

Załącznik nr II  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Wydział Planowania Przestrzennego**  
**Pracownia Urbanistyczna 1**

**UZASADNIENIE**  
**ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU „WRÓBLOWICE II”**



KRAKÓW PAŹDZIERNIK 2020 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 .....	5
5.	Odniesienie do syntezy uwarunkowań.....	6
6.	Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.....	7
7.	Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	8
8.	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
III.	ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY .....	17
IV.	WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....	17
V.	PODSUMOWANIE .....	18

# I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

## 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr XXXVI/615/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

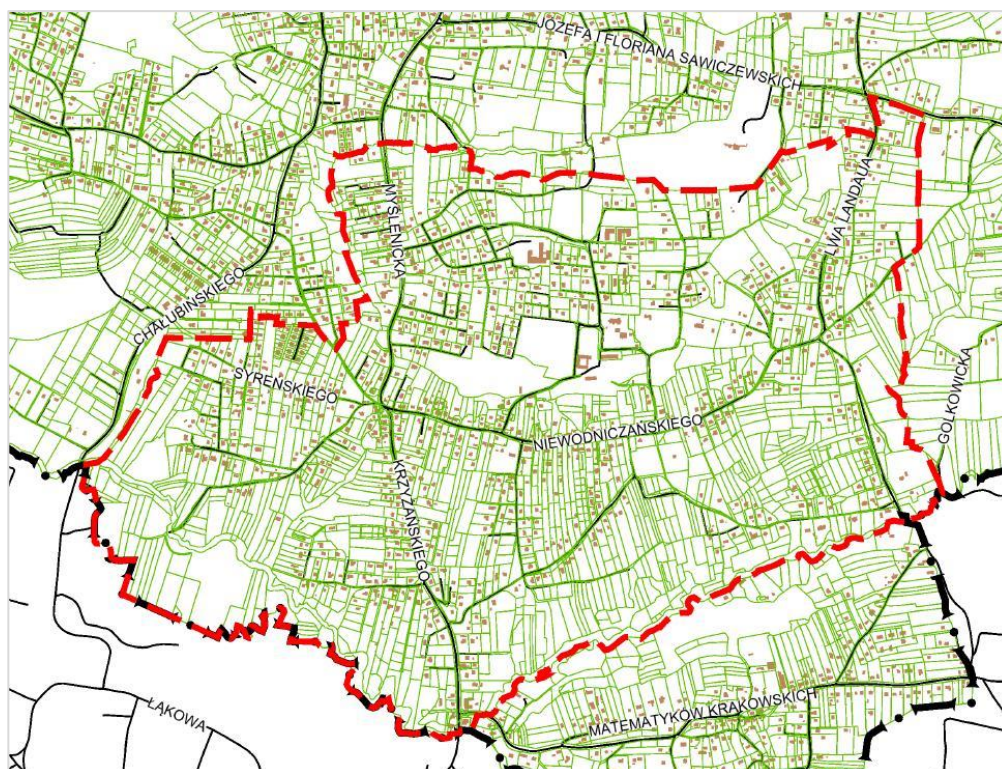
Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązania 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 planem położony jest w granicach administracyjnych miasta Krakowa, w Dzielnicy X Swoszowice, w południowej części Krakowa, obejmuje teren o powierzchni ok. 257,7 ha.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Swoszowice-Wschód” rozgraniczonym od obszaru „Wróblowice” m. in. południową granicą fortu „Swoszowice” i potokiem Wróblowickim,
- od wschodu - z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko”,
- od południa - z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zbydniowice”, na południowo-wschodnim fragmencie pokrywa się z granicami miasta Krakowa i graniczy z gminą Wieliczka,
- od zachodu - pokrywa się z granicami miasta Krakowa i graniczy z gminą Świątniki Górne i gminą Mogilany oraz graniczy z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Swoszowice Południe”.



## 2. Przebieg procedury planistycznej.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr XXXVI/615/16 z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II”.

W dniu 19 lutego 2016 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 18 marca 2016 r.

19 lutego 2016 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.

W dniu 20 listopada 2017 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3427/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2017 r. Wnioski złożone do planu (w liczbie 27) zostały rozpatrzone w następujący sposób: 10 uwzględniono, 12 uwzględniono częściowo, 5 nieuwzględnionych.

W dniu 7 grudnia 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Ponadto w dniu 17 maja 2018 r. wystąpiono do Małopolskiej Izby Rolniczej w Krakowie o zaopiniowanie przeznaczenia gruntów leśnych o pow. 0,0071 ha na cele nierolnicze i nieleśne. Pozytywną opinię otrzymano w dniu 21 maja 2018 r. Następnie wystąpiono o wyrażenie zgody do Marszałka Województwa Małopolskiego na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o pow. 0,0071 ha (z zał. opinią MIR). W dniu 4 czerwca 2018 r. otrzymano zgodę Marszałka.

W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień oraz dodatkowych korekt wprowadzonych do projektu planu w dniu 2 listopada 2018 r. ponownie przekazano do opiniowania i uzgodnień projekt planu z prognozą oddziaływania na środowisko.

Pismem znak OZKr.5150.194.2018.EAP z dnia 22 listopada 2018 r. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu.

W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień oraz dodatkowych korekt wprowadzonych do projektu planu w dniu 10 grudnia 2019 r. ponownie przekazano do opiniowania i uzgodnień projekt planu z prognozą oddziaływania na środowisko.

Pismem znak DSA-OZ.470.5.19.2019.PP 1109315.3235096.24892020 z dnia 31 grudnia 2019 r. Minister Klimatu zaopiniował negatywnie projekt planu.

Pismem znak ZN-II.5150.132.2019.EAP z dnia 19 grudnia 2019 r. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu.

W maju 2020 r. ponownie przekazano do opiniowania i uzgodnień projektu planu wraz z zaktualizowaną prognozą oddziaływania na środowisko po korektach wprowadzonych do projektu planu, w tym w wyniku opiniowania i uzgodnień.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 10 lipca 2020 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwać będzie od dnia 20 lipca do dnia 17 sierpnia 2020 r., a termin składania uwag został określony na dzień 31 sierpnia 2020 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 3 sierpnia 2020 r. przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 65 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 2318/2020 z dnia 18 września 2020 r).

Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### 3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Sporządzone analizy wskazują, że przystąpienie do sporządzania planu dla obszaru „Wróblowice II” było celowe i uzasadnione. Głównym założeniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II” jest określenie przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji, poprzez:

- utrzymanie i uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej;
- ochronę obszaru zasilania zbiornika wód leczniczych oraz określenie zasad zagospodarowania przestrzennego umożliwiających prawidłową działalność lecznictwa uzdrowiskowego,
- ochroną krajobrazu, w tym krajobrazu otwartego, ochronę przed zabudową terenów zieleni urządzonej i zieleni nieurządzonej,
- utrzymanie i rozwój usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzonej,
- kształtowanie terenów parkowych w terenach zieleni urządzonej w rejonie doliny Wilgi,
- określenie zasad umożliwiających rozbudowę sieci infrastruktury technicznej
- w terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania.

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium – omówionych w rozdz. 8, w którym określono m. in. maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), a także:

- innych opracowaniach,
- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu.

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

### 4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu

#### 1) *Analizy widokowe*

W krajobrazie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim. Występują tu też niewielkie gospodarstwa rolne, kościół, szkoła, sklepy, cmentarz, teren zabytkowego dworku z parkiem oraz teren Klubu Sportowego Wróblowianka wraz z boiskiem piłkarskim. Największą część terenów niezainwestowanych stanowią tereny rolne, przeważnie nieużytkowane.

#### 2) *Powiązania zewnętrzne*

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru, który w całości jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Wróblowice” oraz – w niewielkiej części – „Swoszowice Południe”.

Sporządzany plan graniczy z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- od północnego-zachodu – mpzp „Swoszowice Południe”, obowiązującego od dnia 26 grudnia 2010 r.

*Uchwała Nr CXV/1556/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Swoszowice Południe”;*

- od północy:
  - mpzp obszaru „Swoszowice Uzdrowisko”, obowiązującego od dnia 19 czerwca 2011 r.  
*Uchwała Nr XII/130/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Swoszowice Uzdrowisko”, zmieniona Uchwałą Nr LXXIX/1181/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2013 r.*
  - mpzp obszaru „Swoszowice-Wschód”, obowiązującego od dnia 9 września 2011 r.  
*Uchwała Nr XXI/243/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Swoszowice-Wschód”, zmieniona Uchwałą Nr LXXIX/1182/13 RMK z dnia 10 lipca 2013 r.;*
- od wschodu – mpzp obszaru „Rajsko”, obowiązującego od dnia 14 grudnia 2013 r.  
*Uchwała Nr XC/1325/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko”;*
- od południa – mpzp obszaru „Zbydniowice”, obowiązującego od dnia 16 lipca 2009 r.  
*Uchwała Nr LXXII/921/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zbydniowice”.*

### **3) Powiązania komunikacyjne**

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem planu z otoczeniem, związane są z ulicami: Myślenicką, Mirosława Krzyżańskiego, Henryka Niewodniczańskiego, zapewniające poprzez sieć ulic zbiorczych i lokalnych komunikację z autostradą A4 i ul. Zakopiańską oraz z sąsiednimi gminami Wieliczka i Świątniki Górne.

Obszar obsługiwany jest liniami autobusowymi wzdłuż ulicy Krzyżańskiego i linią prowadzoną wzdłuż ul. Niewodniczańskiego i Landaua.

### **4) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne**

Obszar położony jest przy południowej granicy Krakowa - w rejonie, który charakteryzuje się niską intensywnością zabudowy (głównie obiekty jednorodzinne). W związku z tym możliwa jest w większości migracja zwierząt wewnątrz obszaru (największe utrudnienie mogą stanowić istniejące ogrodzenia), istnieją także powiązania przyrodnicze z terenami sąsiednimi – zwłaszcza terenami leśnymi oraz otwartymi i niezabudowanymi. Dalsze przemieszczanie się fauny ograniczają drogi położone na północ i zachód od obszaru opracowania (A4 i 7) oraz intensywniejsza zabudowa miejska.

Główny korytarz ekologiczny stanowią doliny cieków wodnych – Wilgi i potoku Cyrkówka. Poprzez Wilgę obszar jest powiązany również z rzeką Wisłą. W obrębie obszaru występują tereny, które nie powinny podlegać zabudowie ze względu na walory przyrodnicze: Dolina Wilgi, Dolina Pokrzywki, Dolina Potoku Wróblowickiego, Dolina Niewodniczańskiego (stanowiące w większości korytarze ekologiczne regionalne i lokalne), a także Las Wróblowicki i przylegający do obszaru Fort Swoszowice. Możliwe jest powiązanie obszaru z innymi cennymi przyrodniczo terenami, zwłaszcza położonymi na wschód – przede wszystkim Potokiem Swoszowickim, Fortem Rajsko, Lasem Duchackim czy Doliną Kosocicką.

### **5) Chłonność terenu**

Na potrzeby opracowania dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy w obszarze objętym planem. Nowe zainwestowanie stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

## **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 oraz ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Wróblowice II” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie „Synteza uwarunkowań”.

Obszar sporządzanego planu miejscowego obejmuje zarówno tereny zainwestowane jak i niezainwestowane. Zabudowa jest mało intensywna i w zdecydowanej większości niska, głównie typu jednorodzinne o charakterze podmiejskim. Koncentruje się wzdłuż istniejących ulic.

Na obszarze sporządzanego planu miejscowego znajduje się wpisany do rejestru zabytków zespół dworsko-parkowy we Wróblowicach; pozostałe obiekty zabytkowe – głównie drewniane domy

z przełomu XIX i XX w. oraz kościoł z XIX w. – skupiają się w historycznym centrum dawnej wsi Wróblowice, w rejonie ulic Henryka Niewodniczańskiego i Wincentego Bogdanowskiego.

W strukturze krajobrazowej obszaru dominują przestrzenie otwarte, znaczącą rolę odgrywają także wody, przede wszystkim rzeka Wilga oraz potok Pokrzywnica (Cyrkówka).

Zawarte w syntezie uwarunkowań zagadnienia odnoszące się do infrastruktury technicznej zawarto w części II pkt 10.

## 6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.

Tabela 1. Bilans terenów istniejących

BUDYNKI I OBIEKTY	ilość	%
budynki mieszkalne jednorodzinne	830	65,25
budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami	7	0,55
budynki gospodarcze	226	17,77
budynki produkcyjne	1	0,08
budynki infrastruktury technicznej	2	0,16
garaże	172	13,52
<b>RAZEM</b>	<b>1272</b>	<b>100,0</b>
UŻYTKOWANIE TERENÓW		
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	84,62	32,82
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	0,52	0,20
Tereny zabudowy usługowej	4,65	1,80
Tereny sportu i rekreacji	2,00	0,78
Tereny urządzeń i usług komunikacyjnych (w tym parkingów)	0,18	0,07
Tereny dróg	13,42	5,20
Tereny cmentarzy	1,84	0,72
Tereny zieleni urządzonej (w tym parkowej)	1,16	0,45
Tereny zieleni nieurządzonej	50,04	19,41
Tereny rolnicze	87,11	33,79
Tereny lasów	4,56	1,77
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	6,17	2,39
Pozostałe tereny (infrastruktury, zabudowy gospodarczej i garaży)	1,54	0,60
<b>RAZEM</b>	<b>257,81</b>	<b>100,00</b>

Tabela 2. Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Wróblowice II”

PRZEZNACZENIE	POWIERZCHNIA [ha]	[%]
MN	144,84	56,21
MN/U	0,53	0,21
U	6,09	2,36
US	2,53	0,98
ZP	15,83	6,14
ZPu	2,68	1,04
ZC	1,96	0,76
ZL	4,54	1,76
R	33,19	12,88
Rz	23,90	9,27
WS	6,14	2,38
KU	0,08	0,03
G	0,12	0,05

KDZ	2,86	1,11
KDL	2,38	0,92
KDD	7,62	2,96
KDW	2,33	0,91
KDX	0,04	0,01
<b>SUMA</b>	<b>257,6603</b>	<b>100</b>

## 7. 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 oraz istniejącego zainwestowania. Przeważającą część terenu objętego opracowaniem zajmują tereny regularnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami gospodarczymi. Na omawianym terenie znajduje się wiele historycznych obiektów, pośród których priorytetowy jest zespół dworsko-parkowy we Wróblowicach, wpisany do rejestru zabytków, oraz kościół z zabytkową dzwonnica. Jest też tutaj szereg zabytków ewidencyjnych. Znaczna część terenu jest objęta strefą nadzoru o archeologicznego (z kilkunastoma stwierdzonymi stanowiskami).

W projekcie planu miejscowego obszaru „Wróblowice II” wyznaczone zostały tereny inwestycyjne i do zainwestowania:

- **MN.1-MN.40** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,  
Dopuszczono (jako przeznaczenie uzupełniające) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, których powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20 % powierzchni zabudowy działki budowlanej.
- **MN/U.1-MN/U.2** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,  
Dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym albo bliźniaczym.
- **U.1-U.18** jako **Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,  
W terenach **U.1-U.12** i **U.14-U.18** dopuszczono lokalizację budynków garaży, a w terenach **U.5 U.12, U.14** i **U.16** dodatkowo dopuszczono lokalizację terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz placów zabaw. W terenie **U.13** (teren kościoła) ustalono zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.
- **US.1** jako **Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty budowlane i urządzenia sportu i rekreacji,  
Dopuszczono lokalizację: budynków garaży, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych oraz innych przekryć o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych nad terenowymi obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji.
- **ZPu.1** jako **Teren zieleni i zabudowy rezydencjonalnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną o charakterze parkowym,  
Dopuszczono lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garaży oraz funkcję mieszkaniową w istniejących budynkach zabytkowych.
- **ZC.1** jako **Teren cmentarza**, o podstawowym przeznaczeniu pod cmentarz,  
Dopuszczono lokalizację budynków administracyjnych i sakralnych.
- **KU.1** jako **Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking,  
Dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej oraz ustalono zakaz lokalizacji budynków.
- **G.1** jako **Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury gazowniczej,
- **Tereny komunikacji**: drogi publiczne **KDZ.1-KDZ.5, KDL.1-KDL.3, KDD.1-KDD.14**, drogi wewnętrzne **KDW.1-KDW.17** oraz Teren ciągu pieszego **KDX.1**,



a także tereny nieinwestycyjne:

- **ZP.1-ZP.14** jako **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki,  
Dopuszczono lokalizację placów zabaw, a w terenach **ZP.2** i **ZP.4** dopuszczono dodatkowo lokalizację terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, budynków kawiarni, cukierni, budynków sanitariatów i szatni oraz budynków wypożyczalni sprzętu sportowego.
- **ZL.1-ZL.9** jako **Tereny lasów**, o podstawowym przeznaczeniu pod lasy,
- **R.1-R.18** jako **Tereny rolnicze**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne,
- **Rz.1-Rz.19** jako **Tereny rolnicze z możliwością zalesiania**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne z możliwością zalesiania,
- **WS.1-WS.13** jako **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, obejmujące rzeki, potoki, rowy, stawy oraz inne zbiorniki naturalne i sztuczne wraz z ich obudową biologiczną.

W całym obszarze objętym planem (za wyjątkiem terenów osuwisk, stref buforowych osuwisk, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków) dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych dopuszczono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie termomodernizacji, wykonania szybów windowych, zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.

W obszarze planu występują liczne osuwiska. W grudniu 2016 r. wykonane zostało opracowanie pt. „Przestrzenne (graficzne) wyznaczenie stref buforowych osuwisk położonych w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice II”, zlokalizowanych w obrębie terenów przeznaczonych do zainwestowania oraz położonych w sąsiedztwie tychże terenów wraz z określeniem zasad gospodarowania”. W ww. opracowaniu strefy buforowe wyznaczono wokół całych osuwisk lub ich wybranych fragmentów, zazwyczaj powyżej skarpy głównej. Dla osuwisk, których wysokość skarp nie przekracza 3 m szerokość strefy buforowej ustalono na 10 m. Gdy wysokość skarp jest większa niż 3 m uznano, że szerokość strefy buforowej powinna wynosić 20 m. Jednocześnie w ww. opracowaniu zaleca się aby obszary stref buforowych przy osuwiskach były w planach zagospodarowania przestrzennego wyłączane z zabudowy i uznawane za tereny nienadające się pod budownictwo kubaturowe. Przy czym zaleca się dopuszczenie dokonywania remontów istniejących obiektów, budowy infrastruktury technicznej w tych strefach, które poprzedzone zostanie wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, która określi czy planowane inwestycja nie naruszy równowagi stoku, a jej oddziaływanie nie spowoduje uruchomienia osuwiska. Dokumentacja taka powinna zawierać też wytyczne dotyczące zabezpieczeń dla projektowanych obiektów. W przypadku stref buforowych wyznaczonych przy osuwiskach zlokalizowanych wzdłuż doliny rzeki Wilgi istnieje duże ryzyko rozszerzania się strefy ruchów masowych ze względu na erozyjną działalność rzeki.

W marcu 2019 r. otrzymano materiały dotyczące zweryfikowanych osuwisk w ramach SOPO. Po konsultacji z Geologiem Powiatowym (pisma znak BP-02.6721.310.136.2019.ABU z dnia 18.04.2019 r. i 23.05.2019 r.) wprowadzono nowe granice osuwisk określonych w ramach SOPO jako właściwe.

W obszarze planu znajdują się kompleksy leśne. Największy położony jest w północnej części planu, po obu stronach ulicy Adama Bochnaka. Pozostałe, mniejsze kompleksy leśne znajdują się we wschodniej części obszaru objętego projektem planu. Dla fragmentu kompleksu leśnego znajdującego się przy ul. Kenara, na którym wyznaczono drogę dojazdową, wystąpiono i uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne.

## **8. 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, uściśla ją ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### Zapisy ustaleń Studium:

##### **1) Strukturalne jednostki urbanistyczne:**

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 53 i dla tego obszaru został ustalony następujący kierunek zagospodarowania:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Wróblowianka” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną,
- Kształtowanie terenów parkowych w terenach zieleni urządzonej w rejonie doliny Wilgi,
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Zakopiańską i ul. Krzemieniecką

##### **2) Standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy:**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- W terenach wskazany do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk – rozstrzygnięcia co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenia parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%,
- powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90 %;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy w terenach usług (U) do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20 %;

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

###### **• MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

o **funkcji podstawowej:** 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);

oraz **funkcji dopuszczalnej:** usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzone i nieurządzone m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

###### **• U – Tereny usług**

o **funkcji podstawowej:** zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, 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;

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

- **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

o **funkcji podstawowej**: różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne;

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

- **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

o **funkcji podstawowej**: różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

- **ZC – Tereny cmentarzy**

o **funkcji podstawowej**: tereny cmentarzy, dla których, jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spopielnarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

- **KD – Tereny komunikacji**

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

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

#### 4) **Elementy środowiska kulturowego:**

Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków oraz odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych: obejmuje zespół dworsko-parkowy, układ urbanistyczny dawnych wsi Wróblowice i Swoszowice;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość jednostki,
  - znaczna część jednostki objęta obszarem ochrony krajobrazu warownego B oraz, w obrębie fortów i ich otoczenia, obszarem A;
  - występują punkty i ciągi widokowe o możliwości obserwacji panoram o dużym zasięgu;
- Nadzoru archeologicznego: obejmuje dużą część jednostki (prawie cały obszar planu za wyjątkiem części północnej i południowo-zachodniej), m.in. ujęte w rejestrze zabytków stanowiska archeologiczne;

Wskazania dla wybranych elementów:

- utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie tych układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej,
- uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych,

Miejsca Pamięci Narodowej: cmentarz wojenny nr 383 z okresu I wojny światowej, na północ od ul. Adama Bochnaka (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia, zgodnie z ustawą o grobach i cmentarzach wojennych, z dnia 28 marca 1933 r., Dz. U. Nr 39 poz. 311).

#### 5) **Środowisko przyrodnicze:**

- Parki rzeczne;

- Parki miejskie i ogrody zabytkowe;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451;
- Projektowany obszar ochronny GZWP 451;
- Lasy
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Strefa Kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12 %;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwo występowania wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$  (rzeka Wilga) – fragmentarycznie;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwo występowania wody stuletniej  $Q_{1\%}$  (rzeka Wilga) – fragmentarycznie.

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

▪ **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej**

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m. in. 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 terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania.

▪ **standardami przestrzennymi**

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

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

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

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (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 niezmotoryzowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców.

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają przedmiotowy obszar oraz wyznaczenie w planie stref i pasów ochronnych.

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

**KOMENTARZ**

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.**

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

Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.

## **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,**

poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej). Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

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

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe,**

Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w § 7.

**3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,**

zostały uwzględnione poprzez m. in. wskazanie:

- pomnika przyrody;
- granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 – Subzbiornik Bogucice;
- granicy projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 451 – Subzbiornik Bogucice;
- granicy obszaru zagrożenia powodziowego, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- granicy obszaru zagrożenia powodziowego, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- granicy obszaru zalanego lub podtopionego w 2010 r.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarto w § 8 tekstu planu.

**4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,**

zostały uwzględnione poprzez m. in. wskazanie:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych;

- granice strefy nadzoru archeologicznego.

Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w § 9 tekstu planu.

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 7 ust. 2, § 10 pkt 4, § 13 ust. 5 tekstu planu a także poprzez skierowanie do uzgodnienia/zaopiniowania projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi;
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni,**

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń, zawartych w § 7 tekstu planu;
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub mieszkalno-usługową) zajmujących przeważającą część obszaru planu – oznaczonych symbolami **MN.1-MN.40, MN/U.1-MN/U.2, U.1-U.18**;
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

**7) prawo własności**

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje takie 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**

zostały uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

**9) potrzeby interesu publicznego**

zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- rozwój układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne i wewnętrzne,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.,
- ochrona i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów (w tym dla dróg publicznych, w obrębie których mogą być lokalizowane sieci).

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) zawarto w § 7 ust. 7 tekstu planu, a zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 12 tekstu planu.

Z uwarunkowań:

W zakresie zaopatrzenia w wodę

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 pracuje w następujących strefach wodociągowych:
  - strefa zbiornika Kosocice o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 287,00 m n.p.m., która obowiązuje w zachodniej oraz południowej części obszaru,
  - strefa zbiornika Rajsko o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 340,00 m n.p.m., która obowiązuje w północno-wschodniej części obszaru,
  - strefa zredukowanego ciśnienia o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 313,00 m n.p.m., która obowiązuje w północnej, środkowej oraz zachodniej części obszaru.
3. Istniejąca sieć wodociągowa przebiega w:
  - $\varnothing$  250 mm – ul. Myślenicka, ul. Mirosława Krzyżańskiego,
  - $\varnothing$  225 mm – ul. Józefa i Floriana Sawiczewskich,
  - $\varnothing$  160 mm – ul. Henryka Niewodniczańskiego, ul. Lwa Landaua,
  - wodociągi mniejszych średnic w pozostałej części planu.
4. Na obszarze objętym planem wg wskazań zarządcy sieci wodociągowej zlokalizowane są dwie hydrofornie wodociągowe, w rejonie skrzyżowania ulic: Lwa Landaua i Antoniego Kenara oraz w rejonie ulic: Henryka Niewodniczańskiego i Wróblowickiej.

#### W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
2. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się:
  - $\varnothing$  400 mm,  $\varnothing$  300 mm – ul. Henryka Niewodniczańskiego,
  - $\varnothing$  300 mm – ul. Mirosława Krzyżańskiego, ul. Szymona Syreńskiego, ul. Stanisława Grzepskiego, ul. Wróblowicka, ul. Wincentego Bogdanowskiego, ul. Dróżka, ul. Lwa Landaua, ul. Józefa i Floriana Sawiczewskich,
  - $\varnothing$  200 mm – ul. Mirosława Krzyżańskiego (kanał tłoczny),
  - $\varnothing$  50 mm – ul. Wróblowicka (kanał tłoczny).
3. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są dwie pompownie ścieków w rejonie skrzyżowania ul. Krzyżańskiego i ul. Matematyków Krakowskich oraz w rejonie Klubu Sportowego Wróblowianka.
4. Na obszarze objętym planem:
  - brak kanalizacji opadowej;
  - przebiega potok Wróblowicki oraz w części południowej potok Cyrkówka i rzeka Wilga;
  - wzdłuż północnej granicy planu, w rejonie ul. Myślenickiej przebiega rów odwodnieniowy będący dopływem potoku Wróblowickiego.

#### W zakresie gazownictwa

1. Źródłem zasilania obszaru jest stacja gazowa I stopnia przy ul. Myślenickiej, która zlokalizowana jest w północno-zachodniej części planu.
2. W rozpatrywanym terenie znajdują się następujące sieci gazowe:
  - a) gazociągi wysokiego ciśnienia:
    - $\varnothing$  400 mm – gazociąg relacji Śledziejowice – Skawina – północna część planu,
    - $\varnothing$  50 mm – gazociąg zasilający stację gazową I stopnia przy ul. Myślenickiej;
  - b) gazociągi średniego ciśnienia:
    - $\varnothing$  100 mm – ul. Myślenicka, ul. Krzyżańskiego,
    - $\varnothing$  50 mm – ul. Niewodniczańskiego,
    - $\varnothing$  25 mm -  $\varnothing$  40 mm – w pozostałych ulicach.

#### W zakresie ciepłownictwa

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicą zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.

#### W zakresie elektroenergetyki

Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są z SE 110 kV/ 15 kV Świątniki Górne, Piaski Wielkie i Korabniki, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Ze względu na przejrzystość na rysunku, uwzględniono tylko przewody średniego napięcia.

W zakresie telekomunikacji 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. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej

infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II”.

**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 od dnia 19 lutego do dnia 18 marca 2016 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
- zgłaszanie uwag do projektu planu.

**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 19 lutego 2016 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 7 grudnia 2017 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 3427/2017 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu ponownie zostanie przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem:

[http://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=73795](http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=73795)

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

- interesu publicznego, poprzez wyznaczenie dróg publicznych, zdefiniowanie i ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.  
Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oparto o wytyczne określone w Studium.
- interesu prywatnego, który został poznany poprzez analizę wniosków 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:
  - siedliska chronionych gatunków zwierząt, które należy uwzględnić przy realizacji zagospodarowania,
  - tereny o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych;
- Prognozę oddziaływania na środowisko;

wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Zieleni Miejskiej).

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

– **analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski, które dotyczyły:**

TERENÓW INWESTYCYJNYCH I PARAMETRÓW ZABUDOWY:

- przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną [16 wniosków],
- zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy [9 wniosków],
- o likwidację projektowanej przez MPWiK przepompowni ścieków,
- uwzględnienie w planie treści ustaleń obowiązującego mpzp w zakresie przeznaczenia terenu U z jednoczesną weryfikacją i aktualizacją wskaźników zagospodarowania do poziomu ustalonego w studium: ustalenie powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 0,3, wysokość zabudowy – do 16m, weryfikacje nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej całkowite usunięcie,



- aktualizację ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1ZP poprzez zmianę przeznaczenia terenu 1ZP na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością realizacji budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych oraz określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – nie więcej niż 50%, wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11m,

#### ZIELENI I OGRANICZENIA TERENÓW INWESTYCYJNYCH:

- zachowania działek jako niezabudowane,
- pozostawienia strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, „C”, oraz obszaru górniczego „Swoszowice” wolnych od zabudowy wielorodzinnej,
- dopuszczenia budownictwa jednorodzinnego na działkach o minimalnej powierzchni:
  - w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej: 800 m<sup>2</sup> z udziałem wskaźnika terenów zielonych nie mniej niż 50%,
  - w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej: 600 m<sup>2</sup> z udziałem wskaźnika terenów zielonych nie mniej niż 45%,

#### KOMUNIKACJI:

- o wyznaczenie dojazdu do działki,
- zmiana przebiegu linii rozgraniczających drogę dojazdową 9KDD,
- zmiana kategorii terenu 9KDD na KDX – ciąg pieszo-jezdny.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostęp mieszkańców do usług publicznych (typu: szkół, przedszkoli, kościoła). Na obszarze sporządzanego projektu planu zabezpieczono istniejące budynki tj. kościół, szkołę i przedszkole poprzez przeznaczenie terenów pod usługi.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez uzupełnienie go o zaprojektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Zaproponowany w planie układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Wskazane w projekcie planu ciągi piesze i trasy rowerowe ułatwią przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

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

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

Sporządzany plan położny jest głównie w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice”, przyjętego uchwałą nr CVIII/1483/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. (obowiązuje od dnia 24 października 2010 r.) oraz w nieznacznym fragmencie w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swoszowice Południe”, przyjętego uchwałą nr CXV/1556/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. (obowiązuje od dnia 26 grudnia 2010 r.).

Zakres objęcia nowym planem wyżej wskazanego obszaru wynika z konieczności dostosowania granicy obszaru do granic działek geodezyjnych.

Podjęcie prac nad sporządzaniem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II” wynika z potrzeby aktualizacji regulacji planistycznych zagospodarowania obszaru w dostosowaniu do możliwości inwestycyjnych wynikających ze Studium z 2014 r.

### 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 „Wróblowice II”, która 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 „Wróblowice II”.

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

Na potrzeby niniejszej prognozy, 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.

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków wynoszący około 42,5 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy wraz z jego wykonaniem oraz terenów zieleni.

Tabela 3. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wróblowice II”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	4 307 232					-4 307 232
2	4 307 232				223 400	-4 083 832
3	4 307 232	3 755 416	133 955		223 400	-7 705 293
4	4 307 232	3 755 416	133 955			-7 928 693
5	4 307 232	3 755 416	133 955	63 006		-7 865 687
6	4 307 232	3 755 416		94 509		-7 968 139
7		3 755 416		157 515		-3 597 901
8				315 029		315 029
9				315 029		315 029
10				315 029		315 029
	<b>25 843 390</b>	<b>18 777 080</b>	<b>401 865</b>	<b>1 260 116</b>	<b>446 800</b>	<b>-42 511 689</b>

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

## V. PODSUMOWANIE

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