

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 1

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
OBSZARU
„WITKOWICE – DOLINA PRĄDNIKA”**



Kraków

LUTY 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	3
1. Podstawa sporządzania planu	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Uwarunkowania przestrzenne	4
4. Opis rozwiązań.....	9
5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	15
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	23
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	23
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe	23
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	23
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	24
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.....	24
6. Walory ekonomiczne przestrzeni	24
7. Prawo własności.....	25
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	25
9. Potrzeby interesu publicznego.....	25
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.....	25
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. 26	26
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	26
III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATA UCHWAŁY	27
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	28
V. PODSUMOWANIE	28

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

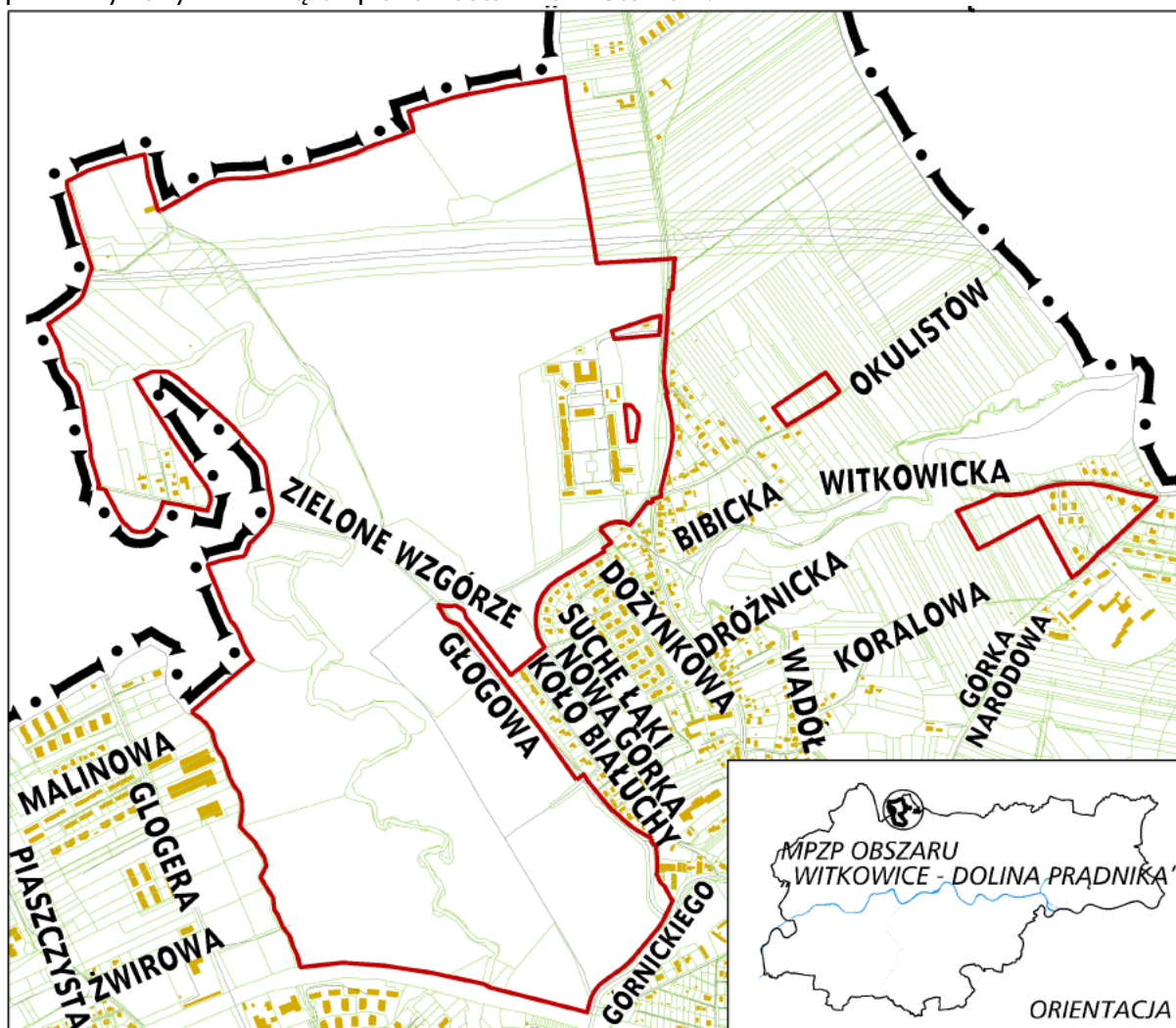
1. Podstawa sporządzania planu

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” jest Uchwała Nr CXV/3080/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” sporządzany jest w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 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 ze zm.), zwanej dalej ustawą oraz o przepisy 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).

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych projektu planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przyjęte Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. oraz odpowiednie przepisy odrębne.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu na podstawie art. 14 ust. 5 ww. ustawy opracowana została „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Las Witkowski”, która swoim zasięgiem obejmowała większy obszar niż obszar planu „Witkowice – Dolina Prądnika”. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.



Rys. 1. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”

2. Przebieg procedury planistycznej

- Uchwała Nr CXV/3080/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice - Dolina Prądnika”,
- Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu: wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i Miejskich Jednostek Organizacyjnych oraz Rady i Zarządu Dzielnicy IV, zarządców sieci infrastruktury technicznej, a także instytucji i organów określonych ustawą – pisma z dnia 08.08.2023 r. oraz 11.08.2023 r.,
- Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice - Dolina Prądnika” - opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 04.08.2023 r., a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania wniosków określono na dzień 15 września 2023 r. Obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone zostały na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniu 4 sierpnia 2023 r.,
- Zarządzenie Nr 775/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”,
- Przekazanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień ustawowych:
 - MKUA: 31.03.2025 r.,
 - pozostałe organy ustawowe: kwiecień 2025 r.,
- Przekazanie projektu planu do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych: 27.06.2025 r.
- Projekt planu otrzymał niezbędne opinie i uzgodnienia i został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lipca do 26 sierpnia 2025 r.
- Zarządzenie Nr 2305/2025 z dnia 30 września 2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu mpzp obszaru "Witkowice - Dolina Prądnika" i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.
- Przekazanie projektu planu do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych w dniu 17 października 2025 r.
- Projekt planu otrzymał niezbędne opinie i uzgodnienia i jego część została ponownie wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada do 22 grudnia 2025 r.
- Zarządzenie Nr 194/2026 z dnia 30 stycznia 2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu mpzp obszaru "Witkowice - Dolina Prądnika" i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag

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.

3. Uwarunkowania przestrzenne

Położenie obszaru

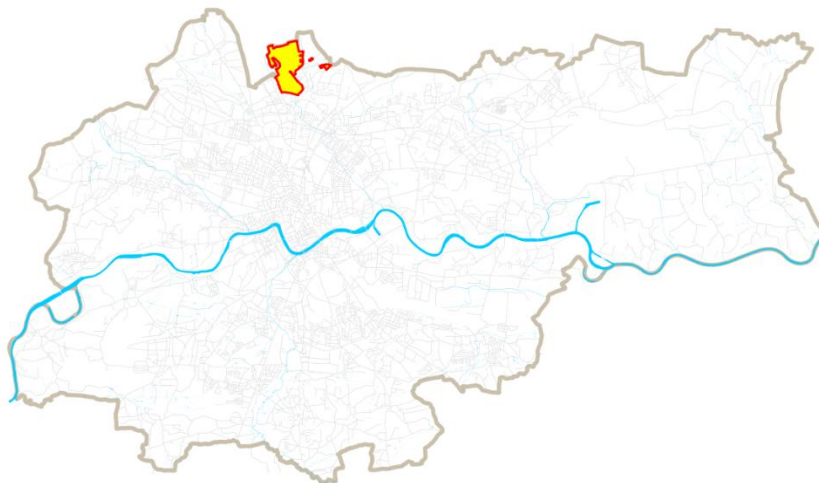
Obszar opracowania obszar położony jest w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, w sąsiedztwie granicy miasta Krakowa z Gminą Zielonki. Obejmuje rozległe tereny w większości niezabudowane na granicy miasta i terenów podmiejskich, częściowo pozostające w otulinie Parku Krajobrazowego Dolinki Podkrakowskie. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 172,9 ha. Sporządzany plan znajduje się w zasięgu obrębów ewidencyjnych 26, 27, 29, 30 jednostki ewidencyjnej Krowodrza.

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr CXV/3080/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”. Obszar sporządzanego planu miejscowego głównie obejmuje tereny niezainwestowane, spośród których dominują tereny użytkowane rolniczo. Tereny leśne koncentrują się w zachodniej części wzdłuż rzeki Prądnik. Tam też znajduje się użytek ekologiczny „Dolina Prądnika” utworzony uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. Celem ochrony

użytku jest zachowanie naturalnie meandrującego koryta rzeki Prądnik, będącego siedliskiem wielu chronionych gatunków zwierząt.

Zabudowania w obszarze planu to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana w rejonie ulic Zielone Wzgórze i Witkowskiej. W sąsiedztwie ul. Dożynkowej i Zielone Wzgórze znajdują się pozostałości po dawnej lokalizacji Wojewódzkiego Szpitala Okulistycznego.

W obszarze planu znajdują się pozostałości architektury militarnej, wpisane do ewidencji zabytków: obszar dawnej prochowni oraz szaniec ziemny piechoty.



Rys. 2. Położenie obszaru objętego planem na tle granic miasta

Powiązania komunikacyjne

Obszar planu posiada dostęp do sieci ulicznej miasta Krakowa i Gminy Zielonki poprzez istniejące ulice: Dożynkową, Głogową, Zielone Wzgórze, Witkowską i ulicę Górka Narodowa. Zrealizowany odcinek Północnej Obwodnicy Krakowa nie ma połączenia z ulicą Dożynkową, która została poprowadzona na wiadukcie nad trasą S52.

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej autobusowej komunikacji zbiorowej, przebiegającej wzdłuż ulicy Dożynkowej. Usytuowano tu przystanki autobusowe o nazwie „Witkowice”, na których zatrzymują się aglomeracyjne oraz miejskie linie autobusowe.

Powiązania funkcjonalne, krajobrazowe i przyrodnicze

Obszar opracowania jest w znacznym stopniu wolny od zabudowy i obejmuje odcinek doliny rzecznej oraz rozległe tereny otwarte, położone przy granicy miasta. Występują tutaj punkty widokowe, z których otwierają się panoramy w różnych kierunkach. Na tym tle wyróżnia się zabudowa dawnego szpitala okulistycznego w Witkowicach oraz stosunkowo nowa zabudowa pomiędzy ulicą Witkowską, a ulicą Górka Narodowa. W części niezabudowanej dominuje użytkowanie rolnicze oraz leśne. W obszarze planu znajduje się znaczna część użytku ekologicznego „Dolina Prądnika”, który poza funkcją przyrodniczą pełni również funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe oraz edukacyjne. Występowanie różnorodnej zieleni oraz wód płynących sprawia, że obszar sporządzanego planu jest chętnie odwiedzany przez mieszkańców sąsiadujących osiedli, jako atrakcyjne i popularne miejsce do rekreacji i odpoczynku.

W granicach sporządzanego planu zbiorowiska leśne ograniczają się obecnie do terenów, które ze względu na warunki fizjograficzne były mniej przydatne do prowadzenia gospodarki rolniczej. Na pozostałych terenach dominują uprawy polowe oraz zbiorowiska w różnym stopniu przekształcone wskutek działalności człowieka. Wielowiekowe tradycje rolnicze obszaru spowodowały, że nadal głównym sposobem użytkowania gruntów to użytkowanie rolnicze.

Wśród rozległych pól uprawnych występują niewielkie połacie zadrzewień, w tym związane z historycznym wykorzystaniem terenów w ramach systemu fortyfikacji Twierdzy Kraków (pozostałości szańców oraz tereny dawnej prochowni).

Nieco odmienne w charakterze są pozostałe niewielkie płaty zadrzewień, które rozwinęły się wskutek naturalnej sukcesji. Zadrzewienia występują ponadto w wąskich pasach i szpalerach wzdłuż dróg. Do wyróżniających się należą: zadrzewienia wzdłuż ulicy Zielone Wzgórze oraz ul. Górnickiego, a szczególnie cenne nasadzenie występuje wzdłuż ulicy Górka

Narodowa (złożone z robinii akacjowych oraz okazałych rozmiarów starych dębów szypułkowych).

W grupie terenów zieleni urządzonej wyróżniają się tereny w otoczeniu zabudowań dawnego szpitala okulistycznego, który powstał w latach międzywojennych. We wschodniej części tego terenu pomiędzy zabudowaniami, a ul. Dożynkową występują najstarsze i zarazem najbardziej zwarte grupy drzew o charakterze parku.

Najcenniejsze zbiorowiska roślinne obszaru występują w otoczeniu i wzdłuż brzegów cieku wodnego – Białuchy (Prądnika). Są to głównie zbiorowiska leśne i zadrzewienia, ale także zbiorowiska łąkowe.

Potwierdzeniem występowania najwyższych walorów przyrodniczych, nie tylko w skali lokalnej ale również w skali całego miasta, było objęcie części obszaru użytkiem ekologicznym „Dolina Prądnika”.

Uwarunkowania historyczne

Obszar objęty opracowaniem położony jest na terenach historycznych wsi podkrakowskich Prądnika Białego, Witkowic i Górki Narodowej, które wzmiankowane były już w średniowieczu.

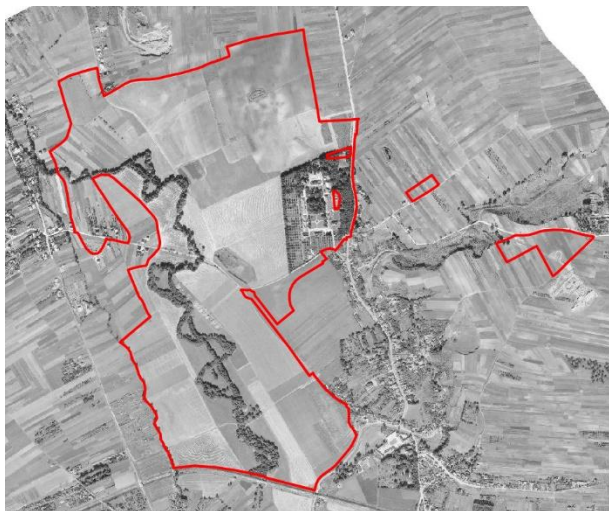
Ukształtowanie terenu, bliskość rzeki, korzystne uwilgotnienie gleb uprawnych umożliwiało użytkowanie ziemi, zwłaszcza płaskiego dna doliny, jako gruntów ornych. Do celów gospodarczych wykorzystywana była również rzeka, wzdłuż której budowano liczne młynówki napędzające młyny, papiernie oraz inne urządzenia. Pozostałości jednej z młynówek zaznaczają się wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania.

W ewolucji obszaru poza użytkowaniem rolniczym oraz użytkowaniem związanym z wydobywaniem wapienia, duże znaczenie odegrały również decyzje dotyczące lokalizacji elementów fortyfikacji Twierdzy Kraków oraz kompleksu szpitala okulistycznego. Na fragmentach przeznaczonych pod szańce i prochownię zmienione zostało ukształtowanie terenu, z biegiem czasu posadzone zostały również drzewa, a brak użytkowania wpłynął na stworzenie zwartych zbiorowisk zadrzewień i zarośli. Duże znaczenie w historii Witkowic odegrał przypadkowy wybuch w prochowni w 1927 r., który spowodował ogromne zniszczenia w Witkowicach.

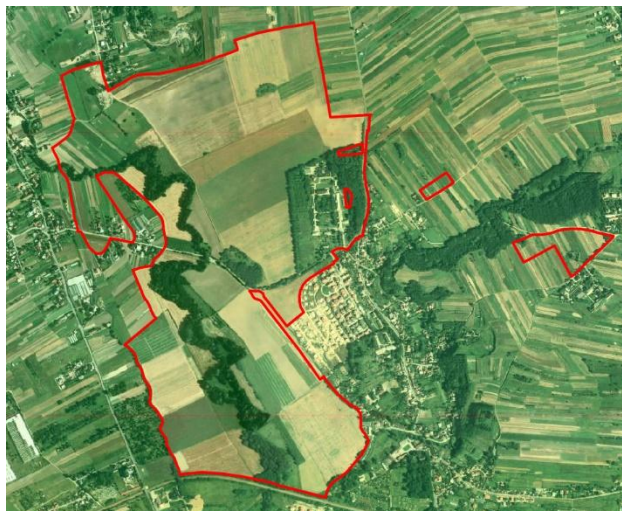
Na terenie planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków występujące na terenie planu:

- 1) ul. Dożynkowa 61 – zespół dawnego szpitala okulistycznego w Witkowicach (pierwotnie Zakład Leczniczo-Wychowawczy dla Dzieci Chorych na Jaglicę), zbudowany w latach 1928-1929, w którego skład wchodzi:
 - a) budynek mieszkalny lub administracyjny (1) - symbol e1,
 - b) budynek mieszkalny lub administracyjny (2) - symbol e2,
 - c) 4 pawilony szpitalne - symbole: e3, e4, e5 i e6,
 - d) kaplica szpitalna - symbol e7,
 - e) założenie folwarczne (budynki gospodarcze) - symbol e8,
 - f) portiernia - symbol e9,
 - g) park szpitalny;
- 2) w rejonie ul. Zielone Wzgórze – obszar dawnej prochowni powstałej w l. 1896 – 1902 (V grupa warowna Twierdzy Kraków) - symbol e10;
- 3) most nad Prądnikiem (Białuchą) w linii ulicy Zielone Wzgórze, zbudowany na początku XX w. - symbol e11;
- 4) w rejonie drogi publicznej klasy ekspresowej (1KDS) - szaniec ziemny piechoty IS V-1 wraz ze starodrzewem (V grupa warowna Twierdzy Kraków), zbudowany w l. 1896-1902 - symbol e12.



ortofotomapa z 1970 r.



ortofotomapa z 1996 r.

Rys. 3. Porównanie widoku obszaru opracowania na archiwalnych ortofotomapach.

Istniejące zainwestowanie

Obszar opracowania jest w znacznym stopniu wolny od zabudowy. Zlokalizowanych jest tu 65 budynków (31 budynki mieszkalne, 1 budynek sportowy, 1 budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, 2 budynki transportu i łączności, 30 pozostałe budynki niemieszkalne). Dominującymi użytkami (wg struktury użytków gruntowych) w obszarze planu są użytki rolne. Około 72% gruntów należy do osób prawnych.

Obowiązujące plany miejscowe

W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” znajdują się tereny na których obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dolina Prądnika**” – uchwała Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 63, poz. 399 z dn. 8 marca 2010 r.
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tzw. „**17 zmian**”, uchwalony uchwałą Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 15, poz. 123 z dnia 7 marca 2001 r., zmieniony Uchwałą Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniającą uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 76, poz. 1152 z dnia 14 marca 2002 r.
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Witkowice**” – uchwała Nr LXXXVII/1131/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 grudnia 2009 r. – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 767, poz. 5982 z dnia 11 grudnia 2009 r.
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Witkowice – Głogowa**” – Uchwała Nr LII/490/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2004 r. – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 203, poz. 2312 z dnia 26 lipca 2004 r.
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w rejonie ulicy Witkowickiej** – Uchwała Nr XLII/394/04 z dnia 31 marca 2004 r. – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 110, poz. 1455 z dnia 20 maja 2004 r.

4. Opis rozwiązań

Przyjęte na etapie przystąpienia do sporządzenia planu cele zdeterminowały rozwiązania planistyczne. Celem planu jest:

- uwzględnienie aktualnych kierunków polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Kraków zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
- stworzenie warunków formalno - prawnych dla realizacji celu publicznego jakim jest utworzenie ogólnodostępnych parków (w tym tzw. parków leśnych),

Podstawą dla formułowania ustaleń planu miejscowego są zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W obszarze objętym niniejszym planem Studium na planszy K1 wskazuje w większości kierunek *Tereny zieleni nieurządzonej* z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie minimum 90%.

W centralnej części obszaru przy ul. Zielone Wzgórze, Dożynkowej i Północnej Obwodnicy Krakowa Studium wskazuje Tereny zieleni urządzonej z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie minimum 90%.

W zachodniej części obszaru, przy ul. Zielone Wzgórze oraz we wschodniej części obszaru, przy ul. Okulistów i ul. Witkowskiej Studium wskazuje kierunek *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie minimum 60% oraz wysokością zabudowy mieszkaniowej do 11 m i usługowej do 9 m.

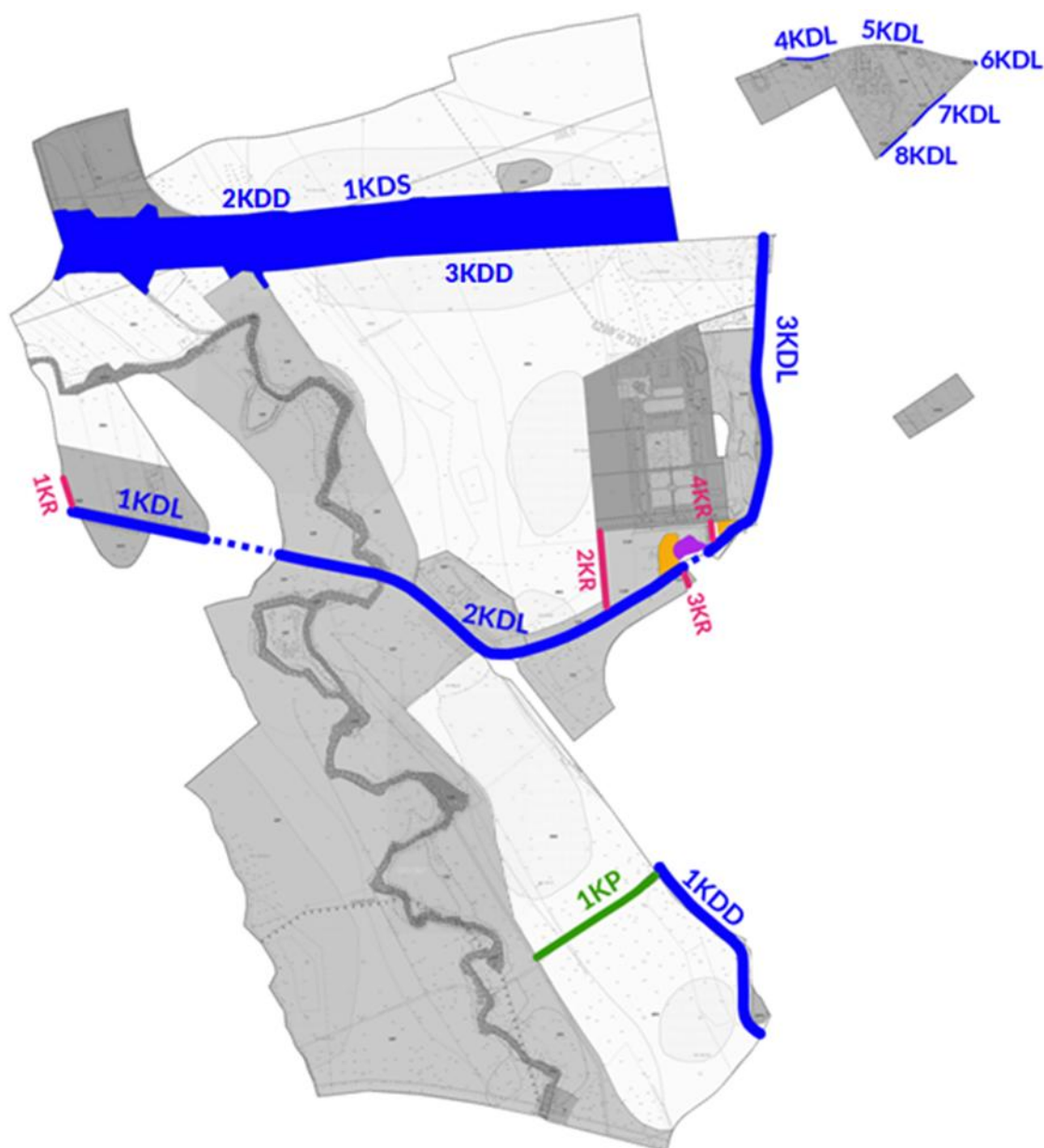
W północnej części obszaru, przy granicy z Gminą Zielonki oraz w centralnej części obszaru przy ul. Dożynkowej Studium wskazuje kierunek pod *Tereny usług* z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie minimum 40% oraz wysokością zabudowy do 16 m.

W Studium wyznaczono ponadto *strefę lasów i zwiększania lesistości*, która obejmuje znaczną część obszaru sporządzanego planu (Studium, Tom II – zasady i kierunki polityki przestrzennej rozdz. II.5.5, str. 98). Podczas prac projektowych przeanalizowano również ustalenia zawarte w *Powiatowym Programie Zwiększania Lesistości miasta Krakowa na lata 2018 – 2040*. Obszar opracowania w większości jest objęty ww. programem (nie są objęte tereny na północ od Północnej Obwodnicy Krakowa, tereny d. szpitala okulistycznego oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

W Studium oznaczone zostały osuwiska i obszary narażone na występowanie ruchów masowych. W granicach sporządzanego planu określono - na podstawie danych z Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego - 1 osuwisko aktywne okresowo. Dla tego osuwiska na potrzeby sporządzania przedmiotowego projektu planu opracowana została mapa osuwiska nr ID 85813 na podkładzie sytuacyjno-wysokościowym w skali 1:2000 oraz zaktualizowana została karta rejestracyjna terenu, na którym występują ruchy masowe ziemi (nr ewidencyjny 12-61-011-085813). Ww. dokumenty zostały wykonane przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy.

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

Główne założenia obsługi komunikacyjnej obszaru



Rys. 6. Schemat obsługi komunikacyjnej obszaru

Tereny wyznaczone w projekcie planu

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

Symbol	Opis przeznaczenia	Powierzchnia	
		[ha]	[%]
MNW-MNB	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej	8,1358	4,70
U	Teren usług	7,2177	4,17
US	Teren usług sportu i rekreacji	3,0408	1,76
KDS	Teren drogi ekspresowej	7,0816	4,10
KDL	Tereny drogi lokalnej	2,6116	1,51
KDD	Teren drogi dojazdowej	5,038	2,91
KR	Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	0,2967	0,15
KP	Teren komunikacji pieszo – rowerowej	0,2546	0,15

KOO	Teren obsługi podróżnych	0,1463	0,08
KOP	Tereny parkingu	0,2402	0,14
RN	Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy	75,3101	43,55
WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	4,7181	2,73
L	Tereny lasu	0,4272	0,25
ZP	Tereny zieleni urządzonej	58,4019	33,78
SUMA		172,9206	100,00

Charakterystyka terenów wyznaczonych w projekcie planu:

- **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej

Tereny te zostały wyznaczone zgodnie ze Studium (funkcja podstawowa).

Dla ww. terenów, w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy ustalono w celu kształtowania ładu przestrzennego następujące parametry i wskaźniki:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **60%**,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,5**,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: **30%**,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalną wysokość zabudowy: **10 m**,
 - maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **11 m**,
- dla pozostałych obiektów:
 - maksymalną wysokość zabudowy: **4 m**,
 - maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **5 m**.

- **1U - Teren usług**

Teren ten został wyznaczony zgodnie ze Studium (funkcja podstawowa) w obszarze dawnego szpitala okulistycznego zlokalizowanego przy ul. Dożynkowej.

Obsługa komunikacyjna tego terenu w projekcie planu odbywa się poprzez dwie drogi wewnętrzne: 2KR i 4KR, łączące Teren 1U z ulicą Zielone Wzgórze.

W celu kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu i zieleni oraz zachowania historycznego układu w terenie 1U wyznaczono:

- osie kompozycyjne, z zakazem lokalizowania na ich przebiegu nowych przesłaniających obiektów budowlanych naziemnych,
- strefy zieleni, dla których ustalono zakaz lokalizacji budynków, miejsc parkingowych (postojowych) oraz dróg,
- szpalery drzew z nakazem kształtowania i uzupełniania co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu.

Dla terenu 1U ustalono następujące parametry i wskaźniki:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **1,5**,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: **45%**,
- maksymalną wysokość zabudowy: **16 m**, a w strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania: **13 m**,
- maksymalną wysokość obiektu budowlanego:
 - dla obiektów, o których mowa w pkt 1 (place zabaw, terenowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne): **5 m**,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: **16 m**, a w strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania: **13 m**.

Ponadto w terenie U.1 oznaczono obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków wprowadzono ochronę

ustaleniami planu z dopuszczeniem m.in. rozbudowy budynków w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

► **1US - Teren usług sportu i rekreacji**

Teren ten został wyznaczony zgodnie ze Studium (funkcja podstawowa) na obszarze istniejących obiektów i urządzeń sportowych klubu „Zieleńczanka” z Zielonek.

W projekcie planu określono dodatkowo klasę przeznaczenia uzupełniającego: teren usług gastronomii oraz ustalono, że klasę przeznaczenia uzupełniającego terenu można realizować jedynie jako dodatkowe funkcje lokalizowane w budynku z zakresu klasy przeznaczenia terenu, przy czym suma ich powierzchni nie może przekroczyć 30% sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych tego budynku.

Dla terenu 1US ustalono następujące parametry i wskaźniki:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **1,0**,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: **50%**,
- maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla hali sportowej: **16 m**,
 - dla pozostałej zabudowy: **7 m**,
- maksymalną wysokość obiektów budowlanych:
 - dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 (tężnie, place zabaw): **7 m**,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: **16 m**.

► **1KDS - Teren drogi ekspresowej,**

Teren ten stanowi fragment Północnej Obwodnicy Krakowa – drogi ekspresowej S52. Linie rozgraniczające tego terenu zostały wyznaczone w projekcie planu z uwzględnieniem wydanych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych.

► **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL - Tereny drogi lokalnej**

Wyznaczone tereny obejmują istniejącą komunikację drogową – ulice: Zielone Wzgórze, Dożynkowa, Witkowska, Górka Narodowa.

Przebieg wschodniego fragmentu drogi 2KDL w projekcie planu został wyznaczony w związku z wytycznymi otrzymanymi od Zarządu Dróg Miasta Krakowa z uwzględnieniem otrzymanej „koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji w rejonie ul. Witkowskiej, ul. Zielone Wzgórze, ul. Dożynkowej w Krakowie”.

► **1KDD, 2KDD, 3KDD - Teren drogi dojazdowej,**

1KDD - wyznaczony teren obejmuje istniejącą drogę – ulica Głogowa.

2KDD, 3KDD – wyznaczone tereny obejmują istniejące drogi serwisowe wzdłuż drogi ekspresowej S52.

► **1KR, 2KR, 3KR, 4KR - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**

Wyznaczone tereny obejmują istniejące drogi wewnętrzne 1KR, 3KR, 4KR oraz planowaną drogę wewnętrzną 2KR.

Szerokość terenu 4KR uwzględnia otrzymaną „koncepcję obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji w rejonie ul. Witkowskiej, ul. Zielone Wzgórze, ul. Dożynkowej w Krakowie”.

► **1KP - Teren komunikacji pieszo – rowerowej,**

Projekt planu ustala dla tego terenu lokalizację publicznie dostępnego ciągu pieszo-rowerowego, obejmującego budowlę służące obsłudze ruchu pieszego lub rowerowego wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Teren ten został wyznaczony w związku z wytycznymi otrzymanymi od Zarządu Zieleni Miejskiej.

► **1KOO - Teren obsługi podróżnych**

Projekt planu dla tego terenu ustala lokalizację publicznych obiektów i urządzeń transportu publicznego związanych z obsługą komunikacji oraz dopuszczenie lokalizacji budynków niezbędnych dla obsługi pętli autobusowej.

Teren ten został wyznaczony w związku z wytycznymi otrzymanymi od Zarządu Dróg Miasta Krakowa z uwzględnieniem otrzymanej „koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji w rejonie ul. Witkowickiej, ul. Zielone Wzgórze, ul. Dożynkowej w Krakowie”. Wyznaczając w projekcie planu ten teren skorzystano z zapisu ze Studium mówiącego o tym, że „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”.

► **1KOP, 2KOP – Tereny parkingu**

Tereny 1KOP i 2KOP wyznaczono w projekcie planu na podstawie zapisu ze Studium mówiącego o tym, że „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”.

Teren 1KOP został wyznaczony z uwzględnieniem otrzymanej „koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji w rejonie ul. Witkowickiej, ul. Zielone Wzgórze, ul. Dożynkowej w Krakowie.”

Teren 2KOP obecnie użytkowany jest rolniczo. W obowiązującym planie miejscowym „Witkowice” obszar ten przeznaczony jest pod Teren zabudowy usługowej 2U. Studium dla tego obszaru wyznacza nieinwestycyjny kierunek zagospodarowania, tj. tereny zieleni urządzonej ZU. W związku z tym w sporządzanym projekcie planu „Witkowice – Dolina Prądnika” nie ma możliwości wyznaczenia dla tego obszaru inwestycyjnej klasy przeznaczenia. Skorzystano więc z ww. zapisu ze Studium i wyznaczono w projekcie planu teren parkingu 2KOP, który będzie mógł zaspokoić potencjalnie potrzeby parkingowe związane m.in. z sąsiednim terenem usług 1U. Ponadto projekt planu dla terenów, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia daje możliwość wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

► **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN - Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**

Klasa przeznaczenia jest zgodna ze Studium, w którym dla tych terenów wyznaczono kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni nieurządzonej (ZR), gdzie funkcją podstawową są różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne. W Studium wyznaczono ponadto *Strefę lasów i zwiększania lesistości* (Studium, Tom II – zasady i kierunki polityki przestrzennej rozdz. II.5.5, str. 98), która obejmuje przedmiotowe tereny. W związku z tym w tych terenach dopuszczono zalesienia.

► **1WS, 2WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,**

Tereny te zostały wyznaczone zgodnie z klasyfikacją użytków gruntowych, w obszarach, na których występują grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (oznaczone jako użytek gruntowy Wp). Klasa przeznaczenia jest zgodna ze Studium, które dla tych terenów wyznacza kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni nieurządzonej (ZR), gdzie w zakresie funkcji dopuszczalnej wskazano m.in. wody powierzchniowe, stawy, rowy.

► **1L, 2L - Tereny lasu,**

Tereny te zostały wyznaczone zgodnie z klasyfikacją użytków gruntowych, w obszarach, na których występują użytki leśne (oznaczone jako użytek gruntowy Ls). Część Terenu 1L zawiera się w granicach użytku ekologicznego „Dolina Prądnika”, w związku z tym realizacja klasy przeznaczenia terenu oraz wszelkie roboty budowlane nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ustanowienia użytku ekologicznego.

Dla Terenów 1L Studium wyznacza kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni nieurządzonej (ZR), gdzie funkcją podstawową są różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne. Dla Terenu 2L Studium wyznacza kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni urządzonej (ZU), gdzie w zakresie funkcji dopuszczalnej wskazano m.in. lasy.

► **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP - Tereny zieleni urządzonej.**

Projekt planu ustala dla tych terenów lokalizację publicznie dostępnego parku leśnego.

Klasa przeznaczenia jest zgodna ze Studium, w którym dla tych terenów wyznaczono kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni nieurządzonej (ZR), gdzie funkcją dopuszczalną są m.in. różnorodne formy zieleni urządzonej.

Tereny z przeznaczeniem pod publicznie dostępny park leśny zostały wyznaczone z uwzględnieniem wskazań Zarządu Zieleni Miejskiej, w wielkości na jaką pozwala Studium. Zapisy Studium mówią, że „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu”. Ponadto kierowano się zasadą maksymalnie możliwego łączenia terenów ZP, aby zapewnić ciągłość terenów parkowych, a przez to możliwość wygodnej i bezpiecznej rekreacji na długich odcinkach.

W terenach 3ZP i 6ZP wyznaczono w oddaleniu od rzeki Prądnik strefy dopuszczanej lokalizacji obiektów i urządzeń rekreacyjnych, w których dopuszczono lokalizację altan ogrodowych / parkowych, placów zabaw, terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, takich jak niezadaszone boiska do gier i siłownia na świeżym powietrzu, wybiegów dla psów, toalet o powierzchni obiektu nie większej niż 30 m². Projekt planu dopuszcza realizację miejsc parkingowych (postojowych) w Terenie 5ZP jedynie w wyznaczonych na rysunku planu strefach dopuszczanej lokalizacji miejsc parkingowych (postojowych).

Teren 4ZP oraz części Terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP zawierają się w granicach użytku ekologicznego „Dolina Prądnika”, w związku z tym realizacja klasy przeznaczenia terenu oraz wszelkie roboty budowlane nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ustanowienia użytku ekologicznego.

► **7ZP, 8ZP - Tereny zieleni urządzonej.**

Projekt planu ustala dla tych terenów lokalizację zieleni towarzyszącej obiektom fortecznym. Tereny te zostały wyznaczone na obszarach dawnej prochowni oraz szańca ziemnego piechoty, zgodnie ze wskazaniami Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Klasa przeznaczenia jest zgodna ze Studium, które dla tych terenów wyznacza kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni urządzonej (ZU), gdzie w zakresie funkcji podstawowej wskazano m.in. zieleni forteczną.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu projekt planu dla tych terenów ustala m.in. zakaz lokalizacji budynków – możliwa jest jedynie odbudowa zabytkowego budynku dawnej prochowni z przeznaczeniem pod funkcje usługowe (gastronomia, kultura i rozrywka).

► **9ZP, 10ZP - Tereny zieleni urządzonej.**

Projekt planu ustala dla tych terenów lokalizację zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym – historyczne założenie parkowe.

W wyznaczonych Terenach 9ZP i 10ZP znajduje się część dawnego parku szpitalnego, założonego w l. 1928-1929, objętego ochroną konserwatorską, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Klasa przeznaczenia jest zgodna ze Studium, które dla tych terenów wyznacza kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni urządzonej (ZU), gdzie w zakresie funkcji podstawowej wskazano m.in. zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi.

► **11ZP - Tereny zieleni urządzonej**

Projekt planu ustala dla tego terenu lokalizację zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym. Stanowi on uzupełnienie terenów mieszkaniowych na obszarze, na którym Studium wyznacza kierunek zagospodarowania pod Tereny zieleni nieurządzonej (ZR), gdzie w zakresie funkcji dopuszczalnej wskazano m.in. różnorodne formy zieleni urządzonej.

Zapisy projektu planu dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej

Zgodnie z §13 ust. 7 projektu planu na całym obszarze objętym planem dopuszczono lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne), z wyłączeniem:

- obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- obszaru użytku ekologicznego „Dolina Prądnika”,
- terenów: 1KDS, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 1KP, 7RN, 1WS, 2WS, 1L, 2L, 6ZP, 11ZP.

W projekcie planu w §16 ustalono, że określone dla poszczególnych terenów maksymalne wysokości zabudowy i maksymalne wysokości obiektu budowlanego nie dotyczą:

- obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu łączności publicznej – infrastruktura telekomunikacyjna,
- linii energetycznych, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

Dla budowli i urządzeń budowlanych z zakresu łączności publicznej – infrastruktura telekomunikacyjna ustalono następujące maksymalne wysokości zabudowy:

- w terenach 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB: **21 m**,
- w terenach 1U, 1US: **26 m**,
- w terenach 1KOO, 1KOP, 2KOP, 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 9ZP, 10ZP: **30 m**.

Powyższe maksymalne wysokości ustalono w projekcie planu biorąc pod uwagę m.in.:

- maksymalne wysokości zabudowy i obiektu budowlanego określone dla poszczególnych terenów,
- analizę typowych wysokości istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej na budynkach w Krakowie,
- analizę wysokości najwyższych drzew znajdujących się na obszarze sporządzanego planu,
- wskazanie Studium (III.1.2.10): „*dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym*”.

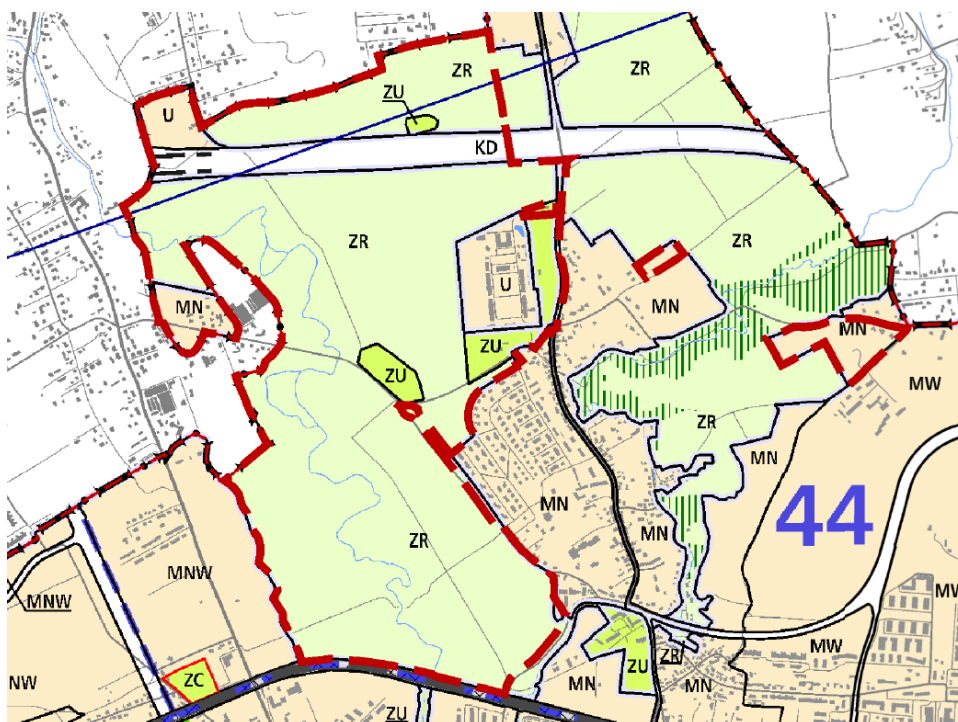
5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z planszami 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 obowiązującym Studium, w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta, wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. 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*.

Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.



Rys. 7. Fragment planszy K1 Studium

Obszar planu znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 44 „Górka Narodowa”, dla której ustalono:

fragment z KARTY JEDNOSTKI 44 - części niedotyczące obszaru opracowania – jasnoszarą czcionką

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	- Istniejąca zabudowa jednorodzinna do utrzymania i przekształceń; - Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna projektowana jako zespoły zabudowy z usługami na poziomie lokalnym; - Istniejąca zabudowa wielorodzinna osiedli Górka Narodowa Wschód i Górka Narodowa Zachód do utrzymania i przekształceń; - Istniejąca zabudowa wzdłuż al. 29 Listopada do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym; - Obudowa ulicy kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej; - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wzdłuż terenów PKP do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze lokalnym; - Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych; - Układ urbanistyczny dawnego szpitala okulistycznego do zachowania i uzupełnień; - Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Zieleńczanka” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzonej; - Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli mieszkaniowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej; - Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej; - Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z al. 29 Listopada oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).
funkcja terenu	- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); - Tereny usług (U); - Tereny cmentarzy (ZC);

	• Tereny zieleni urządzonej (ZU); • Tereny zieleni nieurządzonej (ZR); • Tereny infrastruktury technicznej (IT); • Tereny kolejowe (KK); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	• Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą; • Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana; • Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż al. 29 Listopada położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50%.
wskaźniki zabudowy	• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, a w terenach położonych pomiędzy północną granicą Miasta Krakowa a linią wyznaczoną przez ul. Belwederczyków i jej przedłużeniem w obu kierunkach do 16 m;

	• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) do 16m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 40%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż al. 29 Listopada do 100%.
środowisko kulturowe	W jednostce zachowane układy urbanistyczne dawnej wsi Witkowice oraz zespołu dawnego szpitala okulistycznego. Liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr - m.in. zespół dworsko-parkowy w Górcie Narodowej; ewidencja - m.in. obiekty mieszkalne oraz użyteczności publicznej). Jednostka o dużych walorach krajobrazowych, występują doliny rzeczne o zachowanym naturalnym przebiegu rzeki Białuchy (Prądnika) i potoku Bibiczanka. Zachowane liczne odcinki dróg Twierdzy Kraków - do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej: • Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje środkową część jednostki - układ urbanistyczny dawnej wsi Witkowice oraz zespół dawnego szpitala okulistycznego; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje całość jednostki, w środkowej i płn. części duże obszary ochrony krajobrazu warownego B; – występują liczne miejsca widokowe (punkty i ciągi) oraz oś widokowa w al. 29-go Listopada - o dużych możliwościach obserwacji, w tym dalekich panoram na miasto, m.in. w kierunku Wzgórza Wawelskiego oraz Zrębu Sowińca; • Nadzoru archeologicznego: – obejmuje prawie całą jednostkę. Wskazania dla wybranych elementów: • Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu w gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej; • Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych, ze szczególnym uwzględnieniem osi w al. 29-go Listopada.
środowisko przyrodnicze	• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie; • Występowanie osuwisk; • Tereny o spadkach powyżej 12%; • Północna część jednostki w otulinie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie; • Użytek ekologiczny Las w Witkowicach; • Część użytku ekologicznego Dolina Prądnika; • Obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie); • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego; • Parki rzeczne; • Tereny siedlisk chronionych; • Korytarz ekologiczny;

	• Obszary wymiany powietrza; • Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa(E); • Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450; • Lasy.
komunikacja	• Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): – planowana północna IV obwodnica - w klasie ekspresowej, z węzłami: z al. 29 Listopada i z Trasą Wolbromską, – al. 29 Listopada - w klasie G, – planowana Trasa Wolbromska (ul. Dominika Ździebły-Danowskiego) – w klasie G, – planowana trasa na połączeniu ul. Strzelców z al. 29 Listopada (ul. Ludwika Iwaszki) - w klasie Z; • Transport zbiorowy: – linia kolei aglomeracyjnej z planowanym przystankiem (Prądnik Czerwony), z węzłem przesiadkowym na miejską komunikację autobusową, – planowana linia tramwajowa z Krowodrzy Górki do Górki Narodowej, z terminalem tramwajowo-autobusowym, – planowana linia tramwajowa z Ronda Barei do Górki Narodowej – linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas; • Planowane parkingi przesiadkowe (P&R): – przy węźle przystankowym linii tramwajowych i autobusowych Górka Narodowa, – przy przystanku kolei aglomeracyjnej Prądnik Czerwony.
infrastruktura	• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; • Przeważająca część terenu poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego; • Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego, kanalizacyjnego, wodociągowego oraz ciepłowniczego; • Planowane hydrofornie i zbiornik wodociągowy; • Dopuszczona lokalizacja cmentarzy; Ograniczenia wynikające z: • Przebiegu istniejących sieci wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV; • Lokalizacji istniejącego cmentarza parafialnego Prądnik Biały, zbiornika wodociągowego Górka Narodowa.
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	• W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 10%.

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.

U – Tereny usług

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

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

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.
- Informacje z zakresu komunikacji w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium:
- Informacje z zakresu 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.

Główne cele planu miejscowego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” to uwzględnienie aktualnych kierunków polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Kraków zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz stworzenie warunków formalno - prawnych dla realizacji celu publicznego jakim jest utworzenie ogólnodostępnych parków (w tym tzw. parków leśnych).

▪ **funkcjami terenu**

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

▪ **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 ponadto 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). Nie mniej jednak, zgodnie ze Studium „w przypadku wydzielania funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu”.

▪ **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 elementami 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.

Tabela zgodności mpzp ze Studium:

Symbol terenu z mpzp	Nazwa terenu z mpzp	Studium		Zgodność ze Studium – FUNKCJA	zgodność ze Studium - PARAMETRY	
		Jedn. urban.	Teren		w mpzp	wg Studium
1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej	44	MN	Zgodność z funkcją podstawową	Wys. 11 m / 5 m u.p.b.cz.: 60 %	Wys. 11 m p.b.cz.: 60 %
1U	Teren usług	44	U	Zgodność z funkcją podstawową	Wys. 16 m / 13 m / 5 m u.p.b.cz.: 40 %	Wys. 16 m p.b.cz.: 40 %
1US	Teren usług sportu i rekreacji	44	U	Zgodność z funkcją podstawową	Wys. 16 m / 7m u.p.b.cz.: 40 %	Wys. 16 m p.b.cz.: 40 %
1KDS	Teren drogi ekspresowej	44	KD	Zgodność z funkcją podstawową + III.1.2.12 (fragmentami)	-	-
3KDL	Teren drogi lokalnej	44	KD	Zgodność z funkcją podstawową + III.1.2.12 (fragmentami)	-	-

1KDL, 2KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL	Teren drogi lokalnej	44	MN, ZR, ZU	III.1.2.11	-	-
1KDD	Teren drogi dojazdowej	44	ZR	III.1.2.11	-	-
2KDD, 3KDD	Tereny drogi dojazdowej	44	KD, ZR, U	Zgodność z funkcją podstawową (fragmentami) + III.1.2.11		
1KR, 2KR, 3KR, 4KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	44	MN, ZU, ZR	III.1.2.11	-	-
1KP	Teren komunikacji pieszo - rowerowej	44	ZR	III.1.2.11	-	-
1KOO	Teren obsługi podróżnych	44	ZU	III.1.2.11	-	-
1KOP, 2KOP	Teren parkingu	44	ZU	III.1.2.11	-	-
1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy	44	ZR	Zgodność z funkcją podstawową	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %
1WS, 2WS	Teren wód powierzchniowych śródlądowych	44	ZR	Zgodność z funkcją dopuszczalną	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %
1L	Teren lasu	44	ZR	Zgodność z funkcją podstawową	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %
2L	Teren lasu	44	ZU	Zgodność z funkcją dopuszczalną	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %
1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP	Teren zieleni urządzonej	44	ZR	Zgodność z funkcją dopuszczalną	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %
7ZP, 8ZP	Teren zieleni urządzonej	44	ZU	Zgodność z funkcją podstawową	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %
9ZP, 10ZP	Teren zieleni urządzonej	44	ZU	Zgodność z funkcją podstawową	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %
11ZP	Teren zieleni urządzonej	44	ZR	Zgodność z funkcją dopuszczalną	u.p.b.cz.: 90 %	p.b.cz.: 90 %

Oznaczenia skrótów z powyższej tabeli:

- **III.1.2.11** – Tom III Studium: „Wytyczne do planów miejscowych” (III.1.2) punkt 11:
Ustalanie 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.
- **III.1.2.12** – Tom III Studium: „Wytyczne do planów miejscowych” (III.1.2) punkt 12:
Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.
- Parametry wg Studium:
 - **p.b.cz.** – powierzchnia biologicznie czynna min. ... %.
 - **Wys.** – wysokość zabudowy do ... m,
definicja w Studium: wysokość zabudowy – całkowita wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych
- Parametry wg mpzp:
 - **u.p.b.cz.** – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: ... %.
 - **Wys.** – maksymalna wysokość obiektu budowlanego: ... m,
definicja w mpzp: wysokość obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847 i 1881), mierzoną od

poziomu terenu istniejącego, a dla budynku - od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;

Należy zwrócić uwagę, że parametr określający *wysokość obiektów budowlanych* został wprowadzony w projektach planów miejscowych w celu zachowania zgodności ze Studium, w związku z faktem, że nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła definicję *wysokości zabudowy odmienną* niż definicja zawarta w obecnie obowiązującym Studium, uchwalonym uchwałą nr CXII/1700/14 RMK z dnia 9.07.2014 r.

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, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

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

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 w § 7.

W szczególności sformułowano m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych, ograniczenia wysokości zabudowy, zasady kształtowania dachów oraz odnoszące się do elewacji budynków. Dodatkowo na części graficznej planu wprowadzono linie zabudowy oraz strefy zieleni, uwzględniające m.in. istniejące zagospodarowanie.

W Terenie 1U, który może ulec przekształceniom w związku z możliwością lokalizacji nowej zabudowy usługowej, wyznaczono osie kompozycyjne, strefy zieleni, szpalery drzew do ochrony i kształtowania. Ponadto - zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków - wprowadzono ochronę ustaleniami planu obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Dopuszczono m.in. rozbudowę niektórych budynków, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

uwzględniono ustalając w § 7 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także w § 8 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ponadto, zapisy planu regulują zasady kształtowania krajobrazu w § 9 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w § 11.

Ponadto szczegółowe zapisy projektu planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu oraz zachowanie wysokich 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 **1ZP - 11ZP**, terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS**, terenów rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN - 7RN**, terenów leśnych **1L, 2L**,

- wskazanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami),
- wprowadzenie stref zieleni,
- wprowadzenie nakazu ochrony zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu,
- ustalenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego na poziomie 40% - 60% dla terenów inwestycyjnych,
- wprowadzenie nakazu kształtowania i uzupełniania szpalerów drzew co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu,
- wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania/uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Krakowie, Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska UMK oraz Ministrem Środowiska i Klimatu.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez zapisy § 10 tekstu projektu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące oznaczenia i ustaleń ochrony zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenia, dotyczące ochrony zabytków archeologicznych. Dodatkowo, według wskazań Miejskiego Konserwatora Zabytków, w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III tekstu projektu planu, określono ustalenia ochrony dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków.

Ponadto projekt planu został skierowany do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia.

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 lit. b i c, § 11 pkt 4 i § 14 ust. 5 pkt 1 i ust. 6 pkt 2 lit. c, a także przez skierowane do zaopiniowania i uzgadniania z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
- Marszałkiem Województwa Małopolskiego,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy w taki sposób, aby – zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium - wykorzystać walory użytkowe przestrzeni poprzez możliwość lokalizacji nowej zabudowy w terenach wskazanych w Studium pod zainwestowanie,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości, przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

Ponadto ustalenia projektu planu oddziałują pozytywnie na przestrzeń (a przez to podnoszą jej wartość) poprzez zapisy:

- mające na celu poprawę jakości przestrzeni (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego), które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości,
- wprowadzające tereny zieleni publicznie dostępnej.

7. Prawo własności

Zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własnościowej w celu zminimalizowania ustaleń ingerujących we własność. W sytuacji, gdy inwestycje publiczne 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, zgodnie z art. 36 ustawy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zostały uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

9. Potrzeby interesu publicznego

Zostały uwzględnione i określone w celach planu, które uwzględniają potrzeby społeczeństwa i związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – t.j. m.in. stworzenie warunków formalno - prawnych dla realizacji celu publicznego jakim jest utworzenie ogólnodostępnych parków (w tym tzw. parków leśnych).

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione w projekcie planu m.in. przez:

- ochronę istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wyznaczanie nowych terenów publicznie dostępnych,
- nakazy ochrony zieleni istniejącej poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu,
- określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla projektowanych budynków,
- umożliwienie modernizacji i rozbudowy ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej, a także poprawy powiązań pieszych i rowerowych.

W tekście projektu planu zawarto:

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8), zasady kształtowania krajobrazu (§ 9);
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (§ 10);
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 11).

W trakcie rozpatrywania wniosków i pism 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”. Przyjmując powyższe ustalenia kierowano się m.in. informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej.

W § 16. ust. 1 projektu planu zawarto zapisy: „*Elementami wyposażenia terenów są – z wyjątkiem terenów lasów – zieleń oraz obiekty i urządzenia budowlane: 1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych; 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem § 8 ust. 16 pkt 1 lit. c, §10 ust. 2 pkt 3, § 13 ust. 1 pkt 6-8; (...)*”

W § 16. ust. 5 ustalono „*dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 oraz § 13 ust. 1 – na całym obszarze objętym planem.*”

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

Zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do planu (w okresie 04.08.2023 r. - 15.09.2023 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną (w okresie od 28.07.2025 r. – 26.08.2025 r.),
- składanie uwag do wyłożonego projektu planu (w okresie 28.07.2025 r. – 09.09.2025 r.),
- ponowne wyłożenie części projektu planu do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną (w okresie od 24.11.2025 r. do 22.12.2025 r.),
- składanie uwag do ponownie wyłożonej części projektu planu (w okresie 24.11.2025 r. – 09.01.2026 r.).

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 planu znajduje się pod adresem: www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 4 sierpnia 2023 r.), Biuletynie Informacji Publicznej 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 oraz opiniowania projektu planu.

W dniu 28 marca 2025 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 775/2025 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28.07.2025 r. – 26.08.2025 r. Uwagi złożone podczas ww. wyłożenia do publicznego wglądu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2305/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 września 2025 r. Skorygowany projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem ponownego zaopiniowania i uzgodnienia, a następnie jego część została ponownie wyłożona do publicznego wglądu w okresie od 24.11.2025 r. do 22.12.2025 r. Uwagi złożone podczas ww. wyłożenia do publicznego wglądu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 194/2026 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 stycznia 2026 r. Sposób rozpatrzenia uwag nie powodował konieczności 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

art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, m.in. poprzez wyznaczenie terenów uwzględniające potrzeby społeczeństwa, a także tworzące przestrzenie publiczne, które sprzyjają integracji mieszkańców i użytkowników obszaru objętego planem oraz określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej i systemów komunikacji.
Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.
- interesu prywatnego, m.in. poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu, analizę struktury własności. Autorzy projektu planu poszukiwali racjonalnych kompromisów pomiędzy postulatami, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.

Ponadto, określając w projekcie planu przeznaczenia oraz zasady zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę:

- analizy środowiskowe:
 - Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla większego obszaru niż sporządzany plan,
 - inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań,
 - Prognozę oddziaływania na środowisko,
 - wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK),
- analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne – tj. złożone do planu wnioski i uwagi, a także zabezpieczenie w planie funkcji publicznych.

art. 1 ust. 4 ustawy

Obszar planu aktualnie charakteryzuje się przewagą terenów otwartych. W granicach planu istnieją ograniczone możliwości sytuowania nowej zabudowy - z uwagi na wskazania Studium nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji jedynie w kilku enklawach. Dopuszczając w ustaleniach projektu planu możliwości inwestycyjne wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych. Tereny przeznaczone w projekcie planu do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych.

Obszar planu obsługiwany jest przez istniejące ulice, posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci drogowej, w tym dostęp do publicznego systemu transportu autobusowego. Zaproponowany w projekcie planu układ dróg publicznych jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w projekcie planu terenów i zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym. Rozwiązania planistyczne uwzględniają ponadto potrzeby przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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 CXXX/3610/24 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 20 marca 2024 r. W ww. uchwale nie wskazano obszaru opracowania niniejszego planu do objęcia działaniami, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu m.in.:

- uwzględnienie aktualnych kierunków polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Kraków zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa;
- stworzenie warunków formalno - prawnych dla realizacji celu publicznego jakim jest utworzenie ogólnodostępnych parków (w tym tzw. parków leśnych).

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 „Witkowice – Dolina Prądnika” stanowi 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 „Witkowice – Dolina Prądnika”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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.

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

Tabela. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Witkowice – Dolina Prądnika”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	10 828 986					-10 828 986
2	10 828 986				576 843	-10 252 144
3	10 828 986	1 547 928			576 843	-11 800 071
4	10 828 986	1 547 928				-12 376 914
5	10 828 986	1 547 928		519 981		-11 856 932
6	10 828 986	1 547 928		779 972		-11 596 941
7		1 547 928		1 299 954		-247 974
8				2 599 907		2 599 907
9				2 599 907		2 599 907
10				2 599 907		2 599 907
	64 973 916	7 739 638	1 688 131	10 399 630	1 153 685	-61 160 239

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 61 mln zł (Tabela 10). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleń publicznie dostępną i inwestycje drogowe oraz ich realizacją. Nie obejmuje on jednak potencjalnych wydatków na urządzenie terenów zieleni publicznej.

V. PODSUMOWANIE

Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy.