

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU  
„AZORY – REJON ULIC:  
STACHIEWICZA I CZERWIEŃSKIEGO”**

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

**edycja do uchwalenia**

Kraków, listopad 2017

## **GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr Dorota Szlenk-Dziubek  
mgr inż. Jacek Popiela

## **ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

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

Kierownik Zespołu

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor Instytutu

dr Wojciech Jarczewski

## **SPIS TREŚCI**

WPROWADZENIE .....	4
1. POŁOŻENIE OBSZARU I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.....	4
2. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	4
3. POWIĄZANIA Z PLANAMI W TERENACH SĄSIADUJĄCYCH ORAZ ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI STUDIUM .....	7
4. ANALIZA WIDOKOWA.....	14
5. BILANS TERENÓW .....	16
6. CHŁONNOŚĆ TERENU ORAZ ANALIZA STANU ZAINWESTOWANIA TERENU .....	19
7. ODNIESIENIE DO SYNTEZY UWARUNKOWAŃ .....	20
8. SYNTEZA PROGNOZY FINANSOWEJ.....	20
9. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST.2-4 USTAWY.....	24

## **Wprowadzenie**

Podstawą podjęcia prac nad planem, jest Uchwała Nr CXVII/1851/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” oraz umowa nr W/II/296/BP/4/2015 pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Instytutem Rozwoju Miast w Krakowie, zawarta w dniu 27 stycznia 2015 r.

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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, pomiędzy ulicą Conrada, Chełmońskiego oraz terenami kolejowymi. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 63,1 ha.

Granice planu wyznaczają:

- od strony północnej – niewielki fragment ulicy Conrada, oraz Chełmońskiego,
- od strony wschodniej – ul. Stachiewicza,
- od strony południowej i zachodniej – tereny kolejowe.

Z punktu widzenia zagadnień komunikacyjnych, istotnym elementem w układzie komunikacyjnym miasta są ulice Conrada, Weissa, Radzikowskiego oraz przylegająca do terenu opracowania ulica Chełmońskiego.

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

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na:

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

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

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

- ustalając wskaźniki zabudowy dla terenów zabudowy wielorodzinnej uwzględniają konieczność zachowania specyfiki zabudowy;
- w projekcie planu utrzymano istniejące tereny usługowe. Tereny usług publicznych mogą zachować obecny stan zainwestowania, ale również mogą być traktowane jako miejsce lokalizacji usług o bardzo zróżnicowanym profilu;
- dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, za niezbędne uznano wyznaczenie zarówno dróg publicznych jak i dróg wewnętrznych. Przy określeniu parametrów dróg uwzględniono zarówno przewidywane jak i istniejące zagospodarowanie terenu. Ze względu na parametry istniejących dróg oraz stan zainwestowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, przy większości dróg, utrzymano szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z obecnymi szerokościami działek drogowych;
- w projekcie planu uwzględniono możliwość przyszłościowej lokalizacji linii tramwajowej wzdłuż ulic Conrada i Weissa oraz możliwość lokalizacji pętli autobusowej i tramwajowej; uwzględniono również możliwość realizacji parkingu podziemnego w terenie KDGPt.1;
- teren objęty planem jest w pełni wyposażony w poszczególne media. Przez teren ten nie przebiegają sieci, które poprzez swoje strefy techniczne w istotny sposób wpływałyby na warunki zagospodarowania terenu. Nie przewiduje się również realizacji tego typu sieci,
- w projekcie planu wskazano Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP.1 – ZP.12 przy czym tereny ZP.1, ZP.3, ZP.4, ZP.7, ZP.8, ZP.10, ZP.12 są Terenami zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zabytkowe fortyfikacje, zieleń izolacyjną są **terenami gminnymi albo przeznaczone są do wykupu.**

W projekcie planu wyznaczono następujące kategorie terenów:

- a) **MN.1 – MN.11 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
- b) **MNi.1 – MNi.6 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- c) **MN/MWn.1 – MN/MWn.6 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- d) **MN/U.1 – MN/U.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
- e) **MW.1 – MW.26 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- f) **MWi.1 – MWi.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- g) **MW/U.1 – MW/U.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi,

- 
- h) **MWi/U.1 – MWi/U.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi
- i) **MWn/U.1 – MWn/U.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
- j) **U.1 – U.27 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- k) **Uks.1 – Uks.2 – Tereny zabudowy usługowej (o charakterze sakralnym)**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi o charakterze **sakralnym**,
- l) **ZP.1, ZP.3, ZP.4, ZP.7, ZP.8, ZP.10, ZP.12 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zabytkowe fortyfikacje, zieleń izolacyjną,
- m) **ZP.2, ZP.5, ZP.6, ZP.9, ZP.11 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zabytkowe fortyfikacje, zieleń izolacyjną,
- n) **KU.1 – KU.11 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów,
- o) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
- **KDGPT.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym,
  - **KDZT.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym,
  - **KDZ.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
  - **KDL.1 – KDL.3 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
  - **KDD.1.1 – KDD.1.9 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - **KDD.2.1 – KDD.2.14 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - **KDW.1 – KDW.2 – Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
  - **KDX.1 – KDX.2 – Tereny ciągów pieszo - rowerowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod ciągi pieszo-rowerowe,
- p) **Tereny infrastruktury technicznej z podziałem na:**
- **E.1 – E.15 - Tereny infrastruktury technicznej (z zakresu infrastruktury elektroenergetyki)**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki,
  - **G.1 - Teren infrastruktury technicznej (z zakresu infrastruktury gazownictwa)**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury gazownictwa.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Azory Park (uchwała Rady Miasta Krakowa Nr LXXXV/2092/17 z dnia 25 października 2017). Po stronie zachodniej jest obecnie plan dla obszaru „Azory - Zachód” a po południowej stronie, (po drugiej stronie terenów kolejowych) sporządzany jest plan dla obszaru „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”. Z punktu widzenia zachowania spójności powiązań planistycznych istotne jest zachowanie powiązań komunikacyjnych.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), ustalenia zawarte w Tomie II i Tomie III Studium wraz z rysunkiem Studium – plansze K1 - K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych. Obszar miasta podzielono na 63 strukturalne jednostki urbanistyczne, w których w oparciu o zróżnicowanie zagospodarowania oraz inne cechy indywidualizujące poszczególne jednostki, „(...) wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (funkcje terenu). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych.”

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” położony jest w obrębie jednostki strukturalnej nr 23.

W jednostce tej, dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” wyodrębniono następujące kategorie terenów:

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

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

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

### **MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**

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

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

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

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

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

### **U – Tereny usług**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

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

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

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



### **KD – Tereny komunikacji**

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

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

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

### **KK – Tereny kolejowe**

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

**Tabela 1. Ustalenia Studium dla jednostki urbanistycznej nr 23**

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;</li> <li>Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;</li> <li>Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa pomiędzy ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego i terenami PKP do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze lokalnym;</li> <li>Istniejąca zabudowa wielorodzinną os. Azory do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;</li> <li>Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;</li> <li>Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>Istniejąca zieleń urządzonej Parku Wyspiańskiego, Parku Krowoderskiego oraz towarzysząca ciekowi rzeki Sudół do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;</li> <li>Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Jadwiga” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzonej;</li> <li>Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;</li> <li>Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;</li> <li>Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej, a także ul. Walerego Eljasza- Radzikowskiego, ul. Władysława Łokietka, ul. Kazimierza Wyki, ul. Batalionu „Skała” AK, ul. Józefa Chełmońskiego i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).</li> </ul>	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</li> <li>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW);</li> <li>Tereny zabudowy mieszkaniowej (MW);</li> <li>Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną (UM);</li> <li>Tereny usług (U);</li> <li>Tereny zieleni urządzonej (ZU);</li> <li>Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;</li> <li>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;</li> <li>Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.</li> </ul>
wskazniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, a w rejonie ul. Henryka Pachoskiego do 30m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, w rejonie ul. Henryka Pachoskiego do 30m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 25m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 30m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 25m;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej, ul. Henryka Pachoskiego i ul. Józefa Wybickiego do 100%.</li> </ul>
środowisko kulturowe	<p>W jednostce występują: obiekty ujęte w ewidencji zabytków: zabudowa mieszkaniowa, relikty fortu rdzenia nr 8 „Łobzów” a także pozostałości starodrzewu nieistniejącego fortu „Krowdrza” (obecnie Park im. Stanisława Wyspiańskiego) oraz odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje całość jednostki</li> <li>– występują ciągi widokowe, przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy obiektami fortecznymi;</li> </ul> </li> <li>• Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje ptn. część jednostki.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klasztor oo. karmelitów bosych z kościołem Niepokalanego Poczęcia NMP, ul. Józefa Chelmońskiego 8,</li> <li>• Kościół św. Jadwigi Królowej, ul. Władysława Łokietka 60.</li> </ul>
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enklawy zieleni i ogrodów - obszary o wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>• Tereny o spadkach powyżej 12%;</li> <li>• Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;</li> <li>• Korytarz ekologiczny wzdłuż Sudołu;</li> <li>• Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);</li> <li>• Obszary wymiany powietrza (fragmentarycznie).</li> </ul>

komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>ul. Opolska, ul. Josepha Conrada - w klasie GP,</i></li> <li>– <i>ul. Wojciecha Weissa, z planowanym przedłużeniem do planowanej Trasy Wolbromskiej i do planowanego połączeniem z ul. Bartosza Głowackiego- w klasie Z,</i></li> <li>– <i>ul. Józefa Wybickiego, ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego - w klasie Z;</i></li> </ul> </li> <li>• <i>Transport zbiorowy:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>kolej aglomeracyjna z planowanymi przystankami Głowackiego i Łokietka,</i></li> <li>– <i>planowana linia tramwajowa z Krowdrzy Górki do CH Conrada,</i></li> <li>– <i>linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;</i></li> </ul> </li> <li>• <i>Planowany parking przesiadkowy P&amp;R - przy przystankach tramwajowych Weissa.</i></li> </ul>
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;</i></li> <li>• <i>Północno-zachodnia część jednostki wymaga rozbudowy systemu elektroenergetycznego, kanalizacyjnego, ciepłowniczego oraz wodociągowego;</i></li> </ul> <p><i>Ograniczenia wynikające z:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV.</i></li> </ul>

Źródło: .Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Krakowa.

W projekcie planu wyznaczono kategorie terenów biorąc pod uwagę ustalenia Studium dla jednostki urbanistycznej nr 23.

Wyznaczony układ terenów komunikacji (KDGPT.1, KDZT.1, KDZ.1 , KDL.1 – KDL.3, KDD.1.1 – KDD.1.9, KDD.2.1 – KDD.2.14 , KDW.1 – KDW., KDX.1 – KDX.2) wpisuje się w kategorie przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami Studium.

Zgodnie z wytycznymi Studium wyznaczono teren zieleni urządzonej ZP.8; pozostałe tereny zieleni zostały wyznaczone zgodnie z określoną w Studium zasadą pełnienia funkcji dopuszczalnej w poszczególnych kategoriach przeznaczenia terenu.

W części wschodniej planu utrzymano przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN.1-9) oraz mieszkaniową wielorodzinną (MW.1-7, MW.18,20-25). W tej części wydzielono również tereny usług, przy czym tereny te są już obecnie zainwestowane:

- U.2,3,6,8,9,21,- istniejące sklepy, pawilony handlowe,
- U.5 - istniejące stoiska handlowe,
- U.7 - istniejące przedsiębiorstwa,
- U.23 - istniejące placówki medyczne ,
- U.24 - Żłobek Samorządowy Nr 25,
- U.4 - teren przeznaczony do zainwestowania,
- Uks.1 - Kościół Niepokalanego Poczęcia NMP.

W części zachodniej obszaru objętego planem, w Studium wskazano tereny MNW, ZU oraz MW. W planie w terenie ZU utrzymano tereny zielone natomiast w terenach MNW i MN dominuje zabudowa wielorodzinną (MW.11-17,19,26,27) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną niskiej intensywności (MNI/MWn.1- MNI/MWn 4).

W części planu wyznaczono tereny pod zabudowę jednorodziną (MN.10, MN.11) zgodnie ich funkcją podstawową. W terenach wyznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w celu umożliwienia zachowania zespołów istniejącej zabudowy jednorodzinnej, wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej (MNI.1-MNI.6). Wprowadzono także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną niskiej intensywności lub zabudowy usługowej (MWn/U.1, MWn/U.2, MWn/U.6).

Zgodnie z dopuszczeniem w wytycznych Studium oraz znaczeniem istniejących obiektów usługowych wprowadzono w tej części planu tereny zabudowy usługowej:

- U.13 - Szkoła Podstawowa nr 119
- U.14 - teren przeznaczony do zainwestowania zabudową usługową
- U.15,18,19,20 - istniejące sklepy, pawilony handlowe
- U.16,17 - istniejące przedsiębiorstwa
- U.25 - Przedszkole Kraina uśmiechu
- U.26 - Gimnazjum nr 14

W południowej części planu, zgodnie z ustaleniami Studium, dominuje zabudowa usługowa. Wprowadzono również zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW.8-MW.10) oraz mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową.

W Studium, w obszarze objętym planem wskazano ok. 36,2 ha terenów dla których ustalono przeznaczenie MW. Wskazane w projekcie planu tereny zabudowy usługowej (Funkcja dopuszczalna w terenie MW) zajmują poniżej 50% powierzchni tego terenu, co potwierdza zamieszczony w następnych rozdziałach bilans terenu.

Ustalenia Studium w jednostce urbanistycznej 23 wskazują dla poszczególnych przeznaczeń terenów wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze objętym planem wyznaczono przeznaczenie terenu pod *zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN)*, *zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW)*, *zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW)* oraz *zabudowę usługową (U)*. W wymienionych terenach na podstawie ustaleń Studium *powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić:*

- *tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) - min. 50%*
- *tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) - min. 30%*
- *tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) - min. 30%*
- *tereny pod zabudowę usługową (U) - min. 20%*

Równocześnie w zapisach ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych określono, że:

*„ Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;*

*W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);*

*W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.”*

W projekcie planu „Azory rejon ulic Stachiewicza-Czerwińskiego” w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej. W terenach, w których istniejące zainwestowanie terenu uniemożliwiało wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej obniżono do poziomu istniejącego jednak nie mniej niż 10%, co jest zgodne z ww. wymienionymi zapisami Studium.

<b>Przeznaczenie terenu w Studium</b>	<b>Przeznaczenia terenu w projekcie planu o powierzchni biologicznie czynnej zgodnej z ustaleniami Studium (30% lub więcej)</b>	<b>Przeznaczenia terenu w projekcie planu o powierzchni biologicznie czynnej poniżej 30%</b>
MW	MW.1 , MW.2 ,MW.4,MW.5, MW.6 MW.7, MW.8, MW.9, MW.10, MW.11, MW.12,MW.13, MW.15, MW.16, MW.17,MW.19, MW.23 MW.24, MW.25, MW.26, MNI.2, MNI.3, MNI.4, MNI.5, MNI.6, U.13, U.25, U.26	MW.3, MW.14, MW.18, MW.20, MW.21, MW.22, MNI.1, MW/U.1, MW/U.2, MW/U.3, U.7, U.8, U.9, U.15, U.16, U.17, U.20,
MN	MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, U.4, U.21, U.23, U.24	MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3. U.2, U.3, U.5, U.6
MNW	MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.5, MN/MWn.6, MWn/U.1, MWn/U.2, MN.11, U.14	MN/MWn.4, MN.10, U.18, U.19
U	U.1, U.10, U.27, MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi/U.1, MWi/U.2	U.11, U.12, U.22,

#### **4. Analiza widokowa**

Wykonana na potrzeby ekofizjografii analiza widokowa (Panorama 1) wykazała, że przez omawiany teren, przy wschodniej granicy opracowania (skrzyżowanie ulic Stachiewicza i Chełmońskiego) przebiega oś widokowa skierowana na fortyfikacje Wzgórza Wawelskiego (mury i obwarowania). Zagospodarowanie obszaru opracowania ma zatem w wpływ na powiązanie widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi Fort Tonie oraz Wawel. Sposób zagospodarowania osiedla domów jednorodzinnych ograniczonego ulicami Stachiewicza, Chełmońskiego, Radzikowskiego, Murarską kształtuje przedpole widokowe dla otoczenia obiektów tworzących panoramę miasta. W celu zachowania czytelności panoramy miasta, stanowiącego dziedzictwo kulturowe Miasta oraz w celu ochrony powiązań widokowych niezbędna jest ochrona terenu objętego planem przed zbyt wysoką zabudową. Konieczne jest wprowadzenie ograniczeń dotyczących wysokości nowopowstających obiektów – wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 11m.

Takie rozwiązanie pozwoli nie tylko na ochronę powiązań widokowych przebiegających przez teren opracowania, ale również zapewni dostosowanie formy nowych obiektów do istniejących budynków o cechach zabudowy śródmiejskiej. Będzie to również zgodne z polityką architektoniczną miasta określoną w studium, w zakresie kształtowania i skali architektury dla strefy Śródmiejskiej.

**OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „AZORY - REJON ULIC STACHEWICZA I CZERWIENSKIEGO”  
ANALIZA WIDOKOWA**

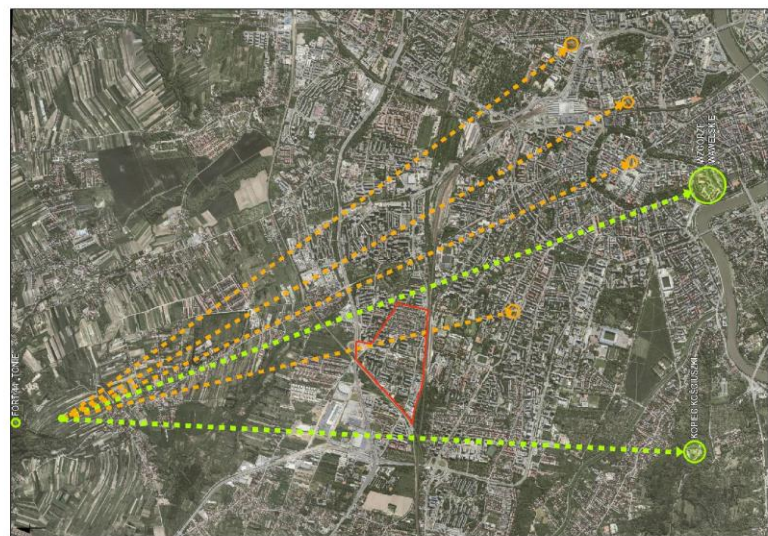
EKSPOZYCJA BIERNNA NA HISTORYCZNĄ SYLWETĘ MIASTA ZE SZLAKU TWIERDZY KRAKÓW [REJON FORTU TONIE]



orientacyjny zasięg korytarza widokowego na historyczną sylwetę miasta  
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN  
Ze względu na zachowanie czytelności w odbiorze walorów widokowych historycznej sylwety miasta, z dominującymi w panoramie wieżami kościołów oraz fortyfikacjami wzgórza wawelskiego zaleca się:  
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (szereg domów jednorodzinnych ograniczone ulicami Stachewicza, Chelmońskiego, Radzikowskiego, Murarskiej) – wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 11m.



powiązania widokowe pomiędzy obiektami ortecznymi  
osie widokowe na obiekty charakterystyczne w sylwecie miasta  
obiekty orteczne  
obiekty charakterystyczne w sylwecie miasta  
granica obszaru objętego MPZP „Azory - rejon ulic Stachewicza i Czerwieńskiego”



## 5. Bilans terenów

Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej stanowią około obecnie (stan wg inwentaryzacji) ok. 34,98 ha czyli ok. 55,4% powierzchni obszaru objętego planem. Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, tereny ogrodów działkowych oraz położone w ich sąsiedztwie tereny sportu i rekreacji zajmują ok. 12,03 ha czyli 19,04 % terenu objętego planem.

W powyższym bilansie, tereny zieleni osiedlowej wliczone zostały zgodnie z przeznaczeniem terenu tzn. w ramach terenów MW. Tereny te (ok.1,6 ha – 10,7 % terenów MW) zgodnie z ustaleniami planu utrzymane powinny zostać jako tereny bez zainwestowania kubaturowego.



Tabela 2. Bilans terenu.

Przeznaczenie		BILANS TERENU				Suma powierzchni ha			Różnica	
Sposób użytkowania (inventaryzacja)	Projekt planu	Stan istniejący		Projekt		Stan istniejący	Projekt	Przyrost terenów	ha	%
		ha	%	ha	%					
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN, MNi,	12,15	19,24	11,11	17,59	34,98	40,42	5,44	-1,04	-1,65
tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo- usługowej	MN/U	1,25	1,98	0,16	0,25				-1,09	-1,73
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MN/MWn, MW, MWi	9,25	14,65	16,23	25,70				6,98	11,05
tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo- usługowej	MWn/U, MW/U, MWi/U	1,95	3,09	1,94	3,07				-0,01	-0,02
tereny usług publicznych i pozostałych	U	10,38	16,44	10,98	17,39				0,6	0,95
tereny usług kultu religijnego	Uks	0,75	1,19	0,71	1,12	0,75	0,71	-0,04	-0,04	-0,07
tereny sportu i rekreacji	-	1,75	2,77	0	0	12,03	4,47	-7,56	-1,75	-2,77
tereny ogrodów działkowych	-	0,64	1,01	0	0				-0,64	-1,01
tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej	ZP	9,64	15,26	4,47	7,08				-5,17	-8,18
tereny infrastruktury technicznej	E, G	0,36	0,57	0,29	0,46	15,39	17,55	2,16	-0,07	-0,11

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – Rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego”

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

tereny komunikacji- parkingi, zespoły garaży	KU	3,83	6,07	1,57	2,49				-2,26	-3,58
tereny komunikacji- drogi, pętla autobusowa	KDGPT, KDZT, KDZ, KDL, KDD.1, KDD.2, KDW	10,77	17,05	15,5	24,54				4,73	7,49
tereny komunikacji- ciągi piesze	KDX	0,43	0,68	0,19	0,30				-0,24	-0,38
<b>OGÓLEM</b>		<b>63,15</b>	<b>100,00</b>	<b>63,15</b>	<b>100</b>	<b>63,15</b>	<b>63,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Źródło: opracowanie własne

## 6. Chłonność terenu oraz analiza stanu zainwestowania terenu

Dla potrzeb niniejszego opracowania dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i usługowej. Oszacowano również potencjalny wzrost liczby mieszkańców.

Liczba mieszkańców wg stanu istniejącego została przyjęta na podstawie danych demograficznych pochodzących z systemu ISDN, przekazanych przez BPP.

Szacowana liczba nowych mieszkańców obliczona została dla terenów, dla których przewiduje się wzrost zainwestowania zabudową mieszkaniową, przy czym w bilansie uwzględniono niezainwestowaną część ww. terenów:

- nowa zabudowa jednorodzinna w terenach MN, MN/U, MNi, MN/MWn,
- nowa zabudowa wielorodzinna w terenach MW.1, MW.15.

W przypadku zabudowy jednorodzinnej przyjęto wskaźnik 4 os/na budynek.

W przypadku zabudowy wielorodzinnej, oszacowano ilość nowych bloków, które powstać mogą w poszczególnych terenach. Dla każdego bloku przyjęto wskaźnik 3 os/mieszkanie. Ilość mieszkań oszacowana została poprzez porównanie z intensywnością zabudowy terenów przylegających oraz wskaźniki ustalone planem.

Ze względu na stopień i stan zainwestowania terenów MN/MWn przyjęć należy że realizacja zabudowy wielorodzinnej w tych terenach odbywać się będzie poprzez nadbudowę i rozbudowę zabudowy jednorodzinnej i nie wpłynie w istotny sposób na przyrost liczby ludności.

**Tab. 3 Chłonność terenów.**

Przeznaczenie		obecna ilość mieszkańców	potencjalny przyrost zabudowy	potencjalny przyrost mieszkańców	razem
<b>MN, MN/U, MNi, MNi/U, MN/MWn</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej istniejącej, mieszkaniowo – usługowej i jednorodzinno – wielorodzinnej o niskiej intensywności	8104	40	120	
<b>MW MW/i MWi/U</b>	teren zabudowy wielorodzinnej		3 bloki oraz zabudowa wielorodzinna o parametrach zbliżonych do jednorodzinnej	340	
<b>RAZEM</b>		<b>8104</b>	<b>-</b>	<b>460</b>	<b>8564</b>

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

W odniesieniu do terenów usługowych przyjąć należy, że potencjalne zainwestowanie terenu wynikające głównie z zmiany funkcji nastąpić może w terenach U.1, U.10, U.11, U.12. Z W pozostałych terenach spodziewać się można raczej nadbudowy lub przebudowy istniejących obiektów. Przyjęte zgodnie z ustaleniami Studium wskaźniki pozwalają na stworzenie w tej częściowo już zainwestowanej przestrzeni około 2500 - 3200m<sup>2</sup> nowej powierzchni np. biurowej. Oczywiście w przypadku rezygnacji z garaży podziemnych powierzchnia ta zostanie zmniejszona o ok. 20%.

## 7. Odniesienie do syntezy uwarunkowań

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

## 8. Synteza prognozy finansowej

Ważnym elementem oszacowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jest określenie stopnia *niepewności*, towarzyszącego analizom przyszłości, w wymiernym aspekcie związanej z pojęciem *ryzyka*. Przyczyną powstawania niepewności jest zmiana zjawisk gospodarczych, dokonująca się w czasie i w przestrzeni<sup>1</sup>, w tym wskutek zmian politycznych, społecznych i gospodarczych. Dlatego, w procesie prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy doprowadzić do transformacji szacunków *niepewności* - mającej charakter zjawiska niemierzalnego - do postaci mierzalnej jaką jest *ryzyko* - utożsamiane z niebezpieczeństwem nie osiągnięcia założonego celu planistycznego, w tym kwantyfikowanego po stronie dochodów i wydatków gminy<sup>2</sup>.

Dla celów niniejszej prognozy ryzyko oszacowano wykorzystując jako podstawę rachunku alternatywne dla gospodarki przestrzennej rynku, w tym: charakterystyczną dla rynków kapitałowych *stopę redyskonta weksli NBP* - określającą cenę, po jakiej bank centralny udziela kredytów bankom komercyjnym. Stopy te są ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej – organ NBP. Obowiązująca od dnia 05.03.2015 r. stopa redyskonta weksli wynosi: **1,75%**<sup>3</sup>.

Z uwagi na specyfikę gospodarowania przestrzenia w mieście, dla celów prognozy przyjęto wielkość bazową stopy kapitalizacji na tym poziomie - równym kosztowi kapitału zaangażowanego w aktywach wolnych od ryzyka. Kwotę bazową poddano modyfikacji z tytułu:

- **premię ryzyka indywidualnego (operacyjnego)** - uwzględniającej warunki rynkowe gospodarowania przestrzenia na objętym prognozą obszarze; na podstawie analizy

---

<sup>1</sup> E. Hołdowska. Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu. PWN. Warszawa 1983, str. 144.

<sup>2</sup> M. Sierpińska, T. Jachna. Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych. PWN. Warszawa 1993, str. 232.

<sup>3</sup> Patrz: *Podstawowe stopy procentowe NBP*. <http://www.nbp.pl>, 26 października 2015 r.

uwarunkowań zewnętrznych uzasadnione jest przyjęcie 1,25% wagi, oznaczającej małe ryzyko związane z nie osiągnięciem określonych w planie celów;

- **premii ryzyka rynkowego (systemowego)** – uwzględniającej tendencje zmian w całej gospodarce krajowej - wyrażającej stopień niepewności osiągnięcia założonych w planie celów finansowych; na podstawie prognoz NBP<sup>4</sup> przyjęto małe ryzyko inwestowania w polską gospodarkę oraz indeks tego ryzyka na poziomie 25%.

Oznacza to, że oszacowana - wynikowa stopa kapitalizacji (uwzględniająca dwie premie za ryzyko inwestowania - indywidualną i ogólnogospodarczą oraz bazowy koszt kapitału) wynosi<sup>5</sup>: **2,7%**.

W wariantcie zakładającym maksymalną realizację planu, do przeprowadzonej w oparciu o formułę prostej kapitalizacji wykazanych w niniejszej prognozie dochodów i wydatków gminy przyjęto:

- średnioroczne *dochody* budżetowe gminy w kwocie: 769,4 tys. zł<sup>6</sup>;
- stopę kapitalizacji na poziomie: 2,7%.

**Oznacza to, że aktualna wartość rynkowa wycenianych dochodów gminy określona na moment uchwalenia planu, obliczona metodą kapitalizacji prostej wynosi: 20.774 tys. zł.**

## Oszacowanie aktualnej wartości wydatków budżetowych

Oszacowane na moment podejmowania decyzji o uchwaleniu planu wydatki budżetowe gminy z tytułu uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zamkną się kwotą **18.271 tys. zł**<sup>7</sup>.

## Konkluzja - efektywność finansowa planu

*Efektywność finansowa planu* jest kategorią oznaczającą – w szerokim ujęciu – sposób pomiaru racjonalności ekonomicznej planowanego przedsięwzięcia mającego na celu zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywanego obszaru.

W interesującym nas przypadku, efektywność finansowa planu jest identyfikowana w ujęciu *ex ante*:

---

<sup>4</sup> Patrz: *Raport o inflacji*. Narodowy Bank Polski. Rada Polityki Pieniężnej. Warszawa, marzec 2015 r. [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl).

<sup>5</sup> Według obliczenia:  $1,75\% \times 1,25 \times 1,25 \approx 2,7\%$ .

<sup>6</sup> W tym z tytułu:

- podatków od nieruchomości 193 tys. zł;
- podatku PIT 572,0 tys. zł;
- podatku CIT 4,4 tys. zł.

<sup>7</sup> W tym:

- wykup nieruchomości 3.008,5 tys. zł,
- modernizacja dróg publicznych 15.262,0 tys. zł.

- szacującym dla tego samego momentu – uchwalenia planu przewidywane efekty przedstawione w relacji do zaangażowanych w realizację planu środków finansowych;
- umożliwiającym prowadzoną w przyszłości okresową ocenę realizacji projektu pod względem finansowym;
- umożliwiającym końcową ocenę spełnienia w toku realizacji planu przyjętych w nim założeń i przewidywanych rezultatów finansowych.

Na podstawie przedstawionych w niniejszej prognozie szacunków przyjęto, że:

- 1) łączne wydatki budżetowe gminy, określone na moment uchwalenia planu zamkną się kwotą: 18.271 tys. zł,
- 2) łączne, skapitalizowane na moment uchwalenia planu przychody budżetowe gminy zamkną się kwotą: 20.774 tys. zł.

Dla celów prezentowanej prognozy założono, że wyrażana liczbowo efektywność ma postać następujących relacji (patrz: J. Adamczyk, *Efektywność przedsiębiorstw sprywatyzowanych*, AE, Kraków 1995, s. 33):

- efektów do nakładów (efekt finansowy skapitalizowany na moment uchwalenia planu do nakładu finansowego określone w momencie uchwalania planu) oraz
- różnicy nakładów i efektów.

Efektywność ekonomiczna uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” jest dodatnia, co charakteryzują następujące liczby:

- $We = E - N = 2.503$  tys. zł (różnica efektów ekonomicznych i nakładów finansowych); efekty o 2.503 tys. zł przewyższają oszacowane na realizację planu nakłady finansowe.

## WNIOSKI I ZALECENIA

Przedkładana *prognoza skutków finansowych uchwalenia* miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” I CZERWIĘŃSKIEGO” dotyczy realizacji Etapu II projektu – opracowania projektu planu.

Sporządzający niniejszą prognozę działając zgodnie z dostępną wiedzą, danymi i informacjami źródłowymi, pełniąc rolę niezależnych ekspertów stosujących jednoznacznie określoną w ramach niniejszego raportu metodę postępowania, formułują następujące wnioski:

- 1) Sporządzający *prognozę* odpowiadając na pytanie: czy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi korzystanie z położonych na obszarze objętym planem nieruchomości lub ich części zgodnie z: wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy określającymi *warunki*, na jakich podmiot uprawniony będzie do realizacji planowanego przez siebie *sposobu* zabudowy oraz prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę, stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone stwierdzają:
  - Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezgodności między uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a prawomocnym pozwoleniem na budowę, treść planu w żadnym zakresie nie uniemożliwi realizacji praw nabytych pozwoleniem na budowę (stronę wiąże stan prawny wynikający z pozwolenia na budowę). Należy przy tym zaznaczyć, że treść wcześniej wydanych (przed uchwaleniem planu miejscowego) pozwoleń na budowę nie ma charakteru wiążącego i przesądzającego o treści poszczególnych zapisów planu miejscowego.
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zniweczyć skutki wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy tylko wówczas, gdy nie zostały na jej podstawie wydane ostateczne pozwolenia na budowę.
- 2) W czasie sporządzania *prognozy*, obowiązującym dokumentem planistycznym dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” było „*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*” (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.).
- 3) Stanowiące główny przedmiot prezentowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIĘŃSKIEGO” badanie efektywności zostało przeprowadzone w ujęciu *ex ante* – pozwalającym na antycypację w określonym czasie: przewidywanych efektów, możliwych do osiągnięcia przy zaangażowaniu określonych wydatków (nakładów i kosztów). Dla oceny efektywności alokacji zasobów istotna jest *zmiana wartości pieniądza w czasie*. W prognozie, zarówno wydatki budżetowe jak przychody „sprowadzono” do jednego momentu czasowego: podejmowania przez Radę uchwały o przyjęciu *planu*.
- 4) Obowiązujący w Polsce systemem prawa ma charakter *prawa stanowionego* – *ustawowego* (ang. *statute law, civil law*). Jego charakterystyczną cechą jest wyłączność stanowienia prawa przez organy władzy ustawodawczej, w odróżnieniu od systemu

bazującego na poprzednio wydanych wyrokach sądowych – precedensach (*common law*). Dlatego – mając świadomość dokonywanych w przeszłości rozstrzygnięć sądowych – ekspert nie ma prawa bezpośredniej ich aplikacji do tworzonego zgodnie z zapisami ustawowymi projektu planu. W tym zakresie obowiązują go normy o charakterze powszechnym *lex generalis* (np. wyznaczone przez *Kodeks cywilny*) oraz charakterze szczególnym *lex specialis* (np. wyznaczone przez ustawę o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Na podstawie prezentowanej prognozy należy sformułować generalny wniosek mówiący, że oszacowane w prognozie miary efektywności uwzględniają modernizację istniejącej gminnej infrastruktury drogowej o łącznej długości ponad 8 km oraz wykup na potrzeby realizacji planu nieruchomości od osób prawnych i fizycznych o łącznej powierzchni o łącznej powierzchni 1,54 ha.

Należy zwrócić uwagę, że uchwalenie planu ma duże znaczenie dla społeczności lokalnej, która:

- a) uzyskuje plan porządkujący zagospodarowanie objętego planem obszaru oraz dający możliwość uporządkowania (po względem własności terenów oraz niezbędnej modernizacji technicznej) istniejącej, publicznej infrastruktury drogowej;
- b) ma możliwość ochrony terenów przestrzeni publicznej, w tym:
  - związanej z obiektami zabytkowymi oraz
  - przeznaczonymi dla zieleni urządzonej;
- c) uzyskuje nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- d) uzyskuje nowe tereny dla rozmieszczenia obiektów handlowych.

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

W projekcie planu uwzględniono:

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

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

- **walory architektoniczne i krajobrazowe,**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- wprowadzenie w § 8 ust. 4 regulacji dotyczących zasad kształtowania i urządzania zieleni;
- wprowadzenie w § 12 zapisów dotyczących rewitalizacji zabudowy blokowej osiedla Azory oraz strefy zieleni osiedlowej.



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

Wymagania ochrony środowiska, zostały uwzględnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy w terenach ZP.1 – ZP.12 oraz poprzez zapisy zawarte w § 8 oraz w § 13 ust 3, a w szczególności:

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

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9, poprzez ustalenie ochrony dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1.a) układ dawnych wałów fortecznych i zachowana zieleń forteczna w południowo-wschodnim narożniku ul. Rydla / Radzikowskiego;
- 1.b) schron barkowy pogotowia fortu FS8/N8 „Łobzów”, pochodzący z ok. 1854 r., przebudowany w 1910 r.;
- 2) dom z lat 30-tych XX w., ul. Radzikowskiego 7 / Rydla;
- 3) figurę z krzyżem z ok. 1899 r., ul. Radzikowskiego / Rydla;
- 4) figurę z krzyżem z ok. 1872 r., ul. Chełmońskiego / Zygmuntońska.

Ponadto w ustaleniach planu ochroną objęto obiekt kościoła (dobro kultury współczesnej - § 26 ust.4).

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

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

W projekcie planu zawarto ustalenia w § 8 ust. 2 w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

W § 7 ust. 7 zawarto informacje na temat ograniczeń wynikających z obowiązywania na części obszaru objętego planem ograniczenia wysokości zabudowy określonego w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kraków – Balice.

Zapisy odnoszące się do potrzeb osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w § 10 ust. 2 pkt 4 oraz w § 14 ust. 7.

- **walory ekonomiczne przestrzeni**

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

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

- **prawo własności**

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

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

- **potrzeby interesu publicznego**

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

- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
- rozbudowa infrastruktury technicznej,
- wskazanie terenów przestrzeni publicznych: tereny dróg publicznych oraz tereny **ZP.1, ZP.3, ZP.4, ZP.7, ZP.8, ZP.10, ZP.12**.

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

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

W projekcie planu, w § 12, zawarte zostały *Zasady utrzymania, przebudowy, remontu i rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej*. Zasady te określono przy pomocy informacji otrzymanych od zarządców sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu. Ponadto w § 7 ust. 10 pkt 2 ustalono zasady lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.

### Zaopatrzenie w wodę

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

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

### Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

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

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

### Gazownictwo

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

### Ciepłownictwo

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

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

### Elektroenergetyka

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

### Telekomunikacja

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

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

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

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

Ponadto przedmiotowy projekt planu był fakultatywnie konsultowany z mieszkańcami tj.

- w dniu 12 listopada 2014 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami i Radą Dzielnicy którego celem było przybliżenie mieszkańcom przebiegu procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz wskazanie możliwości uczestnictwa w tej procedurze. Na spotkaniu omówiono również najważniejsze uwarunkowania wynikające z dokumentu Studium dla tego obszaru,
- w dniu 16 czerwca 2015 r. po sporządzeniu syntezy uwarunkowań i wstępnej koncepcji projektu planu odbyło się kolejne spotkanie z mieszkańcami i osobami zainteresowanymi, na którym omówiono wstępną koncepcję projektu planu.

• **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

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

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

DATA	ETAPY PROCEDURY PLANISTYCZNEJ
8.10.2014	Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CXVII/1851/14 z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Azory – Rejon ulic: Stachowicza i Czerwieńskiego".
31.10.2014	Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia planu.

29.10.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do Wydziałów UMK.
29.10.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Instytucji Infrastrukturalnych, - Miejskich Jednostek Organizacyjnych.
29.10.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Rady i Zarządu Dzielnicy IV Biały Prądnik.
03.11.2014	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu organów ustawowych (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia).
do 31.12.2014	Zbieranie wniosków do sporządzanego planu do 31.12.2014.
styczeń - luty 2015 -	Zebranie i opracowanie materiałów wejściowych, inwentaryzacja terenu
luty - marzec 2015	Opracowanie ekofizjograficzne
marzec – maj 2015	Prace nad projektem planu
16.06.2015	Spotkanie z mieszkańcami – prezentacja koncepcji planu.
sierpień 2015	Prognoza oddziaływania na środowisko
08.09.2016	Posiedzenie Zespołu Zadaniowego ds. współpracy i przygotowania projektów uchwał RMK z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego
22.09 2015	Posiedzenie KPPiOŚ RMK w sprawie zaopiniowania projektu planu
11.12.2015	Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia wniosków.
18.12.2015	Przedłożenie projektu planu do opiniowania i uzgodnień (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia)
styczeń – marzec 2016	Analiza zgłoszonych uwag oraz korekta projektu planu.
marzec 2016	Ponowne przedłożenie projektu planu do opiniowania i uzgodnień (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia).
8.08 – 6.09. 2016	Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.
11.10.2016	Rozpatrzenie uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
styczeń – luty 2017	Korekta projektu planu w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.
marzec – kwiecień 2017	Przedłożenie projektu planu do opiniowania i uzgodnień (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia)
7.08 – 01.09 2017	Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.
3.10.2017	Rozpatrzenie uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

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

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

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

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

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

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

oraz wykonano:

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

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

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

W celu uzyskania harmonii i ładu przestrzennego ustalono odpowiednie wysokości zabudowy, tak aby nie powodowały dysonansu w percepcji tego obszaru. O efektywnym i ekonomicznym gospodarowaniu przestrzenią miasta z uwzględnieniem zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalone odpowiednie zasady zagospodarowania terenu, świadczy wskazanie w planie terenów usługowych U.1 – U.27 oraz terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej MN/U.1 – MN/U.3 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności MN/MWn.1 – MN/MWn.4. Tereny te zlokalizowane zostały w miejscach dobrze dostępnych pod względem komunikacyjnym.

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

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

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

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

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

- ***Podsumowanie***

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