

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 3

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU
„RYBITWY – REJON ULICY STRAŻACKIEJ”



Kraków

CZERWIEC 2026 r.

SPIS TREŚCI

1.	Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe	3
2.	Uwarunkowania przestrzenne.....	3
2.1.	Położenie obszaru objętego granicami planu.....	3
3.	Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe	6
4.	Przebieg procedury planistycznej.....	6
5.	Rozwiązania planistyczne	7
6.	Ocena zgodności wyznaczenia w projekcie planu miejscowego poszczególnych terenów z ustaleniami Studium 9	
7.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym.....	12
6.1.	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	12
6.2.	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	12
6.3.	Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	13
6.4.	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;.....	13
6.5.	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	13
6.6.	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami	14
6.7.	Walory ekonomiczne przestrzeni	14
6.8.	Prawo własności	14
6.9.	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....	15
6.10.	Potrzeby interesu publicznego	15
6.11.	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	15
6.11.1.	Zaopatrzenie w wodę	15
6.11.2.	Odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych.....	16
6.11.3.	Gazownictwo	16
6.11.4.	Ciepłownictwo	16
6.11.5.	Elektroenergetyka.....	16
6.11.6.	Telekomunikacja	17
6.12.	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	17
6.13.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	18
6.14.	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.....	18
6.15.	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	18
6.16.	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.....	19
7.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy	19
8.	Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania	19
9.	Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.....	20
10.	Podsumowanie	21

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” jest Uchwała Nr CII/2774/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r., zmieniona uchwałą Nr XXXIII/685/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania ww. planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „ustawą”, 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. 2023 r. poz. 1688 ze zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

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

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Biskupińska - Rybitwy”, na podstawie art. 14 ust. 5 ww. ustawy. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

2. Uwarunkowania przestrzenne

2.1. Położenie obszaru objętego granicami planu

Obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się we wschodniej części Krakowa, w Dzielnicy XIII Podgórze, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Obejmuje teren o powierzchni 23,95 ha i jest położony w odległości ok. 6 km od Starego Miasta oraz w odległości ok. 2,5 km od wschodniej granicy miasta.

Granice sporządzanego planu zgodnie z uchwałą CII/2774/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r., zmienionej uchwałą Nr XXXIII/685/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” przebiegają zgodnie z poniższym załącznikiem:

- 1) dla obszaru nr 1:
 - od północy, w kierunku wschodnim: przez działki nr: 54/2, 53/2, 52/2, 49/13, 47/2, 47/1, 312/1, 46/9, 46/10, 45/11, 43/2, 43/1, 313/4, 42/3, 42/4, 42/6, 38/54, 38/31 i 38/47 obr. 21 Podgórze,
 - od wschodu, w kierunku południowym: przez działkę nr 38/47 obr. 21 Podgórze,
 - od południa, w kierunku zachodnim: fragmentem granicy działki nr 38/47, dalej przez działki nr: 38/41, 38/19, 38/17, 38/54, 38/1, 42/6, 42/4, 313/3, 313/1, 45/3, 45/7, 46/10, 312/2, 48/11, 48/10, 48/9, 48/13, 48/14 i 49/13, następnie granicą działek nr: 52/2, 53/2 i 54/2 oraz przez działki nr: 56/3, 56/7, ponownie 56/3 i 57 obr. 21 Podgórze,
 - od zachodu, w kierunku północnym: granicami działek nr: 57, 56/3 i 54/2 obr. 21 Podgórze.

2) dla obszaru nr 2:

- od północy, w kierunku wschodnim: przez działki nr: 38/50, 38/46, 38/44, 38/27 i 38/26 obr. 21 Podgórze,
- od wschodu, w kierunku południowym: przez działkę nr 38/26 oraz granicą działki nr 38/27 obr. 21 Podgórze,
- od południa, w kierunku zachodnim: przez działki nr: 38/27, 38/44, 38/38, 38/41, 38/46 oraz granicą działki nr 38/50 obr. 21 Podgórze,
- od zachodu, w kierunku północnym: granicą, a następnie przez działkę nr: 38/50 obr. 21 Podgórze.

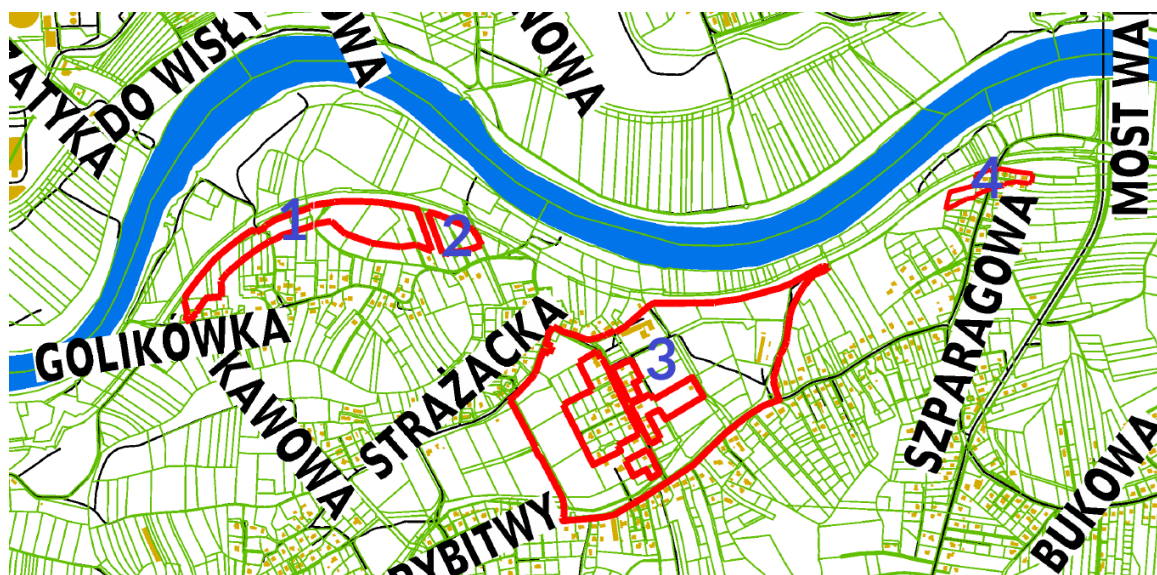
3) dla obszaru nr 3:

- od północy, w kierunku wschodnim: granicami działek nr: 190, 191/3, 192/12, dalej przez działkę nr 192/10, następnie przez oraz granicą działki nr 316/1 obr. 21 Podgórze, dalej granicami działek nr: 81/5, 81/6, 80, 73/5, 79, 78/3, 74 i 72/12 obr. 22 Podgórze.
- od wschodu, w kierunku południowym: granicą działki nr 72/12 oraz przez działkę 311/11 obr. 22 Podgórze,
- od południa, w kierunku zachodnim: przez działkę nr 311/11 obr. 22 Podgórze, osią ul. Rybitwy,
- od zachodu, w kierunku północnym: przez działki nr: 311/11, 311/8 i 214/3 obr. 21 Podgórze, dalej przez działkę oraz granicą działki nr: 214/8, następnie przez działkę 328/15, dalej granicą oraz przez działkę nr 205/29 oraz granicą działki nr 190 obr. 21 Podgórze.

Z wyłączeniem działek nr: 195/2, 196, 197/12, 197/13, 197/14, 197/15, 197/3, 197/4, 197/5, 197/16, 197/17, 197/6, 197/7, 197/18, 197/19, 197/20, 197/9, 197/10, 200/1, 200/2, 200/3, 200/4, 200/5, 200/6, 200/7, 202/6, 202/1 i 203/6 obr. 21 Podgórze oraz działek nr: 82/1, 82/2, 83, 88/1, 89, 91, 90/2, 96/4, 96/8 obr. 22 Podgórze.

4) dla obszaru nr 4:

- od północy, w kierunku wschodnim: granicami działek nr 46 i 44, dalej przez działki nr: 44, 309 obr. 22 Podgórze oraz 52/3, 52/11, 44/23 obr. 23 Podgórze,
- od wschodu, w kierunku południowym: przez działkę nr 44/23, dalej granicą działki nr 44/34 oraz przez działkę nr 44/31 obr. 23 Podgórze,
- od południa, w kierunku zachodnim: przez działkę oraz granicą działki nr 44/31, dalej przez działki nr: 44/13, 44/12, 43/4, 52/10, 52/3 obr. 23 Podgórze oraz 309 obr. 22 Podgórze, następnie przez działkę oraz granicą działki nr 45, granicą działki nr 46 oraz granicą działki i przez działkę nr 48 obr. 22 Podgórze,
- od zachodu, w kierunku północnym: granicami działek 48 i 46 obr. 22 Podgórze.



Obszar sporządzanego planu cechuje się peryferyjnym położeniem w strukturze miasta i obecnie pełni przede wszystkim funkcję produkcji rolnej, zieleni nieurządzonej oraz usług publicznych. Połączenie komunikacyjne z centrum miasta oraz z drogą ekspresową S7, a w dalszej perspektywie autostradą A4, zapewniają ulice klasy lokalnej: Golicówka oraz Rybitwy, łączące się z ulicą klasy głównej: Jana Surzyckiego. Obszar planu położony jest ponadto w dolinie rzeki Wisły, której prawobrzeżna część znajduje się w granicach planu.

2.2. Istniejące zainwestowanie

Pod względem zainwestowania, obszar planu można podzielić na trzy części. Centralną część planu stanowi zgrupowanie działek będących własnością Gminy Kraków oraz w niewielkim stopniu Skarbu Państwa. Obecnie w obszarze tym funkcjonują instytucje publiczne o znaczeniu lokalnym: Szkoła Podstawowa nr 65 przy ul. Golicówka wraz z sąsiadującym stadionem klubu sportowego TS Rybitwy oraz Centrum Kultury Podgórze – Klub Rybitwy przy ul. Rybitwy. Zielony klin u zbiegu ulic Golicówka oraz Strażackiej zagospodarowany jest pod park publiczny. Ponadto w tej części planu znajdują się dwa budynki mieszkalne, w bardzo złym stanie technicznym. Pozostała część terenu użytkowana jest w celach rolniczych lub stanowi zieleni nieurządzonej, w tym również wzdłuż rowu odwodniającego.

Część planu na północ od ulicy Golicówka, wzdłuż wału przeciwpowodziowego, stanowią działki lub części działek osób fizycznych, użytkowane rolniczo, z pojedynczymi, tymczasowymi zabudowaniami gospodarczymi.

Natomiast część przedmiotowego planu przy północnym krańcu ulicy Szparagowej stanowią w znacznej większości działki zainwestowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a poza tym również działki rolne.

Przeważającym typem zabudowy są budynki mieszkaniowe wolnostojące, wraz z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi i garażami. Dominującym kształtem dachu jest dach dwuspadowy oraz wielospadowy, ale występują tu również dachy płaskie.

W obszarze sporządzanego planu nie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, jedynym nietypowym obiektem jest dawny murowany budynek gospodarczy zaadaptowany na mieszkania komunalne.

Obszar miasta objęty sporządzanym planem „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez podstawowy układ drogowy, na który składają się główne szlaki komunikacyjne:

NAZWA ULICY	CHARAKTERYSTYKA
odcinek ul. Rybitwy	droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna (6033223 K) wzdłuż południowej granicy planu.
odcinek ul. Golikówka	droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna 602416 K) – biegnąca przez centralną część planu, do skrzyżowania z ul. Rybitwy.
odcinek ul. Strażackiej	droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna 603371 K) – niewielki fragment przy skrzyżowaniu z ul. Golikówka oraz jej niewielki fragment w północno-zachodniej części planu.
odcinek ul. Szparagowej	droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna 603424 K) –w północno-wschodniej części planu.

3. Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Cała powierzchnia sporządzanego planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” pokryta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Rybitwy – Północ**” – Uchwała Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r.

4. Przebieg procedury planistycznej

- Uchwała nr CII/2774/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”
- Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” opublikowane w dniu 3 lutego 2023 r. w Gazecie Krakowskiej, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Termin składania wniosków określono do dnia 17 marca 2023 r. Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie rozmieszczone było na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa od 3 lutego 2023 r.
- W terminie składania wniosków, który upłynął w dniu 17 marca 2023 r. złożono 41 wniosków do projektu planu.
- W dniu 24 lutego 2025 r. projekt planu został zaprezentowany na posiedzeniu Komisji Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa.
- Uchwała nr XXXIII/685/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2025 r. zmieniająca uchwałę nr CII/2774/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”.
- Ogłoszenie o zmianie granic sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” opublikowane w dniu 11 lipca 2025 r. w Gazecie Krakowskiej, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie rozmieszczone było na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa od 11 lipca 2025 r.
- Wnioski do planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 2259/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 września 2025 r.
- W dniu 22 października 2025 r. projekt planu przekazano do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
- W dniu 2 lutego 2026 r. projekt planu przekazano do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.
- Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w niezbędnej dokumentacją opublikowano w dniu 20 marca 2026 r. w Gazecie Wyborczej, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

- W dniach od 30 marca do 28 kwietnia 2026 r. (z wyjątkiem: sobót, niedziel i świąt) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz niezbędną dokumentacją udostępniono do wglądu w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.
- W dniu 14 kwietnia 2026 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”.
- W terminie składania uwag, który upłynął 12 maja 2026 r. wpłynęło 12 pism.
- Uwagi do projektu planu zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 1081/2026 r. z dnia 20 maja 2026 r.

5. Rozwiązania planistyczne

Ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określone w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 49 Płaszów - Rybitwy) oraz istniejącego zainwestowania.

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wynikają z oceny stanu istniejącego, która szczegółowo opisana została w Syntezie Uwarunkowań opracowanej dla przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jako cel planu sformułowano:

- 1) określenie warunków prawnych dla zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium;
- 2) zapewnienie warunków dla rozwoju usług publicznych;
- 3) kształtowanie nowych przestrzeni publicznych.

Ad.1. Zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium szczegółowo opisano w rozdziale 6.

Ad.2. Rozwój usług publicznych zapewniony został poprzez wyznaczenie szeregu terenów o ściśle określonym katalogu możliwych do realizacji funkcji. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego uwzględnione zostały istniejące obiekty usług oświaty, usług kultury oraz usług sportu i rekreacji, w sposób umożliwiający ich dalsze funkcjonowanie oraz rozwój. Ponadto wskazano tereny przeznaczone pod planowane inwestycje usług publicznych, takie jak budowa zespołu szkolno-przedszkolnego w terenie 1UZ-UE-UK, a także budowa żłobka w terenie 4UZ-UE-UK. Zadbano również o rezerwy terenów usługowych pod przyszłe, potencjalne potrzeby rozwoju infrastruktury społecznej na obszarze osiedla Rybitwy. Podstawowe przeznaczenie terenów z katalogu UZ-UE-UK, tj. usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji lub usługi kultury i rozrywki, uzupełnione zostały o przeznaczenia dodatkowe: usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji, usługi administracji, przy zaznaczeniu, że nie mogą one stanowić funkcji dominującej w danym terenie. Takie rozwiązanie pozwoli na uatrakcyjnienie programu funkcjonalnego istniejących i planowanych obiektów publicznych.

Ad.3. W projekcie planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” uwzględniono istniejący park w terenie 1ZP, a ponadto wyznaczono również nowe tereny, które pełnić będą funkcję przestrzeni publicznych. Przewidziano przeznaczenie pod zieleni urządzoną terenów wokół rowu odwodniającego biegnącego wzdłuż ulicy Rybitwy, a także zagospodarowanie terenu przed istniejącym budynkiem Szkoły Podstawowej nr 65 pod plac wraz z zielenią urządzoną. Ustalenia te umożliwiają tym samym wytworzenie lokalnego centrum osiedla Rybitwy, otoczonego usługami publicznymi, z drobnymi usługami komercyjnymi oraz zielenią urządzoną. Ponadto katalog dopuszczeń w przedmiotowych terenach ustalony został w sposób umożliwiający podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznych. W sporządzanym projekcie planu miejscowego określone zostały również materiały nawierzchni w terenach stanowiących przestrzenie publiczne. Zaznaczyć należy także, że tereny usług publicznych przecięte zostały terenami komunikacji pieszo-rowerowej, dodatkowo podnosząc wygodę poruszania

się po przedmiotowym obszarze. Także wyznaczone w projekcie planu strefy zieleni w terenach zabudowy stwarzają szansę dla lokalizacji w nich ciągów pieszych.

Projekt planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” wyznacza również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części sporządzanego projektu planu, wzdłuż wału przeciwpowodziowego zgodnie z poszerzeniami terenów inwestycyjnych, przewidzianymi w obowiązującym Studium.

Docelowy układ komunikacyjny stanowią istniejące jak i projektowane tereny dróg publicznych klasy lokalnej oraz dojazdowej, powiązane z istniejącym zagospodarowaniem oraz ustaleniami planu obowiązującego.

W przedmiotowym planie miejscowym wskazano również tereny zieleni nieurządzonej, zgodnie z kierunkiem zagospodarowania przewidzianym w obowiązującym Studium oraz istniejące jak i planowane tereny infrastruktury technicznej, w szczególności projektowaną inwestycję przeciwpowodziową – pompownię NWS w terenie 1K-ZN .

W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” wyznaczone zostały następujące tereny:

- **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **1MN-U** – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- **1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK** – Tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki,
- **1US** – Teren usług sportu i rekreacji,
- **1KDL, 2KDL** – Tereny drogi lokalnej,
- **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** – Tereny drogi dojazdowej,
- **1KP, 2KP** – Tereny komunikacji pieszo - rowerowej,
- **1KOR-ZP** – Teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej,
- **1IK, 2IK** – Tereny kanalizacji,
- **1IK-ZN** – Teren kanalizacji lub zieleni naturalnej,
- **1ZN, 2ZN** – Tereny zieleni naturalnej,
- **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** – Tereny zieleni urządzonej.

Bilans terenów w projekcie planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”:

PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA [HA]	PROCENT POWIERZCHNI TERENU
MN	6,69	27,93
MN-U	0,77	3,22
UZ-UE-UK	5,30	22,13
US	2,32	9,69
KDL	1,03	4,30
KDD	1,61	6,72
KP	0,17	0,71
KOR-ZP	0,28	1,17
IK	0,07	0,29
IK-ZN	0,65	2,71
ZN	1,42	5,93
ZP	3,64	15,20
SUMA	23,96	100

6. Ocena zgodności wyznaczenia w projekcie planu miejscowego poszczególnych terenów 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. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (funkcje terenu). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych.

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

Obszar sporządzanego planu miejscowego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa podlega ustaleniom sformułowanym dla jednostki urbanistycznej nr 49 Płaszów - Rybitwy i obejmuje następujące kategorie terenów:

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, zieleń 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 nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

Ocena zgodności z ustaleniami Studium przedstawia się następująco:

- 1) przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN – 9MN**, jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*. Ponadto jako przeznaczenie uzupełniające ustalono zabudowę budynkami usługowymi, których udział nie może przekroczyć 30% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Zapis ten jest zgodny ze Studium, w którym dla jednostki nr 49 Płaszów-Rybitwy w zakresie wskaźników zabudowy określono *udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30% (...)*;
- 2) przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MN-U**, jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*. Studium jako funkcję dopuszczalną w *terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)* określa: *usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe*. Dodatkowo Studium w zakresie wskaźników zabudowy dla jednostki nr 49 Płaszów-Rybitwy wskazuje *udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30 %*;
- 3) przeznaczenie terenów usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonych symbolami: **1UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK i 4UZ-UE-UK**, jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*. Studium jako funkcję dopuszczalną w *terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)* określa: *usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe*. Dodatkowo Studium w zakresie wskaźników zabudowy dla jednostki nr 49 Płaszów-Rybitwy wskazuje *udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30 %*;
- 4) przeznaczenie terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonego symbolem **2UZ-UE-UK**, jest zgodne ze Studium, w którym teren ten objęty jest kierunkiem zagospodarowania: *tereny usług (U)*;
- 5) przeznaczenie zachodniej części terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US**, jest zgodne ze Studium, w którym teren ten jest objęty kierunkiem zagospodarowania: *tereny usług (U)*;
- 6) przeznaczenie wschodniej części terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US**, jest zgodne ze Studium, w którym teren ten jest objęty kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*. Studium jako funkcję dopuszczalną w *terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)* określa: *usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe*. Dodatkowo Studium w zakresie wskaźników zabudowy dla jednostki nr 49 Płaszów-Rybitwy wskazuje *udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30 %*;

7) przeznaczenie terenów komunikacji oznaczonych symbolami:

- **1KDL i 2KDL** – tereny dróg lokalnych,
- **1KDD – 11KDD** – tereny dróg dojazdowych,
- **1KP i 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

jest zgodne ze Studium, które wskazuje: *ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod (...) tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, (...)) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (Studium TOM III 1.2.11.).*

8) przeznaczenie terenu placu lub rynku lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1KOR-ZP**, jest zgodne ze Studium, w którym teren ten objęty jest kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*. Studium jako funkcję dopuszczalną w *terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)* określa: *zieleni urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.*

9) przeznaczenie terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami:

- **1IK i 2IK** – teren kanalizacji,
- **1IK-ZN** – teren kanalizacji lub zieleni naturalnej,

jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż *ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w Studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (Studium TOM III 1.2.11.);*

10) przeznaczenie terenu kanalizacji lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1IK-ZN**, jest zgodne ze Studium, w którym teren ten objęty jest kierunkiem zagospodarowania: *tereny zieleni nieurządzonej (ZR)*

11) przeznaczenie terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN**, jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zieleni nieurządzonej (ZR);*

12) przeznaczenie terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP – 5ZP**, jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*. Studium jako funkcję dopuszczalną w *terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)* określa: *zieleni urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej;*

13) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w projekcie planu miejscowego zgodne są ze Studium w zakresie standardów przestrzennych i wskaźników zabudowy zawartych w karcie dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 49 Płaszów – Rybitwy oraz z ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (Studium TOM III 1.2.).

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

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

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (...);
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

6.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez zapisy ujęte w § 7 jak również poprzez ustalenia szczegółowe – w tym określenie parametrów zabudowy. W § 7 zatytułowanym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, zasady odnoszące się do elewacji budynków, zasady kształtowania dachów oraz określono ograniczenia jakie występują w obszarze planu.

Ład przestrzenny i porządek architektoniczny chroniony jest również poprzez zapisy projektu planu dotyczące zasad zagospodarowania terenów określonych w § 6 a także poprzez wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z zapisami ujętymi w § 11.

W celu kształtowania ładu przestrzennego na rysunku projektu planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” wrysowano również nieprzekraczalne linie zabudowy dla zachowania porządku urbanistycznego i nawiązania do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Północ”.

6.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu spełnia wymagania w zakresie zaspokojenia potrzeb zrównoważonego rozwoju m.in. poprzez przeznaczenie terenów pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki (1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK), zapewniając tym samym możliwość korzystania z wysokiej jakości edukacji oraz promowanie uczenia się przez całe życie. Także określenie zasad modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej (§ 13) pozwoli zapewnić mieszkańcom dostęp do wody i warunków sanitarnych poprzez

zrównoważoną gospodarkę zasobami wodnymi. Natomiast dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii zapewni dostęp do zrównoważonej i nowoczesnej energii.

6.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Uwzględnienie w projekcie planu miejscowego „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” aspektów krajobrazowych, ich ochrona oraz uczytelnienie odbywa się poprzez określenie w § 7 zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenie w § 8 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w § 9 zasad kształtowania krajobrazu, a w § 11 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W celu ochrony i kształtowania walorów krajobrazowych i architektonicznych w ustaleniach projektu planu m.in.:

- wyznaczono parametry dla nowej zabudowy pozwalające na lokalizację budynków formą i gabarytami współgrających z obiektami istniejącymi w sąsiedztwie terenów niezainwestowanych,
- w centralnej części obszaru plano wyznaczono tereny zieleni urządzonej: 1ZP , 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, które otaczają planowaną zabudowę usługową, tworząc atrakcyjną przestrzeń spacerową,
- wyznaczono teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej 1KOR-ZP,
- w terenach, w których projekt planu umożliwia uzupełnienie i wymianę istniejącej zabudowy wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, nawiązujące do istniejącego zagospodarowania,
- ustalono nakaz realizacji komponowane zieleni na gruncie, poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych), o powierzchni nie mniejszej niż 50% z ustalonej wielkości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;

Zapisy odnoszące się do ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ujęte zostały w § 8 projektu planu miejscowego obszaru „Rybitwy -rejon ulicy Strażackiej”.

Ponadto wymagania ochrony środowiska, zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie terenów zieleni naturalnej: 1ZN, 2ZN, 1IK-ZN,
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 1KOR-ZP,
- wprowadzenie stref zieleni,
- wyznaczenie strefy hydrogeniczej,
- oznaczenie drzewa wskazanego do ochrony,
- przy realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej ustalenie wymagań zapewnienia rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów,
- ustalenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

W całym obszarze projektu planu dopuszczono lokalizację urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych do realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz ochroną bioróżnorodności, a także lokalizacją błękitnej infrastruktury. W § 13 określono zasady zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków oraz wód opadowych. Rowy występujące w omawianym obszarze zabezpieczono poprzez zapisy ujęte w § 8 ust. 10.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w zapisach § 10 projektu planu, w którym zawarto ustalenia zapewniające ochronę

obiektu o wartościach zabytkowych – budynku szkoły zbudowanego w latach 20-30. XX wieku przy ul. Golikówka 52.

Dodatkowo, w celu ochrony zabytków archeologicznych, zostały wskazane do ochrony i oznaczone na rysunku projektu planu stanowiska archeologiczne obszarowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, a część obszaru planu obejmuje się archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej ze względu na występujące na tym obszarze stanowiska archeologiczne.

Na obszarze sporządzanego planu miejscowego „Rybitwy -rejon ulicy Strażackiej” nie wyróżniono obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub będących dobrami kultury współczesnej.

Projekt planu został skierowany do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu jego uzgodnienia.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały w projekcie planu spełnione poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących m.in. ochrony przeciwpowodziowej i ochrony akustycznej, zapisy w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, odprowadzania wód opadowych oraz określenie zasad lokalizowania obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Zapisy odnoszące się do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione w § 7, § 11 i § 14.

Projekt planu w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został przekazany do zaopiniowania i uzgodnień m.in: z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Krakowie, Zarządem Zlewni w Krakowie Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Marszałkiem Województwa Małopolskiego, właściwym organem Straży Pożarnej, Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska oraz dodatkowo z Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

6.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Dla obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” w Studium zostały wyznaczone inwestycyjne kierunki zagospodarowania: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz U – tereny usług.

Zgodnie z powyższym, ustalenia projektu planu wyznaczają m. in.:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług: 1MN-U,
- tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki: 1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK.

Realizacja założeń i regulacji zawartych w projekcie planu, umożliwi uzupełnienie istniejącego układu urbanistycznego nową zabudową i wyeliminuje ryzyko chaotycznego rozwoju zagospodarowania, co w korzystny sposób wpłynie na wartość rynkową nieruchomości w omawianym obszarze.

6.8. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez przeprowadzenie a następnie wykorzystanie analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej w nie ingerujących. Ponadto prawo

własności zostało uwzględnione przy rozpatrywaniu wniosków oraz uwag złożonych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

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 zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

6.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez przekazanie projektu do uzgodnienia z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Agencją Wywiadu.

6.10. Potrzeby interesu publicznego

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

- wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi publiczne: terenów usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki: 1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK oraz terenu usług sportu i rekreacji 1US,
- rozwój układu komunikacyjnego obszaru poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne (w tym nowych odcinków dróg) o parametrach odpowiednich dla klasy drogi, a także poprzez wyznaczenie terenów komunikacji pieszo – rowerowej 1KP i 2KP,
- wyznaczenie terenu placu lub rynku lub zieleni urządzonej 1KOR-ZP,
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP,
- rozbudowę infrastruktury technicznej poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp., w tym poprzez wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej: tereny kanalizacji 1IK i 2IK oraz terenu kanalizacji lub zieleni naturalnej 1IK-ZN,
- ochronę i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

W tekście projektu planu zawarto ponadto wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8), zasady ochrony krajobrazu (§ 9), ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 10) oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 11).

W trakcie rozpatrywania wniosków i pism do projektu planu ważono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w projekcie planu zostały uwzględnione poprzez określenie zasad utrzymania, przebudowy, remontu i rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, zapisanych w § 13 projektu planu. Przy ich sformułowaniu posłużono się informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu.

6.11.1. Zaopatrzenie w wodę

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia,

- przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 232 m n.p.m,
- minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej: DN 100 mm,
- rozbudowa i przebudowa funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

6.11.2. Odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych

- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej (kanalizacja sanitarna),
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dopuszczenie w terenach nieobjętych kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: \varnothing 250 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju,
- minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej: \varnothing 300 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do odbiornika (kanalizacji opadowej, ciekłu, rowu), z uwzględnieniem rozwiązań:
 - ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstanie na terenie przez zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,05 - 0,1), z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych,
 - zwiększających retencję,
- dla terenów: 1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK, 1US zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych wyłącznie w oparciu o retencję w miejscu (nakaz zastosowania rozwiązań łączonych),

6.11.3. Gazownictwo

- doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia,
- dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

6.11.4. Ciepłownictwo

- zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna),
- parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
 - w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci cieplnej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135°/65°C,
 - w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70°/30°C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70°/45°C.

6.11.5. Elektroenergetyka

- doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o:
 - stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - odnawialne źródła energii,
 - urządzenia służące do wytwarzania energii w skojarzeniu z produkcją ciepła (urządzenia kogeneracyjne),

- budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną lub napowietrzną,
- budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów oraz słupowych,
- minimalny przekrój:
 - napowietrznych przewodów wysokiego napięcia: 120 mm²,
 - doziemnych przewodów wysokiego napięcia: 240 mm²,
 - doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia: 16 mm²,
 - napowietrznych przewodów niskiego i średniego napięcia: 25 mm².
- wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, należy uwzględnić pas ochronny o łącznej szerokości 22 m, w którym występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu.

6.11.6. Telekomunikacja

- zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną,
- dla pozostałych obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym dotyczących lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej:
- dopuszczenie lokalizacji na całym obszarze objętym planem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - infrastruktury telekomunikacyjnej
 - dopuszczenie w całym obszarze planu inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne), z zastrzeżeniem:
 - zakaz lokalizacji anten, masztów, stacji bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na oznaczonym na rysunku planu obiekcie o wartościach zabytkowych.

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

Udział zainteresowanych osób w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wymogami ustawy, Prezydent Miasta Krakowa poprzez obwieszczenie i ogłoszenie prasowe z dnia 3 lutego 2023 r. określił termin składania wniosków do dnia 17 marca 2023 r.

Wnioski do projektu planu złożone w ww. terminie Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył Zarządzeniem Nr 2259/2025 z dnia 23 września 2025 r.

W dniach od 30 marca do 28 kwietnia 2026 r. odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, o czym Prezydent Miasta Krakowa zawiadomił poprzez obwieszczenie i ogłoszenie pasowe z dnia 20 marca 2026 r. W dniu 14 kwietnia 2026 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, a w dniu 17 kwietnia 2026 r. odbyło się dodatkowe spotkanie informacyjne. Okres składania uwag do projektu planu określony w ww. ogłoszeniu/obwieszczeniu upłynął w dniu 12 maja 2026 r. Uwagi złożone w tym terminie Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył zarządzeniem Nr 1081/2026 z dnia 20 maja 2026 r.

Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa udziela odpowiedzi na pisma dotyczące projektu planu nadsyłane przez osoby zainteresowane oraz zapewnia możliwość prowadzenia rozmów telefonicznych z pracownikami wchodzącymi w skład zespołu projektowego sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy -rejon ulicy Strażackiej”.

6.13. 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 3 lutego 2023 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa informację o przystąpieniu do sporządzania planu „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

W dniu 20 marca 2026 r. w Gazecie Wyborczej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta poinformowano o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją, określając termin wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin składania uwag do planu.

Bieżące informacje dotyczące kolejnych etapów sporządzania planu miejscowego „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” publikowane są na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa. W miejscu tym zamieszczono m. in. ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu. Na stronie BIP ukazało się również: zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia wniosków oraz zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Dokumentacja prac planistycznych, sporządzana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest (za wyjątkiem danych chronionych ustawowo) każdorazowo udostępniana na pisemny wniosek, w trybie dostępu do informacji publicznej.

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

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została w projekcie planu zapewniona poprzez zapisy w § 13 dotyczące zasad modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

W ust. 2 w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono, iż zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia.

Przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, ustalono przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio: 232,00 m n.p.m. Określono też minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej: \varnothing 100 mm. Ponadto ustalono, że rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych należy realizować w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

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

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

Uwzględniono poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefem Agencji Wywiadu, Małopolskim Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej oraz Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie, a także do zaopiniowania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez szczegółową analizę struktury użytków gruntowych. Według ewidencji gruntów i budynków prawie połowę powierzchni planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” stanowią grunty rolne w skład których wchodzi: grunty orne – R (30 % powierzchni planu), pastwiska trwałe – Ps (8,20 %), łąki trwałe – Ł (3,93 %) grunty rolne zabudowane (1,45 %), grunty pod rowami – W (1,77 %) oraz sady – S (1,19 %).

Grunty orne w granicach sporządzanego planu miejscowego obecnie zajmują powierzchnię około 7,19 ha. Są to tereny faktycznie użytkowane rolniczo, niemniej projekt planu przewiduje dla nich przeznaczenia inwestycyjne, zgodnie z kierunkiem wskazanym w Studium.

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

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 3 określa:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesów publicznych:
 - poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną,
 - poprzez zaplanowanie rozbudowy układu komunikacyjnego, w tym wyznaczenie nowych dróg publicznych w celu poprawy obsługi komunikacyjnej zarówno obecnych mieszkańców obszaru jak i przyszłych,
 - poprzez wyznaczenie terenów komunikacji pieszo-rowerowej,
 - poprzez zapisy umożliwiające budowę i utrzymanie publicznej infrastruktury technicznej,
- interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków), poprzez analizę postulatów zgłaszanych w formie wniosków i uwag złożonych do projektu planu,
- analiz środowiskowych - poprzez uwzględnienie wniosków i wytycznych z Opracowania ekofizjograficznego wykonanego dla obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”, Prognozy oddziaływania na środowisko oraz wytycznych uzyskanych w zakresie środowiska (np. z Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK, Zarządu Zieleni Miejskiej, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- analiz ekonomicznych - tj. Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,
- analiz społecznych - tj. złożonych do projektu planu wniosków i uwag.

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, jak i określając zasady ich zagospodarowania wyważono interes publiczny i interesy prywatne: nie tylko interes publiczny w stosunku do interesów prywatnych, ale również interesy prywatne poszczególnych właścicieli. Przyjęte rozwiązania planistyczne w równomierny sposób rozkładają potencjalne korzyści jak i obciążenia (rozumiane w sensie przestrzennym i finansowym) płynące z ich wprowadzenia.

8. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy 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 1 sierpnia 2018 r. do 31 lipca 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.

Uchwała nr CXXX/3610/24 Rady Miasta Krakowa w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 20 marca 2024 r.

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 30 czerwca 2025 r. dotychczasowego dokumentu Studium nowym aktem planowania przestrzennego w postaci Planu ogólnego.

Cały obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” objęty jest obowiązującym planem miejscowym obszaru „Rybitwy - Północ”, który sporządzony został w oparciu o ustalenia nieaktualnego obecnie Studium z 2003 r. Zgodnie z „Analizą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Biskupińska - Rybitwy” podjęcie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” wynika z potrzeby określenia nowych dyspozycji funkcjonalno - przestrzennych w oparciu o ustalenia Studium.

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.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	
1	24 216					-24 216
2	24 216				5 751 829	5 727 613
3	24 216	4 516 929	427 660		5 751 829	1 638 344
4	24 216	4 516 929	427 660			-4 113 485
5	24 216	4 516 929	427 660	282 679		-3 830 806
6	24 216	4 516 929		424 019		-4 117 126
7		4 516 929		706 698		-3 810 231
8				1 413 396		1 413 396
9				1 413 396		1 413 396
10				1 413 396		1 413 396
	145 296	22 584 646	1 282 979	5 653 583	11 503 658	-4 289 721

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 4,3 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykonaniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z niniejszej analizy wyłączono potencjalne wydatki na realizację obiektu szkoły.

10. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.