

Załącznik nr II do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego

UZASADNIENIE
ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„KUJAWY”

Edycja do uchwalenia

KRAKÓW, luty 2023 r.

1. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne

1.1 Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” jest Uchwała Nr LXII/1797/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu.

Projekt miejscowego planu sporządza się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. Ustawa zobowiązuje, aby projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami studium. Podstawą przyjętych rozwiązań projektu planu obszaru „Kujawy” jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przyjęte Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

Zgodnie z wymaganiami ustawy, Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium. Ponadto zgodnie z ww. przepisami zostały przygotowane odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kujawy” jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji. Zapewni także możliwość rozwoju przestrzennego i rewitalizację obszaru, stworzy warunki dla potencjalnych inwestycji w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE oraz zapewni ochronę cennych elementów środowiska przyrodniczego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” obejmuje teren składowiska odpadów żelazonośnych i składowisko popiołów i żużli zgromadzonych wskutek działalności kombinatu metalurgicznego. Obszar osadników zajmuje powierzchnię ok. 75ha i graniczy bezpośrednio z kanałem i basenem portowym. Składowisko południowe – popiołów i żużli – jest składowiskiem zamkniętym i zgodnie z decyzją o zamknięciu, teren wymaga monitorowania. Na składowisku żelazonośnym, w północnej części obszaru, prowadzona jest działalność polegająca na wydobyciu zgromadzonych osadów. Cały teren otoczony jest skarpami o wysokości ok. 10m, które pokryte są zielenią izolacyjną, zaś same osadniki są gęsto pokryte roślinnością, głównie gatunkami inwazyjnymi. Wokół osadników znajduje się również nieczynna infrastruktura techniczna w postaci rur, instalacji i systemów transportujących. W granicach planu znalazły się również oczyszczalnia ścieków „Kujawy”, spalarnia odpadów medycznych, osiedle budynków wielorodzinnych w rejonie ul. Dymarek oraz tereny rolne i leśne. Obszar posiada dogodne uwarunkowania do kontynuacji i rozwoju

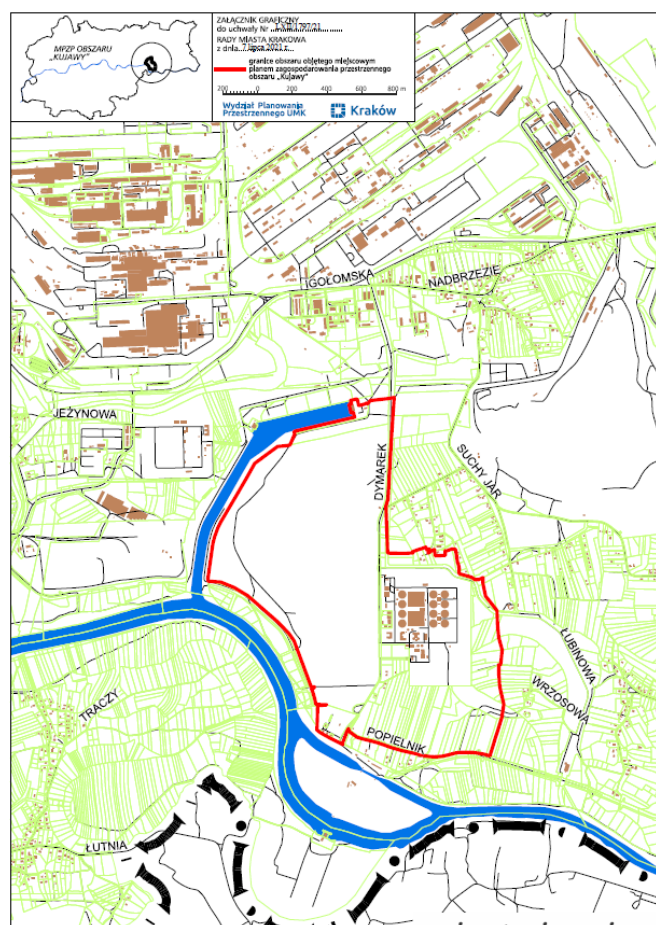
funkcji przemysłowych i rozwoju infrastruktury, m.in. ze względu na położenie na obrzeżach miasta, dostęp do ul. Igołomskiej i oddalenie od zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo, liczne tereny zadrzewione stwarzają możliwość realizacji Powiatowego programu zwiększania lesistości oraz ochrony środowiska przyrodniczego w dolinie Wisły.

Projekt planu sporządzany jest w skali 1:2000, ze względu na fakt, iż obejmuje znaczny obszar tj. ponad 202 ha, z czego 63,2% zajmują tereny przemysłowe i infrastruktury technicznej, zaś 32% stanowią tereny zielone. Obszar planu nie jest intensywnie zagospodarowany – większość terenu zajmuje składowisko odpadów, teren oczyszczalni, użytki rolne i zadrzewienia, w związku z tym, plan charakteryzuje się słabo zróżnicowanym sposobem zagospodarowania i nie wymaga szczegółowego opracowania w większej skali. Wybrana skala zdecydowanie ułatwia opracowanie techniczne projektu planu.

1.2. Położenie obszaru objętego sporządzanym planem

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kujawy”, o powierzchni 202 ha, położony jest we wschodniej części Krakowa, na terenie dzielnicy XVIII Nowa Huta.

Granice planu zostały określone zgodnie z załącznikiem do uchwały Rady Miasta Krakowa nr LXII/1797/21 z dnia 7 lipca 2021r.



Rys. 1. Załącznik do uchwały RMK Nr LXII/1797/21 z dnia 7 lipca 2021r. - granice sporządzanego mpzp „Kujawy”.

2. Przebieg procedury planistycznej.

- Podjęcie przez Radę Miasta Krakowa Uchwały nr LXII/1797/21 z dnia 7 lipca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy”;
- Publikacja ogłoszenia i obwieszczenia Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” w dniu 16 lipca 2021 r. - ostateczny termin składania wniosków określono na dzień 15 września 2021 r.; W wyznaczonym okresie wpłynął 1 wniosek;
- Zawiadomienie instytucji i organów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzania planu – 16 lipca 2021 r.;
- Sporządzenie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu;
- W kwietniu 2022 rozesłano koncepcję planu celem uzyskania opinii od Wydziałów Urzędu Miasta, Miejskich Jednostek Organizacyjnych, jednostek zajmujących się infrastrukturą i Rady Dzielnicy.
- Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska w dniu 25 kwietnia 2022 r.
- Spotkanie robocze Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska w dniu 18.05.2022 r.
- Wydanie opinii Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska w dniu 23.05.2022 r.
- 30 czerwca 2022 zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 1850/2022 rozpatrzono złożony wniosek do projektu planu.
- Skorygowanie projektu, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i rozesłanie do organów opiniujących i uzgadniających projekt planu w dniu 02.08.2022 r.
- Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 09.08.2022 r. i uzyskanie pozytywnej opinii do projektu planu.
- Skorygowanie projektu, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i rozesłanie projektu planu do ponownego opiniowania i uzgodnień w dniu 31.10.2022r.
- Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp obszaru „Kujawy” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
- Wyłożenie do publicznego wglądu projektu mpzp obszaru „Kujawy” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 grudnia 2022 r. do 5 stycznia 2023 r.
- Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 13 grudnia 2022 r.
- Do dnia 19 stycznia 2023 r. złożono 3 uwagi zawierające 3 postulaty. Uwagi rozpatrzono Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 359/2023 z dnia 8 lutego 2023 r., w następujący sposób: 1 postulat uwzględniono poprzez zgodność z projektem planu, 2 postulatów nieuwzględniono.

- Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej. Projekt planu skierowano do Rady Miasta Krakowa celem uchwalenia.

3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne.

3.1 Analiza własności

W strukturze własności gruntów terenu objętego mpzp „Kujawy”, istotne znaczenie mają dwie grupy własności: Skarb Państwa – ponad 73% własności gruntów i osoby prawne: 18,18% gruntów (głównie Wodociągi Miasta Krakowa S.A.). Ponad połowę działek Skarbu Państwa stanowią działki oddane w użytkowanie wieczyste. Pozostałe grupy własności to osoby fizyczne: 6,2% i Gmina Kraków: 2,35%.

3.2 Struktura użytkowania gruntów

Przeważającą część obszaru, tj. ok 72% zajmują tereny przemysłowe. Grunty rolne i leśne zajmują ok 21% powierzchni obszaru w granicach planu. Udział pozostałych form użytkowania, tj. tereny mieszkaniowe, drogi i tereny różne jest niewielki lub znikomy.

3.3 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

W granicach obszaru objętego pracami nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” obowiązuje fragmentarycznie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” - etap B, podetap B10 (Uchwała nr XLIV/1163/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa" - etap B, podetap B10 - ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 8 września 2020 r., poz. 5584.) Wyżej wymieniony plan sąsiaduje również z analizowanym terenem od zachodu i południa.

Z obszarem planu od wschodu sąsiaduje sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” - etap B, podetap B5 (sporządzany na podstawie uchwały Nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa”, zmienionej uchwałą Nr CVIII/2844/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2018 r., następnie zmienionej uchwałą Nr XLII/1143/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2020 r. oraz uchwałą Nr LXII/1797/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r.)

3.4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do czego zobowiązuje Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

W związku z tym ustalenia Studium dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Obszar miejscowego planu znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej – **nr 59 Pleszów** dla której w Studium zapisano następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna os. Pleszów, os. Kujawy, os. Holendry i os. Chałupki do utrzymania i przekształceń w ramach istniejących struktur osiedleńczych;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Tereny dawnych hałd odpadów poprodukcyjnych kombinatu metalurgicznego do rekultywacji i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej z funkcjami usługowymi (w tym również funkcjami sportowymi, np. z zakresu sportów motorowych) lub z urządzeniami nowoczesnych technologii z zakresu energetyki niekonwencjonalnej;
- Istniejące tereny infrastruktury technicznej do utrzymania, modernizacji, uzupełnień, a także rekultywacji i przekształceń w kierunku usług lokalnych i ponadlokalnych;
- Istniejący port rzeczny kombinatu metalurgicznego do utrzymania w ramach dotychczasowych funkcji technologicznych z możliwością przekształceń w kierunku usług sportów wodnych;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Igołomskiej, ul. gen. Michała Karaszewicza-Tokarzewskiego oraz Trasy S7.

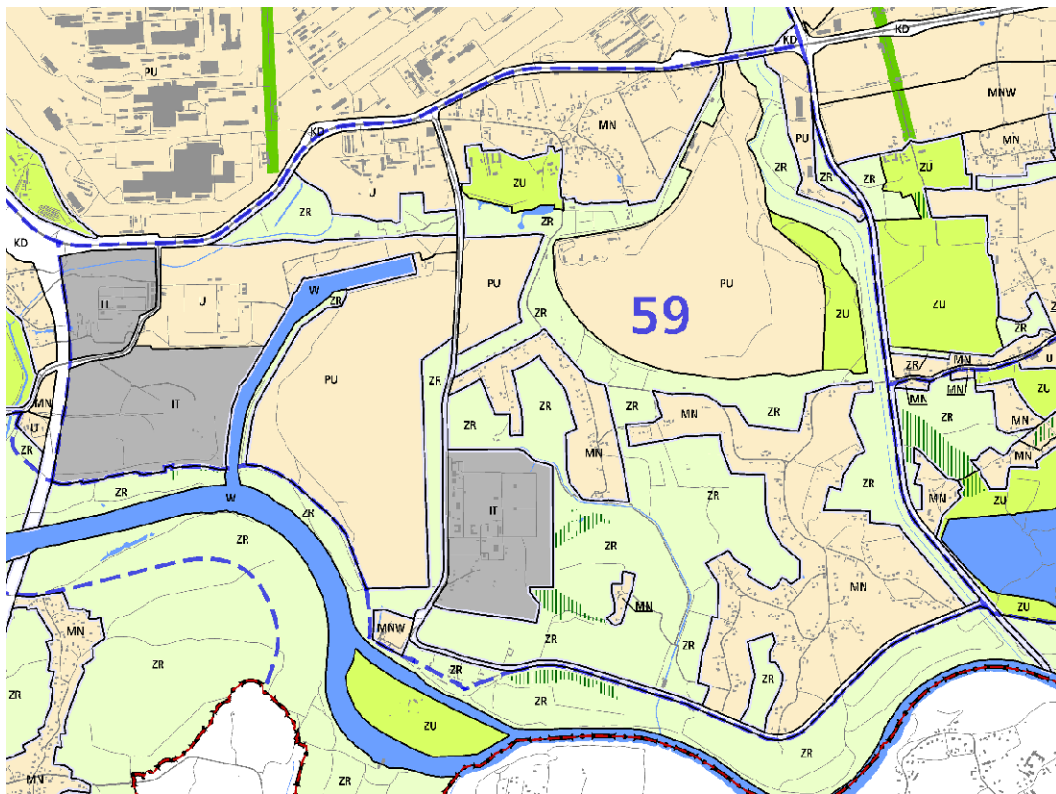
W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18 m, w przypadku wymogów technologicznych nie określa się;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 100%;
- Wysokość zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) do 20m z dopuszczeniem kominów przemysłowych i słupów elektroenergetycznych do 70m.



Rys.2. Studium, plansza K1, Strukturalne jednostki urbanistyczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

PU – Tereny przemysłu i usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa przemysłowo-usługowa realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod następujące funkcje: produkcja, przetwórstwo, składowanie i magazynowanie, rzemiosło, usługi wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi), z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

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

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Funkcja podstawowa - Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska, spalarnie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).

Funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej, towarzyszącej zabudowie.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

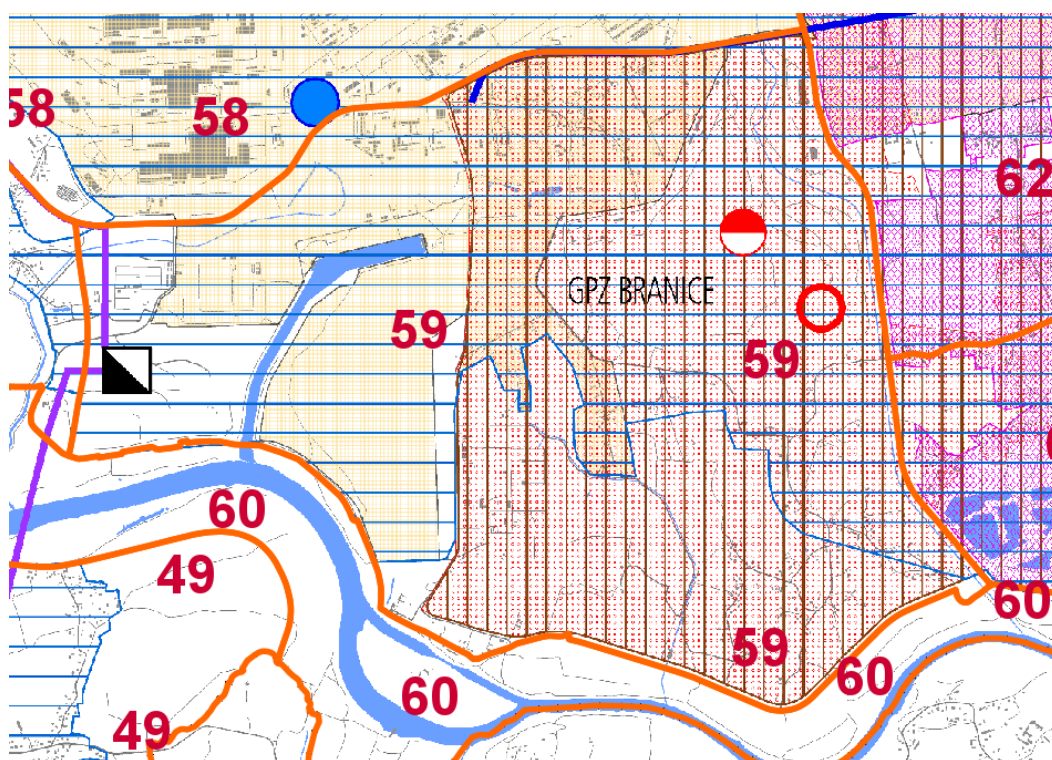
Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w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

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.

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia mpzp „Kujawy”, było stworzenie warunków dla potencjalnych inwestycji w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie”. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dla jednostki urbanistycznej nr 59 Pleszów w zakresie infrastruktury proponują lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Jak zostało wskazane w analizie zasadności, punktowe oznaczenie urządzeń wytwarzających energię z OZE na rysunku planszy K5 Studium *Infrastruktura techniczna i komunalna*, określa jedynie obszar jednostki urbanistycznej, a faktyczna ich lokalizacja zostanie dookreślona w planie miejscowym. Ponadto, wytyczne zawarte w Tomie III Studium, dla terenu hałd odpadów poprodukcyjnych w jednostce 59, określają kierunek zmian i przekształceń w stronę nowoczesnych technologii z zakresu energetyki niekonwencjonalnej.



Rys.3. Studium, plansza K5, Infrastruktura techniczna i komunalna.

Wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kujawy” przeznaczenia wynikają z kierunków w Studium.

4. Opis rozwiązań projektowych wraz z uzasadnieniem

Ustalenia projektu planu określają zasady, które stworzą możliwość racjonalnego przekształcania i uporządkowania funkcji na obszarze. W projekcie planu miejscowego obszaru „Kujawy” wyznaczone zostały tereny:

- a) **MWn.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, wyznaczony w celu zachowania zgodności ze Studium oraz utrzymania i rozbudowy funkcji mieszkaniowej osiedla budynków wielorodzinnych w rejonie ulicy Dymarek, zapisy projektu chronią obiekty o wartościach historycznych – budynki z lat 50-tych XXw., ich układ urbanistyczny wraz z otoczeniem,
- b) **P/U.1 – P/U.2 – Tereny zabudowy przemysłowo – usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi lub pod zabudowę budynkami i obiektami usługowymi, wyznaczone w celu zachowania zgodności ze Studium, utrzymania istniejących obiektów przemysłowych oraz lokalizacji nowych, w tym obiektów związanych z funkcjonowaniem portu rzecznego,
- c) **Pe.1 – Pe.2 – Tereny produkcji energii elektrycznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane związane z produkcją, magazynowaniem oraz przesyłem energii elektrycznej pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii – energii promieniowania słonecznego, wyznaczone w celu lokalizacji na tych terenach farmy fotowoltaicznej,
- d) **R.1 – R.8 – Tereny rolnicze**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne, wyznaczone w celu zachowania zgodności ze Studium,
- e) **Rz.1 – Rz.2 – Tereny rolnicze**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne, wyznaczone w celu zachowania zgodności ze Studium oraz realizacji Powiatowego programu zwiększania lesistości,
- f) **ZL.1 – ZL.3 – Tereny lasów**, o podstawowym przeznaczeniu pod lasy, wyznaczone w celu ochrony gruntów leśnych i innych gruntów zadrzewionych,
- g) **ZPb.1 – ZPb.3 – Tereny zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, wyznaczone w celu zachowania zgodności ze Studium oraz obejmujące istniejące budynki mieszkalne i usługowe w terenach zielonych,
- h) **ZPi.1 – ZPi.5 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną, wyznaczone w celu zachowania zgodności z obowiązującym planem „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap B, podetap B10 oraz wyznaczone w celach izolacyjnych terenów przemysłowych i ochrony istniejących terenów zielonych,
- i) **WS.1 – WS.2 – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – wydzielone zbiorniki naturalne wraz z ich obudową biologiczną, wyznaczone w celu ochrony zbiorników wodnych, wynikające ze stanu istniejącego,

j) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**

- **KDZ.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej;
- **KDD.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy dojazdowej;
- **KDW.1 – Teren drogi wewnętrznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę wewnętrzną;
- **KDX.1 - Teren ciągu pieszego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy,

wyznaczone w celu obsługi komunikacyjnej terenu oraz rozwoju powiązań lokalnych,

- k) **IT.1 – IT.3 – Tereny infrastruktury technicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej z zakresu infrastruktury kanalizacyjnej lub gospodarowania odpadami, wyznaczone w celu zachowania zgodności ze Studium, wynikające ze stanu istniejącego oraz utrzymania i rozbudowy oczyszczalni ścieków i spalarni odpadów medycznych.

BILANS				
Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Grupa	Powierzchnia [ha]	[%]
MWn.1	2,20	MWn	2,20	1,09
P/U.1	1,89	P/U	5,65	2,80
P/U.2	3,76			
Pe.1	21,63	Pe	79,89	39,54
Pe.2	58,26			
R.1	0,71	R	19,66	9,73
R.8	5,99			
R.6	1,65			
R.2	1,22			
R.3	0,27			
R.4	1,16			
R.5	0,50			
R.7	8,16			
Rz.1	4,14			
Rz.2	2,19			
ZL.1	2,90	ZL	11,97	5,93
ZL.2	5,31			
ZL.3	3,75			
ZPb.1	0,22	ZPb	0,74	0,37
ZPb.2	0,38			
ZPb.3	0,14			
ZPi.1	14,58	ZPi	26,38	13,06
ZPi.2	11,38			
ZPi.4	0,15			

ZPi.3	0,19			
ZPi.5	0,09			
WS.1	0,07	WS	0,35	0,17
WS.2	0,28			
KDZ.1	6,18	KDZ	6,18	3,06
KDD.1	0,22	KDD	0,22	0,11
KDX.1	0,20	KDX	0,20	0,10
KDW.1	0,11	KDW	0,11	0,05
IT.3	1,68	IT	42,13	20,86
IT.1	32,45			
IT.2	8,00			
SUMA	202,01		202,01	100,00

Tabela 1. Bilans terenów w projekcie planu.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 określa:

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ład 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062);
- 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.

Zgodnie z ustawą w projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

poprzez zapisy § 7, w którym ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego m.in. poprzez zasady w odniesieniu do istniejących obiektów budowlanych, zasady elewacji, kształtowania dachów, lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności oraz zasady iluminacji obiektów. Parametry zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych. Na rysunku projektu planu oznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. Projekt planu przykłada szczególną dbałość do zachowania istniejącego układu kompozycyjnego osiedla budynków wielorodzinnych w rejonie ul. Dymarek. Ustalenia projektu planu umożliwiają wykształcenie się harmonijnej zabudowy o zbliżonych gabarytach i niekolidujących ze sobą funkcjach.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

poprzez zapisy §7, §8, §9 i §11, jak również poprzez dbałość o harmonijne kształtowanie gabarytów nowej zabudowy, kształtowanie terenów zieleni i szpalerów drzew, wprowadzenie stref zieleni, ochronę układu urbanistycznego budynków poprzez linie zabudowy oraz zapisy ochrony najstarszych zabytkowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku portowego wyróżniających się wyjątkową estetyką wykonania, a także ochronę punktów widokowych.

3) wymagania ochrony środowiska,

poprzez zapisy §8, jak również poprzez maksymalne możliwe zabezpieczenie istniejących na obszarze cennych terenów zieleni, zieleni izolacyjnej i zbiorników wodnych; maksymalne parametry wskaźników zabudowy w strefie kształtowania systemu przyrodniczego i strefie ochrony korytarzy przewietrzania miasta. W projekcie planu w celu kształtowania systemu przyrodniczego ustalone zostały strefy zieleni, a także wyznaczone zostały liczne tereny leśne wskazane do zalesienia w Powiatowym Programie Zwiększania Lesistości. W §6 wprowadzono zapisy dot. możliwej konieczności przeprowadzenia remediacji terenów z zanieczyszczeniami ziemi. Dodatkowo, w §19 w ustaleniach szczegółowych dla terenów produkcji energii elektrycznej wprowadzono nakaz stosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

poprzez zapisy §10 w którym zawarto zasady ochrony zabytkowych obiektów oraz sposoby kształtowania przestrzeni wokół nich. Obiekty, które objęto ochroną, to ujęte w ewidencji zabytków: budynek pompowni należący do zespołu portu rzeczno Kujawy oraz kapliczka przy ul. Popielnik. Ponadto ustaleniami projektu planu objęto ochroną obiekty o wartościach historycznych czyli osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Dymarek zbudowane w latach 50. XX w. dla pracowników stopnia wodnego i elektrowni Przewóz. Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienie od Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

wymagania zostały spełnione poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony przed hałasem, zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych. Ponadto, w §19 ustalono strefy ochronne od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Dla osób ze szczególnymi potrzebami wprowadzone zostały ustalenia w § 7 ust. 1, § 14 ust. 8.

Projekt planu uzyskał uzgodnienia i opinie:

- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
- Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska,
- Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Powiatowej Społecznej Rady ds. Osób Niepełnosprawnych,
- Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§7) w sposób racjonalnie wykorzystujący przestrzeń,
- dopuszczenie lokalizacji farmy fotowoltaicznej na obszarze predysponowanym do rekultywacji i zmiany funkcji,
- umożliwienie lokalizacji przemysłu ze względu na dogodne uwarunkowania, który w innych rejonach miasta byłby znacznie uciążliwy,
- wykorzystanie bliskości portu rzecznego i umożliwienie lokalizacji przemysłu i usług związanych z jego funkcjonowaniem,
- umożliwienie wprowadzenia na obszar dróg publicznych, dzięki którym tereny inwestycyjne uzyskają połączenia lokalne i ponadlokalne,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

7) prawo własności

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności, w szczególności pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zielone, tereny pod oczyszczanie ścieków i przetwarzanie odpadów). W przypadku przeznaczenia działek osób prywatnych pod tereny dróg publicznych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienia projektu planu z Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Dyrektorem Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

9) potrzeby interesu publicznego

zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu i zabezpieczenie zapisów umożliwiających ich realizację, uwzględniając potrzeby społeczeństwa związane z:

- rozbudową systemu elektroenergetycznego poprzez umożliwienie lokalizacji farmy fotowoltaicznej, która stanowi istotny element w polityce bezpieczeństwa energetycznego miasta i przyczyni się do wzrostu wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych,
- wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej,
- wprowadzenie terenów lasów i przeznaczonych pod zalesienia,
- umożliwienie rozwoju funkcji przemysłowo-usługowych w rejonie portu rzecznego,
- umożliwienie rozbudowy układu komunikacyjnego i połączenie obszaru z terenami sąsiednimi,
- wprowadzenie ochrony dla obiektów zabytkowych i obiektów o wartości historycznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie w § 13 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji),
- ustalenia w § 19 projektu planu, które wyznaczają tereny produkcji energii elektrycznej pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii,
- ustalenia w § 27 które wyznaczają tereny infrastruktury technicznej w celu utrzymania i rozbudowy infrastruktury kanalizacyjnej i gospodarowania odpadami,
- ustalenia w § 7 które określają zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Zaopatrzenie w wodę

- obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie i zlokalizowany jest w strefie zaopatrzenia w wodę zbiornika Krzesławice Dolne o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 250,00 m n.p.m.,
- w obszarze planu sieć wodociągowa zlokalizowana jest
 - ϕ 160 mm w ul. Dymarek,
 - ϕ 100 mm w ul. Dymarek, ul. Popielnik, ul. Ziemianek,
 - ϕ 90 mm w ul. Młotków,
- w przedmiotowym obszarze zlokalizowane jest ujęcie wód ArcelorMittal wraz z magistralami wodociągowymi ϕ 1600 mm , ϕ 1200 mm, ϕ 1200 mm,
- plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

- w obszarze objętym planem obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej (układ centralny) z retencją wód opadowych oraz w rejonie ul. Młotków i ul. Popielnik obowiązuje system kanalizacji sanitarnej,
- w przedmiotowym obszarze zlokalizowana jest Oczyszczalnia Ścieków Kujawy, teren oczyszczalni jest gęsto wypełniony infrastrukturą technologiczną podziemną i nadziemną,
- w ul. Dymarek przebiega Kolektor Główny Nowej Huty o wymiarach 3500x2500 mm oraz w rejonie ul. Łubinowej kanał otwarty o wymiarach 5000x1500 mm, aż do pompowni ścieków na wysokie stany w Wiśle (pompownia poza planem),
- istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowana jest ul. Dymarek, natomiast końcówki sieci kanalizacji sanitarnej znajdują się w ul. Popielnik oraz ul. Młotków.
- odprowadzenie wód opadowych z nowych inwestycji może nastąpić z zastosowaniem retencji wód opadowych w ilości jaka powstaje na tym terenie przy uwzględnieniu współczynnika spływu 0,1 (jak dla terenów zielonych).

Gazownictwo

- w przedmiotowym obszarze znajdują się końcówki gazociągów średniego ciśnienia ϕ 65 mm w ul. Dymarek oraz ϕ 63 mm w ul. Młotków.
- na przedmiotowym obszarze planowana jest lokalizacja gazociągu wysokiego ciśnienia ϕ 700 mm Wężerów-Przewóz wraz z linia światłowodową.

Ciepłownictwo

- obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła,
- dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery wyklucza się stosowanie paliw stałych.

Elektroenergetyka

- źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są stacje elektroenergetyczna SE 110/15kV Rybitwy i Wanda, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrnych i kablowym.
- dla planowanej farmy fotowoltaicznej istnieje możliwość wpięcia się do stacji elektroenergetycznej 110/SN Wanda (poza planem),

Telekomunikacja

- 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. Docelowo, nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej oraz przebudowywanej infrastrukturze technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

zostało spełnione poprzez :

- składanie wniosków do projektu planu, w okresie od 16 lipca 2021 r. do 15 września 2021r.,
- możliwość uczestniczenia w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w dniach od 5 grudnia 2022 r. do 5 stycznia 2023 r. i udział w dyskusji publicznej w dniu 13 grudnia 2022 r.
- składanie uwag do projektu planu, w okresie od 5 grudnia 2022 r. do 19 stycznia 2023r.
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,

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.

Wszystkie dokumenty zawarte w dokumentacji planistycznej, za wyjątkiem danych chronionych ustawowo są udostępniane na wniosek w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: <http://www.bip.krakow.pl/?id=412>.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

została spełniona poprzez zapisy projektu planu w §13 dotyczące zasad modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

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

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

- interesów publicznych:
 - rozbudowa systemu elektroenergetycznego,
 - rozbudowy układu komunikacyjnego,
 - rozwoju funkcji przemysłowych,
 - ochronę terenów zieleni i terenów leśnych
 - ochronę dziedzictwa architektury przemysłowej,
- interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag), które zostały rozpoznane poprzez analizę wniosków i uwag,
- analiz środowiskowych – poprzez uwzględnienie wniosków i wytycznych z Opracowania ekofizjograficznego wykonanego dla obszaru „Kujawy”, Prognozy oddziaływania na środowisko oraz wytycznych uzyskanych w zakresie środowiska (np. od Wydziału

Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Zieleni Miejskiej, Zarządu Województwa Małopolskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska),

- analiz ekonomicznych – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analiz społecznych – tj. poprzez analizę oraz maksymalnie możliwe uwzględnienie złożonych do projektu planu wniosków, zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz powiązań z terenami sąsiednimi.

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

Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są silnie zdeterminowane przez kierunki rozwoju wyznaczone w Studium, jak również poprzez przemysłowy charakter i aktualny sposób zagospodarowania. Wyznaczenie terenów pod produkcję energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w obszarze osadników, pozwoli w efektywny sposób wykorzystać dostępną przestrzeń przemysłową, wymagającą rekultywacji. Podział na tereny o zróżnicowanych parametrach, ograniczenia zabudowy poprzez linie zabudowy i dostępność terenów komunikacji mają na celu harmonijne rozplanowanie nowej zabudowy w obszarze planu.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32 ust.1)

Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 22 października 2014 r. „Ocena aktualności studium i planów miejscowych” stanowiąca załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 06.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje bezpośrednio omawianego obszaru do objęcia planem miejscowym.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby prognozy skutków finansowych, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	550 530					-550 530
2	550 530				0	-550 530
3	550 530	2 924 796	0		0	-3 475 326
4	550 530	2 924 796	0			-3 475 326
5	550 530	2 924 796	0			-3 475 326
6	550 530	2 924 796				-3 475 326
7		2 924 796		479 664		-2 445 132
8				719 496		719 496
9				2 398 321		2 398 321
10				2 398 321		2 398 321
	3 303 180	14 623 980	0	5 995 803	0	-11 931 357

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

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 11,9 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

8. PODSUMOWANIE

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

Projekt planu realizując sformułowane podczas przystąpienia cele, stwarza możliwości przekształceń i rozwoju terenów zgodnie z kierunkami Studium. Projekt planu porządkuje obecne i przyszłe procesy inwestycyjne poprzez stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju oraz harmonijnego współistnienia funkcji na obszarze.