

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna

UZASADNIENIE

**ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „UGOREK - FIOŁKOWA”.**



KRAKÓW, STYCZEŃ 2017 r.

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek - Fiolkowa” jest Uchwała Nr CXIX/1881/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu. Natomiast podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych każdego projektu planu (w Gminie Kraków) jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przyjęte Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. oraz odpowiednie przepisy odrębne.

Ponadto przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają: wnioski i wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*, a także pozostałe analizy i opracowania wykonane przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby powyższego planu, w tym Synteza Uwarunkowań.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ugorek - Fiolkowa” obejmuje teren pomiędzy ulicami: Janusza Meissnera, Młyńską, Mirosława Dzielskiego, Ułanów oraz al. Jana Pawła II i zajmuje powierzchnię 53,92 h.



Zał. graf. nr 1 Granice mpzp obszaru „Ugorek - Fiolkowa”.

3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne

Kształt przestrzenny obszaru jest już zdefiniowany istniejącym stanem zainwestowania. W strukturze przestrzennej analizowanego obszaru dominują tereny zabudowy wielorodzinnej, których budowę rozpoczęto na początku lat 60-tych XX w.

Zabudowa osiedli Akacyjowa, Ugorek i Wieczysta powstała w technologii wielkiej płyty, jest zdominowana przez zabudowę średniowysoką (od 5 do 9 kondygnacji) i wysoką (10-11 kondygnacji). Budynek wysokie są zlokalizowane głównie przy ul. Młyńskiej, ul. Pilotów oraz ul. Ugorek.

Na obszarze – kwartału ulic: Pilotów – Ułanów – Fiołkowa – J. Meissnera, a także wzdłuż okolic ul. Łąkowej - występują również enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Cały obszar opracowania jest równomiernie pokryty licznymi drobnymi usługami podstawowymi tj. sklepy spożywcze, gabinety lekarskie, bary mleczne i jadalnie, punkty napraw itd. oraz trzema większymi (lokalnymi) pawilonami handlowymi zlokalizowanymi w północnej – środkowej – południowej części obszaru planu. W analogicznym układzie rozłożenia zlokalizowane zostały usługi oświaty, które występują w północnej i południowej części obszaru (samorządowe szkoły podstawowe i przedszkola) oraz w okolicy ul. Fiołkowej (samorządowe i prywatne przedszkola).

Głównym celem przyświecającym podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu dla tego obszaru, jest wsparcie procesu rehabilitacji istniejącej zabudowy blokowej oraz ochrona istniejących osiedli mieszkaniowych przed dogęszczaniem zabudowy kosztem terenów zieleni międzyblokowej.

Ustalenia projektu planu są zdeterminowane zapisami Studium, w którym określono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą).

Podczas prac nad ustaleniami niniejszego projektu planu, w dużej mierze oparto się również na wynikach i założeniach zawartych w Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa. Program ten oprócz wyodrębnienia skoncentrowanych zespołów rewitalizacji wskazuje również obszary - 19 osiedli wielorodzinnych z wielkiej płyty, na które należy zwrócić szczególną uwagę w działaniach rewitalizacyjnych (m.in. są to osiedla: Olsza II oraz Ugorek zlokalizowane w obszarze planu).

Podjęta inicjatywa rozpoczęcia procesu rehabilitacji obszarów zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych posiada szczególne znaczenie dla odnowy Krakowa i jest ważnym składnikiem procesu rewitalizacji Krakowa.

Rewitalizacja jest to skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych zainteresowanych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez

wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Jednym z czynników niezbędnych dla osiągnięcia celów procesu rehabilitacji jest sporządzenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium oraz istniejącego zainwestowania.

Jako główną zasadę przyjęto zakaz lokalizacji nowej zabudowy (mieszkaniowej jak i usługowej) oraz zachowanie i ochronę istniejących i niezagospodarowanych terenów zieleni. Istniejące zainwestowanie potraktowano zachowawczo i zgodnie z założeniami programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Kraków, a także analizując wykonane przekroje wysokości zabudowy na podstawie chmury punktów ze skanowania laserowego.

Na podstawie przeprowadzonych wielowektorowych analiz urbanistycznych wyznaczono w obszarze planu jedynie kilka terenów (wzdłuż ciągu ulic Pilotów i Ułanów), które dotychczas wolne od zabudowy, mogą zostać zainwestowane oraz nieliczne tereny predysponowane do przekształceń, w wyniku których przewiduje się wzrost liczby mieszkańców.

Natomiast przestrzeń osiedlowa stanowiąca obecnie tereny zielone została wskazana do ochrony i pielęgnacji. Ustalenia planu szczegółowo określają nakaz ochrony i kształtowania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej, dopuszczenie nowych nasadzeń i uzupełnienia przy zastosowaniu zasad kompozycji oraz zróżnicowanego doboru gatunkowego roślin, a także dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Ugorek - Fiołkowa” wyznaczone zostały tereny:

- **MNi.1** jako teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji garaży (z wykluczeniem typu „blaszak”), budynków gospodarczych i altan ogrodowych. Ustalone parametry i wskaźniki, dla wyżej wymienionego terenu, zachowują istniejącą zabudowę oraz chronią tereny zielone przed zabudową. W całym obszarze istnieje możliwość przeprowadzenia robót budowlanych polegających na termoizolacji oraz dostosowaniu budynków dla potrzeb osób starszych oraz niepełnosprawnych np. poprzez dobudowę klatek schodowych i wind osobowo-towarowych.
- **MN/MW.1 do MN/MW.4** jako tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych. Ponadto dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz lokalizację budynków

gospodarczych i altan ogrodowych zgodnie z zawartymi w projekcie planu ustaleniami szczegółowymi. Powyższe dopuszczenia mają na celu zharmonizowanie oraz dopełnienie zabudowy pierzejowej stanowiącej bezpośrednią obudowę ważnego ciągu komunikacyjnego jakim jest ulica Pilotów.

Dodatkowo w terenie MN/MW.1 zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się ochronę na zasadach zawartych w części szczegółowej tekstu planu.

- **MW.1 do MW.6, MW.8, MW.10 do MW.16 oraz MW.29 do MW.38** jako tereny pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych.

Tereny te stanowią część obszaru wchodzącego w skład rehabilitacji/rewitalizacji osiedla Olsza II oraz osiedla Ugorek. Wymagania dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy zawierają m.in. ochronę układu kompozycji wspomnianych osiedli; nakaz dostosowania istniejącej zabudowy do odpowiednich wymagań technicznych, funkcjonalnych i użytkowych; nakaz uporządkowania przestrzeni międzyblokowej poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury oraz ochrony i pielęgnacji zieleni niskiej i wysokiej.

W terenach tych obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz lokalizacji nowej zabudowy. Zachowanie gabarytów zabudowy w przedmiotowych terenach umożliwi pełną ochronę kompozycji urbanistycznej i formy architektonicznej wraz z zielenią w omawianym obszarze.

- **MW.7, MW.9, MW.24, MW.25** jako tereny pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych. Przedmiotowe tereny charakteryzuje chaotyczna zabudowa o naprzemiennej funkcji zagospodarowania. Dlatego też, tereny te zostały predysponowane do przekształceń zgodnie z zawartymi w projekcie planu ustaleniami szczegółowymi. Powyższe dopuszczenia mają na celu zharmonizowanie oraz dopełnienie zabudowy pierzejowej stanowiącej bezpośrednią obudowę reprezentatywnego ciągu komunikacyjnego jakim jest ulica Ułanów.
- **MW.17 do MW.23** jako tereny pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych. Są to tereny, dla których ustala się zakaz nadbudowy, rozbudowy oraz lokalizacji nowej zabudowy. Wynika to z faktu, iż układ całego osiedla (Pszona) w omawianym obszarze uznaje się za zamknięty i w pełni zrealizowany.
- **MW.26, MW.27, MW.28** jako tereny pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, funkcji usługowej na dwóch pierwszych kondygnacjach budynków mieszkalnych. Ze względu na istniejące zainwestowanie oraz

bliskie sąsiedztwo zabudowy o podobnych parametrach – w terenach tych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Patrz również: *Zgodność w przypadku sytuowania nowej zabudowy (...)*.

- **MW/U.1 do MW/U.6** jako tereny pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub usługowymi z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych. Są to tereny zlokalizowane w południowym obszarze planu w bliskim sąsiedztwie ulicy Łąkowej. Obecny charakter ulicy zdeterminowany jest istniejącą zabudową usługową powstałą w latach 60 i 70 XX w. oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną z wbudowanymi usługami w parterach. W związku z czym ustalenia planu wyznaczają omawiany obszar do przekształcenia w formę lokalnego centrum usług (podstawowych), który w głównej mierze przeznaczony będzie dla okolicznych mieszkańców.
- **MW/U.7 do MW/U.10** jako tereny pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub usługowymi. Wymienione tereny charakteryzują się zróżnicowaną funkcją podstawową. Dlatego też, zważywszy na obecne zagospodarowanie, ustalenia planu nie ingerują znacząco w istniejącą zabudowę, a jedynie ją regulują poprzez zastosowanie wskaźników zawartych w dokumencie Studium.
- **U.1 U.2, U.6, U.7, U.13, U.14** jako tereny pod zabudowę usługową. Są to tereny usługowe będące częścią układu kompozycyjnego Osiedla Ugorek oraz Osiedla Olsza II i znajdują się w granicach obszarów objętych rehabilitacją zabudowy blokowej, dla których obowiązują ustalenia określone w § 12. W związku z tym zakazuje się w nich m.in. lokalizacji nowych budynków usługowych, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, lokalizacji garaży i parkingów podziemnych.
- **U.12** jako teren pod zabudowę usługową. Jest to jeden z nielicznych obszarów obecnie niezainwestowanych, w którym dopuszczono lokalizację nowej zabudowy zgodnie z zawartymi w projekcie planu ustaleniami szczegółowymi. Patrz również: *Zgodność w przypadku sytuowania nowej zabudowy (...)*.
- **Uo.1 do Uo.5** jako tereny pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania, kultury i nauki. Wymienione tereny znajdują się w granicach obszarów objętych rehabilitacją zabudowy blokowej Osiedla Ugorek i Osiedla Olsza II, dla których obowiązują ustalenia określone w § 12.
- **U.3, U.4, U.5, U.8 do U.11** jako tereny pod zabudowę usługową. Wymienione obszary stanowią pozostałą część terenów usługowych w granicach sporządzanego planu miejscowego. Stanowią one małe tereny usług – równomiernie rozlokowane w całym obszarze, których lokalizacja odpowiada adekwatnemu zapotrzebowaniu mieszkańców na oferowane usługi.

Tabela 1. Bilans terenów w projekcie mpzp „Ugorek - Fiołkowa”.

BILANS TERENU

Przeznaczenie	[ha]	[%]
MNi	0,38	0,71
MN/MW	1,45	2,69
MW	25,08	46,51
MW/U	1,26	2,34
U	2,36	4,38
Uo	3,16	5,87
KU	1,50	2,78
KDD	2,64	4,90
KDW	3,81	7,07
KDZT	4,74	8,79
KDX	0,26	0,49
KDZ	0,64	1,19
ZP	6,58	12,18
WS	0,06	0,11
	53,92	100,00

Podsumowanie:

Głównym celem planu jest wsparcie pilotażowego programu rehabilitacji osiedli z „wielkiej płyty” – Olsza II i Ugorek. Celem tych działań jest przeobrażenie tych osiedli w miejsca przyjazne dla ich mieszkańców, a w szczególności dokonanie takich zmian w ich organizacji i infrastrukturze, aby nastąpiło wzmocnienie więzi sąsiedzkich, zwiększenie poczucia bezpieczeństwa i porządku publicznego, odnowienie budynków mieszkalnych i placów zabaw oraz rozwiązanie problemów parkingowych.

Dodatkową intencją wspierającą proces rehabilitacji/rewitalizacji przedmiotowego obszaru jest ochrona terenów zielonych międzyblokowych, która podnosząc standard życia mieszkańców oraz kreując dla nich przestrzeń półpubliczną – potęguje proces humanizacji.

Plan stara się odpowiedzieć na zawarte w „Diagnozie funkcjonalno – przestrzennej osiedli Olsza II i Ugorek”, propozycje nowych rozwiązań i działań modernizacyjnych.

Na podstawie przeprowadzonych analiz oraz spotkań z mieszkańcami wyłoniono główne niedogodności dotyczące osiedla poddane powyższej Diagnozie.

Jedną z nich jest negatywny stosunek mieszkańców do wszelkich zmian i propozycji wprowadzenia nowych rozwiązań. Bardzo ważnym elementem, z którym utożsamiają się mieszkańcy jest zielen. Szczególnie zadbane tereny zielone znajdują się w Osiedlu Ugorek.

Ustalenia projektu planu mają umożliwić jak najszerszą ochronę zieleni osiedlowej.

Jednym z problemów jest permanentny brak parkingów dla samochodów mieszkańców. W projekcie planu rozwiązuje się tą kwestię proponując przekształcenie istniejących parkingów i terenów zajętych pod substandardowe zespoły garaży w urządzone parkingi wielokondygnacyjne podziemne lub naziemne.

Ustalenia projektu planu wychodzą naprzeciw propozycji mieszkańców, wynikającej z potrzeb i zgłaszanej wielokrotnie i dopuszczają lokalizację placu targowego, oraz proponują powstanie lokalnego centrum usługowego z drobnymi usługami, które wzbogacą program usług podstawowych na terenie osiedli.

W „Diagnozie funkcjonalno – przestrzennej osiedli Olsza II i Ugorek” wskazano na brak przestrzeni spacerowej. Projekt planu wychodząc naprzeciw tym potrzebom proponuje lokalizację ciągu pieszego w zieleni, prowadzącego do wskazanego lokalnego centrum usługowego i placu targowego.

Projekt planu stanowi ponadto o estetyce osiedli, jednakże stanowi jedynie narzędzie. Odpowiedzialność leży w dużej mierze po stronie mieszkańców, wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych i ich chęci zadbania o swoje otoczenie.

5. Zagadnienia programowe

- Obsługa mieszkańców w zakresie usług – pozostaje jak w stanie istniejącym.
- Obsługa komunikacyjna - pozostaje jak w stanie istniejącym.
- Nie przewiduje się wzrostu liczby mieszkańców w sposób znaczący.
- Odnośnie terenów zieleni – realizacja ustaleń planu pozwoli na zwiększenie terenów zielonych.
- Odnośnie ogólnodostępnych miejsc parkingowych – realizacja ustaleń planu pozwoli na zwiększenie ilości miejsc parkingowych, z równoczesnym uporządkowaniem przestrzeni wokół nich.
- Odnośnie infrastruktury technicznej – pozostaje jak w stanie istniejącym z możliwością modernizacji i rozbudowy.

6. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.2-4 ustawy

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają ustalenia § 7, w którym ustalono między innymi, że układ kompozycyjny osiedla mieszkaniowego Ugorek i układ kompozycyjny osiedla mieszkaniowego Olsza II (jej południowo-wschodnia część znajdująca się w obszarze planu) podlegają ochronie.

Walory architektoniczne i krajobrazowe:

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

Wymagania ochrony środowiska:

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy, i ochronę przed zainwestowaniem terenów przeznaczonych pod zieleni oraz ustalenie w § 8 zasad kształtowania i urządzania terenów zieleni. Ochronie podlega również pomnik przyrody ustanowiony Uchwałą Nr XC/1201/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2010 r. – dąb szypułkowy (§ 8).

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9 poprzez wskazanie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a także w § 19, poprzez ustalenie nakazów, zakazów i dopuszczeń dla tego obiektu.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostaną uwzględnione poprzez ustawowy etap opiniowania i uzgodnień z m.in.: Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Krakowie, Geologiem Powiatowym, Marszałkiem Województwa, właściwym organem Straży Pożarnej, Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska oraz dodatkowo z Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

W projekcie planu zawarto ustalenia w § 8 w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku i zasięg terenów o spadkach powyżej 12 %. Zapisy odnoszące się do potrzeb osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w § 10 i § 14.

Walory ekonomiczne przestrzeni:

Zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów, w których ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształceń istniejącej zabudowy – opisane w rozdziale 4 niniejszego dokumentu. Ponadto realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego w sferze rehabilitacji/rewitalizacji istniejącej zabudowy, zieleni oraz małej architektury, w znacznym stopniu podniesie wartość rynkową nieruchomości zlokalizowanych w omawianym obszarze.

Prawo własności:

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wykorzystanie przeprowadzonych analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej w nie ingerujących. Na przykład, w głównej mierze, poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej na terenach Gminy Miejskiej Kraków (oddanych w różne formy władania) w postaci terenów ZP. Ponadto prawo własności zostało poddane analizie przy rozpatrywaniu wniosków, a następnie w przypadku otrzymania pozytywnych opinii i uzgodnień – podczas rozpatrywania uwag złożonych do projektu planu.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostaną uwzględnione poprzez uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez zawarte w § 12 wymagania dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy osiedli Olsza II i Ugorek. Określono w nim między innymi zasady ochrony kompozycji osiedla, remontu i modernizacji zabudowy, ochrony przestrzeni międzyblokowej i podniesienia standardów estetycznych zieleni i wyposażenia w obiekty małej architektury.

Wyznaczono szlaki komunikacji pieszej, rowerowej oraz dopuszczono lokalizacje urządzeń sportu i rekreacji, dla których ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy

i remontu oraz dostosowanie nawierzchni i małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych. Patrz również: *Potrzeby w zakresie infrastruktury (...)*.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono lokalizację miejsc postojowych w terenach dróg oraz tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych: wielokondygnacyjne podziemne i nadziemne parkingi i garaże dla samochodów.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W projekcie planu zawarte zostały w § 13 *Zasady utrzymania, przebudowy, remontu i rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej* – z wykorzystaniem informacji otrzymanych od operatorów sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu. Ponadto w § 7 ust. 7 pkt 2 ustalono zasady lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

Partycypacja społeczeństwa w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyrażona jest w art. 17 Ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to obligatoryjny wymóg, na który składa się etap składania wniosków i uwag do planu, a także wyłożenie projektu do publicznego wglądu oraz w trakcie jego trwania dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Ponadto przedmiotowy plan miejscowy był fakultatywnie konsultowany na spotkaniu z mieszkańcami, a każdy dotychczas zrealizowany etap poprzedzony został stosownymi obwieszczeniami i ogłoszeniami oraz informacjami zawartymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa w internecie.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Uwzględniono, gdyż cały obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą sieć wodociągową, a zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy

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

Podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), projekt planu winien być zgodny z zapisami Studium.

Dokument ten ze względu na datę jego uchwalenia pozostaje aktualny, a wszystkie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w nim zawarte mają pełne przełożenie na ustalenia zawarte w projekcie planu.

Dodatkowo na potrzeby procedowanego planu miejscowego wykonano następujące analizy:

- Struktur własności;
- Decyzji WZ i PnB;
- Wysokości zabudowy;
- Powiązań zewnętrznych;
- Opracowanie ekofizjograficzne;
- Prognozę skutków finansowych;
- Prognozę oddziaływania na środowisko.

Natomiast tytułowe ważenie interesu publicznego i prywatnego przeprowadzono poprzez analizę wniosków złożonych do planu, a w następnym kroku (po ustawowym opiniowaniu i uzgadnianiu) uwag, które zostaną złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Zorganizowana zostanie też, w trakcie przywołanego wyłożenia – dyskusja publiczna, której ustalenia będą również podstawą analiz dotyczących założeń w projekcie planu.

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

W obszarze planu przyjęto zasadę, iż nie dopuszcza się nowej zabudowy. Jedynie w terenach oznaczonych MW.24, MW.26, MW.27, U.12 projekt planu zakłada możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz wzdłuż ulic Pilotów i Ułanów, na zasadzie przekształceń i uzupełnień pierzei zabudowy.

Studium dla terenów (w granicach przedmiotowego planu) o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną określa wysokość do 36 m, a dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16 m. Dlatego też, zgodnie z tytułowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią dla ww. terenów ustalono możliwość lokalizacji nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiedniej i zgodności z dokumentem

Studium tj. dla terenu: MW.24 – do 22 m, MW.26 – do 36 m, MW.27 – do 25 m i U.12 – do 16 m. Ponadto wymagana jest również (ustaleniami projektu planu) odpowiednia minimalna powierzchnia biologicznie czynna, która kształtuje się od 30%, dla zabudowy usługowej zlokalizowanej bezpośrednio przy zbiegu ulic Janusza Meissnera z ulicą Pilotów, do 50% - dla pozostałych terenów inwestycyjnych i predysponowanych do uzupełnień i przekształceń.

7. Sposób uwzględnienia wymagań wynikających z art. 1 ust. 2, 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zakresu infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

- Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
- Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w strefie podstawowej, w której obowiązuje rzędna linia ciśnień średnio 250,00 m n.p.m. i przebiega w:
 - ϕ 160 mm – w ul. Pszona,
 - ϕ 150 mm – w ulicach: Ułanów, Janickiego, Ugorek, Fiołkowa
 - ϕ 110 mm ϕ 100 mm – w pozostałych ulicach.
- Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

- W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy (układ centralny).
- Na przedmiotowym obszarze znajdują się następujące kanały sanitarne:
 - 700 x 1050 mm – w ul. Meissnera,
 - 600 x 900 mm – w ul. Młyńskiej,
 - ϕ 500 mm – ul. Akacyjowej,
 - ϕ 400 mm – w ul. Pilotów i ul. Ułanów,
 - ϕ 300 mm – w ul. Pszona,
 - ϕ 250 - ϕ 200 mm – w pozostałych ulicach,
- Na przedmiotowym obszarze znajdują się następujące kanały opadowe:
 - w północnej części obszaru planu (teren pomiędzy ul. Pilotów, ul. Młyńską, ul. Dzielskiego, ul. Akacyjową i części ul. Ułanów) wody opadowe odprowadzane są do zaruwanego odcinka potoku Rozrywka (Sudół Dominikański):
 - 700x1050 mm – ul. Dzielskiego,
 - ϕ 500 mm – ul. Akacyjowa,
 - ϕ 400 mm – ul. Ułanów,
 - ϕ 300 mm – ul. Młyńska boczna,
 - w środkowej części planu (teren przy ul. Pszona, ul. Fiołkowej i ul. Meissnera) wody opadowe odprowadzane są kanałem 900x1350 mm w ul. Chałupnika do rzeki Białuchy:
 - 500x700 mm – ul. Fiołkowa,
 - ϕ 600 mm i ϕ 500 mm – ul. Meissnera,
 - w południowej części planu (teren na południe od ul. Ułanów) wody opadowe odprowadzane są kanałem 900x1350mm do rzeki Białuchy:
 - 700x1050 mm – ul. Łąkowa, ul. Meissnera,
 - ϕ 500 mm – ul. Nieduża,

- ϕ 400 mm – ul. Ułanów,
- ϕ 300 mm i ϕ 250 mm – ul. Włodkowica.
- Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
- Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji do ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

Gazownictwo

- Źródłem zasilania w gaz są gazociągi średniego i niskiego ciśnienia, których podział jest następujący:
 - a) gazociąg średniego ciśnienia zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części obszaru,
 - b) gazociągi niskiego ciśnienia zlokalizowane w następujących ulicach:
 - ϕ 300 mm – ϕ 200 mm – rejon Ronda Młyńskiego,
 - ϕ 280 mm – ul. Sadzawki, ul. Wysoka i ul. Pszona,
 - ϕ 250 mm – ul. Pilotów, rejon ul. Ułanów,
 - ϕ 225 mm – rejon ul. Ułanów,
 - ϕ 180 mm – rejon al. Jana Pawła II,
 - ϕ 150 mm – ul. Fiołkowa, rejon ul. Ugorek oraz południowa część terenu,
 - c) gazociągi mniejszych średnic w pozostałych ulicach.
- W granicach opracowania w rejonie ul. Ugorek i ul. Ułanów zlokalizowana jest stacja redukcyjna gazu II stopnia.
- Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

Ciepłownictwo

- Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
- Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.

Elektroenergetyka

- Przedmiotowy obszar zasilany jest z SE Wieczysta oraz SE Politechnika, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wykonane jako kablowe i napowietrzne.
- Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

Telekomunikacja

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

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek - Fiołkowa”.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r.), przedmiotowy obszar predysponowany jest do objęcia procedowanym miejscowym planem „Ugorek - Fiołkowa”.

W okresie przeprowadzania powyższej analizy ilość wydanych decyzji Pozwolenia na Budowę w Dzielnicy III Prądnik Czerwony wzrosła przeszło o połowę, a decyzji o WZ blisko dwukrotnie, w porównaniu do okresu poprzedniej analizy. Dużą grupę stanowią decyzje wydane na potrzeby infrastruktury technicznej, a także dla obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Przedmiotowa analiza wskazuje również potrzebę objęcia planami zagospodarowania przestrzennego obszarów rehabilitacji zabudowy blokowej - wskazanych w Studium oraz Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa. Łącznie jest to 49 obszarów na terenie Gminy Kraków charakteryzujących się niskim standardem m.in. zabudowy, infrastruktury technicznej, komunikacji, jakości środowiska, a także słabą integracją społeczną.

W tytułowej analizie wskazuje się również za podstawę do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego liczbę złożonych wniosków o sporządzenie planu lub jego zmianę. W omawianym obszarze, na dzień sporządzania niniejszego dokumentu, złożonych zostało pięć wniosków o sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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 dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 850 tys. zł. Dodatkowo należy uwzględnić potencjalne wpływy podatkowe od mieszkańców oraz firm prowadzących działalność gospodarczą.

Tabela 2. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Ugorek - Fiolkowa”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	394 842					-394 842
2	394 842				1 386 975	992 133
3	394 842	0	0		1 386 975	992 133
4	394 842	0	0			-394 842
5	394 842	0	0	22 597		-372 244
6	394 842	0		33 896		-360 946
7		0		56 493		56 493
8				112 987		112 987
9				112 987		112 987
10				112 987		112 987
	2 369 050	0	0	451 948	2 773 950	856 848