

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 1

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „TONIE – A-B”



Kraków

wrzesień2020 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	3
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.	3
2. Przebieg procedury planistycznej.	4
3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.	5
4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.	6
5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.	7
6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.	8
7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.	9
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.	13
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	13
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe	14
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	14
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	14
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami	14
6. Walory ekonomiczne przestrzeni	14
7. Prawo własności	15
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	15
9. Potrzeby interesu publicznego	15
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności	15
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.	17
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	17
III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATA UCHWAŁY	19
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	19
V. PODSUMOWANIE	20

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B”, zwanego dalej planem, jest **Uchwała Nr XXVII/614/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r.**, w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

Analizowany obszar znajduje się na obszarze objętym Planem Generalnym lotniska Kraków – Balice na lata 2016 – 2036, określającym kierunki jego rozwoju. Dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z art. 55 ust 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t. j. Dz. U. z 2019 poz. 1580 z późn. zm.) istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B” została opracowana „*Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „TONIE – A-B”*”. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086 i 471) zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

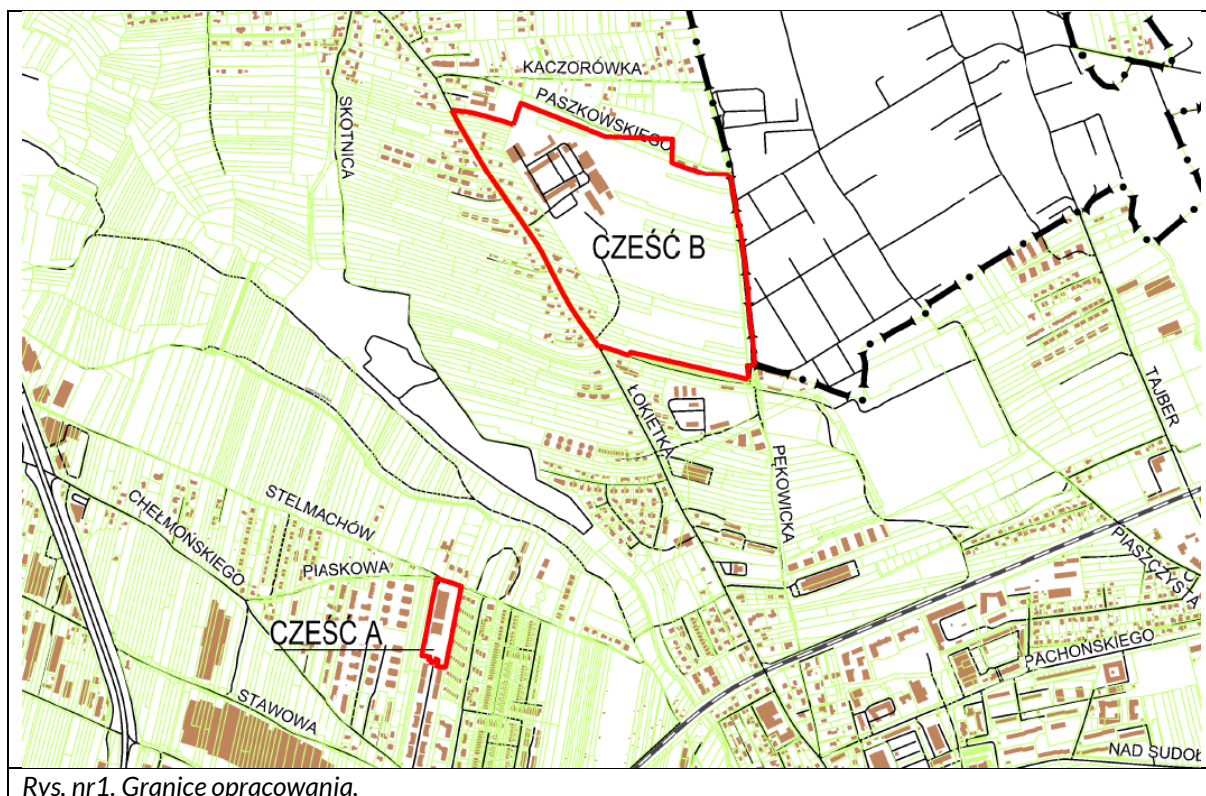
Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa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

Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza, w odległości około 4,5 - 5 km – w linii prostej od Rynku Głównego. Obszar planu uwzględnia dwa obszary „A” i „B”. Obejmuje on powierzchnię 30,3 ha, z czego obszar A ma powierzchnię 1,3 ha, a obszar B ma powierzchnię 29,0 ha, w obszarze B znajdują się tereny zamknięte.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą NR XXVII/614/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B” ograniczają:

- 1) część A, teren działki nr 1561 obręb 33 Krowodrza;
- 2) część B, ograniczona:
 - a) **od północy:** północną granicą działki nr 247 obr. 32 Krowodrza, zachodnią oraz północną granicą działki nr 296/32 obr. 32 Krowodrza, następnie fragmentem działki nr 291 obr. 32 Krowodrza (przecinając ją w kierunku północno-wschodnim), północną granicą działki nr 292/1 i nr 293 obr. 32 Krowodrza, północną oraz wschodnią granicą działki nr 294 obr. 32 Krowodrza, wschodnią granicą działki nr 293 i działki nr 292/2 obr. 32 Krowodrza, północną granicą działki nr 296/32 obr. 32 Krowodrza, aż do ul. Pękowickiej,
 - b) **od wschodu:** granica Miasta Krakowa z gminą Zielonki (wzdłuż ul. Pękowickiej),
 - c) **od południa:** fragmentem działki nr 298/3 oraz nr 298/16 obr. 32 Krowodrza wschodnią i południową granicą działki nr 296/29 obr. 32 Krowodrza, południową granicą działki nr 297 obr. 32 Krowodrza, aż do ul. Władysława Łokietka,
 - d) **od zachodu:** ulica Władysława Łokietka.



Rys. nr1. Granice opracowania.

2. Przebieg procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr XXVII/614/19 z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B”.

W dniu 8 listopada 2019 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 20 grudnia 2019 r.

W dniach 12 i 15 listopada 2019 r. oraz 16 grudnia 2019 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

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

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1315/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 08.06. 2020 r. Złożono 10 wniosków.

W dniu 15.06. 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych, uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia.

Kolejno, stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 24 lipca 2020 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie A-B”. Powyższe wyłożenie miało miejsce w dniach 3 -31 sierpnia 2020 r. Dyskusja publiczna przeprowadzona została w dniu 11 sierpnia 2020 r. uwagi można było składać w terminie do 14 września 2020 r.

3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Obszar objęty sporządzanym planem w przeważającej części pozostaje niezainwestowany, ponieważ stanowi teren zamknięty, który definiuje art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 276 ze zm.).

W części A znajduje się zabudowa usługowa tj. szkoła podstawowa wraz z boiskami sportowymi oraz kościołem. W południowo-wschodniej części obszaru A występuje niska roślinność trawiasta. W sąsiedztwie części A sporządzanego planu usytuowana jest gęsta zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności. Obszar A posiada rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, a dojazd jest zapewniony poprzez ul. Stelmachów - droga klasy lokalnej (L) o kategorii gminnej do ul. Jasnogórskiej - droga główna ruchu przyśpieszonego (GP) o kategorii gminnej. Planowana jest rozbudowa ulicy Stelmachów.

W części B sporządzanego planu wzdłuż ul. Władysława Łokietka dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (1 lub 2-kondygnacyjna), której towarzyszy zabudowa usługowa m.in. z zakresu motoryzacji. Ponadto, w północno-zachodnim obszarze powstaje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (4-kondygnacyjna). Obszar planu w części B wzdłuż ul. Pękowickiej jest niezainwestowany, teren ten porastają drzewa i krzewy. Teren w części B posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, wskazany jest jednak rozwój miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz możliwość rozbudowy, modernizacji systemu elektroenergetycznego. Przedmiotowy obszar posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej poprzez podstawowy układ drogowy, składający się z ulicy Władysława Łokietka - droga klasy lokalnej (L) o kategorii powiatowej, ulicy Pękowickiej - droga klasy lokalnej (L) o kategorii gminnej oraz ulicy gen. Franciszka Paszkowskiego - droga wewnętrzna.

Ustalenia projektu planu są zdeterminowane zapisami Studium, w którym określono m.in. maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą). Ponadto, przyjmując rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne dla przedmiotowego obszaru kierowano się:

- aktualnym kształtem przestrzennym, stanem zagospodarowania i użytkowania terenu oraz terenów sąsiednich,
- uwarunkowaniami wynikającymi z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego oraz kulturowego,
- wnioskami złożonymi po publikacji Ogłoszenia w prasie oraz Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w UMK o przystąpieniu do sporządzania planu,
- wnioskami instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu oraz wnioskami wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa,
- wydanymi oraz wnioskowanymi pozwoleniami na budowę,
- innymi opracowaniami uwzględniającymi obszar objęty sporządzanym planem.

Sporządzone analizy wykazały, że przystąpienie do sporządzanego planu obszaru „Tonie - A-B” było celowe i uzasadnione. Głównym założeniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - A-B” jest:

- zmiana obowiązujących ustaleń planistycznych w zakresie wskaźników zabudowy, które zostały zapisane w obecnie obowiązującym planie miejscowym (w zakresie obszaru A);
- określenie zasad kształtowania przestrzeni znajdującej się w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Kraków - Balice na lata na 2016-2036 poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów zabudowy;
- określenie zasad zrównoważonego rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego i zgodnego współistnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - A-B”, a także określi zasady rozbudowy placówki oświatowej w części A oraz umożliwi stworzenie warunków prawnych dla uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym kształtowania nowej zabudowy w jego obrębie, w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną, dla części B.

4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.

1) Powiązania zewnętrzne

Obszar objęty granicami sporządzanego planu miejscowego obejmuje w całości w części A tereny, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice – Stelmachów” (Uchwała Nr XCVII/2493/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 marca 2018 r.).

Obszar objęty granicami sporządzanego planu miejscowego w części B od północy sąsiaduje z terenem, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód” (Uchwała Nr XCII/2414/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 stycznia 2018 r.). Od strony zachodniej sporządzany plan graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Tonie – Zachód” (Uchwała Nr XCII/2413/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 stycznia 2018 r.), a od wschodu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki (Uchwała Nr IX/55/2007 z dnia 21 czerwca 2007 r. Rady Gminy Zielonki) oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 35 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki rejon granicy z miastem Kraków (Uchwała Nr IV/23/2007 z dnia 18 stycznia 2007 r. Rady Gminy Zielonki).

Aktualnie trwa procedura związana ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Łokietka – Glogera” dla terenów położonych na południe od przedmiotowego obszaru.

2) Powiązania komunikacyjne

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego sporządzanym planu z otoczeniem, związane są w części A z ulicą Stelmachów oraz w części B z ulicami: Władysława Łokietka i Pękowicką, które umożliwiają połączenie komunikacyjne obszaru z terenami zewnętrznymi.

3) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne

Obszar A położony jest na terenie dawnej wsi Bronowice Wielkie, a obszar B zlokalizowany jest na terenie dawnej wsi Tonie. Obydwie wsie zostały włączone do miasta Krakowa w 1941 roku i obecnie analizowane ich fragmenty wchodzi w skład dzielnicy IV Prądnik Biały. Całość terenu objętego przedmiotowym planem znajduje się w obrębie strefy nadzoru archeologicznego (ochrony konserwatorskiej). W chwili obecnej na przedmiotowym obszarze nie są zlokalizowane stanowiska archeologiczne.

Na obszarze A znajdują się obiekty oświaty, nauki i kultury tj. Katolicka Szkoła Podstawowa im. św. Joanny Beretty Moli i Kościół Chrystusa Odkupiciela Człowieka w Krakowie. Obszar B charakteryzuje się układem przestrzennym zabudowy typu ulicówka tj. zabudową jednorodziną z towarzyszącymi usługami wzdłuż ulicy Władysława Łokietka. Przy tej samej ulicy swoją siedzibę ma Komenda Powiatowa Policji w Krakowie oraz Oddział Prewencji Policji w Krakowie. W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej występują budynki usługowe, w których przeważnie prowadzona jest działalność gospodarcza związana z motoryzacją. Niezainwestowaną część obszaru porastają drzewa, krzewy i cenne zarośla.

Na terenie sporządzanego planu występuje wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, całość obszaru znajduje się w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu. Ponadto, część B sporządzanego planu objęta jest strefą kształtowania systemu przyrodniczego.

Obszar objęty planem miejscowym w części „B” charakteryzuje się spontanicznymi zbiorowiskami ruderalnymi, występują tu zarośla czyli roślinność drzewiasta, która wkracza na nieużytkowane grunty rolne, które tu obserwujemy w formie zbiorowisk ugorów i odłogów.

„Obszar B” położony jest w rejonie miasta, którego intensywność zagospodarowania jest stosunkowo niska, chociaż widoczny jest rozwój nowej zabudowy. Rozległe tereny łąk i upraw niegdyś otaczające obszar, dziś już stanowią mniejsze kompleksy terenów otwartych.

Należy zauważyć, iż największy powierzchniowo obszar w granicach „części B”, wolny od zabudowy, pozostaje obecnie ogrodzony, przez co migracja zwierząt jest utrudniona, a dla niektórych gatunków wręcz niemożliwa. W „obszarze B” powiązania przyrodnicze zachodzą głównie z terenami położonymi na południowy - zachód od jego granic, gdzie położona jest dolina potoku Sudół. Ten zadrzewiony obszar ma istotne znaczenie w funkcjonowaniu przyrodniczym. Stanowi lokalny korytarz ekologiczny umożliwiającą drogę migracji wielu gatunków. Obszar „Łąki w Toniach” obejmujący dolinę Sudołu, proponowany jest w opracowaniu „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni...” [28] do objęcia ochroną, jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Łąki obejmują rozległy otwarty obszar użytkowanych kośnie łąk świeżych typowych, łąk zmiennowilgotnych, łąk rdestowo - ostrożeńiowych oraz szuwarów wielkoturzycowych i trzcinowych. Obszar ten stanowi dogodne miejsce bytowania dla wielu gatunków zwierząt, dlatego istotne jest zachowanie powiązań ekologicznych umożliwiających swobodne przemieszczanie się zwierząt. Proponowany jest także do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego [27].

Na wschód od granic „obszaru B” położona jest natomiast dolina Prądnika. Stanowi ona regionalny korytarz ekologiczny i połączona jest z korytarzem ekologicznym Wisły [2]. Obszar ten podobnie jak „Łąki w Toniach” został ujęty w „Koncepcji ochrony różnorodności...” [27] i również proponowany jest do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego.

W zakresie zapewnienia powiązań przyrodniczo - rekreacyjnych w projekcie planu wyznaczono:

- w części A - strefę zieleni w ramach terenów inwestycyjnych, gdzie przewidziano „nakaz realizacji zieleni” oraz „zakaz lokalizacji miejsc postojowych”;
- w części B - Tereny zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami ZPo.1 - ZPo.7 o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym, dla których ustalono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na poziomie 80%. Łącznie tereny te zajmują powierzchnię 3.02 ha planu. Tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPz.1** o podstawowym przeznaczeniu **pod skwery, zieleńce**, dla którego ustalono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na poziomie 80%. Łącznie tereny te zajmują powierzchnię 0,25 ha planu.

4) **Chłonność terenu**

W obszarze objętym planem przewidziano możliwość rozwoju zabudowy, m. in. poprzez:

- w części A - zwiększenie terenu przewidzianego pod usługi o 0,52 ha, co umożliwia rozbudowę istniejącej szkoły;
- w części B - nowe zainwestowanie po zachodniej stronie ul. Pękowickiej oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami wzdłuż ul. Władysława Łokietka.

5. **Odniesienie do syntezy uwarunkowań.**

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną i ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Tonie - A-B” wynikające z uzyskanych

informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Analiza i Ocena stanu istniejącego oraz synteza uwarunkowań*.

Obszar sporządzanego planu miejscowego obejmuje w części tereny zainwestowane wzdłuż ul. Wł. Łokietka, które powinny podlegać uzupełnieniu zabudowy, a ewentualna nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnej formy zabudowy.

Zawarte w syntezie uwarunkowań zagadnienia odnoszące się do infrastruktury technicznej zawarto w rozdz. II.9.

Ustalone planem miejscowym zainwestowanie powinno stanowić kontynuację istniejącej zabudowy przy uwzględnieniu ww. uwarunkowań. Wskazania syntezy zostały uwzględnione w projekcie planu.

6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

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

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 23 dla części A i nr 43 dla części B) oraz istniejącego zainwestowania.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Tonie – A-B” wyznaczone zostały tereny inwestycyjne:

- **MN/U.1 - MN/U.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **MW/U.1 - MW/U.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **U.1 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania, administracji, zdrowia, kultury, nauki, sportu i kultu religijnego.

a także tereny zieleni:

- **ZPo.1 – ZPo.7 – Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
- **ZPz.1 - Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce.

oraz **Tereny komunikacji KDL.1- KDL.3**, drogi publiczne klasy lokalnej.

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

Tabela 1. Bilans ogólny – tereny w projekcie mpzp „Tonie – A-B”

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MN/U	3,72	12,29
MW/U	0,80	2,65
U	1,22	4,05
ZPo	3,15	10,42
ZPz	0,25	0,83
KDL	1,25	4,12
TZ	19,87	65,65

RAZEM	30,26	100,00
--------------	--------------	---------------

7. 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. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

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

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

Zapisy ustaleń Studium:

1) **Obszar planu znajduje się w strukturalnych jednostkach urbanistycznych:**

- nr 23 AZORY PÓŁNOC,
- nr 43 TONIE,

i dla tego obszaru ustalono:

[z KARTY JEDNOSTKI 23]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> • (...); • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); • (...); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> • (...); • Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana; • (...); • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30% • (...).
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • (...); • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m; • (...).
środowisko kulturowe	(...) Strefy ochrony konserwatorskiej:

	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje całość jednostki, w rejonie fortu „Bronowice” występuje obszar ochrony krajobrazu warownego A i B, – przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy obiektami fortecznymi; • Nadzoru archeologicznego <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje płn. część jednostki. <p>(...)</p>
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej; <p>(...)</p>

[z KARTY JEDNOSTKI 43]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca z możliwością uzupełnień wzdłuż ul. Władysława Łokietka i istniejących dróg dojazdowych, a także jego zespoły zabudowy projektowane kompleksowo (drogi, przestrzeń publiczna, zieleń ogólnodostępna) wraz z usługami; • (...); • Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Władysława Łokietka i ul. Jasnogórskiej.
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); • (...); • Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); • (...).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą; • Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu; • Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana; • (...); • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%; • (...); • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; • (...).
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m; • (...); • Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 13 m, (...); • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych (...) w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%.

środowisko kulturowe	Jednostka o dużych walorach krajobrazowych, w tym krajobrazu warownego. (...); ponadto występują odcinki historycznych traktów drożnych, przede wszystkim dróg Twierdzy Kraków – do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej: <ul style="list-style-type: none"> • (...); • Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> – (...); – występują powiązania widokowe pomiędzy fortem „Tonie”, a obiektami fortecznymi (...), Wzgórzem Wawelskim (i dalej fortem „Rajsko”); • Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje prawie całą jednostkę; (...).
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> • (...); • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego; • (...).
komunikacja	(...); <ul style="list-style-type: none"> • Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> – Linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej; • (...); Ograniczenia wynikające z: <ul style="list-style-type: none"> • Przebiegu istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

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

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

- o Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna 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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

3) Pozostałe wytyczne:

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

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

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

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje obszar terenu zamkniętego.

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

▪ kierunkami zmian w strukturze przestrzennej

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

▪ funkcjami terenu

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania.

▪ standardami przestrzennymi

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

▪ wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania terenu.

Dokument Studium reguluje zmianę granic (wzajemnemu przesunięciu) pomiędzy terenami inwestycyjnymi (Tom III.1.2 pkt 4) oraz sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Tom III.1.2 pkt 6).

▪ zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego

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

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

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

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego. Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców i zwiększą atrakcyjność turystyczną Miasta, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. Pierwszoplanowe znaczenie dla ustaleń planu miała zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

▪ **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

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

System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a wewnątrz - chronić komunikację zbiorową i niezmotywowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców. Obsługa komunikacyjna zostanie zapewniona przez istniejące drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej.

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają przedmiotowy obszar oraz umożliwienie jej rozbudowy dla nowych terenów inwestycyjnych. Infrastruktura techniczna zostanie rozbudowana zgodnie z zasadami określonymi w projekcie planu.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła 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 oraz kształtowania zabudowy w § 7. W szczególności sformułowano m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, ograniczenia wysokości zabudowy, zasady kształtowania dachu 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 kształtowania zabudowy oraz w § 8 wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Uwzględniono w ustaleniach planu m.in.: zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz zasady kształtowania i urządzania zieleni.

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

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej ZPo.1-ZPo.7 i ZPz.1, strefy zieleni w ramach terenów inwestycyjnych, ustalenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego na poziomie 60 % i 40 % dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U.1-MN/U.2, MW/U.1-MW/U.4), nakaz utrzymania, uzupełniania i pielęgnacji istniejących szpalerów drzew wzdłuż ul. Pękowickiej oraz lokalizacji szpalerów drzew wzdłuż ul. W. Łokietka, a także nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania/uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska UMK.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 9 tekstu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące:

- strefy nadzoru archeologicznego,

Ponadto projekt planu został skierowany do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zawarte w projekcie planu, a także zostały skierowane do opiniowania i uzgadniania m. in. z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

Ponadto w projekcie planu zawarto ustalenia w § 8 w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku. Zapisy odnoszące się do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione w § 7, § 10 i § 13.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

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

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym „Tonie - A-B” w Studium został wyznaczony pod tereny inwestycyjne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W związku z powyższym, ustalenia projektu planu wyznaczają m. in.: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oraz tereny pod zabudowę usługową.

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 zostaną 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 Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez wyznaczenie w planie terenu U.1 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania, administracji, zdrowia, kultury, nauki, sportu i kultu religijnego. Ponadto umożliwiono rozbudowę infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp., a także zaznaczono przebieg tras rowerowych układu miejskiego na rysunku planu.

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

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono w § 12 projektu planu, jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej” oraz w § 7 ust. 11 tekstu planu „odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w tym telefonii komórkowej)”.

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

Część A:

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Istniejąca sieć wodociągowa znajduje się w zasięgu podstawowej strefy zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 250,00 m n.p.m.
3. Istniejąca kanalizacja sanitarna Ø 250 mm biegnąca w drogach osiedlowych po wschodniej i południowej stronie przedmiotowej lokalizacji znajduje się w zlewni kanału sanitarnego Ø 400 mm w ul. Chełmońskiego.

Część B:

4. Znajduje się w zasięgu strefy zaopatrzenia w wodę hydroforni „Tonie” o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 274,00 m n.p.m.
5. W sąsiedztwie przedmiotowego obszaru w ul. Władysława Łokietka przebiega sieć wodociągowa DN 250 mm.

6. W zakresie zasilania w wodę rozpatrywanego terenu zakłada się realizację sieci wodociągowej DN 100 mm w ul. Paszkowskiego.

Dla całego terenu:

7. Rozbudowa sieci wodociągowej. możliwa jest wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych (w działkach geodezyjnych wydzielonych pod drogi) z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenu i warunków wysokościowych.
8. Zgodnie z Uchwałą Nr CXIV/2999/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków odległość projektowanej sieci wodociągowej od budynków winna gwarantować ich stateczność i zostać określona w oparciu o szczegółową technologię wykonania robót oraz przedstawione rozwiązania konstrukcyjne.
Rozwiązania konstrukcyjne nie są wymagane, jeżeli projektowana sieć wodociągowa do średnicy 300 mm włącznie lokalizowana jest w odległości min. 3,0 m od budynku, dla średnicy 400 mm odległość ta wynosi 5,0 m.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych:

Część A:

1. Istniejąca kanalizacja sanitarna \varnothing 250 mm biegnąca w drogach osiedlowych po wschodniej i południowej stronie przedmiotowej lokalizacji znajduje się w zlewni kanału sanitarnego \varnothing 400 mm w ul. Chełmońskiego.
2. Obecnie trwają prace projektowe dla budowy sieci kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym z pompownią ścieków zlokalizowaną w rejonie ul. Jordanowskiej i grawitacyjnym kanałem sanitarnym w ul. Stelmachów.

Część B:

3. Odbiornikiem ścieków bytowych i przemysłowych z przedmiotowego obszaru jest kanał sanitarny \varnothing 500 mm w ul. Władysława Łokietka i kanał sanitarny \varnothing 500 mm w ul. Pękowickiej.

Dla całego terenu:

4. W rozpatrywanym terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
5. Zgodnie z Uchwałą Nr CXIV/2999/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków odległość projektowanej sieci kanalizacyjnej od budynków winna gwarantować ich stateczność i zostać określona w oparciu o szczegółową technologię wykonania robót oraz przedstawione rozwiązania konstrukcyjne.
Rozwiązania konstrukcyjne nie są wymagane, jeżeli projektowana sieć kanalizacyjna lokalizowana jest w odległości min. 5,0 m od budynku. Dla rurociągów tłoczonych sieci kanalizacji sanitarnej obowiązują odległości jak w przypadku sieci wodociągowej.
6. Według wskazań ZDMK dla nowych inwestycji 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). Wyjątek stanowi zabudowa jednorodzinna dla której, warunki odwodnienia określi bezpośrednio zarządca systemu odwodnienia Miasta.
7. W granicach opracowywanego planu – część A Zarząd nie posiada kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie granic planu zagospodarowania są na własnym terenie. W granicach opracowywanego planu – część B zlokalizowany jest miejski kanał opadowy \varnothing 1200 mm zlokalizowany w ul. Pękowickiej odprowadzający wody opadowe z przynależnej zlewni do potoku Sudół od Modlnicy. W pozostałych drogach nie ma kanalizacji deszczowej. W obrębie granic tej części planu znajdują się natomiast wewnętrzne instalacje kanalizacji opadowej, które nie pozostają w zarządzie jednostki.

W zakresie gazownictwa:

1. W obszarze planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia, a szerokość stref kontrolowanych sieci gazowych wynosi:
 - dla gazociągu o średnicy dn 160 zlokalizowanego w części A oraz dla gazociągu o średnicach dn 225, dn 160, dn 75 i dn 40 zlokalizowanych w części B – 1 m,
 - dla gazociągów o średnicach dn 50 i dn 20 zlokalizowanych w części B – 3 m.
2. Projektowane sieci gazowe powinny być lokalizowane w pasach rozgraniczających dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inną lokalizację ze względów technicznych lub ekonomicznych. Dla projektowanych gazociągów obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

W zakresie ciepłownictwa:

1. Obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Budynki ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

W zakresie elektroenergetyki:

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV: Prądnik i Pasternik., a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.
2. Na przedmiotowym terenie przebiega sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.
3. Projekt planu ustala doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN, sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz odnawialne źródła energii.

W zakresie Telekomunikacji

1. Obszar projektu planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej;
2. Projekt planu ustala zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, a w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną lub napowietrzną.

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 08.11.2019 r. - 20.12.2019 r.,
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach 3 – 31 sierpnia 2020 oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej w dniu 11 sierpnia 2020 r.
- zgłaszanie uwag do projektu planu do dnia 14 września 2020 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 (Dziennik Polski z dnia 8 listopada 2019 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do

sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 8 czerwca 2020 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 1315/2020 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Kolejno, stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 24 lipca 2020 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie A-B”. Powyższe wyłożenie miało miejsce w dniach 3 -31 sierpnia 2020 r. Dyskusja publiczna przeprowadzona została w dniu 11 sierpnia 2020 r., uwagi można było składać w terminie do 14 września 2020 r.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Tonie - A-B” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, poprzez 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, w ramach którego wskazano:
 - położenie obszaru, główne uwarunkowania,
 - zainwestowanie i użytkowanie terenów,
 - uwarunkowania fizjograficzne, stosunki wodne,
 - zagrożenie powodziowe,
 - oddziaływania antropogeniczne,
 - wartości przyrodnicze,
 - wartości kulturowe,
 - syntezę uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych
- Prognozę oddziaływania na środowisko;
- 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, które dotyczyły rozwiązań przestrzennych:

- oznaczenie działek nr 280, 296/36 i 296/38 obr. 32 jedn. ew. Krowodrza jako tereny usługowo-mieszkalne (na cele budowlane);
- przeznaczenie działek nr 278, 279, 281, 296/15, 296/19 obr. 32 jedn. ew. Krowodrza na cele budowlane;
- przeznaczenie działek nr 251, 252, 253, 254 i 255 obr. 32 jedn. ew. Krowodrza pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność istniejących w sąsiedztwie usług publicznych (typu: szkoła, kościół itp.). Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość rozbudowy obiektów usługowych.

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.

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

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.

W okresie, który objęty był ww. „Oceną...” na obszarze sporządzanego obecnie projektu planu „Tonie A-B” nie obowiązywał żaden plan miejscowy.

Podjęcie prac nad sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie A-B” wynika z potrzeby, w części „A” obszaru planu - określenia zasad rozbudowy obiektów budowlanych, w części „B” obszaru planu - stworzenia warunków prawnych dla uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym określenia zasad kształtowania nowej zabudowy w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B”, 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 „Tonie – A-B”.

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

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi.

Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m. in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. 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 „Tonie – A-B”, 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 poszczególony
----------	---------	---------	---------------------------

	Wykup nieruchomości pod zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	ch latach w okresie 10 lat
1	18 900					-18 900
2	18 900					-18 900
3	18 900	18 408			3 500	-33 808
4	18 900	18 408				-37 308
5	18 900	18 408		17 100		-20 208
6	18 900	18 408		25 649		-11 659
7		18 408		42 749		24 341
8				85 498		85 498
9				85 498		85 498
10				85 498		85 498
	113 400	92 040	0	341 992	3 500	140 052

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

V. PODSUMOWANIE

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