wzdłuż ul. Jasnogórskiej i ul. Josepha Conrada na odcinku od Ronda Ofiar Katynia do ul. Sosnowieckiej do 36m;		
środowisko kulturowe	Strefy ochrony konserwatorskiej: <ul style="list-style-type: none">Ochrony i kształtowania krajobrazu: obejmuje całość jednostkiNadzoru archeologicznego: obejmuje całość jednostki.		
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none">Orientacyjna granica niedokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;Fragmentarycznie kształtowania systemu przyrodniczego.		
komunikacja	Drogi układu podstawowego: ulice: Josepha Conrada, Jasnogórska, Pasternik, al. Armii Krajowej, wraz z ich węzłem (Rondo Ofiar Katynia) - w klasie GP; Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none">dostęp do planowanego przystanku kolei aglomeracyjnej Bronowice, z przystankowym węzłem przesiadkowym na metro oraz linie tramwajowe i autobusowe,linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;		
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none">Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;Perspektywicznie wskazana rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i ciepłowniczej;Ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych oraz gazowych.		
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	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 o 20%.		
BILANS TERENU			
szczegółowy	MW	18.77	12.24
	UM	21.38	13.94
	U	35.54	23.17
	UH	49.11	32.02
	ZU	3.74	2.44
	KK	2.15	1.40
	KD	22.66	14.78
		153.35ha	100 %

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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.

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

o 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;

o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

U – Tereny usług

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

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

UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m² obejmujące: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

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

Zgodność ze Studium, wyznaczającym poniższe kierunki zagospodarowania:

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

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

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

- „Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium, a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania” (Studium TOM III.1.2 pkt 6),
- „W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu” (Studium TOM III.1.2 pkt 7).
- „Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych” (Studium TOM III.1.2 pkt 11).

Tabela 4. Wyjaśnienie nienaruszania wytycznych studium poprzez ustalenia projektu ZPI

USTALENIA ZPI	KIERUNEK W STUDIUM
1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1KR	<p>MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności</p> <p>z dopuszczeniem funkcji usługowej wolnostojącej oraz wbudowanej w partery budynków</p>
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z ograniczeniem intensywności przez wskazanie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczej nadziemnej części mieszkalnej budynku.</p> <p>W terenach 1-4MW wskazano przeznaczenie uzupełniające jako tereny usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego, przy czym zastrzeżono, iż usługi realizowane mogą być wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne, w parterach budynków mieszkalnych (1-4MW) z ograniczeniem ich łącznej powierzchni w obrębie terenu inwestycji do 10% powierzchni całkowitej budynków (1-3MW).</p> <p>Przy założeniu, iż maksymalny udział powierzchni zabudowy w każdym z tych terenów wynosi 30%, zastrzeżenia ograniczające powierzchnię i lokalizację usług pozwalają na spełnienie warunku dla funkcji dopuszczalnej ustalonej w studium, której udział nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu.</p> <p>Maksymalną wysokość obiektu budowlanego określono na 14,5 m, podczas gdy wytyczne studium dopuszczają w tych obszarach wysokość 16 m.</p>	
2MW-U	<p>MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności</p> <p>z dopuszczeniem funkcji usługowej wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków</p> <p>o podwyższonych parametrach dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego;</p>
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastosowaniem następujących zasad i ograniczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> określając możliwość realizacji zabudowy usługowej jako przeznaczenia terenu zastosowano zapis: „W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”. W ramach terenu MNW określonego w studium projekt ZPI obejmuje w swoich granicach obszar o łącznej powierzchni 4,93 ha (tereny 1-4MW oraz teren 2MU-U), z której to powierzchni teren 2MW-U stanowi ok. 12 %. usługi wbudowane dopuszczono wyłącznie w parterach budynków, udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie min. 60% (zgodnie z podstawowym parametrem określonym w studium) z wyjątkiem określonej zgodnie ze wskazaniami studium strefy, gdzie parametr obniżono w projekcie ZPI do 40% (studium dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego ustala parametr min. 30%) maksymalną wysokość obiektu budowlanego określono zgodnie z wytycznymi studium na 16 m, z wyodrębnieniem strefy, w której dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy usługowej do 20 m (dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego studium dopuszcza wysokość zabudowy usługowej do 20m). 	
1MW-U	<p>UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>W funkcji dopuszczalnej - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej</p>
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UM udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie podwyższonym w stosunku do wymogów studium (45% przy możliwym parametrze wynikającym ze studium -30%) maksymalną wysokość obiektu budowlanego określono zgodnie z wytycznymi studium na 25 m, z wyodrębnieniem strefy, w której dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy usługowej do 36 m (dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Jasnogórskiej i Armii Krajowej studium dopuszcza wysokość do 36m). 	
1US	<p>U – Tereny usług</p> <p>W funkcji podstawowej także obiekty sportu i rekreacji w funkcji dopuszczalnej - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej</p>
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów U (w katalogu możliwych do realizacji usług znajdują się usługi sportu i rekreacji) • w przeznaczeniu uzupełniającym wskazano obiekty z funkcji podstawowej (usługi handlu i gastronomii) oraz określoną jako funkcję dopuszczalną zieleni urządzoną <p><i>[wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielania funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono na poziomie znacznie zaniżonym w stosunku do granicznych parametrów wskazanych w studium 	
2US	<p><i>UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego</i></p> <p>W funkcji podstawowej także obiekty usług w funkcji dopuszczalnej - zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej</p>
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UH - teren usług w tym handlu wielkopowierzchniowego - w funkcji podstawowej ustalono możliwość realizacji „<i>zabudowy usługowej w tym budynków dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi</i>”. W ustaleniach nie sprecyzowano katalogu funkcji dla zabudowy usługowej, tym samym należy przez to rozumieć usługi wszystkich kategorii, w szczególności te, które studium kataloguje w opisie terenów usług [U], zatem także usługi z zakresu sportu i rekreacji. • w przeznaczeniu uzupełniającym wskazano obiekty z funkcji podstawowej (usługi handlu i gastronomii) oraz określoną jako funkcję dopuszczalną zieleni urządzoną <p><i>[wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielania funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono na poziomie znacznie zaniżonym w stosunku do granicznych parametrów wskazanych w studium 	
3US	<p><i>UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</i></p> <p>W funkcji podstawowej także obiekty sportu i rekreacji w funkcji dopuszczalnej - Zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej</p>
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UM (w katalogu możliwych do realizacji usług znajdują się usługi sportu i rekreacji) • w przeznaczeniu uzupełniającym wskazano obiekty z funkcji podstawowej (usługi handlu i gastronomii) oraz wskazaną jako funkcję dopuszczalną zieleni urządzoną <p><i>[wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielania funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono na poziomie znacznie zaniżonym w stosunku do granicznych parametrów wskazanych w studium 	
1KDD 1KP	<p><i>UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego</i></p>
<p>Elementy układu komunikacyjnego możliwe są do realizacji we wszystkich terenach przewidzianych w studium na podstawie zapisu:</p> <p><i>„Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych” (Studium TOM III.1.2 pkt 11);</i></p> <p>Jednocześnie ustalenia dla terenów 1KDD i 1KP wprowadzają do planu inwestycję zatwierdzoną na podstawie decyzji nr 28/6740.4/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 17.12.202 r.</p>	

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

▪ **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej**

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

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

▪ **funkcjami terenu**

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

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

▪ **standardami przestrzennymi**

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

- uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie standardów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w zgodności z ustaleniami studium, z uwzględnieniem stref o odmiennych warunkach zagospodarowania

▪ **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).

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

▪ **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.

- uwzględniono poprzez wskazanie stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz objęcia planu archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

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

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

▪ **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

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

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

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

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

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

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

Analiza zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

KOMENTARZ:

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

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

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

8. Przebieg procedury planistycznej.

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia, oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

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

1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

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

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa i usługowa) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie publicznie dostępnych terenów usług sportu i rekreacji i dopuszczonych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów zieleni urządzonej.

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

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Uwzględnione w następujący sposób:

Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu dostosowanie zabudowy na terenach dotąd niezainwestowanych do charakteru istniejącego osiedla mieszkaniowego w zakresie funkcji terenów i charteru otwartego osiedla. Szczególnie ważne jest właściwe zagospodarowanie obszaru – architekturą o wysokich walorach i charakterze spójnym z istniejącą zabudową.

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

Uwzględnione w projekcie planu w następujący sposób:

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu. Na rysunku projektu planu wyznaczono szpalery drzew, ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące retencji wód opadowych. W poszczególnych terenach ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wyższym niż ustala to obowiązujący plan miejscowy a także na poziomach spełniających lub przewyższających wymogi studium.

Na rysunku projektu planu wskazano również granicę udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

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

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 10 tekstu planu oraz szczegółowe zasady kształtowania zabytkowej zabudowy zawarte w Rozdziale III.

Na rysunku planu wskazano stanowisko archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, a obszar planu objęto w związku z tym archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

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

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 [dot. ochrony przed hałasem] i ust. 4 [dot. lokalizacji przedsięwzięć], § 11 ust. 1 pkt 4 [dot. przestrzeni publicznych], § 14 ust. 7 pkt 1 [dot. zapewnienia rozwiązań technicznych], ust. 8 pkt 3 [dot. karty parkingowej] tekstu planu.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt ZPI poprzez ustalenie w § 6, 7 i rozdziale III uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających dalszy, harmonijny rozwój osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionego terenami przeznaczonymi pod publicznie dostępne tereny usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem terenów zieleni urządzonej. Propozycja zmian odzwierciedla potrzeby rynkowe miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenach znajdujących się w niewielkiej odległości od przystanku kolejowego szybkiej kolei aglomeracyjnej „Bronowice”.

7) Prawo własności.

Uwzględnione w projekcie planu poprzez analizę struktury własności – większość obszaru objętego planem jest własnością wnioskodawcy ZPI a działki nr 458/13 i 458/23 włączono w granice opracowania na podstawie stosownego oświadczenia właścicieli tych działek, w celu zapewnienia spójnych zasad zagospodarowania w pasie wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej.

Działki należące do Gminy Miejskiej Kraków włączono w granice planu jako inwestycję uzupełniającą, z przeznaczeniem pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem terenów zieleni urządzonej).

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

9) Potrzeby interesu publicznego.

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

- utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

W tekście planu zawarto ponadto:

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

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

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

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

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach zintegrowanego planu inwestycyjnego.

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

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

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

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

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

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

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 tekstu planu, dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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

2. Informacja w zakresie ust. 3 ustawy.

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

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez wyznaczenie publicznie dostępnych terenów usług sportu i rekreacji z możliwością realizacji zieleni urządzonej (parkowej) jako przeznaczenia dopuszczalnego, podwyższenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Na skutek wdrożenia zaproponowanych rozwiązań w obszarze objętym ZPI nastąpi podwyższenie minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej (w niektórych obszarach nawet o 50% więcej niż w obowiązującym MPZP), a w związku z przeprowadzonymi konsultacjami z mieszkańcami, w projekcie zawarto obowiązek a tym samym i zobowiązanie do wybudowania co najmniej 100 miejsc postojowych ogólnodostępnych, których zgodnie z przygotowanym projektem ZPI nie będzie można zbilansować na potrzeby realizacji miejsc postojowych dla innej zabudowy.

Zintegrowanym planem inwestycyjnym objęto również teren stanowiący obecnie własność Miasta Krakowa, a który to od lat ma być zagospodarowany na park miejski. Zabezpieczenie w dokumentach planistycznych przeznaczenia terenu po dawnym kempingu Krak na obszar, na którym umożliwiona zostanie lokalizacja parku miejskiego w ramach terenów usług sportu i rekreacji, będzie dla mieszkańców gwarancją realizacji parku o powierzchni 3,76 ha.

Określając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę: **analizy społeczne – tj. konsultacje planowanych rozwiązań zintegrowanego planu inwestycyjnego z obecnymi mieszkańcami osiedla**, w tym petycję w sprawie zmian w obowiązującym MPZP popartą podpisami 607 osób.

3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.

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

Dla terenów, którym zmieniono przeznaczenie wskazano ustalenia przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez uzupełnienie go o zaprojektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

W otoczeniu terenów przeznaczonych w ZPI pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znajduje się rozwinięta sieć komunikacji publicznej w szczególności realizowana poprzez przystanki autobusowe w rejonie Ronda Ofiar Katynia jak również przystanek szybkiej kolei aglomeracyjnej. Dodatkowo w niedalekiej odległości od osiedla znajdują się przystanki komunikacji tramwajowej w ul. Balickiej.

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. Wskazany w projekcie planu Teren komunikacji pieszo-rowerowej ułatwi przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

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

Opracowana przez Prezydenta Miasta Krakowa „Ocena aktualności studium i planów miejscowych”, obejmująca okres od 01.09.2014 r. do 31.07.2018 r. stanowi załącznik do Zarządzenia Nr 2473/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr 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.

Obszar opracowania jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” (Dz. Woj. Małopolsk. z dnia 25 września 2012 r., poz. 4664) a podjęcie prac nad sporządzaniem zmiany jego ustaleń poprzez zintegrowany plan inwestycyjny wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu efektywniejsze kształtowanie przestrzeni rozwijającego się osiedla, poprzez dopuszczenie zabudowy o zharmonizowanej formie i gabarytach oraz intensywności dostosowanej do istniejącej zabudowy oraz aktualnie obowiązujących ustaleń planistycznych. Przekształcenie zabudowy usługowej na zabudowę wielorodzinną lub usługową jest zgodne z kierunkami, rozwoju realizuje wskazany w studium cel, jakim jest lokalizowanie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w rejonie przystanków szybkiej kolei aglomeracyjnej.

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

UNIwersalne Projektowanie

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

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

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

IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m. in. realizację parku w terenie zabezpieczonym pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej czy proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Wnioskiem o przyjęcie zintegrowanego planu inwestycyjnego objęto teren stanowiący obecnie własność Miasta Krakowa, a który od lat planowany jest do zagospodarowania jako park miejski, proponując, aby realizacja zadań o wartości 2 mln zł netto tj. 2 mln 460 tys. zł brutto, zmierzających do powstania w tym miejscu pełnowartościowego parku miejskiego stanowiła w myśl ustawy o planowaniu przestrzennym inwestycję uzupełniającą.

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

W obliczeniach tych nie uwzględniono utraty wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych przeznaczonych pod zainwestowanie usługowe, na terenach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonych w projekcie ZPI symbolami 1US, 3US a także w części 2US, które zgodnie z ogólnodostępnymi planami i komunikatami władz Gminy, planuje się przeznaczyć pod publiczny park miejski.

Niegdyś wystawione na sprzedaż tereny zostały wycofane ze sprzedaży z uwagi na istotne walory zieleni wysokiej występujące w obszarze terenów dawnego kempingu „Krak”. Jednocześnie plany realizacji

parku miejskiego w tym obszarze zostały potwierdzone w porozumieniu zawartym w dniu 1-10-2018 pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Henniger Investment S.A., w którym Zarząd Zieleni Miejskiej w imieniu Gminy Miejskiej Kraków informował o planach zrealizowania Parku w przedmiotowym obszarze. Ponadto w artykule z dnia 23 sierpnia 2023 roku (https://www.krakow.pl/aktualnosci/270342,26,komunikat,powstaje_park_na_terenie_po_motelu_krakow.html) podano, że ogłoszono przetarg na realizację parku, a budżet na jego realizację przewiduje się w łącznej kwocie 4,8 mln zł. Jednocześnie część zadań została dotychczas zrealizowana w ramach środków z budżetu obywatelskiego. W obszarze planowanego parku m.in. zasadzono drzewa, zamontowano huśtawki i ławki oraz zrealizowano boisko.

Wobec powyższych argumentów w części terenów, gdzie dotychczas planowano realizację parku odstąpiono się od oszacowania wartości potencjalnej utraty wpływów do budżetu gminy ze sprzedaży gruntów inwestycyjnych, ponieważ taka sprzedaż nie jest planowana, a cenny przyrodniczo obszar od lat planuje się przeznaczyć pod pełnowartościowy publiczny park miejski. Jednocześnie takie przeznaczenie terenów w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zgodne jest z faktycznym planem przeznaczenia tych terenów przez Gminę Miejską Kraków, a zaproponowany przez Henniger Investment S.A. udział w realizacji zadań w ramach planowanego parku stanowić będzie ponad połowę wartości prac przewidywanych do zrealizowania w ramach budżetu.

Z uwagi na niewielkie różnice w potencjalnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, które mogą powstać w obszarach oznaczonych w ZPI symbolami 1-4MW w stosunku do parametrów obowiązującego MPZP dla tych terenów również nie przewiduje się istotnych zmian wartości gruntów, a zatem nie przewiduje się potencjalnych dochodów dla Gminy Miejskiej Kraków z tytułu opłaty planistycznej. Obecne przeznaczenie w MPZP obszarów MN oraz MN/U dopuszcza możliwość realizacji dość intensywnej zabudowy szeregowej, natomiast parametry dla tych terenów w ZPI przewidują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności oraz zapewniają zwiększenie poziomu powierzchni biologicznie czynnej do 60% co znacząco wpływa na ich możliwości inwestycyjne. Według analiz możliwa do uzyskania w ramach tak przewidzianych parametrów zabudowy powierzchnia użytkowa mieszkań może nawet ulec nieznaczącemu pomniejszeniu w stosunku do obowiązujących zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższych argumentów dla wyżej opisanych terenów również odstąpiono od szacowania różnic w wartości nieruchomości.

W przypadku pozostałych terenów wyznaczonych w projekcie ZPI wskazano zmianę przeznaczenia terenów, skutkującą zmianą wartości nieruchomości oraz szacowanych wpływów z podatków.

Dla oszacowania tych wartości przeprowadzono analizę lokalnego rynku nieruchomości obejmującą segmenty rynku dotyczące przeznaczenia terenu w obowiązującym planie miejscowym oraz w projekcie ZPI w okresie od I.2019r do IV.2024r.

Wybrane transakcje miały charakter rynkowy i dotyczyły prawa własności nieruchomości. Minimalna powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę wynosiła 400m². Uwzględniono również transakcje po przetargu (sprzedawała gmina Kraków oraz Skarb Państwa).

Wzięto pod uwagę:

- Średnią cenę jednostkową **gruntów przeznaczonych pod usługi U** ze 160 transakcji z okresu od I.2019 do III.2024r - 983 zł/m², dla dzielnicy Krowodrza - 906 zł/m²,
- Średnią cenę jednostkową **gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę wielorodzinną i usługi – MW, MWU** z 270 transakcji z okresu od I.2019 do IV.2024r - 1544 zł/m², dla dzielnicy Krowodrza - 1874zł/m².
- Średnią cenę jednostkową **terenów zieleni, sportu, rekreacji ZP, US** z 201 transakcji z okresu od I.2019 do III.2024 - 152 zł/m², dla dzielnicy Krowodrza - 189 zł/m².
- 42 transakcje w okresie III.2019 – XII.2023, w których gmina nabywała nieruchomości przeznaczone pod zielen, ze średnią ceną dla całego okresu - 127 zł/m². z czego 17 transakcji dotyczyło dzielnicy Krowodrza z ceną średnią 145 zł/m²;
- Średnią cenę jednostkową **gruntów przeznaczonych w zasadniczej części pod usługi sportu i rekreacji US** - 2178 zł/m²;

Nie analizowano poziomu cen gruntów przeznaczonych pod komunikację (w projekcie ZPI - 1KDD, 1KP), które objęte są decyzją ZRID.

W wyniku analizy transakcji zmiany wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów szacowane są następująco:

1. Wartość terenów w obowiązującym MPZP oznaczonych symbolami U.1, U.3, U/MW, MW/U, MN/U.1, a w ZPI – 1-2MW-U prawdopodobnie pozostanie na zbliżonym poziomie lub stosunkowo niewiele wzrośnie.

Tereny 1MW-U oraz 2MW-U obejmują w sumie 3,6528ha.

Średnia cena gruntów przeznaczonych pod MW i MWU w Krowodrzy dla lat 2021-2023 – 1863 zł/m². Średnia cena gruntów przeznaczonych pod U w Krowodrzy dla lat 2021-2023 wynosiła 1136 zł/m² (w jedynej transakcji dotyczącej gruntów w obrębie 40 Krowodrza – 2187 zł/m²). Potencjalny wzrost wartości wynosi zatem 727 zł/m².

Dla terenu o powierzchni 3,6528 ha: $36528 \text{ m}^2 \times 727 \text{ zł/m}^2 = 26\,553\,587 \text{ zł}$.

Przy stawce procentowej 30% potencjalna opłata jednorazowa może wynieść 7 966 076 zł.

Cena z transakcji w obr.40 skłania do przekonania, że wzrost wartości będzie jednak zaniedbywalny, w szczególności uwzględniając precyzyjnie możliwości zainwestowania tych terenów na podstawie parametrów wskazanych w ZPI w porównaniu do możliwości inwestycyjnych wynikających z obowiązującego MPZP (wzrost wymaganej powierzchni biologicznie czynnej o 50% w stosunku do zapisów obowiązującego planu).

2. Wartość terenów w obowiązującym MPZP oznaczonych symbolami U.2 i U/MW, a w ZPI – 1-3US, spadnie.

Tereny 1US, 2US, 3US obejmują w sumie 3,7905 ha.

Grunty przeznaczone pod US są własnością gminy Kraków. Większość tego terenu objęto projektem parku i nie jest przedmiotem opracowania, zgodnie z wyjaśnieniami podanymi we wstępie.

Spadek wartości dotyczy części terenu U.2, w ZPI położonego w terenie 2US o powierzchni 0,6150 ha.

Średnia cena gruntów przeznaczonych pod U w Krowodrzy dla lat 2021-23 wynosiła 1136 zł/m² (w jedynej transakcji dotyczącej gruntów w obrębie 40 Krowodrza – 2187 zł/m²).

Poziom wartości terenu o powierzchni 0,6150 ha: $6150 \text{ m}^2 \times 1136 \text{ zł/m}^2 = 6\,986\,400 \text{ zł}$.

(max. $6150 \text{ m}^2 \times 2187 = 13\,450\,050 \text{ zł}$)

Średnia cena gruntów przeznaczonych pod ZP w Krowodrzy w latach 2021-2023 wynosiła 230 zł/m²; w 2023r (dla 7 transakcji) – 289 zł/m² (ceny mieściły się przedziale od 53 zł/m² do 673 zł/m²; cena maksymalna dotyczyła nieruchomości położonej w sąsiednim obrębie 41).

Dla przedmiotowego gruntu: $6150 \text{ m}^2 \times 289 \text{ zł/m}^2 = 1\,777\,350 \text{ zł}$ (przy maksymalnej wartości gruntu w okolicy: $6150 \times 673 = 4\,138\,950 \text{ zł}$).

Spadek wartości: $6\,986\,400 - 1\,777\,350 = 5\,209\,050 \text{ zł}$. (przy maksymalnej wartości gruntu w okolicy: $6\,986\,400 - 4\,138\,950 = 2\,847\,450 \text{ zł}$).

Wartość nieruchomości objętych ustaleniami 1MW-U oraz 2MW-U wzrośnie.

Wartość gruntu położonego w terenie 2US spadnie (przed zmianą, jako teren U.2, minimum 6 986 000 zł, w zaokrągleniu do tysiąca złotych, a po zmianie dla terenu US – 1 777 000 zł).

Istotna zmiana dotyczyć będzie wpływów z podatków od nieruchomości, które szacowano wg stawek obowiązujących w 2024r, w oparciu o wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i możliwą liczbę kondygnacji, przy zadanej wysokości budynków.

1. Oszacowano poziom podatków od nieruchomości dla terenów MN, MN/U o łącznej powierzchni gruntów 4,1871 ha: wpływy z podatków od gruntów: 29 729 zł, od budynków lub ich części: 28 472 zł; łącznie: 58 201 zł.

Oszacowano poziom wpływów z podatków dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW o łącznej powierzchni 4,3325 ha: wpływy z podatków od gruntów: 30 761 zł, od budynków lub ich części: 41 856 zł, łącznie: 72 617 zł.

Podatki od nieruchomości dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW będą wyższe w głównej mierze za sprawą powstania garaży podziemnych i powierzchni wspólnych w budynkach zabudowy wielorodzinnej.

Faktyczny wpływ z podatków wyżej opisanych terenów może być w rzeczywistości istotnie niższy, z powodów, dla których odstąpiono od szacowania wzrostu wartości nieruchomości. Będzie to spowodowane bardzo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, która faktycznie może znacząco wpłynąć na obniżenie możliwych do zrealizowania parametrów inwestycji.

2. Oszacowano poziom podatków od nieruchomości dla terenów U.1, U.3, U/MW, MW/U, MN/U.1, o łącznej powierzchni 3,4828ha: wpływy z podatków od gruntów: 83 433 zł, od budynków lub ich części: 2 827 548 zł; łącznie: 2 910 981 zł.

Oszacowano poziom wpływów z podatków dla terenów 1MW-U, 2MW-U o łącznej powierzchni 3,6528 ha:

- dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej wpływy z podatków od gruntów: 25 935 zł, od budynków lub ich części: 101 413 zł, łącznie: 127 348 zł.

- dla zabudowy wyłącznie usługowej wpływy z podatków od gruntów: 48 948 zł, od budynków lub ich części: 2 117 374 zł, łącznie: 2 166 322 zł.

Wpływy z podatków od nieruchomości dla terenów 1MW-U, 2MW-U mogą być niższe.

Z uwagi na fakt, iż w projekcie ZPI nie określono proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną a usługami, ostatecznie o różnicy wpływów decydować będzie więc faktyczne zagospodarowanie terenu budynkami o poszczególnych funkcjach.

W myśl przyjętych ustaleń projektu ZPI możliwy jest także scenariusz zabudowy terenu w całości obiektami usługowymi.

3. Oszacowano poziom podatków od części terenu U.2 dla powierzchni 0,6150 ha: wpływy z podatków od gruntów: 8241 zł, od budynków lub ich części: 570 313 zł.; łącznie wpływy z podatków od nieruchomości: 578 554 zł.

Oszacowano poziom wpływów z podatków dla części terenu 2US (dla nieruchomości nie uwzględnionej w ramach projektu parku) **przy założeniu komercyjnego użytkowania terenu** o powierzchni 0,6150 ha: wpływy z podatków od gruntów: 8241 zł, od budynków lub ich części: 14 266 zł; łącznie wpływy z podatków od nieruchomości: 22 507 zł.

Wpływy z podatków od nieruchomości dla terenu 2US będą wyraźnie niższe.

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

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

SPRZEDAŻ TERENU CZĘŚCI 2US

Potencjalna sprzedaż gruntów mogłaby przysporzyć gminie przychody. Oszacowana powyżej kwotę 6 986 400 zł należy traktować jako dolną granicę przedziału cenowego. Dla ceny jednostkowej uzyskanej w pobliżu w 2021r.: $6150 \text{ m}^2 \times 2187 \text{ zł/m}^2 = 13\,450\,050 \text{ zł}$.

Ewentualną sprzedaż tych gruntów wymaga pełnego oszacowania w formie operatu szacunkowego, którego wynik może być podstawą do dalszego postępowania.

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