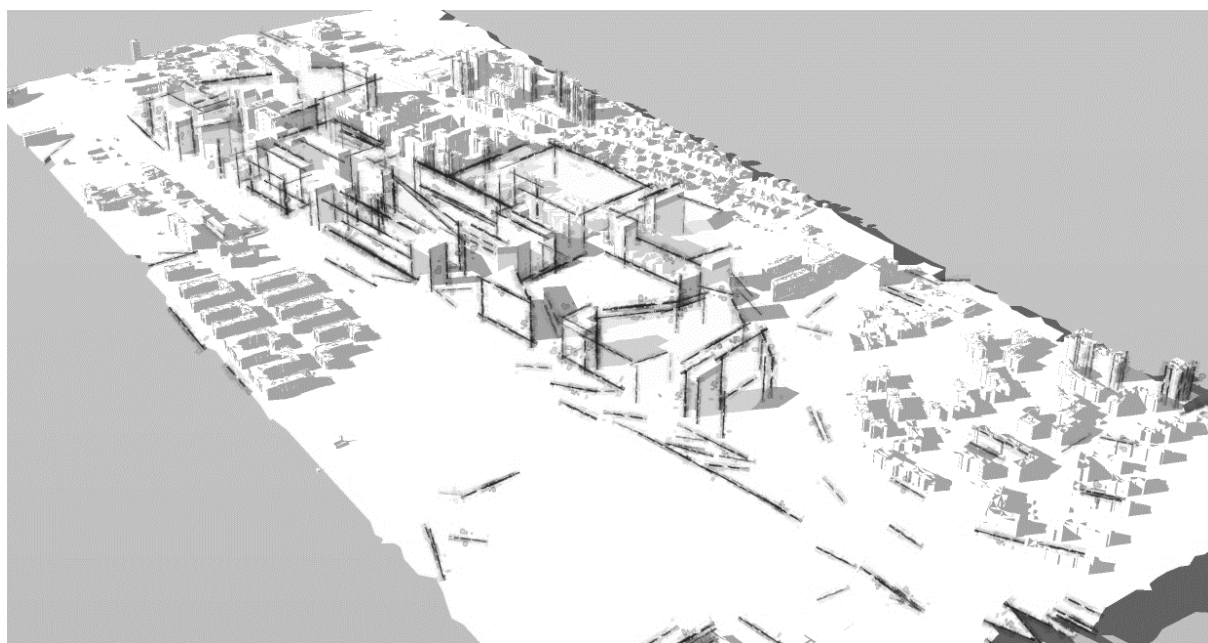


Załącznik nr II do Zarządzenia nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU

„GEN. BORA KOMORWSKIEGO – REJON KONCENTRACJI USŁUG”



Spis treści:

1. PODSTAWA PRAWNA.....	3
2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy	4
2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	4
2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	5
2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	5
2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;.....	6
2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	6
2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni;	7
2.7. Prawo własności;	7
2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	7
2.9. Potrzeby interesu publicznego.....	7
2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	8
2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	9
2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	10
2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	10
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 3 ustawy	11
3.1. Interes publiczny i prywatny	11
3.2. Analizy ekonomiczne.....	11
3.3. Analizy środowiskowe.....	11
3.4. Analizy społeczne	12
4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 ustawy	13
5) Zgodność z wynikami analizy	14
5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy	15
6. PODSUMOWANIE.....	16

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

1. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej „ustawa”) projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Cytując ustawę, wymogi wynikające z punktu 1 (art.1 ust. 2-4) to:

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

3. 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Analizy o których mowa w pkt. 2 zostały przeprowadzone przez Prezydenta Miasta Krakowa w 2014r i przekazane Radzie Miasta Krakowa zarządzeniem 2842/2014 z dnia 6.10.2014r.. Rada Miasta Krakowa przyjęła dokument podejmując uchwałę nr CXIX/1889/14 z dnia 22 października 2014r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne przedstawia szczegółowo prognoza finansowa sporządzana na potrzeby planu

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie (uwzględniające powyższe zagadnienia) rozwiązań planistycznych zawartych w planie miejscowym dla obszaru „Gen. Bora Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Aby przedstawić sposób uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w projekcie planu miejscowego, na początku w kilku słowach należy określić obecny charakter obszaru. Najważniejszą determinantą rozwojową jest fakt, że większość nieruchomości gruntowych jest zabudowana. Pod względem funkcji przeważa zabudowa usługowa, w tym usługi handlu wielkopowierzchniowego. W północno – środkowej części opracowania zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Tereny objęte granicami planu tworzą obszar koncentracji usług biznesowo-komercyjnych i handlowych, rozwijający się od początku lat 90-tych XX w. Wówczas tereny te, objęte były konkursem **Obszar Strategiczny Olsza**, którego celem było wskazanie kierunków i zasad przestrzennych dla prawidłowego rozwoju obszaru, stanowiącego wielofunkcyjne centrum o znaczeniu ogólnomiejskim.

W rejonie głównych tras komunikacyjnych, obiektów biurowych, komercyjnych, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brak jest ogólnodostępnych, zagospodarowanych i urządzonych przestrzeni publicznych. Udział zieleni w ramach terenów zainwestowanych jest mniejszy od ogólnomiejskich standardów. Równocześnie na obszarze, w jego wschodniej części, występują rezerwy terenów niezabudowanych. Widoczna jest również dynamika inwestycyjna i zagospodarowywanie obszaru widoczne wyraźnie w trakcie trwania procedury planistycznej np. budowa Centrum handlowego Serenada lub kompleksu osiedli mieszkaniowych. Stwierdzić należy również problem realizacji parkingów i wyznaczania miejsc parkingowych, a pojawiające się groźby i szlabany wydają się ten aspekt potwierdzać i pogłębiać.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie ze wskazaną w Studium polityką rozwoju urbanistycznego oraz kształtowania ładu przestrzennego do najważniejszych celów sporządzanego planu należy stworzenie warunków prawnych dla:

- uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę architektoniczną,
- jego dalszego rozwoju jako centrum biznesowo – komercyjnego obejmującego również budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego, przy wykorzystaniu istniejących rezerw terenów niezabudowanych.

Plan miejscowy ustala zatem zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Odnosząc się do zasad kształtowania ładu w przestrzeni to w projekcie planu przyjęto zasadę gradacji wysokości zabudowy tj. przy alei Bora-Komorowskiego wyznaczono wysokości maksymalne wg. studium czyli 55m , natomiast od strony ul. Dobrego Pasterza wysokości wahają się pomiędzy 18m-a 38m przez wzgląd na zabudowę mieszkaniową znajdującą się po północnej stronie ul. Dobrego Pasterza. W celu precyzyjnego określenia wysokości budynków w planie określano parametr wysokości zabudowy używając względnej i bezwzględnej wysokości zabudowy.¹

¹ Wartość ta odczytywana jest ze skanowania laserowego Krakowa z 2013r LIDAR

Powierzchnia biologicznie czynna na całym obszarze planu została wyznaczona na poziomie 20% w terenach usługowych oraz 30% w terenach mieszkaniowych. Jedynie w terenie U.7 powierzchnia ta została zwiększona, w stosunku do pozostałych terenów do 50% przez wzgląd na przebiegający od ulicy Bohomolca, przez teren U.7 do Wisły obszar wymiany powietrza. Korytarz ten jest oznaczony na planszy K3 studium.

Ład przestrzenny i porządek architektoniczny kreowany jest przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, chroniony jest poprzez zapisy planu odnośnie elewacji i dachów budynków oraz zasady lokalizacji obiektów tymczasowych, dla których określono sposoby wykończenia i parametry (§ 7). W paragrafie tym określono również dopuszczone planem roboty budowlane na obszarze sporządzanego dokumentu.

Istotną kwestią regulowaną przez projekt planu jest również aspekt komunikacyjny, a dokładniej sposób parkowania samochodów. Mając na względzie obecne zagospodarowanie stwierdza się, że przestrzeń wokół budynków usługowych zdominowały parkingi samochodowe, widoczny był też ich niewystarczający zasób, stąd auta parkowały niezgodnie z przepisami prawa, nie wspominając o zasadach estetyki i ładu w przestrzeni. Panaceum na zastaną sytuację są określone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych oraz zapis projektu planu dopuszczający realizację max. 2% wymaganych miejsc parkingowych jako naziemnych oraz nakazujący realizację pozostałych miejsc parkingowych w parkingach wielokondygnacyjnych nadziemnych i podziemnych w terenach usługowych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Występujące na obszarze planu walory architektoniczne i krajobrazowe (jedna oś kompozycyjna i jedna oś widokowa) są w planie uwzględnione i chronione poprzez:

- Wyznaczenie terenów dróg i innych przestrzeni na których nie może być lokalizowana zabudowa, a w związku z tym występujące w tych obszarach walory krajobrazowe nie zostaną zatracane – zasłonięte.

Ponadto w przestrzeniach tych zawarto dodatkowe ustalenia, aby inne elementy wyposażenia nie zasłoniły widoków. Są to zapisy takie jak np.: *zakaz lokalizowania: obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych na wyznaczonych na rysunku planu osiach i ciągach widokowych oraz w odległości mniejszej niż 5 m; drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m w odległości mniejszej niż 3 m; od wyznaczonych na rysunku planu osi, ciągów lub punktów widokowych;*

- Ustalenie zasad dotyczących kształtowania zieleni na ulicach (szpalery drzew, pnącza), która niejednokrotnie podkreśla znaczenie ciągów widokowych lub osie widokowe.
- Ustalenia nakazujące realizację przestrzeni o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż wyznaczonych osi kompozycyjnych.
- Ustalanie nakazujące realizację miejsc parkingowych w wielokondygnacyjnych parkingach nad i podziemnych z jedynie 2% dopuszczeniem ich realizacji na powierzchni terenu.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zasoby przyrodnicze oraz wartości występujące w środowisku jakie występują na obszarze planu zostały omówione w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu miejscowego. Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez:

- Nakaz realizacji licznych szpalerów drzew oraz bardzo precyzyjne zapisy jak należy je realizować oraz c zrobić gdy następuje kolizja szpalera z np. infrastrukturą, wjazdem etc.;
- Zapisy dotyczące zagospodarowania terenów wokół drzew;

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

- Ustalenie w terenach inwestycyjnych wskaźników terenów biologicznie czynnych na poziomie 20% w terenach usług (za wyjątkiem terenu U.7 gdzie wskaźnik ten wynosi 50%) oraz 30% w terenach mieszkaniowych ;
- W terenie U.7 na którym w dokumencie studium wskazano obszar wymiany powietrza wyznaczono wyższy wskaźnik terenu biologicznie czynnego (50%) oraz wprowadzono dodatkowe zapisy nakazujące kształtować zabudowę w układzie południkowym lub jako budynki punktowe;
- Ustalenie w planie ochrony bryły korzeniowej istniejących drzew – w tekście projektu planu wprowadzony został zapis o następującej treści: *wzdłuż obiektów i urzędzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną.*
- Nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej – kanalizacja sanitarna;
- Przedstawienie na rysunku planu miejscowego obszarów o różnych natężeniach hałasu,
- Wyznaczenie terenów wrażliwych na oddziaływanie akustyczne.

Odnosząc się do gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych to na obszarze planu nie występują obszary rolne i leśne, a pod obszarem planu nie ma chronionych zbiorników wodnych.

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

Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie ma obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów uznanych jako dobra kultury współczesnej w związku z czym nie ustala się wymogu ich ochrony.

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

Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych formułując m. in. następujące ustalenia:

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej - przy zagospodarowywaniu przestrzeni publicznych (§9).
- nakaz różnicowania kolorystycznego i wymiarowego nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych i ciągów jezdnych, przestrzeni parkingowych, przejść dla pieszych itd.) (§ 9) - co ma szczególne znaczenie dla osób z różnymi dysfunkcjami wzroku.
- narzucenie inwestycjom realizację zgodną z potrzebami osób niepełnosprawnych oraz zapewniającą bezpieczeństwo dla ich użytkowników.
- zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia

Powyższe rozwiązania zawarte w projekcie planu zostały zaakceptowane w ramach opinii i uzgodnień projektu planu z:

- o Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
- o Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej,
- o Wojewódzkim Sztabem Wojskowym,
- o Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§6 - §7 oraz ustalenia szczegółowe) tak, aby maksymalnie wykorzystać przestrzeń,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu - np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez:

- zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu poprawi się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno inwestorów, najemców i przedsiębiorców etc. do prowadzenia działalności na tym terenie.
- zapisy prowadzące do zwiększenia estetyki,
- zapisy wprowadzające więcej uporządkowanych ulic ze szpalerami drzew, co przyczyni się do poprawy komfortu, estetyki i będzie zapobiegać hałasowi.
- zapisy planu zapewniające poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości.

2.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod inwestycje celu publicznego (np. tereny komunikacji, w tym budowę tramwaju). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych - w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu przez Gminę Miejską Kraków. Aktualnie część istniejących dróg

Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu - organy te nie zgłosiły żadnych uwag do projektu planu.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione w określonych celach planu, które są zgodne z polityką rozwoju urbanistycznego zawartą w studium oraz związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - t.j. m.in.:

- uporządkowaniem przestrzennego obszaru, w tym kształtowaniem nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę architektoniczną,

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

- jego dalszego rozwoju jako centrum biznesowo – komercyjnego obejmującego również budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego, przy wykorzystaniu istniejących rezerw terenów niezabudowanych.

Plan miejscowy realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez:

- Kształtowanie przestrzeni urbanistycznej w oparciu o wysokie standardy estetyczne, w tym rozwój wyposażenia tych przestrzeni w jednolite obiekty małej architektury oraz nośniki informacji wizualnej;
- Wyznaczenie strefy centrum – placu wraz z zielenią która tworzyła będzie serce tego obszaru;
- Nakazy ochrony i realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustalonymi zapisami planu miejscowego;
- Ochronę walorów widokowych;
- Ochronę terenów wymiany powietrza wyznaczonych w studium;
- Określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla terenów już zainwestowanych jak również terenów przeznaczonych do zainwestowania;
- Propozycje w zakresie możliwości rozwiązania problemów komunikacyjnych;

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Stan istniejący infrastruktury technicznej na obszarze planu przedstawia się następująco (szczegółowy opis znajduje się w syntezie uwarunkowań do projektu planu):

1. Zaopatrzenie w wodę”
 - Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
 - ewentualna rozbudowa miejskiej sieci wodociągowej możliwa jest wyłącznie wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenu i warunków wysokościowych.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych
 - W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy (układ centralny).
 - W kanale sanitarnym zlokalizowanym w al. Gen. Bora-Komorowskiego znajduje się kabel teleoptyczny.
3. Gazownictwo
 - Źródłem zasilania obszaru jest stacja gazowa I stopnia „Mogiła i Wiślicka”.
 - W obszarze planu zlokalizowana jest stacja gazowa II stopnia – północno-zachodnia część planu.
4. 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.
5. Elektroenergetyka
 - Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są z SE 110 kV/ 15 kV Górka oraz Politechnika, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

napięcia. Ze względu na przejrzystość na rysunku, uwzględniono tylko przewody średniego napięcia.

Pomimo wymienionego powyżej dość rozbudowanego stanu istniejącej infrastruktury technicznej spełnienie ustaleń projektu planu wymagało będzie rozbudowy infrastruktury co było zgłaszane przez gestorów sieci. Potrzeby to:

- W związku z planowaną zabudową usługowo-handlową („Regionalne Centrum Handlowe Olsza Mall”) opracowano „Analizę hydrauliczną sieci wodociągowej w rejonie ulic: Gen. Bora-Komorowskiego, Lublańskiej i Dobrego Pasterza” (TT 1064), która wykazała konieczność zrealizowania przebudowy sieci wodociągowej ϕ 225 mm ze zmianą średnicy na ϕ 300 mm, od włączenia od magistrali ϕ 800 mm do wysokości Multikina. W trakcie realizacji jest I etap przebudowy wspomnianego wodociągu, natomiast II etap (przebudowa sieci na ϕ 300 mm w poprzecznym przejściu przez ul. Gen. Bora-Komorowskiego) jest w trakcie uzgadniania.
- Planowana jest przebudowa magistrali wodociągowej ϕ 800 mm w al. Gen. Bora-Komorowskiego (obr. 5 Nowa Huta dz. nr 16/11, 16/13, 25/7, 25/9),
- Planowana jest budowa połączenia drogowego pomiędzy ul. Dobrego Pasterza z al. Gen. Bora – Komorowskiego. W planowanym układzie drogowym została zaprojektowana i uzgodniona sieć kanalizacji deszczowej ϕ 300 mm - ϕ 400 mm.
- 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).
- Dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery należy wykluczyć stosowanie paliw stałych.
- W obszarze opracowania nie planuje się budowy nowych obiektów o charakterze ponadlokalnym.

Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych planu miejscowego (rozdział II). Odnosząc się do sieci szerokopasmowych należy podkreślić, że pomimo ograniczeń wysokości zabudowy wynikających ze studium, plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów telekomunikacyjnych na całym obszarze planu, co umożliwi rozwój tej gałęzi infrastruktury.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z Art. 17 ustawy udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (od 4 grudnia 2015r. do 15 stycznia 2016 r.)
- spotkanie informacyjne – przedstawienie koncepcji planu (9 czerwca 2016 r.)
- składanie postulatów do przedstawionej koncepcji (około 2 miesiące po spotkaniu)
- posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK (21.11.2016 r.), podkomisja (30.11.2016 r.) oraz wydanie opinii (5.12.2016 r.)
- I wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 27 marca do 25 kwietnia 2017r.
- udział w dyskusji publicznej w dniu 6 kwietnia 2017r.
- możliwość składania uwag w okresie wyłożenie i do dnia 9 maja 2017r
- II wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 12 lutego do 12 marca 2018r.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

- udział w dyskusji publicznej w dniu 1 marca 2018r.
- możliwość składania uwag w okresie wyłożenia i do dnia 26 marca 2018r
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej. Przez cały okres sporządzania planu na stronie planu umieszczone są wszelkie informacje dotyczące sporządzania dokumentu jak również zamieszczano edycje projektu planu, koncepcje itd. Strona internetowa planu znajduje się pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=71963

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy, regulujących przebieg procesu planistycznego oraz 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>.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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 następujących strefach wodociągowych:

- strefa podstawowa o rzędnej linii ciśnień wynosząca średnio 250,00 m n. m. p. – obejmuje przeważającą część przedmiotowego obszaru,
- strefa zbiornika Mistrzejowice o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 268,00 m n. m. p. – obejmuje południowo-wschodnią część przedmiotowego obszaru (zgodnie z Koncepcją zaopatrzenia w wodę zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Reduta – TT 1039).

Istniejąca sieć wodociągowa przebiega w:

- magistrala f 800 mm – al. Gen. Bora – Komorowskiego,
- magistrala f 600 mm – po wschodniej stronie ul. Lublańskiej,
- f 200 mm – ul. Dobrego Pasterza,
- f 225 mm - f 100 mm – w pozostałej części planu.

Plan miejscowy w zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala (§11):

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
- 2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio **250,00 m n.p.m.** lub **268,00 m n.m.p.**;
- 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej - **φ 100 mm**;
- 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 3 ustawy

Artykuł 1 ust. 3 ustawy mówi że 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3.1. Interes publiczny i prywatny

Podczas sporządzania planu uwzględniono interes prywatny poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu. W czasie rozpatrywania postulatów mieszkańców złożonych do projektu planu celem było równoważenie interesów publicznych i prywatnych poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów pomiędzy nimi oraz kierując się zasadami rozwoju poprzez ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań. W związku z wykształconą strukturą przestrzenną obszaru jako obszar koncentracji usług (już od 1994r) zagadnienia przestrzenne stanowią kontynuację już wcześniej podjętych rozwiązań co jest niezbędne uwzględniając tzw. kontynuację planistyczną.

3.2. Analizy ekonomiczne

Obszar objęty planem ma wykształconą strukturę komunikacji, jednakże struktura ta, a szczególnie jej wewnętrzna część nie znajduje się w posiadaniu podmiotów publicznych (gminy, skarbu państwa). Podmioty te wnioskowały o nie wyznaczenie na ich terenach dróg publicznych (w późniejszej fazie procedury planistycznej były jednakże takie uwagi). Projekt planu jedynie część dróg przeznacza pod drogi publiczne - do wykupu, a część pozostawia podmiotom gospodarującym na tym obszarze do utrzymania lub przebudowy w zakresie swoich kompetencji. Planowane lub realizowane są również dwie duże inwestycje komunikacyjne (uzupełniające) są to: budowa drogi (na estakadzie) łączącej ulicę Bohomolca oraz al. Bora Komorowskiego oraz budowa linii tramwajowej, z dwoma przystankami w obszarze planu.

Tereny budowlane są uzbrojone w media, w związku z czym gmina nie poniesie znacznych kosztów przy przygotowaniu nowych terenów budowlanych. Po sporządzeniu projektu planu wykonane zostały prognozy finansowe, które obrazują koszty wykupu nieruchomości oraz dochody wynikające z uchwalenia planu – dochody przewyższają straty.

3.3. Analizy środowiskowe

Na potrzeby planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne – stricte odnoszące się do zagadnień przyrodniczych, inwentaryzacja oraz synteza uwarunkowań. Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu. Równoległe do sporządzania planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, na bieżąco dokonując zmian w projekcie planu – zmian aspektów czy rozwiązań, które wskazywane były w prognozie jako negatywnie oddziałujące na środowisko. Newralgicznym miejscem na obszarze planu jest teren U.7 na którym studium wskazuje teren przewietrzania miasta jednocześnie przeznaczając ten teren do zabudowy. Uwzględnienie tego aspektu następuje poprzez wyznaczenie wysokiego (50%) wskaźnika terenu biologicznie czynnego oraz ukształtowanie zabudowy w sposób punktowy lub południowy oraz inne zapisy dotyczące przewietrzania.

3.4. Analizy społeczne

W ramach wstępnych prac przedprojektowych wykonana została inwentaryzacja urbanistyczna oraz synteza uwarunkowań. W dokumentach tych wskazano że aktualnie na obszarze planu mieszka niewielka liczba ludzi – co zostało uwzględnione w planie poprzez wyznaczenie terenu MW.1 obejmującego wszystkie istniejące i planowane aktualnie budynki mieszkalne.

Analiza stanu istniejącego wskazała że obszar ten pełni aktualnie dwie funkcje usługowe – jako ośrodka usług biurowych oraz centrum handlowego. Analiza zamierzeń inwestycyjnych wskazuje że te dwa rodzaje usług będą się dalej rozwijać w tym obszarze.

Rozwój funkcji usługowej ma pozytywny wpływ dla miasta szczególnie jak chodzi o miejsca pracy dla mieszkańców, jak również daje szanse na stworzenie reprezentacyjnej przestrzeni architektonicznej jako ośrodka o ponadlokalnym centrum biurowym.

Dbając o atrakcyjną i przyjazną dla użytkowników przestrzeń wokół budynków biurowych – usługowych projekt planu reguluje aspekt parkowania samochodów. Mając na względzie obecne zagospodarowanie stwierdza się, że przestrzeń wokół budynków usługowych zdominowały parkingi samochodowe, widoczny był też ich niewystarczający zasób, stąd auta parkowały niezgodnie z przepisami prawa, nie wspominając o zasadach estetyki i ładu w przestrzeni. Panaceum na zastaną sytuację są określone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych oraz zapis projektu planu dopuszczający realizację max. 2% wymaganych miejsc parkingowych jako naziemnych oraz nakazujący realizację pozostałych miejsc parkingowych w parkingach wielokondygnacyjnych nadziemnych i podziemnych w terenach usługowych.

Rozwój funkcji handlowej – oprócz oczywistej korzyści z miejsca wymiany towarów dla mieszkańców, zapewni miejsca pracy, jak również daje szansę na odnowę wizerunku jednego z pierwszych ośrodków handlowych jakim był budynek Krokusa.

Można zastanawiać się jak wpłynie realizacja tego dużego ośrodka centrum handlowego na strukturę miasta. Mowa tutaj o przejściu roli lokalnego ośrodka miejskiego lub pełnienia roli cenotwórczej, ale aspektu tego nie da się ocenić w ramach niniejszego uzasadnienia i wymaga on przyszłych wieloaspektowych badań.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 ustawy

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Możliwość realizacji nowej zabudowy w planie miejscowym została ograniczona do wyraźnie sprecyzowanych liniami zabudowy bloków zabudowy. Bloki zabudowy są otoczone drogami wewnętrznymi lub publicznymi. W ten sposób ukształtowana struktura przestrzenna (zabudowa otoczona ulicami) minimalizuje transportochłonność układu, gdyż umożliwia się komunikację w każdym kierunku oraz skraca się długość połączeń komunikacyjnych (brak ślepych ulic).

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (teren MW.1) została wyznaczona w północno – centralnej części obszaru opracowania. Lokalizacja ta została zdeterminowana obecnym stanem zainwestowania – kompleks budynków Kaskada oraz osiedle Familijne - jak również już wydanymi pozwoleniami na budowę. Dobre skomunikowanie obszaru zabudowy z resztą miasta umożliwi lokalizacja linii tramwajowej w północnej części obszaru oraz przystanków w okolicy ronda Stanisława Barei i Aquaparku.

Zabudowa zlokalizowana na podstawie planu miejscowego zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów m.in. poprzez wyznaczanie licznych tras rowerowych.

Zabudowa jest lokalizowana na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Miejsce to jest predysponowane do pełnienia obszaru koncentracji usług już od 1994r. kiedy to w planie ogólnym obszar oznaczono jako obszar strategiczny Olsza II. Nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

5) Zgodność z wynikami analizy

Analizy dotyczące zagospodarowania miasta oraz aktualności planów miejscowych i studium zostały przeprowadzone przez PMK w 2014r i przekazane RMK zarządzeniem 2842/2014 z dnia 6 października 2014r. Rada Miasta Krakowa w dniu 22 października 2014r podjęła uchwałę nr CXIX/1889/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe analizy i oceny aktualności Studium i planów miejscowych obejmowały okres od 1.07.2010 r. do 31.08.2014 r (okres ten był zmienny w różnych analizowanych zagadnieniach ale generalnie obejmował lata 2010-2014).

Pierwsza część analiz dotyczących faktycznego zagospodarowania i wydawanych decyzji administracyjnych odnosiła się do obszarów całych dzielnic. Obszar sporządzanego mpzp znajduje się w połowie w Dzielnicy III Prądnik Czerwony oraz w połowie w Dzielnicy XV Mistrzejowice. W związku z powyższym problematyczne jest odnoszenie przedstawionych w tym rozdziale danych stricte do obszaru planu. Jednakże analiza plansz podsumowujących zamieszczonych na końcu rozdziału – przede wszystkim plansze nr 6 i 7, wskazują że większość obszaru objętego planem znajduje się w obszarze wzmożonego ruchu budowlanego na podstawie wydanych decyzji o Pozwoleniu na Budowę, co predysponuje obszar do objęcia planem, w celu regulacji tego zjawiska.

Kolejną przesłanką do objęcia przedmiotowego obszaru planem miejscowym, jest fakt występowania na obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Zgodnie z zapisami ustawy na obszarach tych wymaga się sporządzenia planów miejscowych, co zostało zapisane w rozdziale 6.5 oceny aktualności.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że zasadnym było podjęcie i sporządzenie mpzp „Bora Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” który musi uwzględniać wymogi ładu przestrzennego jak i wytyczonych zasad umożliwiających pożądany (z punktu widzenia rozwoju Miasta), sposób zagospodarowania tego strategicznego obszaru Krakowa.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Sporządzony w prognozie finansowej bilans dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego wskazuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 9,1 mln zł straty – m.in. ze względu na wykup dróg klasy KDL. Dla przedmiotowego obszaru jest to bardzo orientacyjne wskazanie z uwagi na m.in. możliwości inwestycyjne, które posiada obszar oraz formę zagospodarowania nieruchomości gminnych. Przy szeroko zdefiniowanym wskaźniku intensywności zabudowy możliwe jest różnorodne zainwestowanie obszaru. Mogą to być zarówno obiekty parterowe jak również 15 – kondygnacyjne, co nie pozostaje bez znaczenia na wielkość powierzchni użytkowych, stanowiących podstawę określania wpływów podatkowych.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

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	3 854 500					-3 854 500
2	3 854 500				2 075 500	-1 779 000
3	3 854 500	4 848 855	267 210		2 075 500	-6 360 645
4	3 854 500	4 848 855	267 210			-8 436 145
5	3 854 500	4 848 855	267 210	1 662 180		-6 773 966
6	3 854 500	4 848 855		2 493 269		-6 210 086
7		4 848 855		4 155 449		-693 407
8				8 310 898		8 310 898
9				8 310 898		8 310 898
10				8 310 898		8 310 898
	23 127 000	24 244 277	801 630	33 243 590	4 151 000	-9 175 057

Dodatkowe dochody mogą pojawić się na części obszaru U.3, gdzie aktualnie znajdują się trzy zespoły zabudowy, głównie usługowej o standardzie i parametrach znacznie odbiegających (niekorzystnie) od sąsiadującej zabudowy. Przy założeniu iż struktura własności ulegnie całkowitej wymianie, możliwe jest uzyskanie nowych wpływów w podatku od nieruchomości oraz wpływu z tytułu zbycia nieruchomości gminnej, co może znacznie poprawić przedstawiony powyżej bilans (prognoza wskazuje na wzrosty około 3,5 mln zł).

6. PODSUMOWANIE

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych zawartych w sporządzonym planie miejscowym „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia a w następstwie funkcjonowania jako dokument prawa miejscowego.