

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
Wydział Planowania Przestrzennego  
Pracownia Urbanistyczna nr 1

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH  
zawartych w projekcie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**OBSZARU**  
**„KOBIERZYŃSKA -PILTZA”.**



Kraków

MAJ 2024 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU .....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe. ....	3
2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.....	5
3. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.....	7
4. Odniesienie do syntezy uwarunkowań. ....	9
5. Stan zagospodarowania oraz użytkowania terenu. ....	9
6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem. ....	10
7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	19
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>28</b>
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.....	28
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe. ....	29
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. ....	29
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....	30
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.....	30
6. Walory ekonomiczne przestrzeni. ....	30
7. Prawo własności.....	30
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....	31
9. Potrzeby interesu publicznego.....	31
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.....	31
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.	33
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	33
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY .....</b>	<b>36</b>
<b>IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>36</b>
<b>V. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>37</b>

## I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

### 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr XLIX/1351/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” została opracowana Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru. Konieczność ta wynika z art. 14 ust. 5, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium.

#### Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest po południowej stronie Wisły, w Dzielnicy VIII Dębniki. Niewielka część obszaru wzdłuż ul. Babińskiego położona jest na terenie Dzielnicy X Swoszowice.

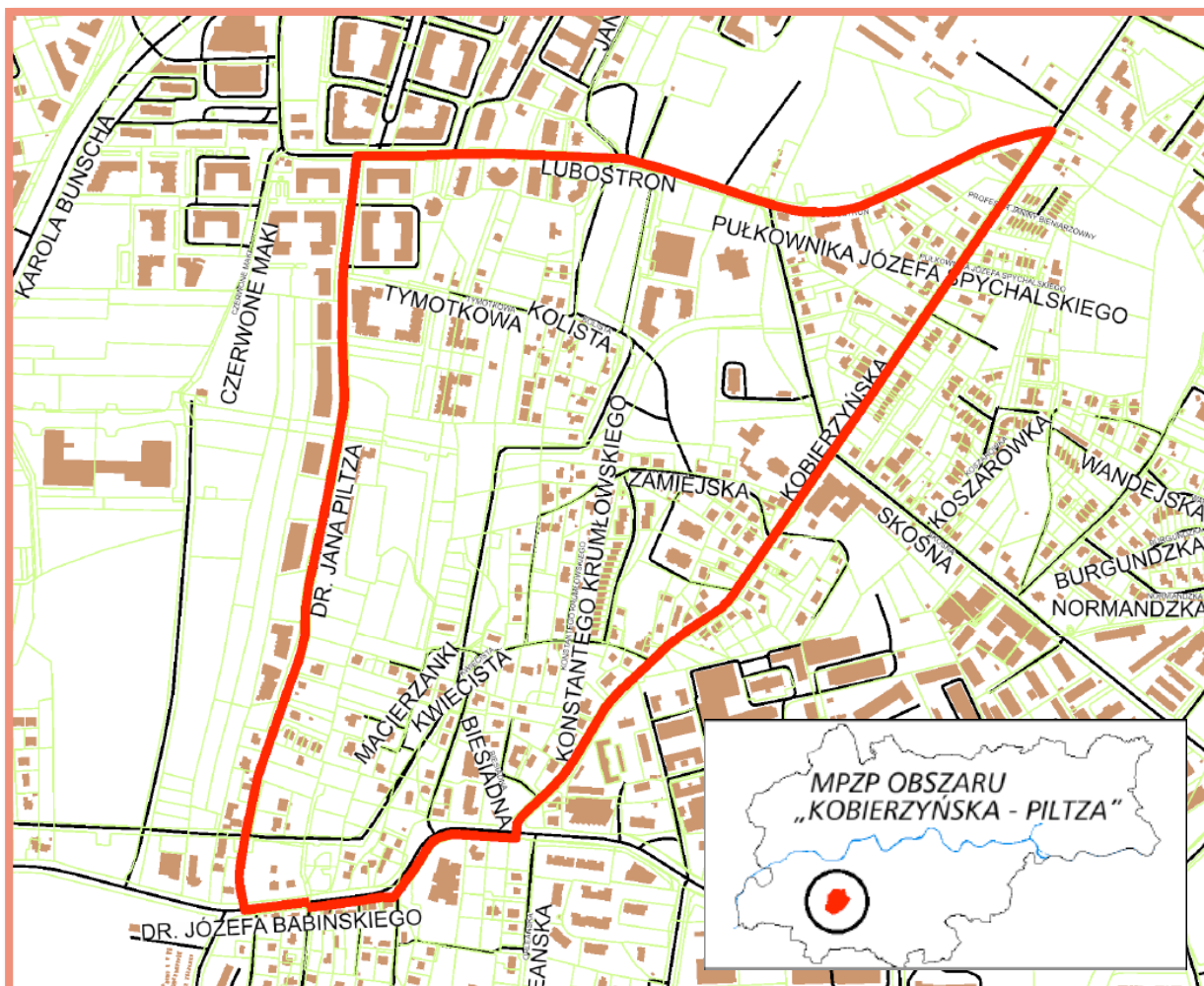
W odległości ok. 6 km od centrum Krakowa i zajmuje powierzchnię 51,5 ha.

Przeważająca część obszaru znajduje się w obrębie ewidencyjnym nr 42 Podgórze, natomiast niewielkie fragmenty położone są w obrębie ewidencyjnym nr 69 Podgórze (związany z przebiegiem ul. Babińskiego) i w obrębie ewidencyjnym nr 43 Podgórze (związany z przebiegiem ul. Kobierzyńskiej).

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr XLIX/1351/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza”, obszar ograniczony jest:

- **od północy:** zaczynając od północnego narożnika analizowanego obszaru w kierunku północno-wschodnim granica przebiega osią ulicy Lubostroń po terenie działek nr 206/6, 206/5, 206/7, 206/8, obr. 42 Podgórze, następnie przecinając po terenie działki nr 330/1 obr. 43 Podgórze stanowiącej ulicę Kobierzyńską;
- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru przebiega osią ulicy Kobierzyńskiej po terenie działki nr 330/1 obr. 43 Podgórze, następnie przecinając po terenie działki nr 280/1 obr. 69 Podgórze, stanowiącej ul. Zawiałą oraz ul. Babińskiego;
- **od południa:** granica poprowadzona jest południową i zachodnią granicą działki nr 280/1 obr. 69 Podgórze stanowiącej ul. Babińskiego, do północno-wschodniego

- narożnika działki nr 751 obr. 70 Podgórze, następnie przecinająco oraz po terenie działki nr 183 obr. 70 Podgórze osią ul. Babińskiego;
- **od zachodu:** granica obszaru przebiega przecinająco przez działkę nr 183 obr. 70 Podgórze będącą ul. Babińskiego, następnie osią ul. Piltza po terenie działek nr 200/2, 200/3, 200/1 obr. 42 Podgórze i przecinająco przez działkę nr 206/6 obr. 42 Podgórze stanowiącą ul. Lubostron.



Rys. 1. Granice opracowania.

Przebieg procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr XLIX/1351/20 z dnia 2 grudnia 2020 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza”.

W dniu 11 grudnia 2020 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 26 lutego 2021 r.

W dniach 11 grudnia i 16 grudnia 2020 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych.

W dniu **20 czerwca 2022 r.** projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa i pozytywnie zaopiniowany na posiedzeniu Komisji w dniu **4 lipca 2022 r.**

W dniu 20 września 2022 r. podpisane zostało Zarządzenie Nr 2625/2022 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Kobierzyńska - Piltza".

W dniu 4 października 2022 r. odbyła się prezentacja projektu planu na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, skutkująca wydaniem opinii pozytywnej z uwagami. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ustawowego opiniowania i uzgodnień – pisma z dnia 5 października 2022 r.

W dniu 13 października 2022 r. projekt planu został przekazany do ustawowego uzgodnienia przez Centralny Port Komunikacyjny.

W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień ustawowych, projekt planu został zmieniony i w dniu 27 stycznia 2023 r. został przekazany do ponownego ustawowego uzgodnienia przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Zarząd Dróg Miasta Krakowa.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” – zostało opublikowane w dniu 3 marca 2023 r. w Gazecie Krakowskiej, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania uwag określono na dzień 28 kwietnia 2023 r. Obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone zostały na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniu 3 marca 2023 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 21 marca 2023. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 264 pisma, w tym 257 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 1332/2023 z dnia 19 maja 2023 r.) w następujący sposób: 18 uwzględniono, 193 uwzględniono częściowo, 46 nieuwzględniono, 5 pism nie stanowiło uwagi w rozumieniu ustawy i 2 pisma wpłynęły po terminie składania uwag.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono zmiany, a następnie w grudniu 2023 r. wysłano ponownie do opiniowania i uzgodnień.

Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” – zostało opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 2 lutego 2024 r., a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania uwag określono na dzień 25 marca 2024 r. Obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone zostały na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniu 2 lutego 2024 r.

Dyskusja publiczna nad zmianami w rozwiązaniach przyjętych w projekcie planu odbyła się 27 lutego 2024 r.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 12 pism, z czego 6 dotyczyło części wyłożonej do publicznego wglądu. Pisma spełniające warunki określone w Ogłoszeniu i Obwieszczeniu zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 1016/2024 z dnia 3 kwietnia 2024 r.); nie uwzględniono żadnego z postulatów. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

## **2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.**

Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany. Na jego terenie znajdują się budynki mieszkaniowe wielorodzinne (powstałe głównie po 2000 roku) oraz budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące i w zabudowie szeregowej, którym towarzyszy zieleń przydomowa.

Budynki usługowe występują w formie wolnostojącej lub jako lokale wbudowane w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

Wśród obiektów usługowych należy wskazać:

- Centrum Handlowe Lubostroń B przy ul. Lubostroń 15,
- Przedszkole Samorządowe nr 58 przy ul. Skośnej,
- Biurowiec MTX Offices przy ul. Lubostroń 1,
- Zabytkowy Kościół Matki Bożej Królowej Polski przy ul. Zamiejskiej 6,

- Zgromadzenie Misjonarzy Kompanionów Serca Jezusowego – Dom Zakonny przy ul. Skośnej 4,
- Źródło - Niepubliczna Szkoła Podstawowa przy ul. Kobierzyńskiej 201,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa „Źródło” Nr 4
- Publiczne przedszkole Ruczaj „Jaś i Małgosia” przy ul. Zamiejskiej 2
- Centrum Edukacji Graceland przy ul. Józefa Babińskiego 4,
- Open Future International School przy ul. Kwiecistej 25,
- Restaurację i Pizzerię Bakłażan przy ul. Kolistej,
- zakłady mechaniki pojazdowej (występujące punktowo na całym obszarze).

W południowej części obszaru położony jest zabytkowy budynek dawnej kantyny wojskowej, w której obecnie mieści się lokal gastronomiczny.

Znaczna część obszaru pozostaje wciąż niezabudowana, obejmuje ona tereny zieleni nieurządzonej, w postaci drzew i krzewów (rosnących w skupiskach jak i pojedynczo). W granicach analizowanego obszaru znajduje się Krakowski Ogród Społeczny Macierzanki.

#### Celem planu jest:

- ustalenie zasad zagospodarowania porządkujących procesy inwestycyjne w obszarze i określających możliwości racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych, tak by zapobiegać nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy oraz stworzyć przestrzeń korzystną dla użytkujących ją osób;
- określenia zasad i warunków umożliwiających poprawę obsługi komunikacyjnej obszaru.

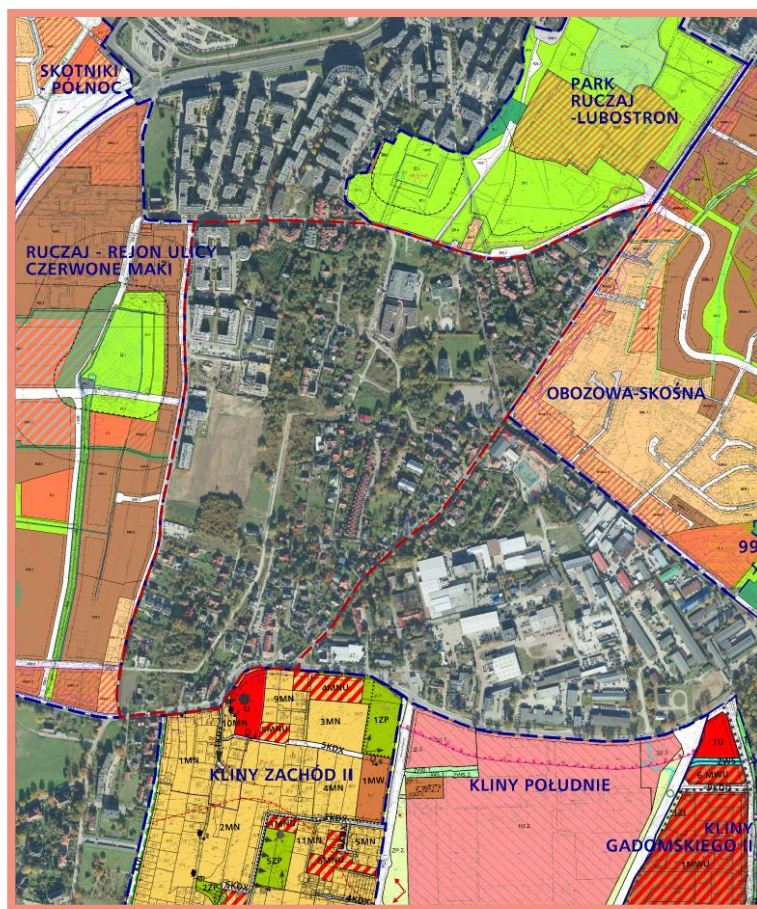
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania uwzględniające relacje z terenami otaczającymi, oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.8), a także na:

- opracowaniach archiwalnych,
- strukturze własności gruntów,
- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania obszaru opracowania planu, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- wydanych oraz procedowanych decyzjach o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach osób fizycznych i prawnych, złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu,
- opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym do planu,
- analizach i opracowaniach wykonanych przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu,
- prognozie ruchu sporządzonej przez Wydział Gospodarki Komunalnej,
- uwagach osób fizycznych i prawnych, złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu.

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

#### 1) Powiązania zewnętrzne, plany miejscowe w obszarach sąsiednich



Rys. 2. Obowiązujące plany miejscowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie planu „Kobierzyńska – Piltza”.

Sporządzany plan sąsiaduje z następującymi obowiązującymi planami:

- od północy: mpzp obszaru „Park Ruczaj - Lubostrzeń”, obowiązującego od dnia 11 listopada 2016 r.  
**UCHWAŁA NR LIV/1097/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "PARK RUCZAJ - LUBOSTRŃ"** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 27 października 2016 r., poz. 6008;
- od wschodu: mpzp obszaru „Obozowa - Skośna”, obowiązującego od dnia 17 czerwca 2022 r.  
**UCHWAŁA NR LXXXV/2411/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "OBOZOWA - SKOŚNA"** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 2 czerwca 2022 r., poz. 3863.
- od południa:
  - mpzp „Kliny - Zachód II” obowiązującego od dnia 29 grudnia 2011 r.  
**UCHWAŁA NR XXX/361/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "KLINY - ZACHÓD II"** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 550, z dnia 28 listopada 2011 r. poz. 5819;
- od zachodu: mpzp obszaru „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki”, obowiązującego od dnia 28 listopada 2019 r.

**UCHWAŁA NR LXXXVII/2132/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "RUCZAJ - REJON ULICY CZERWONE MAKI" - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 13 listopada 2017 r., poz. 7292;**

Sporządzany plan sąsiaduje z następującymi sporządzanymi planami:

- od północy: mpzp „**Bobrzyńskiego**” – sporządzany na podstawie UCHWAŁY NR XCII/2504/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2022 r.
- od południa: mpzp „**Skotniki-Południe**” – sporządzany na podstawie UCHWAŁY NR LXII/1796/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r.

## **2) Powiązania komunikacyjne**

Obszar położony jest w odległości ok. 6 km od centrum miasta i ok. 3 km od węzła autostrady A-4. Obsługa komunikacyjna odbywa się ulicami stanowiącymi:

- drogi powiatowe: ul. Kobierzyńska, ul. dr. Józefa Babińskiego,
- drogi gminne: ul. Lubostroń, dr. Jana Piltza, ul. Kwiecista, ul. Macierzanki, ul. Tymotkowa, ul. Kolistka, ul. Skośna, ul. Zamiejska,
- drogi wewnętrzne: ul. Konstantego Krumłowskiego, ul. Biesiadna, ul. Basistówka.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu miejskiej autobusowej komunikacji zbiorowej, (miejskiej i aglomeracyjnej) odbywającej się wzdłuż ul. Kobierzyńskiej oraz ul. Józefa Babińskiego.

W pobliżu obszaru planowana jest rozbudowa ul. Karola Bunscha i budowa ul. Humbolta wraz z budową linii tramwajowej co znacząco może wpłynąć na poprawę dostępności obszaru.

## **3) Powiązania przyrodnicze, kulturowe i funkcje rekreacyjne**

Pomimo tego, że sam opisywany obszar nie charakteryzuje się najwyższymi walorami przyrodniczymi, tereny najcenniejsze przyrodniczo skoncentrowane są w zachodniej i północnej części opracowania. Obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenów o dużej bioróżnorodności stanowiących węzły ekologiczne, m.in: Las Borkowski, Moczary, stawy przy ul. Szuwarowej, dolina Potoku Pychowickiego, czy nieco bardziej oddalone łąki w Kostrzu, dzięki czemu wiele gatunków może migrować na obszar opracowania pomimo występujących barier.

Przez północną część obszaru przepływa Potok Młynny Kobierzyński, należący do sieci rowów strategicznych.

Cały teren charakteryzuje się zróżnicowaną intensywnością i rodzajem zagospodarowania. Z wnętrza obszaru nie obserwuje się powiązań widokowych, szczególnie w północno-zachodniej części opracowania dominują zamknięte wnętrza krajobrazowe. Zewnętrzne powiązania krajobrazowe występują w trzech miejscach z: ul. Kobierzyńskiej w kierunku północnym, skąd widać Unity Center oraz balon unoszący się nad Wisłą, z ul. Lubostroń w kierunku północnym, pomiędzy blokami osiedla Europejskiego, skąd widać wschodnią część wzniesień Pasma Sowińca i z ul. Piltza w kierunku zachodnim na Wzgórze Tynieckie.

W granicach analizowanego obszaru znajduje się Krakowski Ogród Społeczny Macierzanki przestrzeń spotkań z przyrodą i innymi ludźmi jak również wybieg dla psów Dog Park Kolistka podzielony na dwie części zarówno dla dużych jak i małych psów.

## **Uwarunkowania historyczne**

Na obszarze sporządzanego planu nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

W gminnej ewidencji zabytków ujęto 5 obiektów:

- dawną kantinę wojskową z 1912 r. przy zespole dawnych koszar kawalerii (8 Pułku Ułanów), przy ul. dr. Józefa Babińskiego,



- zagrodę zbudowaną w 1871 r., złożoną z drewnianej chałupy (zlokalizowanej szczytowo, bliżej ulicy) i stodoły (ustawionej wzdłuż ulicy, w głębi posesji), przy ul. Kobierzyńskiej,
- kościół parafialny pw. Matki Boskiej Królowej Polski, zbudowany w l. 1909 – 1911, wraz z otaczającym świątynię starodrzewem, przy ul. Zamiejskiej 6,
- kapliczkę z figurą Matki Boskiej, z II połowy XX w. (okres powojenny) zbudowaną w miejscu starszej z XIX w., w ogródku, przy ul. Kobierzyńskiej 207,
- rzeźbę Matki Boskiej z Lourdes z 1982 r., umieszczoną w grocie w południowym narożniku dziedzińca przed fasadą kościoła, przy ul. Zamiejskiej 6.

Wskazano również dwa obiekty o wartościach historycznych:

- willę murowaną z początku XX w., obecnie Niepubliczna Szkoła Podstawowa, ul. Kobierzyńska 201,
- plebanię zbudowaną w l. 30. XX w. przy kościele parafialnym pw. Matki Boskiej Królowej Polski.

#### 4) **Struktura własności gruntów**

Przeważającą część terenu stanowią działki w posiadaniu osób fizycznych 27,5 ha (ok. 54 %), znaczący udział działek należy do osób prawnych 9,5 ha (ok 18%). Działki osób fizycznych i prawnych obejmują 5,2 ha (10%).

Mniejszy udział w własności gruntów ma Gmina Kraków 7,5 ha (ok. 14,5 %) jak również Skarb Państwa 2h (ok. 3,5 %).

#### 4. **Odniesienie do syntezy uwarunkowań.**

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną. Kierunki zagospodarowania obszaru „Kobierzyńska - Piltza” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Ocena stanu istniejącego oraz synteza uwarunkowań*.

#### 5. **Stan zagospodarowania oraz użytkowania terenu.**

Na potrzeby planu sporządzono inwentaryzację urbanistyczną która posłużyła do zgromadzenia materiału wejściowego, aby opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza”.

Ukazano charakterystyczne elementy zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, zabudowę sakralną oraz zabudowę usługową jak i tereny zieleni. Obszar jest częściowo zainwestowany. Na jego terenie znajdują się budynki mieszkaniowe wielorodzinne (powstałe głównie po 2000 roku). Budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojące, w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, którym towarzyszą ogrody i zieleń przydomowa. Jednakże część obszaru pozostaje wciąż niezabudowana, obejmuje tereny zieleni nieurządzonej, rosnącej w skupiskach jak i pojedynczo.

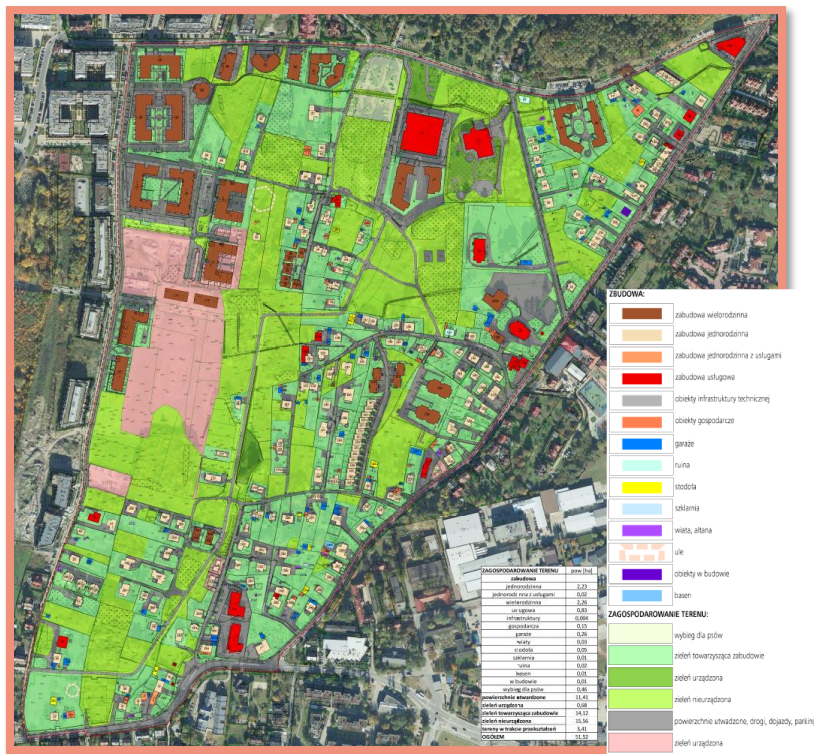
W granicach analizowanego obszaru znajduje się Krakowski Ogród Społeczny Macierzanki przestrzeń spotkań z przyrodą i innymi ludźmi jak również wybieg dla psów.

Inwentaryzacja urbanistyczna terenu przeprowadzona w lutym i marcu 2021 r. wykazała 419 obiektów, które z uwagi na funkcję podzielić można na:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 192,
- budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami – 2,
- budynki mieszkalne wielorodzinne – 37,
- budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami - 2,
- budynki usługowe, handlowe, sakralne – 27,
- obiekty gospodarcze – 58,
- garaże – 92,

- szklarnie - 5,
- obiekty inne niemieszkalne - 4.

Podczas inwentaryzacji 4 obiekty były w trakcie budowy.



Rys. 3 - Inwentaryzacja urbanistyczna

## 6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczono w oparciu o wskazania Studium, a także analizy istniejącej w obszarze zabudowy oraz pozostałych uwarunkowań w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie Studium (strukturalne jednostki urbanistyczne nr 16 „Ruczaj - Kobierzyn” i nr 35 „Kobierzyn - Południe”). Ponadto ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej, określone w innych aktach prawa miejscowego, obowiązującego w Gminie Miejskiej Kraków.

W obszarze objętym niniejszym planem Studium na planszy K1 wskazuje trzy kierunki:

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** z powierzchnią biologicznie czynną dla zabudowy jednorodzinnej na poziomie minimum 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%, ponadto dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego min. 20%.

W zakresie wysokości zabudowy studium wskazuje:

- dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m.

Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego do 100%;

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** z powierzchnią biologicznie czynną dla zabudowy wielorodzinnej na poziomie minimum 50%, dla zabudowy usługowej minimum 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%.

W zakresie wysokości zabudowy studium wskazuje:

- dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m,
- dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m.

Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%

**Tereny komunikacji (KD)** drogę klasy zbiorczej - dr. Józefa Babińskiego - o znaczeniu ponadlokalnym.

### Tereny wyznaczone w projekcie planu

Zgodnie ze wskazaniem Studium i realizując cele w obszarze planu wyznaczono:

*Tabela 1. Bilans ogólny - tereny w projekcie mpzp „Kobierzyńska - Piltza”*

symbol	Przeznaczenie	Powierzchnia	
		[ha]	[%]
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	18,99	36,86
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	4,04	7,84
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	11,44	22,20
MWi	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	1,54	2,99
MW/U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1,20	2,33
U	Teren zabudowy usługowej	1,47	2,85
Uo	Tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, nauki, kultury, administracji sportu, zdrowia	2,35	4,56
Uks	Teren zabudowy usługowej o charakterze sakralnym	1,27	2,47
ZP	Tereny zieleni urządzonej publicznie dostępne parki	2,09	4,06
ZPz	Tereny zieleni urządzonej skwery i zieleńce	0,13	0,25
ZPo	Tereny zieleni urządzonej ogród	0,13	0,25
ZPb	Tereny zieleni urządzonej zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	0,22	0,43
ZPi	Tereny zieleni urządzonej zieleń w sąsiedztwie ter. komunikacji	0,09	0,17
WS	Teren wód powierzchniowych śródlądowych ciek naturalny wraz z obudową biologiczną	0,03	0,06
KDZ	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	0,59	1,15
KDL	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	2,22	4,31
KDD	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	2,92	5,67
KDW	Tereny dróg wewnętrznych	0,67	1,30
KDX	Tereny ciągów pieszych	0,13	0,25
	<b>SUMA</b>	<b>51,52</b>	<b>100,00</b>

### Charakterystyka terenów wyznaczonych w planie miejscowym:

#### PROJEKT PLANU

W projekcie planu miejscowego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” z uwzględnieniem wskazań Studium, stanu istniejącego oraz wniosków właścicieli wyznaczone zostały **tereny inwestycyjne**:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną (MN.1 - MN.16).

Ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych w terenach MN.1, MN.2: 10 m,
  - dla budynków mieszkalnych w terenach MN.3 – MN.16: 9 m,
  - dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: 5 m.
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego w terenach:
  - MN.1, MN.2: 60%,
  - MN.3 – MN.16: 40%,
- wskaźnik intensywności zabudowy w terenach:
  - MN.1, MN.2: 0,01 - 0,5,
  - MN.3 – MN.16: 0,01 – 0,9,
- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- dopuszczenie lokalizacji: wiat i altan.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej oraz ze względu na planowaną funkcję i charakter terenu maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie niższym niż maksymalna dopuszczona w Studium. Maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych w Terenach MN ustalono na 9 m. W wyniku uwzględnienia uwag złożonych w czasie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu maksymalna wysokość zabudowy w terenach MN.1 oraz MN.2, graniczących z Terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, została podniesiona do 10 metrów.

Zróżnicowanie minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w poszczególnych terenach wynika z przebiegu granicy *strefy kształtowania systemu przyrodniczego* w Studium; dokument ten wymaga wyższego, 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze *strefy*.

Wskaźniki intensywności zabudowy wyznaczono adekwatnie do parametrów maksymalnej wysokości i minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w poszczególnych Terenach.

W części terenów MN, w sąsiedztwie rowów z otwartym korytem oraz niezarurowanych odcinków Potoku Młynnego Kobierzyńskiego, wyznaczono *strefę hydrogeniczną* w celu zapewnienia ciągłości i funkcjonalności cieków i rowów oraz ochrony ich obudowy biologicznej. W strefie tej obowiązują ograniczenia w możliwości zainwestowania, m.in. zakaz lokalizacji niektórych obiektów budowlanych.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi (MN/U.1 - MN/U.12).

Ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych 9 m,
  - dla budynków usługowych 9 m,
  - dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: 5m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
  - w terenie: MN/U.2: 60%,
  - w pozostałych terenach: 40%,
- wskaźnik intensywności zabudowy w terenach:
  - w terenie: MN/U.2: 0,01-0,5,
  - w pozostałych terenach: 0,01 – 0,9,

- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- dopuszczenie lokalizacji: budynków gospodarczych, wiat i altan.

Wszystkie tereny MN/U wyznaczono w terenach wskazanych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN). Podstawową funkcję ze Studium rozszerzono o możliwość zabudowy budynkami usługowymi z uwagi na faktyczne zagospodarowanie nieruchomości lub w wyniku uwzględnienia wniosków.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej oraz ze względu na planowaną funkcję i charakter terenu maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustalono na poziomie niższym niż maksymalna dopuszczona w Studium. Maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych w Terenach MN/U ustalono na 9 m.

Zróżnicowanie minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w poszczególnych terenach wynika z przebiegu granicy strefy kształtowania systemu przyrodniczego w Studium; dokument ten wymaga wyższego, 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze strefy.

Wskaźniki intensywności zabudowy wyznaczono adekwatnie do parametrów maksymalnej wysokości i minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w poszczególnych Terenach.

W części terenów MN/U, sąsiadujących z niezarurowanym odcinkiem Potoku Młynnego Kobierzyńskiego, wyznaczono *strefę hydrogeniczną* w celu zapewnienia ciągłości i funkcjonalności cieków oraz ochrony jego obudowy biologicznej. W strefie tej obowiązują ograniczenia w możliwości zainwestowania, m.in. zakaz lokalizacji niektórych obiektów budowlanych.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (MW.1 – MW.6).

Ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy:
  - na poziomie od 16 m do 25 m (przy uwzględnieniu: wskaźników wysokości zabudowy ustalonych w Studium, wysokości istniejącej zabudowy oraz analiz przestrzennych),
  - dla wiat śmietnikowych i altan 5m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50% przy czym min. 30 % na gruncie poza obrysem obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych w terenach MW.1, MW.4, MW.5),
- wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,01 do maksymalnie 1,7, w zależności od terenu,
- jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- dopuszczenie lokalizacji: terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków, placów zabaw, wiat śmietnikowych, altan.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej oraz ze względu na planowaną funkcję i charakter terenu oraz kształtowanie ładu urbanistycznego w rejonie ul. Lubostroń maksymalną wysokość zabudowy w części przedmiotowych terenów MW ustalono na poziomie niższym niż maksymalna dopuszczona w Studium.

W Terenie MW.4 na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wyznaczono *strefę obniżonej wysokości* w celu zapewnienia harmonii między niską zabudową jednorodziną, a wyższą wielorodzinną.

W terenach częściowo niezainwestowanych – MW.1 i MW.4, a także w terenie MW.5 – wprowadzono zapis o obligatoryjnej lokalizacji minimum 30% powierzchni

biologicznie czynnej poza obrysem obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych) w celu kształtowania właściwych relacji przestrzennych między zabudową a terenami wolnymi od zainwestowania oraz zabezpieczenia zieleni na gruncie, która ma istotny wpływ na jakość przestrzeni i jakość życia mieszkańców.

W celu zapewnienia ładu przestrzennego w części terenów nieprzekraczalne linie zabudowy poprowadzono w sposób porządkujący przyszłą zabudowę w nawiązaniu do istniejących budynków tak, aby stworzyć przejrzysty i czytelny układ urbanistyczny.

Wskaźniki intensywności zabudowy wyznaczono adekwatnie do parametrów maksymalnej wysokości i minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w poszczególnych Terenach.

W Terenach MW wyznaczono także *strefę zieleni w terenach zabudowy*, w której obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji budynków. W przypadku terenów w całości lub przeważająco zainwestowanych, przy wyznaczaniu *strefy brano* pod uwagę aktualne zagospodarowanie – ochroną objęto już istniejącą zielenią towarzyszącą zabudowie, w formie gazonów, rabat kwiatowych czy ogrodów przynależnych mieszkaniom. W terenach wolnych od istniejącej zabudowy (MW.1, MW.4) wyznaczono *strefę* na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu stworzenia naturalnego, zielonego bufora między różnymi formami zagospodarowania.

W części terenów MW, w których znajdują się niezarusowane odcinki Potoku Młynnego Kobierzyńskiego, wyznaczono *strefę hydrogeniczną* w celu zapewnienia ciągłości i funkcjonalności cieku oraz ochrony jego obudowy biologicznej. W strefie tej obowiązują ograniczenia w możliwości zainwestowania, m.in. zakaz lokalizacji niektórych obiektów budowlanych.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, lub budynkami usługowymi (MW/U.1 i MW/U.2).

Ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych 13 m,
  - dla wiat śmietnikowych i altan 5m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50% - przy czym min. 30 % na gruncie poza obrysem obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych),
- wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 1,2,
- jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych,
- dopuszczenie lokalizacji: terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków, placów zabaw (ogródków jordanowskich), wiat śmietnikowych, altan.

Tereny MW/U.1 i MW/U.2 wyznaczone zostały na obszarze wskazanym w Studium jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i – obok funkcji podstawowej – zostały rozszerzone o możliwość zabudowy budynkami usługowymi. Teren MW/U.2 wyznaczony został zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem, natomiast MW/U.1 z uwagi na położenie (w sąsiedztwie terenów usługowych, bezpośrednio przy drodze lokalnej) oraz kształt nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej oraz ze względu na planowaną funkcję i charakter terenu oraz kształtowanie ładu urbanistycznego w rejonie ul. Skośnej maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie niższym niż maksymalna dopuszczona w Studium.

Wprowadzono zapis o obligatoryjnej lokalizacji minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej poza obrysem obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych) w celu kształtowania właściwych relacji przestrzennych między zabudową a terenami wolnymi od zainwestowania oraz zabezpieczenia zieleni na gruncie, która ma istotny wpływ na jakość przestrzeni i jakość życia mieszkańców.

W Terenie MW/U.2 w celu ochrony obszaru cennego przyrodniczo, w tym wykształconego drzewostanu, wyznaczono *strefę zieleni w terenach zabudowy*, w której obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych.

Z uwagi na przebieg niezarurowanego odcinka rowu w terenie MW/U.2 wyznaczono ograniczającą możliwości zainwestowania (m.in. wyłączając możliwość zabudowy oraz lokalizacji niektórych nowych obiektów budowlanych) *strefę hydrogeniczną*, obejmującą zasięgiem rów wraz z jego obudową biologiczną, w celu ochrony jego ciągłości i funkcjonalności.

- Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi (U.1 – U.5).

Ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy 9 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U.1 dla którego wskazano maksymalną wysokość zabudowy do 16 m (przy uwzględnieniu: wskaźników wysokości zabudowy ustalonych w Studium, wysokości istniejącej zabudowy oraz analiz przestrzennych),
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
  - dla terenów: U.1, U.2, U.3, U.4: 40%,
  - dla terenu U.5: 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy:
  - dla terenu U.1: 0,1 – 1,4,
  - dla terenów U.2 – U.5: 0,1 – 0,9.

Tereny zabudowy usługowej wyznaczono w obszarach przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną uwzględniając aktualne zagospodarowanie nieruchomości.

W Terenach U.1 i U.2, w sąsiedztwie niezarurowanych fragmentów Potoku Młynnego Kobierzyńskiego wyznaczono *strefę hydrogeniczną* w celu ochrony terenów stanowiących jego obudowę biologiczną.

- Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu: oświaty, nauki, kultury, administracji, sportu, zdrowia (Uo.1 - Uo.4).

Ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla terenów: Uo.1, Uo.2: 13 m,
  - dla terenów: Uo.3, Uo.4: 9 m,
  - dla obiektów terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw (ogródków jordanowskich): 5 m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
  - dla terenów Uo.1, Uo.3: 40%,
  - dla terenu Uo.2: 30%,
  - dla terenu Uo.4: 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy:
  - dla terenów: Uo.1, Uo.2: 0,01 – 1,2,
  - dla terenów: Uo.3, Uo.4: 0,01 – 0,9;
- jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji w budynkach funkcji

usługowych innych niż wskazane w przeznaczeniu podstawowym, których łączny udział nie będzie przekraczać 20 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków,

- dopuszczenie lokalizacji: terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw (ogródków jordanowskich).

Teren Uo.2 wyznaczono na gruntach należących do Gminy w wyniku uwzględnienia wytycznych pozyskanych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu.

W celu ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym wykształconego drzewostanu, w Terenie Uo.2 wyznaczono *strefę zieleni w terenach zabudowy*.

- Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi o charakterze sakralnym (**Uks.1**).

Ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 13 m, przy czym dla istniejącej wieży kościoła 20 m, a w *strefie obniżonej wysokości zabudowy*: 9 m; ,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %;
- wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,5;
- jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji w budynkach funkcji mieszkalnych, towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu lub usługowych z zakresu kultury lub oświaty (których łączny udział nie będzie przekraczać 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków).

W części Terenu wskazano *strefę obniżonej wysokości zabudowy*; jej wyznaczenie jest związane z koniecznością dostosowania do wymogów Studium, gdyż południowa część Terenu Uks.1 znajduje się w obszarze wskazanym w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązuje niższa maksymalna wysokość zabudowy usługowej.

W Terenie Uks.1, na granicy z Terenem Uo.2 w celu ochrony obszaru cennego przyrodniczo, w tym wykształconego drzewostanu, oraz w celu stworzenia strefy buforowej oddzielającej zabudowę o różnym charakterze wyznaczono *strefę zieleni w terenach zabudowy*, w której obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych.

Dodatkowo - ze względu na fakt, że niektóre budynki zostały zrealizowane na terenach wskazanych w Studium pod inne funkcje - wyznaczono tereny, w których dopuszcza się jedynie remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości dalszej rozbudowy, nadbudowy (z wyjątkami) oraz budowy nowych obiektów budowlanych:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (**MWi.1 - MWi.5**).

Ustalono:

- jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- dopuszczenie lokalizacji: terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków, placów zabaw (ogródków jordanowskich), wiat śmietnikowych, altan.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” z uwzględnieniem wskazań Studium, wyznaczone zostały **tereny, w których nie dopuszcza się zabudowy budynkami**:

- Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park (**ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4**),



- Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce (ZPz.1, ZPz.2),
- Teren zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod ogród społeczny (ZPo.1),
- Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym (ZPb.1, ZPb.2)
- Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną w sąsiedztwie terenów komunikacji (ZPi.1 – ZPi.4).

Wszystkie tereny zieleni urządzonej w projekcie planu zostały wyznaczone w ramach funkcji dopuszczalnej – na terenach, dla których w Studium jako przeznaczenie wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną.

Tereny przeznaczone pod publicznie dostępne parki (ZP.1-ZP.4) oraz pod skwery i zieleńce (ZPz.1, ZPz.2) wyznaczone zostały w celu zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze rekreacyjnym oraz zapewnienia ciągłości systemu przyrodniczego w obszarze planu oraz w powiązaniu z terenami zielonymi poza jego granicami. Lokalizacja tych terenów wynika z istniejącego zagospodarowania i wykorzystania (ZP.1), zabezpieczenia wolnych od zabudowy terenów będących własnością gminy (ZP.2, ZP.3, ZP.1, ZP.2) i cennych przyrodniczo, przeznaczonych do wykupu (ZP.4).

Tereny ZP.3 i ZP.4 wyznaczono w wyniku uwzględnienia uwag złożonych podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W projekcie planu uwzględniono także funkcjonujący ogród społeczny „Macierzanka” (Teren ZPo.1).

Tereny ZPb.1 i ZPb.2 wyznaczono wokół terenów MWi.3 i MWi.4, obejmując zieleń towarzyszącą zabudowie istniejącej, niezgodnej z obowiązującym Studium (zabudowa wielorodzinną w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

- Teren wód powierzchniowych śródlądowych, o podstawowym przeznaczeniu pod ciek naturalny (potok Młynny Kobierzyński) wraz z jego obudową biologiczną (WS.1).

Teren WS.1 obejmuje niezarurowany fragment Potoku Młynnego Kobierzyńskiego wraz z jego otoczeniem. W wyniku uwzględnienia uwag złożonych podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu teren zmniejszono, uwzględniając faktyczne zagospodarowanie terenu (zarurowanie kolejnego fragmentu Potoku).

Całość uzupełniają:

- Tereny Komunikacji z podziałem na:
  - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej (KDZ.1),
  - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej (KDL.1 - KDL.4),
  - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD.1 - KDD.8),
  - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne (KDW.1 - KDW.7),
  - Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze (KDX.1 – KDX.4);

Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie budowę nowych odcinków dróg w terenach: KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5 i KDD.8, budowę ciągów pieszych w terenach: KDX.1, KDX.2, KDX.3 i KDX.4 oraz przebudowę dróg w terenach: KDZ.1, KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDD.1, KDD.2, KDD.5, KDD.6, KDD.7 i KDW.1.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania mają na celu wykorzystanie istniejących dróg oraz umożliwienie rozwoju układu komunikacyjnego z uwzględnieniem roli transportu publicznego.

W całym obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie termomodernizacji, wykonania zewnętrznych szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

#### Zmiany w projekcie planu miejscowego na kolejnych etapach procedury:

##### PROJEKT PLANU - STYCZEŃ 2023

Do projektu planu przekazanego do opiniowania i uzgodnień (edycja styczeń 2022 r.), w wyniku uzyskanych stanowisk organów opiniujących (MKUA, Geolog Powiatowy, Dyrektor Wydziału Kształtowania Środowiska) i uzgadniających (ZDMK, WUOZ), oraz dodatkowej korekty, wprowadzone zostały m. in. następujące zmiany w projekcie planu (edycja luty 2023 r.):

- a) obiekty o wartościach historycznych, oznaczone numerami 1 i 2 zostały oznaczone na rysunku planu jako elementy stanowiące ustalenia planu, (MKUA),
- b) skorygowano elementy informacyjne planu dotyczące potoku Młynnego Kobierzyńskiego – dopisano informację o odcinkach skanalizowanych potoku, (MKUA)
- c) zaktualizowano elementy informacyjne planu dotyczące izofon hałasu,
- d) pozostawiono możliwość docieplenia oraz dobudowy szybów windowych, zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ale pod warunkami, pozostawiając możliwość poprawy izolacyjności termicznej oraz dostosowania tych obiektów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
- e) wykluczono możliwość stosowania blachodachówki na obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- f) zakazano stosowania na elewacjach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tynków mozaikowych (marmolitów),
- g) uzupełniono ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych o zapis, iż prowadzenie robót ziemnych przy stanowisku archeologicznym należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) wykluczono możliwość lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na działkach, na których znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- i) zmieniono również zapis dotyczący nakazu zapewnienia stanowisk parkingowych (postojowych) na kartę parkingową.

##### PROJEKT PLANU - LUTY 2023

Do projektu planu przekazanego do ponownego opiniowania i uzgodnień, w celu ujednoczenia zapisów w terenach MN/U.1 – MN/U.11 obniżono maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 9m.

##### PROJEKT PLANU – GRUDZIEŃ 2023

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono następujące zmiany (edycja grudzień 2023 r.):

- a) zmieniono linie rozgraniczające terenów KDD.1, ZP.1, ZPi.1 oraz KDL.1 i U.2,
- b) skorygowano przebieg drogi KDD.2 w rejonie terenów MN.2, MN.10, MN/U.3 oraz ZP.2, oraz drogi KDD.5 w rejonie terenów MN.5, Uo.2, ZP.2
- c) na działce nr 64/13 obr. 42 Podgórze wyznaczono nowy teren MN/U.12,
- d) zlikwidowano fragment drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD.2 łączący ul. dr. Jana Piltza z ul. Basistówka, na skutek takiego rozwiązania tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami MW.4 i MW.5 połączyły się w jeden oznaczony na rysunku planu symbolem MW.4,

- e) do projektu planu wprowadzono nowe tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park:
  - teren oznaczony symbolem ZP.3 na dz. nr 51/2 obr. 42 Podgórze przy ul. Tymotkowej,
  - teren oznaczony symbolem ZP.4 na dz. nr 55/2 obr. 42 Podgórze przy ul. Lubostroń,
- f) zlikwidowano fragment drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD.5 łączący ul. Basistówkę z ul. Zamiejską oraz zmieniono klasy drogi z dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.5 na drogę wewnętrzną z jednoczesnym zawężeniem,
- g) z racji przekształcenia ul. Zamiejskiej w drogę wewnętrzną KDW.8 zlikwidowano tereny KDD.11 (fragment drogi dojazdowej ul. Zamiejskiej) i KDX.5 (teren ciągu pieszego),
- h) zmieniono maksymalną wysokość zabudowy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.1 i MN.2 na 10 m.
- i) Zawężono ulicę Kwiecistą,
- j) zlikwidowano fragment terenu WS.1 - uwzględniono aktualne zagospodarowanie terenu (zarurowanie fragmentu cieków wodnych),
- k) usunięto element ustaleń planu – powiązania widokowe,
- l) skorygowano przebieg ciągu pieszego KDX.2,
- m) korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg ul. Lubostroń, Zamiejskiej, Basistówki, Kwiecistej i Kolistej,
- n) dokonano niezbędnych zmian w numeracji terenów oraz zmian w bilansie terenów.

## **7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.**

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące *zasad i kierunków polityki przestrzennej* (Tom II) oraz *wytycznych do planów miejscowych* (Tom III) wraz z rysunkami Studium (plansze K1-K6) są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w dokumencie Studium.

W tomie II Studium określone zostały *Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, w tym między innymi w zakresie:

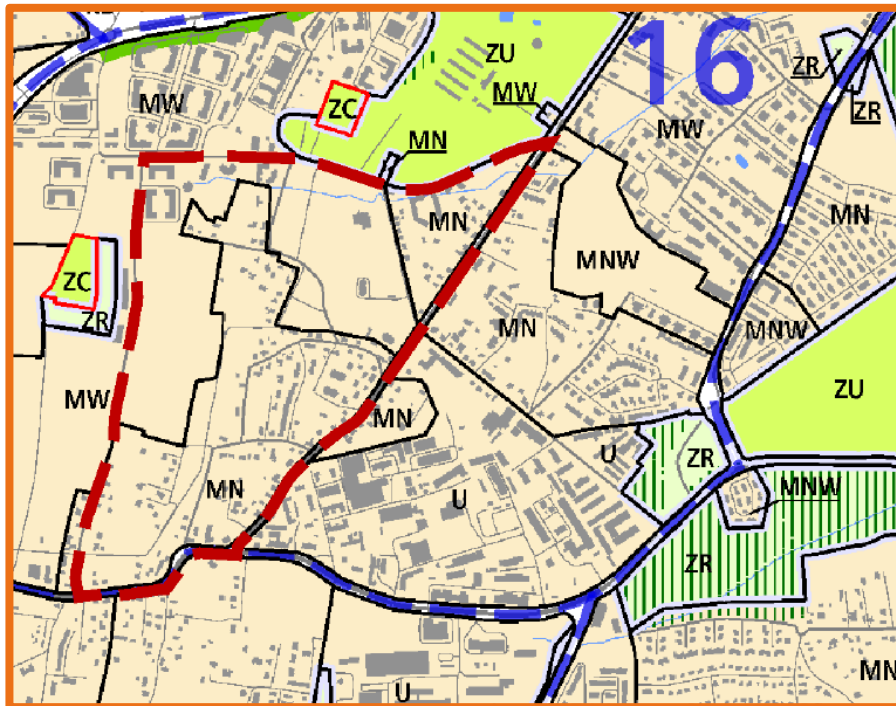
- Ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego (II.4)
- Ochrony i kształtowanie środowiska i jego zasobów (II.5)
- Kierunki i zasady rozwoju systemu transportu (II.6)
- Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej (II.7)
- Realizacji polityki przestrzennej (II.8).

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz *zasady realizacji funkcji dopuszczalnych*. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (*funkcje terenu*). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego*

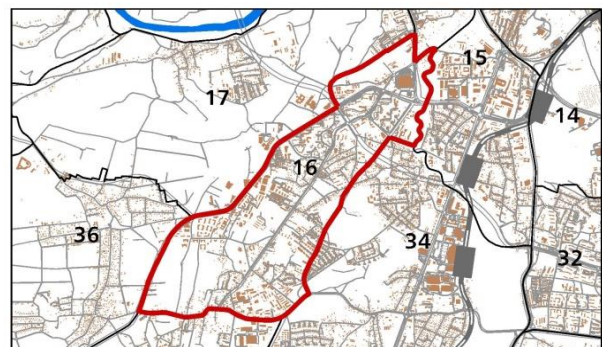
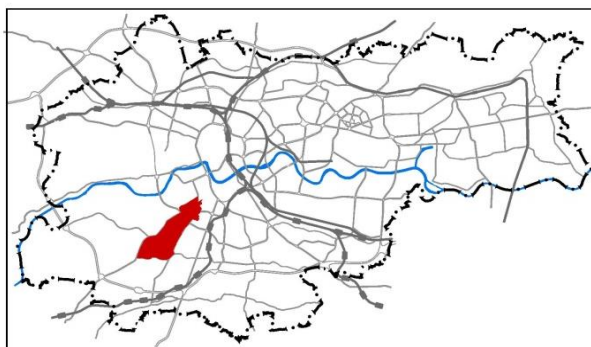
i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych.

Ustawowy wymóg zapewnienia zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium został zrealizowany poprzez uwzględnienie w projekcie planu m. in. szczegółowych wytycznych dla jednostek urbanistycznych nr 16 „Ruczaj – Kobierzyn” i 35 „Kobierzyn – Południe”. Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.



Rys. 4 – Fragment planszy K1 Studium

fragment z KARTY JEDNOSTKI 16 - części niedotyczące obszaru opracowania – jasnoszarą czcionką



#### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe - do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla Ruczaj do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Kapelanka do utrzymania;</li> <li>• Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Kapelanka do przekształceń w centrum handlowo-rozrywkowe;</li> <li>• <b>Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i Skośnej do przekształceń;</b></li> <li>• Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;</li> <li>• Istniejące cmentarze wraz z funkcjami towarzyszącymi i usługami do utrzymania;</li> <li>• <b>Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;</b></li> <li>• Istniejąca zieleń urządzona w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Przemiarcki do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;</li> <li>• Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. Krakowskiego Klubu Jazdy Konnej do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną.</li> <li>• Teren pomiędzy Zakrzówkiem i os. Pychowice do utrzymania jako teren wyłączony z zabudowy z zielenią urządzoną, stanowiący rezerwę dla ewentualnej realizacji kanału Krakowskiego;</li> <li>• Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;</li> <li>• Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską, ul. Zawitą i ul. 8 Pułku Ułanów.</li> </ul>	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</li> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);</li> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);</li> <li>• Tereny usług (U);</li> <li>• Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>);</li> <li>• Tereny cmentarzy (ZC);</li> <li>• Tereny zieleni urządzonej (ZU);</li> <li>• Tereny zieleni nieurządzonej (ZR);</li> <li>• Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;</li> <li>• Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;</li> <li>• Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;</li> <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 w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a w terenach</li> </ul>

	<p>położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego i w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>) min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem, realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego min. 60%;</li> <li>• W przypadku rezygnacji z realizacji Kanału Krakowskiego powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 60%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.</li> </ul>
<p>wskaźniki zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;</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 9m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, po wschodniej stronie ul. 8 Pułku Ułanów do 36m, a po wschodniej stronie ul. Pszczelnej do 16m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a po wschodniej stronie ul. 8 Pułku Ułanów do 36m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>) do 25m, a w rejonie ul. Czerwone Maki do 20m;</li> <li>• Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem w terenach zieleni</li> </ul>

	<p>urządzonej (ZU) realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego lub w przypadku rezygnacji z jego budowy do 16m;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego do 100%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego do 100%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego i w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego do 100%.</li> </ul>
<p>środowisko kulturowe</p>	<p>W jednostce zachowane pojedyncze obiekty ujęte w ewidencji zabytków: szaniec ziemny FS 25, zespół Koszar Twierdzy Kraków, obiekty mieszkaniowe i użyteczności publicznej (m.in. cmentarz w Kobierzynie, kościół parafialny). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.</p> <p><b>Strefy ochrony konserwatorskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrony wartości kulturowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje niewielkie fragmenty jednostki: w płn. części - szaniec FS 25, w płd. - części zespół koszar;</li> </ul> </li> <li>• Ochrony sylwety Miasta: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje niewielki fragment płn. części jednostki;</li> </ul> </li> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje mały fragment w płn. części jednostki, w rejonie rzeki Wilgi,</li> <li>– przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;</li> </ul> </li> <li>• Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje duże fragmenty środkowej i płd. części jednostki.</li> </ul> </li> </ul> <p>Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenie)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren pomiędzy ulicami Zawiałą, Skośną i Żywiecką - miejsce byłego niemieckiego nazistowskiego obozu jenieckiego - Stalag 369, lata 1942- 1944.</li> </ul>
<p>środowisko przyrodnicze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej <math>Q_{0,1\%}</math> (rzeka Wilga);</li> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej <math>Q_{1\%}</math> (rzeka Wilga) – fragmentarycznie;</li> <li>• Tereny o spadkach powyżej 12%;</li> <li>• Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>• Siedliska chronione;</li> <li>• Parki miejskie i ogrody zabytkowe;</li> <li>• Parki rzeczne;</li> <li>• W północnej części granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;</li> <li>• Strefa kształtowania systemu przyrodniczego – fragmentarycznie;</li> <li>• Korytarze ekologiczne;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszary wymiany powietrza;</li> <li>• Fragmentarycznie Strefa lasów i zwiększania lesistości.</li> </ul>
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> <li>– planowana Trasa Łagiewnicka - w klasie GP,</li> <li>– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. południowa), ul. Michała Bobrzyńskiego, ul. Karola Bunscha - w klasie G,</li> <li>– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. północna) - w klasie Z,</li> <li>– ul. Józefa Babińskiego, ul. Zawita - w klasie Z,</li> <li>– planowana ul. 8 Pułku Ułanów - w klasie Z;</li> </ul> </li> <li>• Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>– planowana linia metra (kierunek Kliny) z przystankami: 8 Pułku Ułanów/ Grota-Roweckiego, 8 Pułku Ułanów/ Trasa Łagiewnicka, 8 Pułku Ułanów/ Szczerbińskiego, Zawita/ Borkowska,</li> <li>– linia tramwajowa w ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego i ul. Michała Bobrzyńskiego,</li> <li>– linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).</li> </ul> </li> </ul>
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;</li> <li>• Południowa część jednostki - planowana rozbudowa systemu wodociągowego, kanalizacyjnego, elektroenergetycznego, oraz ciepłowniczego;</li> <li>• Rezerwa terenu jako zieleni bez możliwości zabudowy w celu zabezpieczenia obszaru pod ewentualną realizację Kanału Krakowskiego - fragmentarycznie w północnej części jednostki;</li> </ul> <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;</li> <li>• Lokalizacji istniejącego cmentarza przy ul. Lubostroń oraz cmentarza przy ul. Czerwone Maki oraz Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN Ruczaj.</li> </ul>

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

#### **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.

#### **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, zieleń urządzona i nieurzędzona).

**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 nieurzędzona 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.

### **2) Pozostałe wytyczne:**

Elementy środowiska kulturowego w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium.

Elementy środowiska przyrodniczego w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium.

W zakresie komunikacji w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium:

W zakresie infrastruktury w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium.

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

#### **▪ kierunkami zmian w strukturze przestrzennej**

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m.in. poprawą komfortu życia w Mieście poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych.

#### **▪ funkcjami terenu**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania.

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN.1-MN.16: zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub – w przypadku fragmentów MN.1 oraz MN.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)*. Wskazanie takie jest możliwe, gdyż zgodnie z zapisami Studium *granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), MW), (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonych na rysunku studium terenu o danej funkcji*. Przedmiotowe fragmenty są zainwestowane zgodnie ze funkcją wskazaną w planie (zabudowę jednorodzinna);
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami MN/U.1-MN.U/12: zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*. Studium jako funkcję dopuszczalną określa: *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*.

- Dodatkowo Studium w zakresie wskaźników zabudowy wskazuje udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20 %;
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami MW.1-MW.6: zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);*
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, oznaczone symbolami MWi.1-MWi.5: objętego w Studium kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (Studium TOM III 1.2.9.), zgodnie z którymi dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodnie z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w: 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo - mieszkalną (UM), usługi (U, U<sub>H</sub>), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) - z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy, 2) (...);*
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami MW/U.1 i MW/U.2: jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkami zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Studium jako funkcję dopuszczalną określa: 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. Dodatkowo Studium w zakresie wskaźników zabudowy wskazuje udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30 %;*
  - Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami U.1 – U.5, Uo.1 – Uo.4, Uks.1:
    - ▶ tereny usług zostały wyznaczone w terenach wskazanych w Studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) lub jednorodziną (MN),
    - ▶ wyznaczenie tych Terenów w ramach wskazanego w Studium terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) lub jednorodzinnej (MN) jest zgodne z zapisami Studium, gdyż mieszczą się w katalogu funkcji dopuszczalnych tych terenów, a ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 50% powierzchni wydzielonych terenów, w których się znajdują.
    - ▶ Przedmiotowe przepisy dotyczące zasad zagospodarowania terenu zawarto w tomie III Studium: *wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania.*  
*W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu.*
  - Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZPz.1, ZPz.2, ZPb.1, ZPb.2, ZPi.1 - ZPi.4:
    - ▶ tereny zieleni zostały wyznaczone w terenach przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) lub jednorodziną (MN)
    - ▶ wyznaczenie tych Terenów w ramach wskazanego w Studium terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) lub jednorodzinnej (MN) jest zgodne z zapisami

Studium, gdyż mieszczą się w katalogu funkcji dopuszczalnych tych terenów, a ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 50% powierzchni wydzielonych terenów, w których się znajdują

- ▶ Przedmiotowe przepisy dotyczące zasad zagospodarowania terenu zawarto w tomie III Studium: *wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania.*  
*W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu.*
- ▶ Dokument Studium jako funkcję dopuszczalną w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz jednorodzinnej (MN) wskazuje *zieleń urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej*
- Tereny Komunikacji oznaczone symbolami: KDZ.1, KDL.1-KDL.4, KDD.1 – KDD.9, KDW.1 – KDW.8, KDX.1 – KDX.4
- ▶ Tereny KDZ.1 oraz KDL.3 wyznaczone zostały w terenach, dla których w Studium wskazano przeznaczenie pod Tereny Komunikacji (KD), o podstawowym przeznaczeniu pod *tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (...) i inne drogi publiczne (klasy (...) i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji (...)*
- ▶ KDL.1 - KDL.4, KDD.1 - KDD.9, KDW.1 - KDW.8, KDX.1 - KDX.4:  
KDL.1 - KDL.4 - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,  
KDD.1 - KDD.9 - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,  
KDW.1 - KDW.8 - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,  
KDX.1 - KDX.4 - Tereny ciągów pieszych o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi pieszce.  
*jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w Studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych.*

- **standardami przestrzennymi**

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

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

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania terenu. Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona

w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Tom III.1.2 pkt 6).

- **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych.

- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.

- **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Miasta, poprzez realizację zasady zrównoważonego rozwoju. System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a także racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców.

- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają przedmiotowy obszar oraz umożliwienie jej rozbudowy. W projekcie planu określono zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej.

**Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu (w zakresie zgodnym ze Studium), przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych.**

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **art. 1 ust. 2 ustawy**

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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 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.

### **W projekcie planu uwzględniono:**

#### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez zasady zagospodarowania terenów ustalone w § 6 tekstu projektu planu, a także zasady ochrony

i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy w § 7. Sformułowano m.in. zasady kształtowania dachów oraz zasady odnoszące się do elewacji budynków, na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, a także zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, ustalono ograniczenia wysokości zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów.

## **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe ustalając w § 7 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy oraz w § 8 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także wskaźniki zagospodarowania terenu – w ustaleniach szczegółowych. Zapisy projektu planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu oraz zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem wraz z ich sąsiedztwem były przedmiotem analizy i oceny na etapie inwentaryzacji terenowej oraz podjęcia prac przygotowawczych do sporządzenia projektu planu. Do zagadnień walorów architektonicznych i krajobrazowych odnosi się również prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez m. in.:

- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej: ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZPz.1, ZPz.2, ZPo.1, ZPb.1, ZPb.2, ZPi.1 – ZPi.4, WS.1,
- wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt,
- informację, że w obszarze planu znajduje się pomnik przyrody,
- wprowadzenie nakazu ochrony zieleni istniejącej, poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, a w szczególności drzew wskazanych do ochrony na rysunku planu,
- ustalenie nakazu zachowania i uzupełniania istniejących i projektowanych szpalerów drzew,
- wprowadzenie *stref zieleni w terenach zabudowy*,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami),
- zaznaczenie granic pasów o szerokości 150 m izolujących tereny cmentarzy.

Rowy występujące w omawianym obszarze zabezpieczono poprzez zapisy ujęte w § 8 ust. 7, a także wyznaczenie strefy hydrogenicznej z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.5.

W całym obszarze dopuszczono lokalizację urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, a także lokalizację błękitnej infrastruktury.

W § 13 określono zasady zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków oraz wód opadowych.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania / uzgodnienia z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Krakowie,
- Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa,
- Geologiem Powiatowym
- Marszałkiem Województwa.

#### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez zapisy § 10 tekstu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące oznaczenia i ochrony zabytków ujętych w gminnej ewidencji, a także obiektów o wartościach historycznych jak również ustalenia dotyczące ochrony zabytków archeologicznych. Dodatkowo w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III tekstu planu określono według wskazań Miejskiego Konserwatora Zabytków nakazy oraz dopuszczenia w odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto część obszaru planu objęto archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej, zgodnie ze wskazaniami Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Projekt planu uzgodniono z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2, § 11 ust.1 pkt 4 oraz § 14 ust. 7 pkt 1 tekstu planu (dotyczące m.in. osób ze szczególnymi potrzebami),
- uwzględnienie ochrony akustycznej terenów,
- przyjęcie zasad lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

Ponadto skierowano projektu planu do zaopiniowania przez:

- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- Geologa Powiatowego oraz Marszałka Województwa,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

#### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy w taki sposób, by – zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium - maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni poprzez możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształcenie istniejącej zabudowy, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym „Kobierzyńska - Piltza” w Studium został wskazany pod tereny inwestycyjne - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

#### **7. Prawo własności.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację

inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje celu publicznego zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, na zasadach określonych w art. 36 ustawy.

## **8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Uwzględniono poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

## **9. Potrzeby interesu publicznego.**

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono w projekcie planu poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem, które dotyczą m. in.:

- rozwoju układu komunikacyjnego obszaru poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne (w tym nowych odcinków dróg) i o parametrach odpowiednich dla klasy drogi, a także poprawy powiązań pieszych i rowerowych związanych z rekreacją mieszkańców Krakowa poprzez wyznaczenie terenów publicznie dostępnych ciągów pieszych (KDX.1 – KDX.4),
- ochrony istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych, a także wyznaczenia w planie nowych terenów publicznie dostępnych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki (ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4), pod ogród (ZPo.1)
- wyznaczenia w planie nowego terenu zabudowy usługowej (Uo.2) o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu: oświaty, nauki, kultury, administracji, sportu i zdrowia – w celu umożliwienia realizacji szkoły podstawowej,
- umożliwienia rozbudowy ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
- ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, będących dziedzictwem kultury.

W tekście planu zawarto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 8 i § 9);
- ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 10);
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym ochrony i kształtowania zieleni (§ 11).

Zarówno w trakcie rozpatrywania wniosków jak i uwag do projektu planu wazono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono w § 13 projektu planu, jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej” oraz w § 7 ust. 7 tekstu planu „odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii

komórkowej)”. Przyjmując powyższe ustalenia kierowano się informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej.

### Zaopatrzenie w wodę

- Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie i zlokalizowany jest w strefie planowanego zbiornika Libertów, o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 279,00 m n.p.m.
- W przedmiotowym obszarze przebiega magistrala wodociągowa  $\phi$  1200 mm relacji Nastawnia Piaski Wielkie w kierunku zbiornika Kościuszko.
- W obszarze planu rozbiorcza sieć wodociągowa jest równomiernie rozmieszczona w całym obszarze planu.

### Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

- Na przeważającej części obszaru objętego sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny). Natomiast w ul. Lubostroń obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej (układ centralny) z retencją wód opadowych.
- W obszarze planu kanalizacja sanitarna jest równomiernie rozmieszczona w całym obszarze planu, tylko w ul. Lubostroń zlokalizowana jest kanalizacja ogólnospławna ( $\phi$  600 mm -  $\phi$  500 mm).
- Kanalizacja opadowa jest zlokalizowana w północnej części planu oraz w rejonie ul. Zamiejskiej.
- W północnej część planu przebiega Potok Młynny Kobierzyński - wg wykazu jest to rów strategiczny.

### Gazownictwo

- Przedmiotowy obszar zaopatrywany jest w gaz z sieci średniego ciśnienia, która zasilana jest ze stacji gazowej I stopnia „Zawiła”.
- W rozpatrywanym terenie sieć gazowa średniego ciśnienia jest równomiernie rozmieszczona.

### Ciepłownictwo

- Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłownicza, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
- W obszarze planu przebiega magistrala ciepłownicza  $\phi$  1200 mm, a sieć mniejszych średnic znajduje się z ul. Piltza i ul. Lubostroń oraz w rejonie ul. Kolistej.

### Elektroenergetyka

- Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są ze stacje elektroenergetyczne 110 kV/SN: Kampus i Ruczaj, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznych i kablowym.

### Telekomunikacja

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

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej oraz przebudowywanej infrastrukturze technicznej.



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

Zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 11 grudnia 2020 do 26 lutego 2021 r.),
- składanie uwag do projektu planu ( w okresie od 16 marca do 28 kwietnia 2023 r.),
- składanie uwag do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu planu (w okresie od 2 lutego do 25 marca 2024 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej

Mieszkańcy mają dostęp do informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej, gdzie przez cały okres sporządzania planu na stronie planu umieszczone są wszelkie informacje dotyczące sporządzania dokumentu, stenogramy, edycje koncepcji planu i projektu planu. Strona internetowa planu znajduje się pod adresem: [www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne) (w zakładce PLANY SPORZĄDZANE).

## **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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego:

- w trakcie przeprowadzania procedury planistycznej 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 Ustawy o dostępie do informacji publicznej,
- zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich dokumentów sporządzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych,
- wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej [www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne) (w zakładce PLANY SPORZĄDZANE).

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 11 grudnia 2020 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 20 września 2022 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 2625/2022 Prezydenta Miasta Krakowa).

Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” – zostało opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 3 marca 2023 r. w Gazecie Krakowskiej, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania uwag określono na dzień 28 kwietnia 2023 r. Obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone zostały na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniu 3 marca 2023 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 21 marca 2023 r.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 264 pisma, w tym 257 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzeniem Nr 1332/2023 z dnia 19 maja 2023 r.).

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono zmiany, a następnie w grudniu 2023 r. wysłano ponownie do opiniowania i uzgodnień.

Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” – zostało opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 2 lutego 2024 r., a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania uwag określono na dzień 25 marca 2024 r. Obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone zostały na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniu 2 lutego 2024 r.

Dyskusja publiczna nad zmianami w rozwiązaniach przyjętych w projekcie planu odbyła się 27 lutego 2024 r.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 12 pism, z czego 6 dotyczyło części wyłożonej do publicznego wglądu. Pisma spełniające warunki określone w Ogłoszeniu i Obwieszczeniu które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 1016/2024 z dnia 3 kwietnia 2024 r.); nie uwzględniono żadnego z postulatów. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem:  
[www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne) (w zakładce PLANY SPORZĄDZANE).

*art. 1 ust. 3 ustawy*

*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.*

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Kobierzyńska - Piltza” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu prywatnego – poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag. W czasie rozpatrywania ustawowych wniosków - celem było równoważenie interesów publicznych i prywatnych. Autorzy planu poszukiwali racjonalnych kompromisów pomiędzy postulatami kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań,
- interesu publicznego – poprzez uwzględnienie potrzeb społeczeństwa, m.in. zapewnienie możliwości modernizacji i rozbudowy układu komunikacyjnego, na który składają się drogi publiczne oraz ciągi piesze oraz wyznaczenie terenów ZP.1- ZP.4 jako parków publicznych, uwzględnienie funkcjonującego Ogrodu Społecznego w terenie ZPo.1 czy przeznaczenie gminnych gruntów terenów pod skwery i zieleńce (ZPz.1- ZPz.4),

Ponadto, określając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę:

- analizy środowiskowe: – tj. Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza”, inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań, Prognozę oddziaływania na środowisko oraz wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne – tj. złożone wnioski/uwagi do planu, a także zabezpieczenie w planie funkcji publicznych.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność usług publicznych istniejących w sąsiedztwie obszaru opracowania planu oraz obszarów rekreacyjnych.

Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość zlokalizowania usług z zakresu: oświaty, nauki, kultury, administracji, sportu lub zdrowia, do zapewnienia podstawowych potrzeb mieszkańców. W projekcie planu wyznaczono również tereny pod obszary rekreacyjno - wypoczynkowe.

Należy w tym miejscu podkreślić rolę zieleni publicznej, o którą zabiega ogół społeczeństwa (co było widoczne podczas procedury planistycznej – etapu składania wniosków i uwag), a przeciwko której protestują pojedynczy właściciele lub instytucje, gdyż to częściowo na ich działkach ta zieleń występuje.

#### 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.

Obszar opracowania charakteryzuje się dominacją terenów zabudowanych, jednak w centralnej i północnej części wciąż znajdują się obszary niezabudowane

Tereny przeznaczone w projekcie planu do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o układ dróg publicznych z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Zaproponowany w planie układ dróg publicznych, w tym także wyznaczonych ciągów pieszych i rowerowych, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Ponadto zgodnie z ustaleniami planu w przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zieleń towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane, takie jak niewyznaczone na rysunku planu: dojścia piesze, trasy rowerowe, dojazdy.

Dopuszczając w ustaleniach projektu planu możliwości inwestycyjne wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych.

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

Uchwała Nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 10 października 2018 r.

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

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych.

W odniesieniu do sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania” należy wspomnieć, że plan miejscowy umożliwia stosowanie rozwiązań „uniwersalnego projektowania”, co zostało opisane w pkt II.5 (*Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*).

Z uwagi na zakres i stopień uszczegółowienia zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, „uniwersalne projektowanie” stanowi narzędzie do kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na etapie po uchwaleniu planu, tj. na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych poszczególnych inwestycji.

### **IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza” będzie stanowić załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska - Piltza”.

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

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi.

Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza”, zawarto w ww. prognozie. Na jej potrzeby, 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.

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

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 536 467					-1 536 467
2	1 536 467				405 200	-1 131 267
3	1 536 467	4 336 553			405 200	-5 467 820
4	1 536 467	4 336 553				-5 873 020
5	1 536 467	4 336 553		49 438		-5 823 582
6	1 536 467	4 336 553		74 158		-5 798 863
7		4 336 553		123 596		-4 212 957
8				247 192		247 192
9				247 192		247 192
10				247 192		247 192
	<b>9 218 800</b>	<b>21 682 767</b>	<b>0</b>	<b>988 767</b>	<b>810 400</b>	<b>-29 102 400</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 17 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod inwestycje drogowe oraz ich realizacją.

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

## V. PODSUMOWANIE

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