

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 1

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



STYCZEŃ 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU.....	3
1. Podstawa sporządzania planu	3
2. Przebieg procedury planistycznej	4
3. Uwarunkowania przestrzenne	5
4. Opis rozwiązań.....	6
5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	7
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	11
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	11
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe	11
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	11
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	11
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami	11
6. Walory ekonomiczne przestrzeni	12
7. Prawo własności.....	12
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	12
9. Potrzeby interesu publicznego.....	12
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.....	12
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	12
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	13
13. Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 3 ustawy	13
14. Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 4 ustawy	14
III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA	14
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	14

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

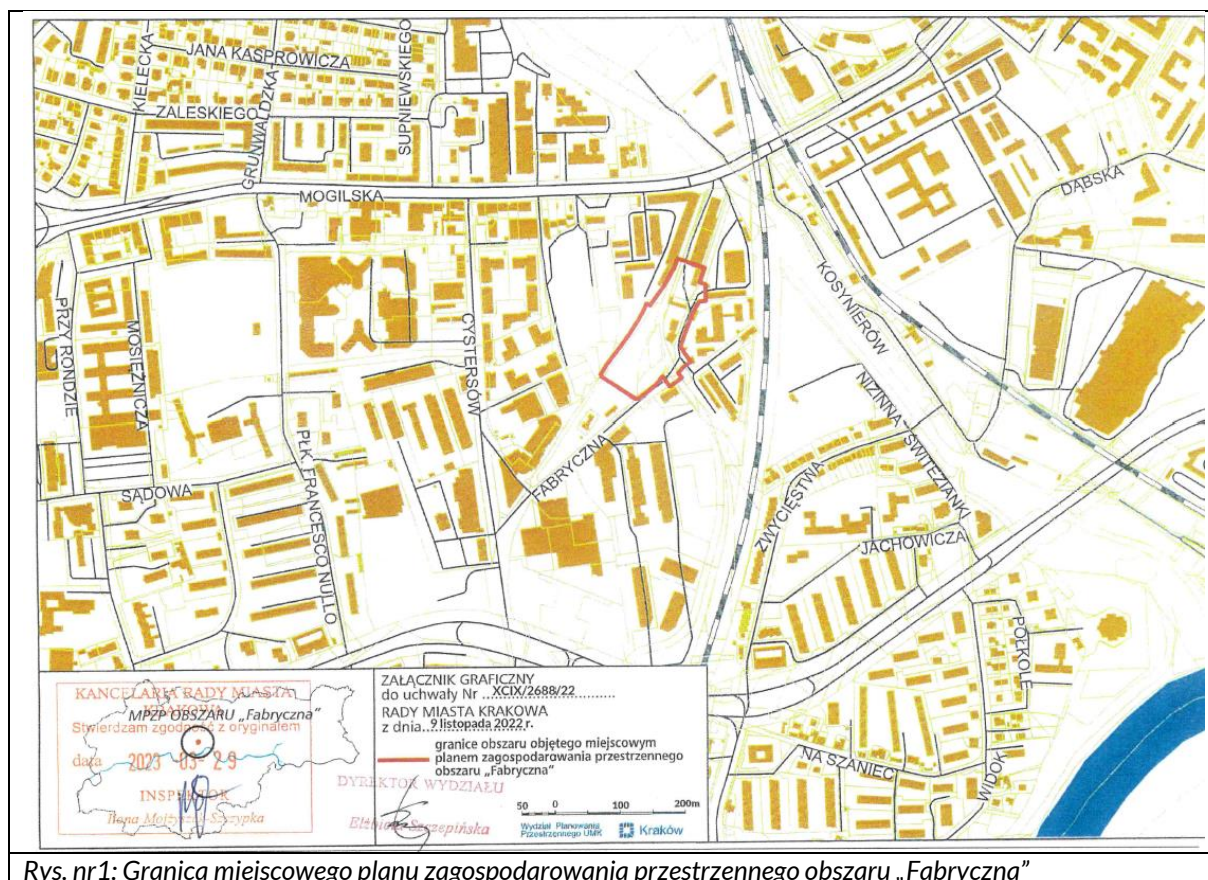
1. Podstawa sporządzania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna” sporządzany został w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 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) zwanej dalej ustawą oraz o przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna”, zwanego dalej planem, jest **Uchwała Nr XCIX/2688/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2022 r.**, w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.



Rys. nr1: Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna”

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna” została

sporządzona *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna”*. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 5 ustawy, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla danego obszaru.

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

2. Przebieg procedury planistycznej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały nr XCIX/2688/22 z dnia 9 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna”.

W dniu 25 listopada 2022 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 13 stycznia 2023 r.

W dniu 25 listopada 2022 r. wysłane zostały zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 3 lipca 2023 r. koncepcja projektu planu miejscowego została zaopiniowana przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2018/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 lipca 2023 r.

W dniu 26 lipca 2023 r. projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Natomiast w dniu 8 sierpnia 2023 r. na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej został zaprezentowany projekt planu.

Kolejno w dniu 7 września 2023 r. projekt planu został przekazany do Zarządu Dróg Miasta Krakowa celem ponownego uzgodnienia.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 3 listopada 2023 r. w Gazecie Wyborczej, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie rozmieszczone było na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniach od 3 listopada 2023 r do 29 grudnia 2023 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 13 listopada 2023 do dnia 11 grudnia 2023 r., a termin składania uwag został określony na dzień 29 grudnia 2023 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 23 listopada 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 11 pism, z których 10 stanowiło uwagi w rozumieniu ustawy. Złożone uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 192/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 stycznia 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Fabryczna" i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

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

3. Uwarunkowania przestrzenne

Położenie obszaru

Obszar opracowania położony jest w centralnej części Krakowa – w odległości około 2,5 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni ok. 1,62 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy II Grzegórzki na terenie obrębu 16 jednostki ewidencyjnej Śródmieście.

Granice planu wyznaczone są:

- **od północy:** (rozpoczynając od północno - zachodniego narożnika w kierunku wschodnim) fragmentem działek nr 503/37, 503/20, 387/4 obr. 5 Śródmieście, następnie północną granicą działki nr 387/9 oraz fragmentem działki nr 387/6 obr. 5 Śródmieście,
- **od wschodu:** (rozpoczynając od północno - wschodniego narożnika w kierunku południowym) fragmentem wschodniej granicy działki nr 387/6 obr. 5 Śródmieście, następnie północną, wschodnią oraz fragmentem południowym granicy działki nr 599/1 obr. 5 Śródmieście, dalej wschodnią granicą działek nr 492/3, 646 obr. 5 Śródmieście,
- **od południa:** (rozpoczynając od południowo - wschodniego narożnika w kierunku południowozachodnim) fragmentem działek nr 646, 395/11, 395/10, 395/11, 395/10, 503/25 obr. 5 Śródmieście, następnie fragmentem południowej granicy działki nr 648 obr. 5 Śródmieście, dalej przez teren działek nr 648, 647, kolejno zachodnią granicą działki nr 396/8 obr. 5 Śródmieście, fragmentem południowej granicy działki 396/10 obr. 5 Śródmieście oraz fragmentami działek nr 503/26, 503/35, 503/33 obr. 5 Śródmieście,
- **od zachodu:** (rozpoczynając od południowo - zachodniego narożnika w kierunku północnowschodnim) fragmentem zachodniej granicy działek nr 503/33, 503/37 obr. 5 Śródmieście.

Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Cały obszar sporządzanego planu „Fabryczna” objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” (uchwała Nr CV/1411/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” znajdujący się w granicach sporządzanego planu obszaru „Fabryczna” wyznacza następujące przeznaczenia terenów:

- **Uo** – teren zabudowy usług publicznych – oświaty i kultury,
- **12U** – teren zabudowy usługowej (część terenu),
- **3ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **3KDL, 3KDD** – tereny tras komunikacyjnych (część terenu),
- **KXR** – teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego (część terenu).

Powiązania komunikacyjne

Obszar położony jest w odległości ok. 2,5 km od centrum miasta i posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez ulicę Fabryczną – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – przebiega od ulicy Cystersów w kierunku północno-wschodnim zapewniając tym samym obsługę komunikacyjną

obszaru objętego granicami planu. Na północ od ww. obszaru, przebiega ulica Mogilska – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega na kierunku wschód-zachód, dochodzi do niej ulica Cystersów. Ulica Mogilska łączy Rondo Mogilskie z Aleją Jana Pawła II. Obsługa pasażerów obszaru objętego analizą odbywa się komunikacją zbiorową poprzez linie autobusowe i tramwajowe. Trasy komunikacji zbiorowej przebiegają w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru – w ul. Mogilskiej. Są to: 1 linia autobusowa nocna oraz 5 linii tramwajowych dziennych i 1 linia tramwajowa nocna.

Na wschód od analizowanego obszaru, w bezpośrednim jego sąsiedztwie, przebiega linia kolejowa (linia obwodowa) relacji Katowice – Przemyśl. W środkowej części analizowanego obszaru przebiegają nieczynne odcinki linii kolejowych.

Istniejące zainwestowanie

W obszarze sporządzanego planu przeważają tereny niezabudowane – tereny zieleni nieurządzonej. W północnej części zlokalizowane są budynki usługowe i zespoły garaży. Natomiast w środkowej części obszaru, przy ul. Fabrycznej znajduje się siedziba Delegatury Centralnego Biura Antykorupcyjnego. W południowej części obszaru zlokalizowany jest teren zieleni urządzonej – park kieszonkowy „Ogród Fabryczny”, otwarty w 2022 r. Przez obszar objęty granicami planu przebiega częściowo napowietrzny ciepłociąg, który docelowo ma zostać przebudowany jako podziemny.

4. Opis rozwiązań

Określone na etapie przystąpienia do sporządzenia planu cele, zdeterminowały przyjęte w nim rozwiązania. Celem planu jest zmiana regulacji planistycznych w sposób umożliwiający:

- określenie zasad harmonijnego kształtowania zabudowy w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa;
- wyznaczenie zasad realizacji obiektów o funkcji usługowej, w tym zasady rozbudowy budynku na potrzeby inwestycji celu publicznego,
- stworzenie wytycznych przestrzennych na potrzeby realizacji parku publicznego:

Zgodnie ze wskazaniem Studium i realizując powyższe cele obszar planu objęto:

- ok. 36 % powierzchni – Terenem usług (U);
- ok. 39 % powierzchni – Terenem zieleni (ZP);
- ok. 25 % powierzchni – Terenem drogi dojazdowej (KDD) oraz Terenem komunikacji pieszo-rowerowej (KP).

Zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczono w oparciu o wskazania Studium oraz analizę istniejącej zabudowy w obszarze - w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 11) oraz w oparciu o ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Ponadto ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w innych aktach prawa miejscowego obowiązującego w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Charakterystyka terenów wyznaczonych w planie miejscowym:

- 1) **1U – Teren usług** – w przeznaczeniu podstawowym mieści się zabudowa obiektami usługowymi. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie uwzględnia istniejące

zainwestowanie terenu oraz ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym obszaru „Cystersów”. Ustalono maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 36 m oraz minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na poziomie 30 %. Przyjęte rozwiązania w zakresie ww. terenu wynikają z opinii Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa oraz umożliwiają rozbudowę budynku na potrzeby inwestycji celu publicznego.

- 2) **2U – Teren usług** -w przeznaczeniu podstawowym mieści się zabudowa obiektami usługowymi. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie uwzględnia istniejące zainwestowanie terenu oraz ustalenia zawarte w obowiązującym planie miejscowym obszaru „Cystersów”. Ustalono maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 36 m oraz minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na poziomie 30 %.
- 3) **1ZP – Teren zieleni urządzonej** - w przeznaczeniu podstawowym mieści się publicznie dostępny park. Wyznaczony teren zieleni urządzonej obejmuje istniejący, niedawno utworzony park miejski Fabryczna oraz teren pod jego poszerzenie. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji zaplecza sanitarnego uwzględniają wskazania wynikające z opinii Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.
- 4) **1KDD– Teren drogi dojazdowej** – w przeznaczeniu podstawowym mieści się droga publiczna klasy dojazdowej, obejmująca budowle drogowe wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego.
Wyznaczony teren obejmuje istniejącą ulicę Fabryczną, która zapewnia obsługę komunikacyjną tej części miasta. Ponadto, ustalony w planie teren drogi stanowi kontynuację zapisów planistycznych, ustalonych w dotychczas obowiązującym mpzp obszaru „Cystersów”.
- 5) **1KP – Teren komunikacji pieszo - rowerowej**, w przeznaczeniu podstawowym mieści się publicznie dostępny ciąg pieszo-rowerowy, obejmujący budowle służące obsłudze ruchu pieszego lub rowerowego wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie uwzględnia ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym obszaru „Cystersów oraz wskazania wynikające z opinii Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

Tabela 1. Bilans ogólny – tereny w projekcie mpzp obszaru „Fabryczna”

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
U	0,59	36,42
ZP	0,63	38,89
KDD	0,23	14,20
KP	0,17	10,49
RAZEM	1,62	100,00

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

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.

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej*. 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* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Zapisy ustaleń Studium:

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 11 – Grzegórzki, dla którego ustalono:

[z KARTY JEDNOSTKI 11]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ <i>Istniejąca zabudowa usługowa do utrzymania, przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowana jako zespoły zabudowy w oparciu o system przestrzeni publicznych z ciągami zieleni urządzonej;</i> ▪ (...) ▪ <i>Ciągi komunikacyjne (...) ul. Fabryczna (...) kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzonej;</i> ▪ (...) ▪ <i>Ochrona i kształtowanie istniejących i tworzenie nowych przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;</i> ▪ (...)
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);</i> ▪ <i>Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);</i> ▪ (...)
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Zabudowa wielorodzinna w formie bloków mieszkalnych, w tym także w układzie kwaterów zabudowy (...);</i> ▪ <i>Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;</i> ▪ (...); ▪ <i>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;</i> ▪ <i>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...);</i> ▪ <i>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;</i> ▪ (...).

wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Mogiłską i al. Pokoju do 36m; ▪ Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, a w rejonie ul. Fabrycznej do 36m; ▪ (...) ▪ Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, (...).
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 10%; ▪ (...)

1) Kategorie terenów (funkcje) określone na obszarze objętym planem:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).

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

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

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

- kierunkami zmian w strukturze przestrzennej,
- funkcjami terenu,
- standardami przestrzennymi,
- wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych,

- zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego,
- zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego,
- zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego,
- zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej,

Przeznaczenie Terenów **1U, 1ZP** – zgodne ze Studium, w którym dla tego obszaru wyznaczono kierunek zagospodarowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), w ramach którego określono funkcje dopuszczalne jako usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Przeznaczenie Terenu **2U** – zgodne ze Studium, w którym dla tego obszaru wyznaczono kierunek zagospodarowania pod Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 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.

Przeznaczenia Terenów: 1KDD oraz 1KP - zgodne są z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej, miejsca postojowe i garaże podziemne) są zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (Studium TOM III 1.2.11).

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

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

W projekcie planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu przyjęto takie rozwiązania zagospodarowania przestrzeni, aby tworzyło spójną kompozycję z zachowaniem wymagań funkcjonalno-przestrzennych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych.

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez zasady zagospodarowania terenu ustalone w § 6 tekstu planu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 7 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III. W szczególności sformułowano m.in. zasady kształtowania dachów oraz odnoszące się do elewacji budynków. Dodatkowo na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe ustalając w § 7 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 8 wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w § 8 tekstu planu.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania/uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska UMK oraz Ministrem Środowiska i Klimatu. W obszarze objętym sporządzanym planem brak jest gruntów rolnych i leśnych.

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

Zgodnie z informacją od Miejskiego Konserwatora Zabytków w obszarze objętym granicami planu brak jest obiektów objętych ochroną konserwatorską, tj. wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Równocześnie obszar planu jest położony poza strefą nadzoru archeologicznego i nie ma na nim zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. b i c, § 10 ust. 2 i § 13 ust. 5 pkt 1,
- przyjęcie zasad lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

Ponadto skierowano projektu planu do zaopiniowania przez:

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

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów, w których ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształcenie istniejącej zabudowy, a także poprzez uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, co ma odzwierciedlenie w dokumencie *Prognozy skutków finansowych*.

7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności, chcąc zniwelować ustalenia w nie ingerujące. Prawo własności zostało również uwzględnione przy rozpatrywaniu wniosków, a w następnej kolejności uwag, które zostały złożone do projektu planu w czasie wyłożenia go do publicznego wglądu. W sytuacji, gdy inwestycje publiczne zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

9. Potrzeby interesu publicznego

Uwzględniono w projekcie planu poprzez określone w tekście:

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8),
- zasady kształtowania krajobrazu (§ 9),
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 10),

Ponadto, uwzględniono poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenu zieleni urządzonej **1ZP**, w którego przeznaczeniu podstawowym mieści się publicznie dostępny park oraz rozbudowę infrastruktury technicznej i utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru, w tym ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

Uwzględniono w § 12 projektu planu, jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej” oraz w § 12 ust. 7 pkt 3 tekstu planu „odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Przyjmując powyższe ustalenia kierowano się informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 25.11.2022 r. - 13.01.2023 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej (w dniu 23 listopada 2023 r.),
- zgłaszanie uwag do projektu planu (w okresie od 13 listopada do 29 grudnia 2023 r.).

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 25 listopada 2022 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 oraz opiniowania planu.

W dniu 21 lipca 2023 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 2018/2023 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

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

13. Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 3 ustawy

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

- interesu publicznego, m.in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych, sprzyjających integracji mieszkańców i użytkowników obszaru objętego planem i określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.

Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.

- interesu prywatnego, który został poznany poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu.

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

- **analizy środowiskowe:**
 - Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru, które obejmuje:
 - rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska,
 - diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
 - wstępną prognozę zmian zachodzących w środowisku,
 - określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej,
 - określenie uwarunkowań ekofizjograficznych;
 - Wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK).
- **analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,**
- **analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski i uwagi.**

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność istniejących w sąsiedztwie usług publicznych oraz obszarów rekreacyjnych. Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość wyznaczenia terenów pod obszary rekreacyjno-wypoczynkowe oraz zlokalizowania usług do zapewnienia podstawowych potrzeb mieszkańców.

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.

14. Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 4 ustawy

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

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

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

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały ws. aktualności (...), Studium jest przedmiotem prac nad zmianą tego dokumentu (przystąpienie Uchwałą Nr XCIII/2446/18 RMK z dnia 24 stycznia 2018 r.) – w zakresie celów i wizji rozwoju miasta, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu m.in.:

- określenie zasad harmonijnego kształtowania zabudowy w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa;
- wyznaczenie zasad realizacji obiektów o funkcji usługowej, w tym zasady rozbudowy budynku na potrzeby inwestycji celu publicznego,
- stworzenie wytycznych przestrzennych na potrzeby realizacji parku publicznego.

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

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

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Fabryczna”, zawarto w ww. prognozie. Na jej potrzeby, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Lat a	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminnych	
1	404 217					-404 217
2	404 217				354 550	-49 667
3	404 217	67 925			354 550	-117 592
4	404 217	67 925				-472 142
5	404 217	67 925		110 996		-361 146
6	404 217	67 925		166 494		-305 648
7		67 925		277 490		209 565
8				554 979		554 979
9				554 979		554 979
10				554 979		554 979
	2 425 300	339 625	0	2 219 918	709 100	164 093

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 164 tys. zł. Wysokość ta wskazuje praktycznie na zbilansowanie wydatków i wpływów, przy założeniu powstania przyjętych konsekwencji w tym powstania nowej zabudowy generującej

wpływ z tytułu podatku od nieruchomości. W przypadku nie powstania nowej zabudowy lub zabudowy podlegającej np. zwolnieniom podatkowym, wówczas bilans może być ujemny.

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna” nie zaproponowano korekty ustaleń planu. Z punktu widzenia finansowego rozwiązania planistyczne są poprawne.

V. PODSUMOWANIE

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