

Załącznik nr II do Zarządzenia Nr 1173/2017  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12.05.2017

**MI EJSKOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU  
„ŁOBZÓW – REJON ULIC  
ŁOKIETKA I WROCŁAWSKIEJ”**

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH  
ROZWIĄZAŃ**

Kraków, maj 2017

## **GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr Dorota Szlenk-Dziubek  
mgr inż. Ewa Goras

## **ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

mgr inż. Łukasz Kotuła  
mgr inż. arch. krajobrazu Laura Klimczak  
mgr inż. arch. krajobrazu Mateusz Kulig  
mgr inż. Piotr Ogórek  
mgr inż. Jacek Popiela  
mgr inż. arch. krajobrazu Anna Przeniczny

Kierownik Zespołu

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor Instytutu

dr Wojciech Jarczewski

## **SPIS TREŚCI**

<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. POŁOŻENIE OBSZARU I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM.....</b>	<b>4</b>
<b>2. POWIĄZANIA Z PLANAMI W TERENACH SĄSIADUJĄCYCH ORAZ ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI STUDIUM.....</b>	<b>6</b>
<b>3. ANALIZA WIDOKOWA .....</b>	<b>12</b>
<b>4. BILANS TERENÓW .....</b>	<b>14</b>
<b>5. CHŁONNOŚĆ TERENU ORAZ ANALIZA STANU ZAINWESTOWANIA TERENU.....</b>	<b>15</b>
<b>7. ODNIESIENIE DO SYNTEZY UWARUNKOWAŃ .....</b>	<b>16</b>
<b>8. SYNTEZA PROGNOZY FINANSOWEJ.....</b>	<b>16</b>
<b>9. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST.2-4 USTAWY .....</b>	<b>17</b>

## **Wprowadzenie**

Podstawą podjęcia prac nad planem, jest Uchwała Nr CXIX/1882/2014 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej” oraz umowa nr W/II/207/BP/2/2015 pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Instytutem Rozwoju Miast w Krakowie, zawarta w dniu 20.01.2015 r.

### **1. Położenie obszaru i powiązania zewnętrzne**

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centralnej części Krakowa, w Dzielnicy V Krowodrza, pomiędzy ulicą Odrowąża, ulicą Wrocławską oraz granicą terenu kolejowego. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 41,88 ha.

Granice planu wyznaczają:

- od strony północnej – teren kolejowy oraz fragment ulicy Składowej,
- od strony wschodniej – ul. Odrowąża,
- od strony południowej i południowo – zachodniej – ul. Wrocławska.
- 

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem planu z otoczeniem związane są z ulicami Wrocławską i Łokietka, które pozwalają na skomunikowanie tej części miasta z terenami położonymi po drugiej stronie torów kolejowych.

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

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- zasobach kulturowych oraz uwarunkowaniach wynikających z wytycznych konserwatorskich,
- ustaleniach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa,
- wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, i pozwoleniach na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek UM Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu.

Przy wyznaczaniu poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów oraz parametrów ich zainwestowania, kierowano się następującymi zasadami:

- zachowano tereny zielone zgodnie z ustaleniami Studium;
- uwzględniono konieczność wyłączenia z możliwości zainwestowania niewielkich enklaw zadrzewień oraz zieleni urządzonej położonej pomiędzy istniejącą zabudową;

- ustalając wskaźniki zabudowy dla terenów zabudowy wielorodzinnej uwzględniają konieczność zachowania specyfiki zabudowy w terenach MW.1 – MW.11 oraz możliwość intensyfikacji zabudowy w terenach przewidywanych do zainwestowania (w szczególności MW.21 i MW.24);
- w projekcie planu utrzymano istniejące tereny usługowe a w szczególności dwa największe kompleksy terenów usługowych tzn. U.8, U.12 i U.10. Tereny te mogą zachować obecny stan zainwestowania ale również mogą być traktowane jako miejsce lokalizacji usług o bardzo zróżnicowanym profilu;
- dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, za niezbędne uznano wyznaczenie zarówno dróg publicznych jak i dróg wewnętrznych. Przy określeniu parametrów dróg uwzględniono zarówno przewidywane jak i istniejące zagospodarowanie terenu. Ze względu na parametry istniejących dróg oraz stan zainwestowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, przy większości dróg, utrzymano szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z obecnymi szerokościami działek drogowych;
- od strony północnej obszar ograniczony jest szerokim pasem terenów kolejowych. W projekcie planu uwzględniono możliwość przyszłościowego połączenia terenów położonych po dwóch stronach torów;
- teren objęty planem jest w pełni wyposażony w poszczególne media. Przez teren ten nie przebiegają sieci, które poprzez swoje strefy techniczne w istotny sposób wpływałyby na warunki zagospodarowania terenu. Nie przewiduje się również realizacji tego typu sieci.

W projekcie planu wyznaczono następujące kategorie terenów:

- a) MW.1 – MW.27 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- b) MW/U.1 – MW/U.7 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi,
- c) MNi.1 – MNi.4 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę jednorodzinną,
- d) MNi/U.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami usługowymi,
- e) U.1 – U.12 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- f) ZP.1 – ZP.3, ZP.5 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod parki,
- g) ZP.4, ZP.6 – ZP.10 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- h) Tereny infrastruktury technicznej:
  - W.1 - Teren infrastruktury technicznej z zakresu infrastruktury wodociągowej, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej,
  - E.1-E.9 - Tereny infrastruktury technicznej z zakresu infrastruktury elektroenergetyki, o

- 
- podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki,
- i) KU.1 – KU.2 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów oraz zespoły garaży,
  - j) Tereny komunikacji z podziałem na:
    - KDL.1-KDL.3 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
    - KDD.1-KDD.10 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
    - KDW.1-KDW.4 – Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
  - k) TK.1 – Tereny kolei.

## **2. Powiązania z planami w terenach sąsiadujących oraz zgodność z ustaleniami Studium.**

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej” nie obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Po stronie północnej (po drugiej stronie terenów kolejowych) sporządzane są obecnie dwa plany miejscowe: „Azory – Park” oraz „Azory - rejon ulic: Stachewicza i Czerwińskiego”. Do planów tych Rada Miasta Krakowa przystąpiła na podstawie uchwał CXVII/1851/14 oraz CXVII/1859/14 z dnia 08.10.2014r. W chwili obecnej przystąpiono do korekty ww. planów po wyłożeniu. Z punktu widzenia zachowania spójności powiązań planistycznych istotne jest zachowanie powiązań komunikacyjnych.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), ustalenia zawarte w Tomie II i Tomie III Studium wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych. Obszar miasta podzielono na 63 strukturalne jednostki urbanistyczne, w których w oparciu o zróżnicowanie zagospodarowania oraz inne cechy indywidualizujące poszczególne jednostki, „(...) 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.”

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej” położony jest w obrębie jednostki strukturalnej nr 7.

W obrębie jednostki strukturalnej nr 7, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej” wyodrębniono następujące kategorie terenów:

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

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

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

#### **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, lecznictwa 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.

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

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

#### **KD – Tereny komunikacji**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W bezpośrednim sąsiedztwie planu znajdują się tereny kolejowe, dla których w Studium wskazano następujące funkcje:

**KK – Tereny kolejowe**

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

**Tabela 1. Wybrane ustalenia Studium dla jednostki urbanistycznej nr 7**

<b>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień;</li> <li>Tereny postindustrialne w rejonie ul. Wrocławskiej i terenów kolejowych do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej kształtowaną w formie kwartałów zabudowy z ogólnodostępną zielenią urządzoną oraz przestrzeniami publicznymi;</li> <li>Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;</li> <li>Północna część terenów kolejowych, stanowiąca część dworca towarowego, do przekształceń w kierunku terenów usług;</li> <li>Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych, w tym wewnątrz kwartałów zabudowy oraz kształtowanie istniejących i tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;</li> <li>Ciągi komunikacyjne: al. Adama Mickiewicza, al. Juliusza Słowackiego, al. Kijowska, ul. Królewska, ul. Juliusza Lea, ul. Władysława Reymonta, ul. Czarnowiejska, ul. Nawojki, ul. Mazowiecka, ul. Wrocławska, ul. Piastowska kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;</li> <li>Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Władysława Reymonta, Królewską, Wrocławską, Piastowską i al. Juliusza Słowackiego oraz linii tramwajowej i metra na kierunku zachodnim, a także linii kolejowej.</li> </ul>
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej(MW);</li> <li>Tereny usług (U);</li> <li>Tereny zieleni urządzonej (ZU);</li> <li>Tereny kolejowe (KK);</li> <li>Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;</li> <li>Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a w obszarze pomiędzy ulicami Czarnowiejską, Wrocławską i al. Kijowską w formie zabudowy śródmiejskiej;</li> <li>Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;</li> <li>Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;</li> <li>Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Królewskiej min. 20%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.</li> </ul>
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, z obniżaniem wysokości zabudowy w kierunku parku Młynówka Królewska o co najmniej jedną kondygnację, a w rejonie ul. Toruńskiej do 16m;</li> <li>Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m;</li> <li>Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m, w rejonie ul. Władysława</li> </ul>



	<p>Reymonta i ul. Montelupich do 30m, w rejonie Dworca Towarowego i ul. Prądnickiej do 25m, a w rejonie WKS „Wawel” do 12m;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Królewskiej do 100%.</li> </ul>
środowisko kulturowe	<p>Jednostka obejmuje dzielnice katastralne miasta: Czarną Wieś po Kawiori, Nową Wieś, fragment Łobzowa oraz pld. część Krowodrzy po linię kolejową – włączone do Krakowa po rozszerzeniu granic 1910 -1915.</p> <p>W obszarze liczne wybitne założenia architektoniczno-urbanistyczne (ujęte w ewidencji zabytków, z czego część wpisana do rejestru zabytków), m.in.: zespół pałacu królewskiego na Łobzowie (CK szkoła Kadetów, park i ogrody), jednostka wojskowa a także obiekty Szpitala Wojskowego (ul. Wrocławska), budynki więzienia Montelupich, plac Inwalidów – domy mieszkalne pracowników ZUPU oraz profesorów UJ wraz z Parkiem Krakowskim, zabudowa willowa osiedla profesorskiego, osiedle robotnicze wraz z dworem „Modrzejówka”, „kwartały” zabudowy mieszkaniowej ulicy Królewskiej (okres okupacji niemieckiej), zespoły i obiekty oświaty (AGH, akademiki ASP, PK, UR, szkoły), pierzeje ulic (kamienice mieszkalne), kościoły św. Szczepana i NMP z Lourdes wraz ze skwerami, fort Kleparz, obiekty postindustrialne – (przy ulicach Czarnowiejskiej, Cieszyńskiej/Lubelskiej, zabudowania Dworca Towarowego); zachowany ślad przebiegu Młynówki Królewskiej. Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrony wartości kulturowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje całą środkowo-wschodnią część oraz znaczące fragmenty ptn. części jednostki;</li> </ul> </li> <li>• Ochrony sylwety Miasta: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki;</li> </ul> </li> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje całość jednostki,</li> <li>– występuje niewielki fragment obszaru ochrony krajobrazu warownego A (rejon szpitala wojskowego oraz fortu „Kleparz”),</li> <li>– przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;</li> </ul> </li> <li>• Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje środkowo-północną część jednostki.</li> </ul> </li> </ul> <p>Wskazania dla wybranych elementów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona i zachowanie istniejących układów architektoniczno-urbanistycznych oraz charakteru i gabarytów ich zabudowy; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną,</li> <li>• Zachowanie charakteru i formy zabytkowych obiektów postindustrialnych;</li> </ul>
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej <math>Q_{0,1\%}</math> – południowa część jednostki;</li> <li>• Enklawy zieleni i ogrodów - obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>• Parki rzeczne;</li> <li>• Korytarze ekologiczne;</li> <li>• Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);</li> <li>• Przez obszar przebiega orientacyjna granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.</li> </ul>
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>– planowane przystanki kolei aglomeracyjnej (Prądnicka, Łokietka, Głowackiego),</li> <li>– terminal tramwajowy Dworzec Towarowy oraz linie tramwajowe układu śródmiejskiego na kierunkach promienistych (ul. Królewska, ul. Kamienna, ul. Pawia)</li> </ul> </li> </ul>

	<p><i>i linia o przebiegu średnicowym (tunel tramwajowy),</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);</i></li> <li>• <i>Zewnętrzna strefa płatnego parkowania i jej otoczenie;</i></li> <li>• <i>zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.</i></li> </ul>
<i>infrastruktura</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;</i></li> <li>• <i>Teren wymagający budowy lub rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego – północno-wschodnia część jednostki;</i></li> <li>• <i>Wschodnia część jednostki zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;</i></li> </ul> <p><i>Ograniczenia wynikające z:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych.</i></li> </ul>
<i>dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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%;</i></li> <li>• <i>Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustaloną w studium wysokości zabudowy o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.</i></li> </ul>

*Źródło: .Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Krakowa.*

W projekcie planu wyznaczono kategorie terenów biorąc pod uwagę ustalenia Studium dla jednostki urbanistycznej nr 7 (tereny MW, U oraz ZU w Studium).

Zgodnie z ustaleniami Studium w obszarze objętym planem obowiązują następujące wskaźniki:

- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – minimum 30% (w terenach MW.1, MW.2, MW.3, MW.9, MW.13, MW.15, MW.20, MW.22, MW.26 ograniczona ze względu na istniejące zainwestowanie terenu);
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie więcej niż 25m;
- udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%;

Ocena zgodności poszczególnych wyznaczonych w planie miejscowym terenów z ustaleniami Studium, przedstawia się następująco:

- 1) przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MW.1 - MN.37** (pod zabudowę wielorodzinną), zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW);
- 2) przeznaczenie terenu zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, oznaczonych symbolami **ZP.2** zgodne jest ze Studium, w którym jako funkcję podstawową dopuszczalną terenów ZU wskazano m.in.: różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne; pozostałe tereny zieleni urządzonej **ZP.1, ZP.3 – ZP.10** zostały wyznaczone zgodnie z zasadami pełnienia funkcji dopuszczalnej w określonej kategorii przeznaczenia terenu nadanego w Studium;

- 3) przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **MW/U.1 - MW/U.7**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami wielorodzinnymi, budynkami wielorodzinnymi z usługami wbudowanymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), a jako funkcję dopuszczalną dla terenu MW wskazano 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 nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej;
- 4) przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej oznaczonych symbolami **MNi.1 - MNi.4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną, zgodne jest z zawartymi w Studium, ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (Studium TOM III), zgodnie z którymi tereny z istniejącymi legalnie obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, w planach miejscowych mogą mieć ustalone przeznaczenie bądź zgodne z ustaloną w studium funkcją terenu, bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu - w analizowanych terenów zgodne z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 5) przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **MN/Ui.1** o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę jednorodziną lub zabudowę budynkami usługowymi, zgodne jest z zawartymi w Studium, ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (Studium TOM III), zgodnie z którymi, tereny z istniejącymi legalnie obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, w planach miejscowych mogą mieć ustalone przeznaczenie bądź zgodne z ustaloną w studium funkcją terenu, bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu - w analizowanego terenu zgodne z istniejącą zabudową jednorodziną;
- 6) przeznaczenie terenów zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, oznaczonych symbolami **U. 6** oraz **U.7**, zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę usługową (U),
- 7) przeznaczenie pozostałych terenów zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, oznaczonych symbolami **U.1 - U.5** oraz **U.8 – U.12** zgodne jest ze Studium, w którym jako funkcję dopuszczalną dla terenu MW wskazano 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 nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. Ponadto w terenach **U.1 - U.5** oraz **U.8 – U.10**, zgodnie z zawartymi w Studium (Studium TOM III) ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (zgodnie z którymi tereny z istniejącymi legalnie obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach

- 
- urbanistycznych, w planach miejscowych mogą mieć ustalone przeznaczenie bądź zgodne z ustaloną w studium funkcją terenu, bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu) – przeznaczenie ustalone w planie zgodne jest z obecnym wykorzystaniem terenu.
- 8) przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki i z zakresu infrastruktury wodociągowej, oznaczone symbolem **E.1** oraz **W.1** zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MW);
  - 9) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **KU1, KU.2, DKDL.1 – KDL.3, KDD.1 – KDD.10, KDW.1 – KDW.4** zgodne jest z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, tzn. zgodne jest z każdą z wyznaczonych w Studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (Studium TOM III);
  - 10) przeznaczenie terenu pod lokalizację terenów kolejowych, oznaczonego symbolem **KK.1** zgodne jest ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania pod tereny kolejowe (KK);
  - 11) łączna powierzchnia terenów **U.1 – U.12, MW/U.1 - MW/U7, MNi/U.1** wynosi 10,31 ha. Udział tych terenów w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wskazanej w Studium wynosi 27,05% i jest mniejszy niż dopuszczone w ustaleniach Studium 50%.

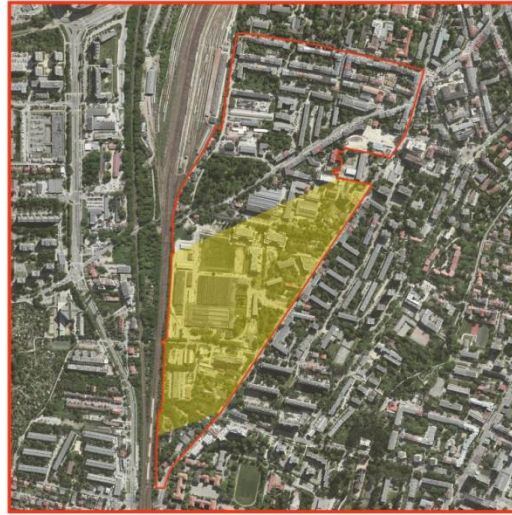
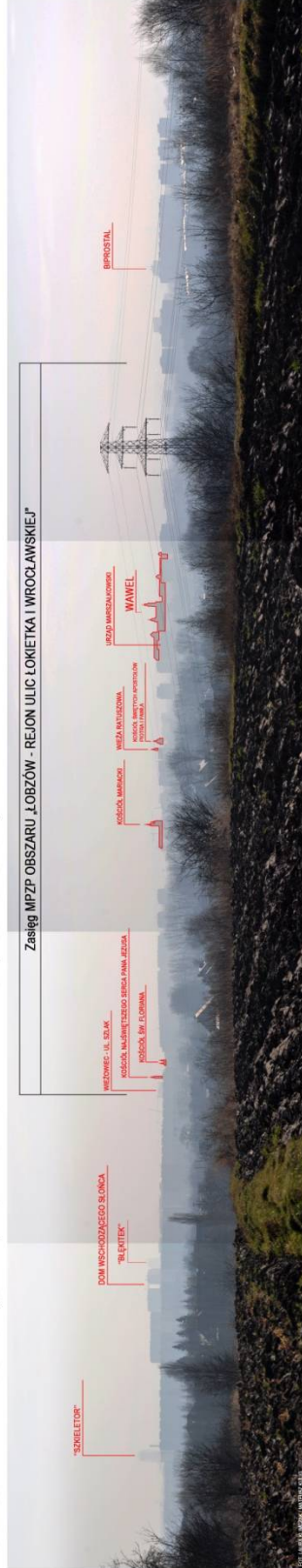
### 3. Analiza widokowa

Wykonana na potrzeby ekofizjografii analiza widokowa (Panorama 1) wykazała, że przez omawiany obszar przebiega również oś widokowa na wieże Kościoła Mariackiego, która razem z osią powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi wyznacza korytarz widokowy na historyczną sylwetę miasta.

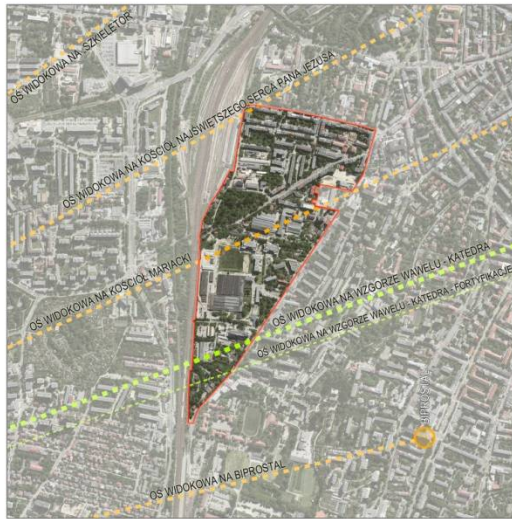
Zachowanie czytelności panoramy miasta, stanowiącej dziedzictwo kulturowe miasta determinować powinno sposób wykorzystania terenu w wyznaczonym w analizie korytarzu. Dla zachowania powiązań widokowych konieczne jest wprowadzenie ograniczeń co do wysokości nowopowstających obiektów. Takie rozwiązanie pozwoli nie tylko na ochronę powiązań widokowych przebiegających przez teren opracowania, ale również zapewni dostosowanie formy nowych obiektów do istniejących budynków o cechach zabudowy śródmiejskiej. Będzie to również zgodne z polityką architektoniczną miasta określoną w studium, w zakresie kształtowania i skali architektury dla strefy Śródmiejskiej.

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ŁOBZÓW - REJON ULIC ŁOKIETKA I WROCŁAWSKIEJ”  
 ANALIZA WIDOKOWA

EKSPOZYCJA BIERNA NA HISTORYCZNĄ SYLWETĘ MIASTA ZE SZLAKU TWIERDZY KRAKÓW (REJON FORTU TONIE)



orientacyjny zasięg korytarza widokowego na historyczną sylwetę miasta  
 Ze względu na zachowanie czytelności w odbiorze walorów widokowych historycznej sylwety miasta z dominującymi w panoramie wieżami kościołów oraz fortyfikacjami wzgórza wawelskiego zaleca się wprowadzenie ograniczeń co do wysokości nowopowstałych obiektów kubaturowych:  
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): do 20m;  
 - zabudowa usługowa w terenach usług (U): do 16m.



powiązania widokowe pomiędzy obiektami forticznymi  
 osie widokowe na obiekty charakterystyczne w sylwecie miasta  
 obiekty forteczne  
 obiekty charakterystyczne w sylwecie miasta  
 granica obszaru objętego MPZP „Łobzów - rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”



#### 4. Bilans terenów

Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej stanowią około obecnie (stan wg inwentaryzacji) ok. 60,7% powierzchni obszaru objętego planem. Niewielkie enklawy terenów zielonych (urządzonych i nieurządzonych) zajmują 14,2% terenu objętego planem.

W projekcie planu przewiduje się relatywnie niewielki przyrost terenów budowlanych (6,8ha). Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej zajmują łącznie 32,42 ha, czyli ok. 77,41 % terenu objętego planem.

Dla potrzeb niniejszego planu oszacowano również potencjalny wzrost liczby mieszkańców. Liczba mieszkańców wg stanu istniejącego została przyjęta na podstawie danych demograficznych pochodzących z systemu ISDN, przekazanych przez BPP.

**Tabela 2. Bilans terenu.**

Przeznaczenie		BILANS TERENU				przyrost terenów	obecna liczba mieszk.	liczba mieszk. wg projektu
		powierzchnia terenów wg. inwentaryzacji		powierzchnia terenów wg projektu				
		ha	%	ha	%			
MW, MW/U U MNi MNi/U W, E	tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej	25,41	60,7	32,13	76,7	6,1	3126	13 454 (stan obecny + projektowany)
ZP	tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej	5,92	14,2	2,66	6,37	- 3,26	-	-
KU, KK, KDL, KDD, KDW, KDX	tereny komunikacji	10,55	25,1	7,09	16,93	-3,46	-	-
<b>RAZEM</b>		41,88	100	41,88	100	-	-	

Źródło: opracowanie własne

Szacowana liczba mieszkańców obliczona została dla terenów, dla których przewiduje się istotny wzrost zainwestowania zabudową mieszkaniową, tzn dla terenów MW.12, MW.17, MW.18, MW.21, MW.24, MW.25, MW.27, , MW/U.1, MW/U.2, MW/U.3, przy czym w bilansie uwzględniono niezainwestowaną część ww. terenów (patrz rozdz. 5)

## 5. Chłonność terenu oraz analiza stanu zainwestowania terenu

Dla potrzeb niniejszego opracowania dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i usługowej.

Ze względu na charakter terenu objętego planem oraz stan jego zainwestowania przyjęto, że nowopowstającą zabudowę stanowić będzie w większości zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W celu obliczenia chłonności terenu ustalono na jakich terenach może nastąpić istotny przyrost zainwestowania. Na podstawie analizy przyjętych wskaźników oraz stanu istniejącego zabudowy jako tereny na których nastąpi najistotniejszy przyrost zabudowy wielorodzinnej wskazać należy tereny MW.12, MW.17, MW.18, MW.21, MW.24, MW.25, MW.27, MW/U.1, MW/U.2, MW/U.3. Biorąc pod uwagę niezainwestowaną powierzchnię ww. terenów, ustaloną planem minimalną powierzchnię biologicznie czynną, ilość kondygnacji jaka może zostać zrealizowana przy założonej (zgodnej ze Studium) wysokości zabudowy, zakładany wskaźnik intensywności zabudowy, wyliczono powierzchnię całkowitą budynków. Następnie poprzez wyliczenie ilości mieszkań (przyjęto średnią wielkość mieszkanie równą 50m<sup>2</sup>) ustalono szacunkową liczbę mieszkańców (przy założeniu 3os/mieszkanie).

**Tab. 3 Chłonność terenów.**

teren	działki nr	powierzchnia działek lub ich części do zainwestowania (ha)	szacunkowy wskaźnik pow. zabudowy	ilość kondygnacji	całkowita powierzchnia zabudowana (m <sup>2</sup> )	powierzchnia całkowita pomniejszona o 30% (komunikacja wewn., windy, konstrukcje) (m <sup>2</sup> )	ilość mieszkań	ilość osób
<b>MW.12</b>	306/1,304	0,607	0,5	6	18210	12747	255	765
<b>MW.17</b>	101,102	0,385	0,5	4	7700	5390	108	323
<b>MW.18</b>	103/2,104/2	0,455	0,5	4	9100	6370	127	382
<b>MW.21</b>	316/1,316/16 316/13, 316/7,316/6, 316/5, 316/12	1,744	0,5	7	61040	42728	854	2563
<b>MW.24</b>	44/87, 44/82, 44/85, 44/83, 44/86, 273/4	4,464	0,3	7	93744	65620	1312	3937
<b>MW.25</b>	316/2	0,325	0,5	7	11375	7962	159	477
<b>MW.27</b>	44/72	0,28	0,5	7	9800	6860	137	411
<b>MW/U1</b>	3/25,9/4,7,8	0,181	0,5	7	6335	4434,5	89	266
<b>MW/U2</b>	2/7,3/20,264/2 4/1,4/2,5,6, 240/9,264/1, 240/8	0,319	0,5	7	11165	7815,5	156	469
<b>MW/U3</b>	14/2,13/1, 9/2	0,50	0,5	7	17500	12250	245	735
<b>RAZEM</b>		9,26	-	-	245969	172177	3442	<b>10328</b>

Źródło: opracowanie własne (różnica przy sumowaniu w wysokości 3 osób wynika z przyjętych zaokrągleń).

W odniesieniu do terenów usługowych przyjąć należy, że potencjalne zainwestowanie terenu wynikające głównie za zmiany funkcji nastąpić może w terenach U.8, U.12 i U.10. Zakładając całkowitą wymianę zabudowy, przyjęte zgodnie z ustaleniami Studium wskaźniki pozwalają na stworzenie w tej przestrzeni około 38 323m<sup>2</sup> powierzchni np. biurowej. Oczywiście w przypadku rezygnacji z garaży podziemnych powierzchnia to zostanie zmniejszona o ok. 20%. ale i tak w przypadku realizacji maksymalnej wersji dopuszczonej w Studium, w terenie tym utworzonych może zostać ok. 3500 - 5000 miejsc pracy.

## 7. Odniesienie do syntezy uwarunkowań

W projekcie planu uwzględniono wszystkie elementy zawarte w syntezie uwarunkowań. Zostały one uszczegółowione i zweryfikowane w oparciu o materiał analityczny opracowany w obecnej fazie opracowania.

## 8. Synteza prognozy finansowej

1. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu. Koszty realizacji ustaleń planu związane z poprzedzoną nabyciem gruntów budową nowych odcinków dróg publicznych. Realizacja dróg jest niezbędna dla rozwoju obszaru. Zakłada się stopniowy wykup nieruchomości pod drogi oraz ich sukcesywną realizację.
2. Plan wskazuje tereny zieleni urządzonej. Koszt wykupienia tych terenów jest znaczny. Równocześnie tereny zielone w gęsto zabudowanym i zaludnionym obszarze są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju.
3. W obszarze przeważa zabudowa wielorodzinna; realizacja kolejnych budynków wymaga współpracy inwestorów z zarządcą dróg publicznych. Należy również wziąć pod uwagę możliwość wykonania odpowiedniej liczby stanowisk postojowych (na terenie oraz pod budynkami) dla przyszłej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
4. Potencjalne wpływy z ewentualnej opłaty planistycznej zależą od obrotu gruntami w obszarze objętym planem.

**Tab. 4. Bilans kosztów i korzyści dla budżetu gminy.**

<b>Koszty ponoszone przez gminę</b>
-------------------------------------



<b>Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru</b>	<b>ogółem</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>
Wykup gruntów na cele publiczne - zieleni urządzona	8248000	
Wykup gruntów na cele publiczne - drogi publiczne	4412000	3193200
Wykup garaży - drogi publiczne	490000	
Realizacja dróg publicznych	941000	416705
Realizacja oświetlenia nowych dróg publicznych	77000	33890
Realizacja odcinków kanalizacji deszczowej	854000	378000
Razem:	15022000	4021795
<b>Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:</b>		<b>4 022 000</b>

<b>Zyski gminy</b>		
<b>Zyski / przychody gminy</b>	<b>ogółem</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>
Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	5348340	695000
Podatek od gruntów	[38000*]	19000
Podatek od budynków lub ich części	[404000*]	202000
Razem:		916000
<b>Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:</b>		<b>916 000</b>

\*rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2016r

## 9. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST.2-4 USTAWY

W projekcie planu uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję uwzględniając wymagania funkcjonalno-przestrzenne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy ustalono w § 7 ust. 1 – 14.

- **walory architektoniczne i krajobrazowe,**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- wprowadzenie w § 8 ust. 6 regulacji dotyczących zasad kształtowania i urządzania zieleni;
- wprowadzenie na rysunku planu informacji o powiązaniu widokowym pomiędzy Fortem nr 44 „Tonie” a Wzgórzem Wawelskim.

Ponadto na potrzeby planu opracowano analizę widokową (patrz rozdz. 3).

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Wymagania ochrony środowiska, zostały uwzględnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy w terenach ZP.1 – ZP.10 oraz poprzez zapisy zawarte w § 8 oraz w § 12 ust 3, a w szczególności:

- uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisły (Kraków);
- nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej;
- nakaz zagospodarowania wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji opadowej lub ogólnospławnej.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Wskazano obiekty wpisane do rejestru zabytków ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalono zasady ochrony.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie etap zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu m.in. takich organów jak: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie, Geolog Powiatowy, Marszałek Województwa, właściwy organ Straży Pożarnej, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Krakowie, Urząd Lotnictwa Cywilnego oraz dodatkowo Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

W projekcie planu zawarto ustalenia w § 8 ust. 4 w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Zapisy odnoszące się do potrzeb osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w § 10 ust. 2 pkt 4 oraz w § 13 ust. 8.

- **walory ekonomiczne przestrzeni**

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów, w których ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształceń istniejącej zabudowy.

Ekonomiczne skutki realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych zbilansowane zostały w prognozie skutków finansowych.

- **prawo własności**

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wykorzystanie przeprowadzonych analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej w nie ingerujących. Pod lokalizację inwestycji celu publicznego (terenu komunikacji, tereny zieleni urządzonej) wskazano w przeważającej większości grunty należące do Gminy Miejskiej Kraków lub do Skarbu Państwa. W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób

prywatnych lub prawnych – w *Prognozie skutków finansowych* uchwalenia planu wskazano koszty ich wykupu.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez poinformowanie o przystąpieniu do sporządzania planu właściwych organów wojskowych i bezpieczeństwa państwa.

- **potrzeby interesu publicznego**

Interes publiczny rozumiany jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniający potrzeby społeczeństwa uwzględniony został głównie poprzez określenie celów planu, które uwzględniają potrzeby społeczeństwa, związane z zagospodarowaniem przestrzennym – m.in.:

- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
- rozbudowa infrastruktury technicznej,
- wskazanie terenów przestrzeni publicznych: tereny dróg publicznych oraz tereny **ZP.1 – ZP.3, ZP.5.**

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

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu, w § 12, zawarte zostały *Zasady utrzymania, przebudowy, remontu i rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej*. Zasady te określono przy pomocy informacji otrzymanych od zarządców sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu. Ponadto w § 7 ust. 9 pkt 2 ustalono zasady lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.

#### Zaopatrzenie w wodę

Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.

Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.

#### Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów przewiduje się w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę przebudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.

Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu oraz w przypadku zmiany zagospodarowania w miejscu istniejącej zabudowy, wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji do ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

### Gazownictwo

Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców. Na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

### Ciepłownictwo

Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.

Dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery plan zakazuje się stosowania paliw stałych w obiektach budowlanych, jako podstawowego źródła ciepła.

### Elektroenergetyka

Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych. Inwestycje w sieci średniego i niskiego napięcia związane są z przyłączeniami nowych odbiorców.

### Telekomunikacja

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

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowy teren inwestycyjny będzie oparty na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”.

### **• *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego***

Partycypacja społeczeństwa w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyrażona jest w art. 17 Ustawy. Jest to obligatoryjny wymóg, na który składa się możliwość składania wniosków i uwag do planu, a także możliwość udziału w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz w trakcie jego trwania, możliwość udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Każdy etap procedury poprzedzony został stosownymi obwieszczeniami i ogłoszeniami Prezydenta Miasta Krakowa oraz informacjami zawartymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>

Ponadto przedmiotowy projekt planu był fakultatywnie konsultowany z mieszkańcami tj.

- w dniu 29 października 2014 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami i Radą Dzielnicy którego celem było przybliżenie mieszkańcom przebiegu procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz wskazanie możliwości uczestnictwa w tej procedurze. Na spotkaniu omówiono również najważniejsze uwarunkowania wynikające z dokumentu Studium dla tego obszaru,
- w dniu 28 kwietnia 2015 r. po sporządzeniu syntezy uwarunkowań i wstępnej koncepcji projektu planu odbyło się kolejne spotkanie z mieszkańcami i osobami zainteresowanymi, na którym omówiono wstępną koncepcję projektu planu.

• **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu, oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>.

DATA	ETAPY PROCEDURY PLANISTYCZNEJ
22.10.2014	Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CXIX/1882/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”.
14.11.2014	Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia planu.
12.11.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do Wydziałów UMK.
12.11.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Instytucji Infrastrukturalnych, - Miejskich Jednostek Organizacyjnych.
12.11.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Rady i Zarządu Dzielnicy V Krowodrza.
17.11.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu organów ustawowych (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia).
do 31.12.2014	Zbieranie wniosków do sporządzanego planu do 31.12.2014.
styczeń - luty 2015 -	Zebranie i opracowanie materiałów wejściowych, inwentaryzacja terenowa.
luty - marzec 2015	Opracowanie ekofizjograficzne.
marzec – maj 2015	Prace nad projektem planu.

28.04.2015	Spotkanie z mieszkańcami – prezentacja koncepcji planu.
maj 2015	Prognoza oddziaływania na środowisko.
30.06.2015	Posiedzenie Zespołu Zadaniowego ds. współpracy i przygotowania projektów uchwał RMK z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
29.06.2015	Zaopiniowanie projektu planu na posiedzeniu KPPIOŚ.
07.09.2015	Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia wniosków.
08.09.2015	Przedłożenie projektu planu do opiniowania i uzgodnień (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia).
18.12.2015	Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.
04.01 – 02.02.2016	Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.
08.03.2016	Rozpatrzenie uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
marzec 2016	Korekta projektu planu w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.
maj, czerwiec 2016	Ponowienie opiniowania i uzgodnień w wyniku wprowadzenia korekt wynikających z rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia).
05.08.2016	Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.
16.08 – 13.09.2016	Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.
18.10.2016	Rozpatrzenie uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
październik, listopad 2016	Korekta projektu planu w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.
grudzień 2016 – styczeń 2017	Ponowienie opiniowania i uzgodnień w wyniku wprowadzenia korekt wynikających z rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia)
16.02 – 16.03.2017	Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.
14.04.2017	Rozpatrzenie uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą miejską sieć wodociągową, a zasilanie w wodę dla zaspokojenia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych, nowych lub rozbudowywanych obiektów jest możliwe w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.

- ***Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu , organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, (...) a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne***

Podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w dokumencie Studium, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu winien być zgodny z zapisami Studium. Dokument ten ze względu na datę jego uchwalenia pozostaje aktualny, a wszystkie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w nim zawarte mają wpływ na ustalenia zawarte w projekcie planu.

Dodatkowo na potrzeby procedowanego planu miejscowego wykonano analizy zawarte w Syntezie uwarunkowań do projektu planu, dotyczące między innymi:

- powiązań zewnętrznych;
- struktury własności;
- decyzji administracyjnych – wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego;
- wysokości zabudowy;

oraz wykonano:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;
- Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- Prognozę oddziaływania na środowisko.
- Analizę widokową.

W trakcie prowadzenia procedury sporządzania projektu planu, a zwłaszcza w trakcie analizowania wniosków i uwag złożonych do projektu planu, a także na spotkaniach z mieszkańcami każdorazowo rozpatrywano zakres interesu publicznego. W czasie rozpatrywania wniosków i uwag złożonych do projektu planu celem było równoważenie interesów publicznych i prywatnych poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów pomiędzy nimi oraz kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium zaproponowanych w nich rozwiązań.

- ***Zgodność w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni***

W celu uzyskania harmonii i ładu przestrzennego ustalono odpowiednie wysokości zabudowy, tak aby nie powodowały dysonansu w percepcji tego obszaru. O efektywnym i ekonomicznym gospodarowaniu przestrzenią miasta z uwzględnieniem zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalone odpowiednie zasady zagospodarowania terenu, świadczy wskazanie w planie terenów usługowych U.1 – U.11 oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej MW/U.1 – MW/U.6. Tereny te zlokalizowane zostały w miejscach dobrze dostępnych pod względem komunikacyjnym.

- ***Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy, wraz z datą uchwały.***

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r.), przedmiotowy obszar wskazano do objęcia procedowanym miejscowym planem „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”.

- ***Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy***

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe dane z niej wynikające zawarto w rozdziale 7.

- ***Podsumowanie***

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