

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna nr 3

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
zawartych w projekcie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „MISTRZEJOWICE - ZAWIEYSKIEGO”**



<https://isdpl.um.krakow.pl>



Kraków

czerwiec 2026 r.

SPIS TREŚCI

1.	Uwarunkowania planistyczne i opis rozwiązań projektu planu	3
1.1.	Podstawa sporządzania planu	3
1.2.	Przebieg procedury planistycznej	4
1.3.	Uwarunkowania przestrzenne	6
1.4.	Opis rozwiązań	8
1.5.	Elementy mające wpływ na strukturę przestrzenną projektowanego obszaru:.....	9
1.6.	Charakterystyka terenów wyznaczonych w planie miejscowym	9
1.7.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium	10
2.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	13
2.1.	Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju 14	
2.2.	Walory architektoniczne i krajobrazowe	14
2.3.	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany i krajobrazowe i klimatu	14
2.4.	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	15
2.5.	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami	15
2.6.	Walory ekonomiczne przestrzeni	15
2.7.	Prawo własności	15
2.8.	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	15
2.9.	Potrzeby interesu publicznego	15
2.10.	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	16
2.11.	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	16
2.12.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	17
2.13.	Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności	17
2.14.	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska ...	18
2.15.	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	18
2.16.	Zgodność art. 1 ust. 3 ustawy	18
2.17.	Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy	18
3.	Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz z datą uchwały oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania	19
4.	WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	19
5.	PODSUMOWANIE	20

1. Uwarunkowania planistyczne i opis rozwiązań projektu planu

1.1. Podstawa sporządzania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Zawieyskiego” sporządzany jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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.) 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 prac planistycznych jest Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr XXXV/703/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Zawieyskiego” została podjęta w dniu 27 sierpnia 2025 r.

Powyższa uchwała jest realizacją uchwały kierunkowej Nr XXVIII/603/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - Zawieyskiego”, dla obszaru na którym sąd stwierdził nieważność fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - ks. Jancarza”. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - ks. Jancarza” wnioskowany obszar znajdował się w Terenie zieleni urządzonej ZP.6 o podstawowym przeznaczeniu pod: skwery, zieleńce, zieleń izolacyjną, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym. Podjęcie prac planistycznych ma na celu ograniczenie możliwości powstania zabudowy w obszarze, dla którego są one prowadzone.



Rys. 1: Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Zawieyskiego”

Projekt uchwały Rady Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu został poprzedzony wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 5 ustawy, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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.

1.2. Przebieg procedury planistycznej

Historia sporządzania projektu planu

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
27.08.2025	Uchwała nr XXXV/703/25 RMK ws. przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru „MISTRZEJOWICE - ZAWIEYSKIEGO”
22.09.2025	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do wydziałów UMK Termin przekazania wskazań do planu 14 dni od otrzymania (22 września 2025 r.)
12.09.2025	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu z 12.09.2025 r. Składanie wniosków: 12.09 - 15.10.2025 r.
23.09.2025	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do MJO Termin przekazania wskazań do planu 14 dni od otrzymania (23 września 2025r.).
22.09.2025	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do Rady i Zarządu Dzielnicy XV Mistrzejowice (22 września 2025 r.) Termin składania wniosków do planu: 15.10.2025 r.
22.09.2025	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Instytucji Infrastrukturalnych. Termin przekazania wskazań do planu 21 dni od otrzymania (22 września 2025 r.) Termin składania wniosków do planu: 15.10.2025 r.
23.09.2025	Zawiadomienia organów ustawowych o przystąpieniu do sporządzania planu. (termin odpowiedzi – 21/30 dni od doręczenia)
	Uwarunkowania (wytyczne ze studium, inwentaryzacja, komunikacja, infrastruktura, inf. historyczne, kulturowe, analiza decyzji AU, analiza wskazań i wniosków).
18.11.2025	Przedstawienie Dyrekcji przygotowanej koncepcji
28.11.2025	Wysłanie koncepcji do zaopiniowania wewnątrz urzędowego (dawny ZZ): - Wydziałom UMK - MJO z terminem do 18.12.2025 r. - Instytucjom Infrastrukturalnym – z terminem 21 dni od udostępnienia (
24.11.2025	Wystąpienie do KPP RMK o zaopiniowanie koncepcji planu (mail wysłany 25.11.2025)
25.11.2025	Wystąpienie o opinię do Rady i Zarządu Dzielnicy XV Mistrzejowice
01.12.2025	Prezentacja koncepcji na posiedzeniu KPP. (opinia pozytywna bez uwag)
18.12.2025	Uchwała nr XXVI/169/2025 Rady i Zarządu Dzielnicy XV Mistrzejowice (nie wnosi uwag)
05.12.2025	Wystąpienie do PPIS, RDOŚ o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu (zgodna na odstąpienie z dnia 23.12.25 i 2.12.25)
29.01.2026	Wystąpienie o zaopiniowanie projektu planu do: - Powiatowej społecznej Rady ds. Osób Niepełnosprawnych
02.02.2026	Wystąpienie o <u>ustawowe zaopiniowanie</u> projektu planu do: MKUA (posiedzenie 10 lutego 2026 r.) Dyrektor Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – Pan Rafał Rostecki PPIS – Pani Ewa Wiercińska Marszałek Województwa Małopolskiego – Pan Łukasz Smółka Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - Pan Andrzej Hawranek PSE GAZ -SYSTEM
29.01.2026	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Małopolski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska - p. o. Pan Jacek Pająk Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
	Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Dyrektor Zarządu Zlewni w Krakowie –Państwowe GWWP
29.01.2026	Wystąpienie o uzgodnienie projektu planu do: Wojewoda Małopolski – Pan Krzysztof Jan Klęczar Zarząd Województwa Małopolskiego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – Pan Rafał Rostecki Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. Dyrektor RZGW PGW WP – Pan Wojciech Kozak Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego – Pan Julian Rotter MWKZ –Pani Katarzyna Urbańska Zarząd Dróg Miasta Krakowa AW - Pan ptk Paweł Szota OUG GDDKiA UTK Minister KiŚ – Pani Paulina Hennig-Kloska MSWiA – Pan Marcin Kierwiński ABW
02.02.2026	
Luty 2026	Prace nad zmianą projektu planu – analiza otrzymanych opinii i uzgodnień
06.02-05.03.2026	KONSULTACJE SPOŁECZNE: mailowe i telef. umówienie wizyty Dyżury: wtorki, środy, czwartki i piątki godz. 8.00-15.00 - w poniedziałki, godz. 10.00-18.00 Ogłoszenie: 20.03.2026 r. Składanie uwag do: 20.04.2026 r.
02.04.2026	Spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (s. Dietla godz. 15.30)
28.04.2026	Zarządzenie Nr 903/2026 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 kwietnia 2026 r. w sprawie wykazu uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Zawieyskiego”
05.05.2026	Pismem z dnia 30.04.2026 Wystąpienie o ponowne opiniowanie oraz zawiadomienie o przystąpieniu projektu planu do: Małopolski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie, Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie, Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., Operator Gazociągów Przesyłowych „Gaz-System”, Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.’ PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Dyrektor Zarządu Zlewni w Krakowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
05.05.2026	Pismem z dnia 30.04.2026 Wystąpienie o ponowne uzgodnienie oraz zawiadomienie o przystąpieniu projektu planu do: Dyrektor Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Zarząd Dróg Miasta Krakowa, Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji,

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
	Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego, Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o., Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego

Dalsze prace zostaną opisane wraz z kolejnymi etapami procedury.

1.3. Uwarunkowania przestrzenne

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane planem miejscowym to kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, z uwzględnieniem relacji z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługi komunikacyjnej i powiązaniem z układem komunikacyjnym miasta.

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.

Propozycję rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia funkcji w najbliższym oraz dalszym sąsiedztwie, oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.7), w którym określono m. in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz klasę przeznaczenia uzupełniającego terenu, a także oparto na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania terenu, a także terenów położonych w jego bezpośrednim oraz dalszym sąsiedztwie, jako spójnej tkanki,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- uwarunkowaniach komunikacyjnych oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleniach na budowę oraz decyzjach o ustalenie warunków zabudowy,
- wytycznych wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wytycznych instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- innych opracowaniach (Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Programie Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa, Lokalnym Planie Ograniczania Skutków Powodzi i Profilaktyki Przeciwpowodziowej, Założeniach do planu zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na lata 2014-2029, Programie ochrony środowiska dla Miasta Krakowa na lata 2020-2030 /projekt/ oraz na lata 2016-2019 /przyjęty/).

Podstawową merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych projektu planu jest Studium oraz przepisy odrębne.

Położenie obszaru

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części miasta, w Dzielnicy XV Mistrzejowice na terenie Nowej Huty w jednostce 45 Mistrzejowice – w odległości około 7 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni 0,159 ha.

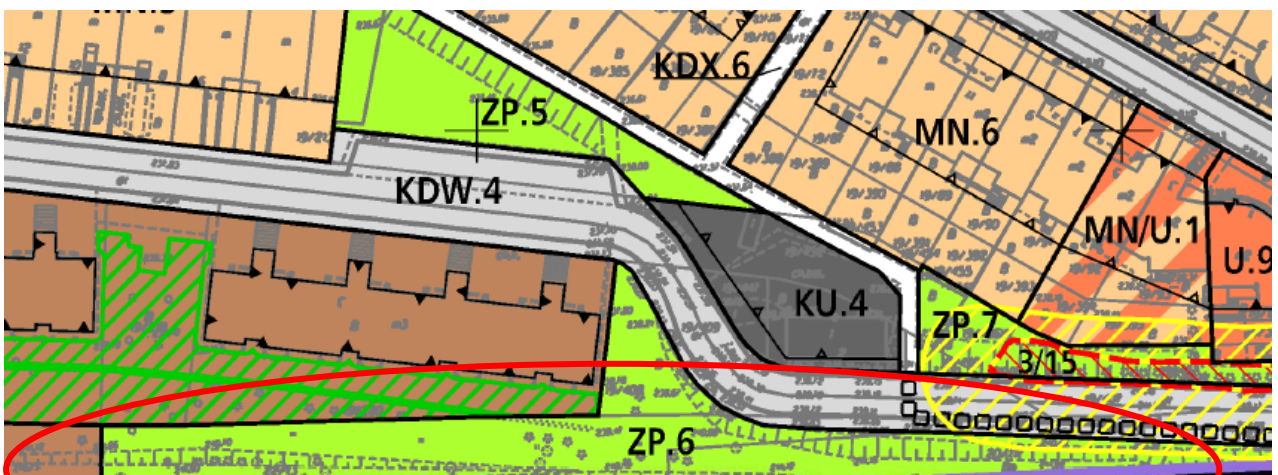
Obowiązujący plan miejscowy

Obszar opracowania nie objęty jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2023 r. Naczelny Sąd Administracyjny uchylił wyrok z dnia 16 października 2019 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie i stwierdził nieważność w zakresie działek nr 22/14 oraz nr 22/15, obr. 5, jednostka ewidencyjna Nowa Huta zaskarżonej uchwały Nr LXXXVII/2131/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza”.



Rys.2. Kontekst planistyczny – fragment planu uchylonego „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” w obszarze opracowania i obowiązujący w jego sąsiedztwie



Rys. 3. ZP.6 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod: skwery, zieleńce, zieleni izolacyjną, zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym

Powiązania komunikacyjne

Obszar posiada dostęp do sieci ulicznej miasta poprzez układ drogowy, składający się z: ulicy Ks. Jancarza oraz drogi wewnętrznej - ul. Zawieyskiego.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany. Poza jego granicami przebiegają trasy linii komunikacji zbiorowej: autobusowej oraz tramwajowej wzdłuż ulicy Ks. Jancarza, posiada również dostęp do sieci połączeń rowerowych.

Istniejące zainwestowanie

Obszar planu pozostaje w całości niezainwestowany.

1.4. Opis rozwiązań

Określone na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu cele, zdeterminowały przyjęte w nim rozwiązania.

Celem planu jest ponowne objęcie terenu ustaleniami planistycznymi w celu prawidłowego określenia na jego obszarze zasad i warunków jego zagospodarowania.

Zasady w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczono w oparciu o wskazania Studium oraz uwarunkowania przestrzenne i prawne w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu należy uwzględnić przyjętą w dokumencie STUDIUM politykę rozwoju urbanistycznego oraz kształtowania ładu przestrzennego, a także wytyczne do planów miejscowych, w szczególności kierunki zmian w strukturze przestrzennej: istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony, a przede wszystkim - ochronę terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej.

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy z uwzględnieniem wskazań Studium (w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 45 Mistrzejowice).

Projekt uchwały jest realizacją uchwały kierunkowej Nr XXVIII/603/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - Zawieyskiego”, dla obszaru na którym sąd stwierdził nieważność fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - ks. Jancarza”. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - ks. Jancarza” wnioskowany obszar znajdował się w Terenie zieleni urządzonej ZP.6 o podstawowym przeznaczeniu pod: skwery, zieleńce, zieleni izolacyjną, zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym. Podjęcie prac planistycznych ma na celu ograniczenie możliwości powstania zabudowy w obszarze, dla którego są one prowadzone.

Ponadto ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w innych aktach prawa miejscowego, obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zasady w zakresie infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej, w tym dotyczące lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej:
Dopuszczono w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne).

1.5. Elementy mające wpływ na strukturę przestrzenną projektowanego obszaru:

- **SIATKA ULIC**

Podstawowymi elementami układu przestrzennego są istniejące drogi (znajdujące się poza obszarem planu; klasa drogi wg obowiązującego mpzp):

- 1) ul. ks. Kazimierza Jancarza – klasy KDZT,
- 2) ul. Zawieyskiego – klasy KDW, (niewielki fragment drogi w obszarze planu).

- **PRZESTRZENIE PUBLICZNE**

Teren zieleni urządzonej **1ZP**, dla którego ustala się lokalizację publicznie dostępnego parku.

- **STRUKTURA ZABUDOWY**

W obszarze planu nie ma istniejącej zabudowy. W bardzo bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

- **OBIEKTY ZABYTKOWE**

W obszarze planu nie ma obiektów ani obszarów wpisanych do rejestru zabytków czy ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

- **ZIELEŃ**

W obszarze planu występuje zieleń nieurządzona, są to głównie niewysokie drzewa oraz krzewy.

1.6. Charakterystyka terenów wyznaczonych w planie miejscowym

1KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla którego ustala się lokalizację drogi wewnętrznej, obejmującej budowlę drogowe odpowiednio do jej funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi prowadzeniu i obsłudze ruchu;
dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;

1ZP – Teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się lokalizację publicznie dostępnego parku, zakaz lokalizacji budynków.

Według wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu, objętego granicami planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice – Zawieyskiego” wskazano kierunek **MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie zostało ustalone w oparciu o funkcję dopuszczalną oraz zgodnie z wytycznymi ze Studium dotyczącymi kierunków zmian w strukturze przestrzennej - ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo został uwzględniony fakt, że obszar objęty granicami sporządzanego planu znajduje się w obszarze rehabilitacji zabudowy blokowej. Obszar taki powinien przejść proces mający na celu poprawę jakości życia mieszkańców na osiedlach z deficytami, poprzez humanizację przestrzeni, uzupełnianie infrastruktury społecznej oraz stymulowanie aktywności lokalnej. Działania te obejmują m.in. poprawę funkcjonalności przestrzeni publicznych oraz odpowiedni dostęp do terenów przestrzeni publicznych, co w tym przypadku oznacza dostęp do terenów zieleni.

Dla **Terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ze względu na ukształtowanie - duży spadek terenu oraz ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - ✓ obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
 - ✓ urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zasad określonych w § 13 ust. 1,
 - ✓ ciągów pieszych,
 - ✓ tras rowerowych,
 - ✓ niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, zjazdów,
 - ✓ wiat rowerowych,
 - ✓ urządzeń i obiektów ochrony akustycznej,
 - ✓ konstrukcji oporowych,
 - ✓ błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **80%**;
- 4) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **5 m**.

Dla **Terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **1KR** – istniejącej drogi wewnętrznej ustalono:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej, obejmującej budowlę drogowe odpowiednio do jej funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi prowadzeniu i obsłudze ruchu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
- 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego infrastruktury technicznej – **5 m**.

1.7. 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 kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – 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 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*. 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* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych.

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

Zapisy ustaleń Studium:

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 45 Mistrzejowice.

Fragmenty z karty jednostki:

JEDNOSTKA nr 45		MISTRZEJOWICE	
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ (...); ▪ Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Mistrzejowice do rewitalizacji/rehabilitacji; ▪ Zespoły usługowe wewnątrzsiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne; ▪ (...); ▪ (...); ▪ Istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony; ▪ Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich; ▪ (...); ▪ <u>Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;</u> ▪ Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji; ▪ (...); ▪ Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną; ▪ Ciągi komunikacyjne ul. Wiślicka, ul. ks. Kazimierza Jancarza, ul. Franciszka Bohomolca, ul. Srebrnych Orłów, ul. Piasta Kołodzieja, ul. Stanisława Mikołajczyka kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną; ▪ Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. gen. Leopolda Okulickiego oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA). 			
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); ▪ (...). 		
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.70%; ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%; ▪ (...). 		
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...) ▪ Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m; ▪ Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9m; (...) ▪ <i>Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 100m wzdłuż ul. Zakopiańskiej do 100%;</i> ▪ (...). 		
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>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 maksymalnie o 10%;</i> 		

Kategorie terenów (funkcje) określone na obszarze objętym planem:

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

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

- kierunkami zmian w strukturze przestrzennej,
- funkcjami terenu,
- standardami przestrzennymi,
- wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych,
- zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego,
- zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego,
- zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego,
- zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej,

TABELA ZGODNOŚCI ZE STUDIUM (oznaczenia skrótów pod tabelą)

	Symbol terenu z mpzp	Nazwa terenu z mpzp	Studium		zgodność ze Studium - FUNKCJA	zgodność ze Studium - PARAMETRY	
			Jedn. urb.	Kierunek		Parametry w mpzp	Parametry wg Studium
1.	1ZP	Teren zieleni urządzonej	45	MN W	Funkcja dopuszczalna	Wys. 5 m u.p.b.cz. 80%	Dla MNW: Wys. 13 m p.b.cz. 50%

Parametry wg Studium

Wys. → wysokość zabudowy do 13 m

p.b.cz. → powierzchnia biologicznie czynna min. 50%

definicja w Studium: wysokość zabudowy – całkowita wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższego 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 w mpzp

Wys. → max. wysokość **obiektów budowlanych**

u.p.b.cz. → minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

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 (t. j. Dz. U. z 20264 r. poz. 524 z późn. zm.), mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższego 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

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, którego sąsiedztwo jest mocno zainwestowane zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Również ukształtowanie terenu – duży spadek w kierunku istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uniemożliwia wprowadzenie zainwestowania gabarytowego terenu, które nie kolidowałyby w znaczny sposób z istniejącą już w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

2. 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym

a) gospodarowania wodami,

b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) ochrony złóż kopalin,

d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;

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;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez połączenie zapisów §6, § 7, §8 i §9, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu.

Projekt planu spełnia wymagania ład przestrzennego przede wszystkim poprzez określenie funkcji zagospodarowania terenu, w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich oraz ukształtowania terenu oraz określenie zasad kształtowania publicznie dostępnych terenów zieleni.

Ponadto precyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu, uwzględniające dotychczasowe zainwestowanie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez zapisy §7 dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Dodatkowo poprzez zapisy §9 określającego zasady kształtowania krajobrazu, §11 regulującego zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu uchwały. Ponadto poprzez elementy ustaleń zawarte na rysunku projektu planu.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany i krajobrazowe i klimatu

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt - §8,
- wskazanie obszaru udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326
- wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W obszarze planu nie występują grunty leśne oraz złoża kopalin, stąd zagadnienia ich ochrony nie zostały w projekcie planu uwzględnione.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku z tym, że w obszarze planu nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie zostały w projekcie planu uwzględnione.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez:

- skierowanie do zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu z m.in.:
 - 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,
 - Małopolskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Krakowie,
 - Marszałkiem Województwa Małopolskiego,
 - Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,
- ustalenia tekstu uchwały:
 - przyjęcie zasad lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji,
 - zapisy uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §11 (ustalającym zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych), a także w §14 ust. 4 pkt 1 (ustalającym zasady zapewniające rozwiązania techniczne dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej).

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenu w taki sposób, by – zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium - maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni,
- ochronę terenów zieleni, które w znaczący sposób wpływają na jakość i wartość sąsiadujących terenów budowlanych,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu (prognoza skutków finansowych).

2.7. Prawo własności

Prawo własności zostało bardzo szczegółowo przeanalizowane i wyważone zostały możliwości wpływu oddziaływania terenu objętego granicami planu miejscowego „Mistrzejowice – Zawieyskiego” względem własności terenów sąsiednich, na których znajdują się zabudowania mieszkaniowe wielorodzinne. Przeanalizowana została utrata wartości nieruchomości już istniejących oraz ewentualny bardzo niekorzystny wpływ jakichkolwiek inwestycji kubaturowych, które mogłyby ewentualnie powstać na terenie objętym planem miejscowym.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez:

- ochronę i określenie warunków urządzania terenu publicznie dostępnej zieleni poprzez wyznaczenie terenu **1ZP**, w którego przeznaczeniu mieści się publicznie dostępny park,
- ustalenia regulujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

Został wzięty pod uwagę wniosek, złożony po terminie, przez administrację domów w imieniu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonych przy ul. Kurzei 2 i 4 która wnosi o przeznaczenie terenu pod tereny zielone – uwzględniając ład przestrzenny, potrzebę zrównoważonego rozwoju, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wzięto również pod szczególną uwagę podjętą przez Radę Miasta Krakowa uchwałę z 21 maja 2025 r. - w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem działek przy ulicy Zawieyskiego, dla których sąd stwierdził nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla której uzasadnieniem było m. in. „w szczególności teren przy ul. Zawieyskiego, objęty wyrokiem uchylającym fragm. planu stanowi przykład potencjalnie kontrowersyjnej lokalizacji inwestycji: znajduje się on na skarpie, posiada ograniczoną szerokość i jest zadrzewiony. (...)– brak stosownych przepisów planistycznych dla takiego terenu grozi nieodwracalnymi zmianami w strukturze urbanistycznej oraz pogorszeniem jakości życia lokalnych społeczności.”

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

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. 2 pkt 3 projektu planu zawarto zapisy dopuszczające lokalizację:

1. *obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;*
2. *urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zasad określonych w § 13 ”.*

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został uwzględniony poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 12.09.2025 r. - 15.10.2025 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.
- konsultacje społeczne w dniach 20.03.2026 – 20.04.2026,
- spotkania informacyjne w Urzędzie Miasta Krakowa oraz w Dzielnicy XV Mistrzejowice (spotkania dotyczące pomocy w składaniu wniosków do projektu planu miały miejsce w godz. **16:00-17:00** w

dniach: **18 września 2025 r.** i **9 października 2025 r.**, w siedzibie Rady i Zarządu Dzielnicy XV Mistrzejowice, przy ul. Miśnięskiej 58 (os. Tysiąclecia) w Krakowie),

- spotkanie otwarte w Urzędzie Miasta Krakowa w czasie trwających konsultacji społecznych (02.04.2026 r. Sala Dietla, Plac Wszystkich Świętych 3-4),
- składanie uwag do konsultowanego społecznie projektu planu w dniach 20.03.2026 – 20.04.2026,
- 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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulujących przebieg procesu planistycznego.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 12 września 2025r.), Biuletynie Informacji Publicznej i obwieszono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu (12.09 - 15.10.2025r.). Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania oraz opiniowania projektu planu.

W określonym wyżej terminie nie wpłynęły żadne wnioski do projektu planu. W związku z powyższym nie miał zastosowania art. 8k ust. 1 ustawy stanowiący o sporządzeniu wykazu wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, a także nie ma zastosowania § 11 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), stanowiący o konieczności sporządzenia i dołączenia do dokumentacji planistycznej wykazu wniosków złożonych do planu miejscowego, w związku z czym Prezydent Miasta Krakowa podpisał Informację dotyczącą wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Zawieyskiego”, która została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnienia, a następnie po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień (listopad 2025 r. i styczeń 2026 r.) projekt planu podlegał konsultacjom społecznym od 20 marca do 20 kwietnia 2026 r. W czasie trwania konsultacji społecznych zostało zorganizowane spotkanie otwarte. We wskazanym w Ogłoszeniu Prezydenta Miasta Krakowa terminie tj. do 20 kwietnia 2026 r. wpłynęły 2 uwagi do projektu planu, zgodne z projektem planu.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem:

www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

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

1. W przedmiotowym terenie istniejąca sieć wodociągowa, pracuje w strefie zasilania w wodę gdzie średnia rzędna linii ciśnień wynosi 268,00 m n.p.m.
2. Minimalną i maksymalną rzędną linii ciśnień dla konkretnej lokalizacji określi dysponent sieci (WMK S.A.).
3. W rozpatrywanym obszarze obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
4. W WMK S.A. wydano:
 - a) **Odmowę wydania warunków przyłączenia do sieci wodociągowej** i sieci kanalizacyjnej w związku z brakiem możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej **budynku wielorodzinnego** na garażu podziemnym, projektowanego na działce nr 22/14 obr. 5 j.ew. Nowa Huta przy ul. Zawieyskiego w Krakowie, znak: ITT.6222.1813.2023 z dn. 10.10.2023r.;

- b) Informację techniczną dla potrzeb doprowadzenia wody oraz odprowadzenia ścieków z budynku wielorodzinnego na garażu podziemnym, projektowanego na działce nr 22/14 obr. 5 j.ew. Nowa Huta przy ul. Zawieyskiego w Krakowie, znak ITT.6212.433.2023 z dn. 28.12.2023r.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Podczas etapu opiniowania i uzgodnień projekt planu został wysłany do uzgodnienia z Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefem Agencji Wywiadu oraz Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie, a także Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W obszarze planu brak terenów umożliwiających prowadzenie działalności rolniczej.

2.16. Zgodność 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 „Mistrzejowice – Zawieyskiego” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- **interesu publicznego** – poprzez:
 - ustalenie przeznaczeń zabezpieczających m.in. funkcje publiczne terenu oraz określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji - zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej określonymi w Studium,
 - przeanalizowanie podjętej przez Radę Miasta Krakowa uchwały z 21 maja 2025 r. - w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Wybranych obszarów Miasta Krakowa”, ze szczególnym uwzględnieniem działek przy ulicy Zawieyskiego, dla których sąd stwierdził nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla której uzasadnieniem było m. in.” w szczególności teren przy ul. Zawieyskiego, objęty wyrokiem uchylającym frgm. planu stanowi przykład potencjalnie kontrowersyjnej lokalizacji inwestycji : znajduje się on na skarpie, posiada ograniczoną szerokość i jest zadrzewiony. (...)– brak stosownych przepisów planistycznych dla takiego terenu grozi nieodwracalnymi zmianami w strukturze urbanistycznej oraz pogorszeniem jakości życia lokalnych społeczności.”
- **interesu prywatnego** – poprzez analizę możliwości inwestycyjnych i wiążących się z tym zagrożeń dla prywatnych terenów sąsiadujących przy zachowaniu zgodności ze Studium oraz z celami planu.

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

- **analizy środowiskowe** – tj. inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań;
- **analizy ekonomiczne** – tj. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;
- **analizy społeczne** – tj. złożone po terminie wnioski do planu, podjętą przez Radę Miasta Krakowa uchwałę w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Wybranych obszarów Miasta Krakowa”, ze szczególnym uwzględnieniem działek przy ulicy Zawieyskiego,(...).

2.17. Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ladu 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.

W granicach planu istnieją ograniczone możliwości sytuowania zabudowy - z uwagi na umiejscowienie terenu w skali osiedla oraz ze względu na ukształtowanie terenu – duże pochylenie działki.

Nie dopuszczając w ustaleniach planu możliwości inwestycyjnych wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych.

Obszar objęty planem jest w pełni obsługiwany przez istniejące ulice (ul. Ks. Jancarza i ul. Zawieyskiego), posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci drogowej, w tym pełny dostęp do systemów transportu publicznego (autobusowego i tramwajowego). Rozwiązania planistyczne uwzględniają ponadto potrzeby przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

3. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz z datą uchwały oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Opracowany przez Prezydenta Miasta Krakowa dokument „*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Krakowa wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych*” - obejmująca okres od 01.08.2018 r. do 31.07.2023 r. - stanowi załącznik do Zarządzenia nr 543/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy projekt został przyjęty przez Radę Miasta Krakowa w dniu 20 marca 2024 r. uchwałą nr CXXX/3610/24.

Zgodnie z § 1 ww. uchwały ws. oceny aktualności (...), nie dokonuje się oceny aktualności Studium. Z uzasadnienia do uchwały: Ze względu na zmianę zapisów ustawy Studium zdezaktualizowało się z mocy samych przepisów powszechnie obowiązującego prawa. W związku z tym nie zachodzi potrzeba oceny jego aktualności przez Radę Miasta Krakowa. Zapisy znowelizowanej ustawy nakładają obowiązek zastąpienia do 31 grudnia 2025 r. dotychczasowego dokumentu Studium nowym aktem planowania przestrzennego w postaci Planu ogólnego.

4. WPLYW 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 „Mistrzejowice - Zawieyskiego” stanowić będzie 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 „Mistrzejowice - Zawieyskiego”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 12 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 zieleni. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Prognozowany bilans finansowy wg Prognozy skutków Finansowych sporządzonej na potrzeby planu przedstawia tabela poniżej.

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości i pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminnych	
1	49 875					-49 875
2	49 875				0	-49 875
3	49 875	0	0		0	-49 875
4	49 875	0	0			-49 875
5	49 875	0	0	0		-49 875
6	49 875	0		0		-49 875
7		0		0		0
8				0		0
9				0		0
10				0		0
	299 250	0	0	0	0	-299 250

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 300 tys. zł, spowodowany kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleni.

5. PODSUMOWANIE

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