

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna BP-13

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „REJON ULIC REYMONTA I OLEANDRY”.



czerwiec 2026r.

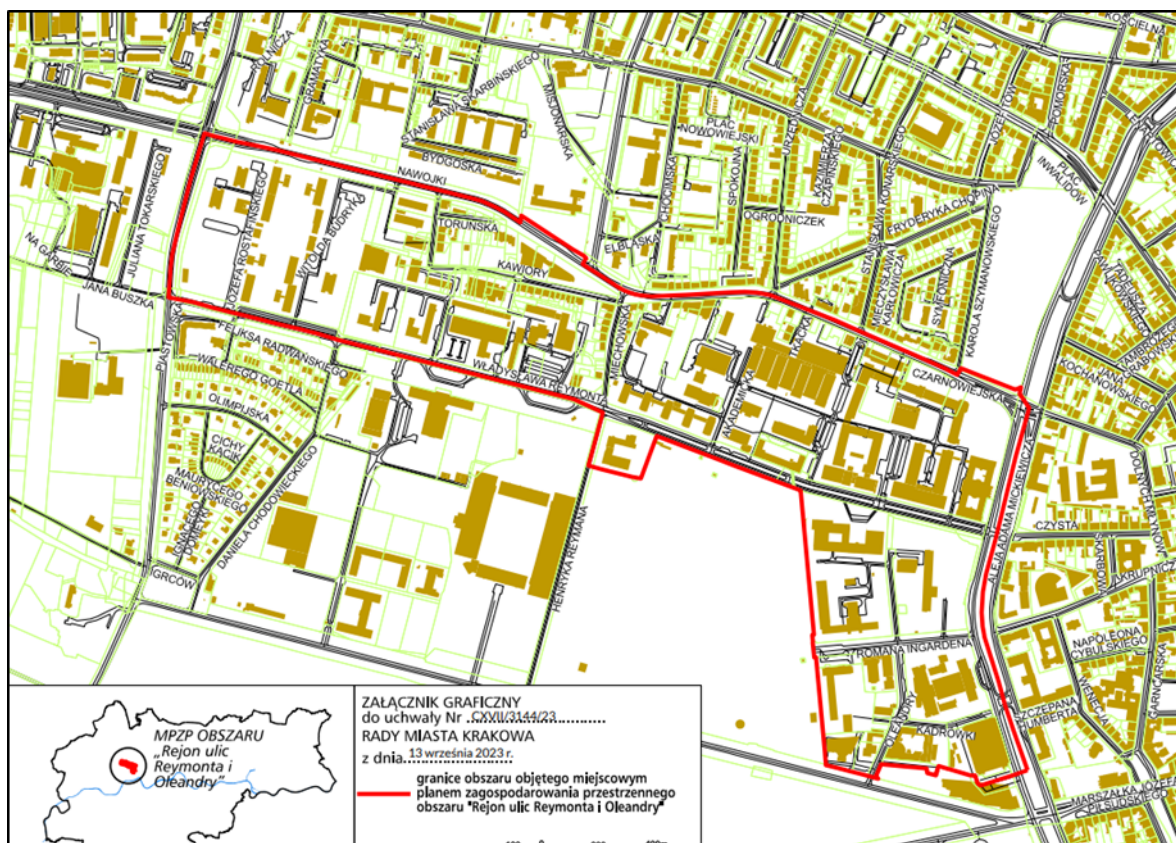
SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	3
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.....	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.....	5
4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.....	6
1) Istniejące zainwestowanie	6
2) Powiązania zewnętrzne	8
3) Powiązania komunikacyjne	8
4) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne	9
5) Analizy widokowe	9
6) Chłonność terenu	9
5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.....	10
6. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	10
7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	22
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	27
a) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.....	27
Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	27
Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	28
Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	28
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. <i>o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)</i>	28
Walory ekonomiczne przestrzeni.....	28
Prawo własności.....	28
Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....	29
Potrzeby interesu publicznego.....	29
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [<i>pkt 13 w ustawie</i>].....	29
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach (...) nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	30
Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	31
III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY.....	32
IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	33
V. PODSUMOWANIE.....	34

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr CXVII/3144/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.



Rys. 1. Granice obszaru planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” została opracowana: *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”*, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zwaney dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zwanego dalej Studium.

Projekt planu został przygotowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Położenie obszaru objętego granicami planu miejscowego.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 59,3 ha położony jest na terenie Dzielnicy V Krowodrza, w centralnej części Krakowa, po północnej stronie Wisły. Obejmuje obszar pomiędzy ulicami: Czarnowiejską, Nawojki, Reymonta, Piastowską i al. Adama Mickiewicza.

2. Przebieg procedury planistycznej.

Tabela 1. Historia planu.

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
13.09.2023 r.	Uchwała Nr CXVII/3144/23 RMK ws. przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”
13.10.2023 r.	Ogłoszenie/Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu.
11.10.2023 r. 13.10.2023 r.	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do Wydziałów UMK, MJO, <i>Termin składania wniosków do planu 14 dni</i>
13.10.2023 r.	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania mpzp kierowane do: - Rady i Zarządu Dzielnicy V Krowodrza, (<i>termin składania wniosków do planu 17 listopada 2023 r.</i>)
13.10.2023 r.	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Instytucji Infrastrukturalnych (<i>termin składania wniosków do planu 21 dni</i>)
26.10.2023 r.	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu organów ustawowych (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia).
17.11.2023 r.	Zbieranie wniosków do planu. W terminie wpłynęło 5 wniosków.
listopad 2023r. -maj 2024r.	Inwentaryzacja urbanistyczna. Zebranie i opracowanie: materiałów wejściowych, ocena stanu istniejącego, możliwe przemiany przestrzenne.
10.05.2024 r.	Zakończenie ekofizjografii.
maj 2024 r.	Zakończenie syntezy uwarunkowań.
26.06 2024 r.	Wysłanie projektu planu do Wydziałów zaproszenia na Zespół Zadaniowy oraz pisma w sprawie zaopiniowania projektu planu do jednostek infrastrukturalnych
26.06 2024 r.	Wysłanie projektu planu do zaopiniowania do jednostek infrastrukturalnych
10.07.2024 r.	Prezentacja projektu na posiedzeniu Zespołu Zadaniowego
19.08.2024 r.	Konsultacja z PMK
20.08.2024 r.	Przesłanie koncepcji projektu planu wraz z prognozą finansową do KPP
26.08.2024 r.	Posiedzenie KPP RMK – prezentacja projektu planu.
05.09.2024 r.	Podkomisja KPP RMK
13.01.2025 r.	Rozpatrzenie wniosków - Zarządzenie Nr 57/2025 PMK z dnia 13 stycznia 2025 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”.
luty 2025r.	Wysłanie do opinii i uzgodnień ustawowych I.
11.02.2025r.	Posiedzenie MKUA w sprawie zaopiniowania projektu planu – opinia pozytywna.
kwiecień 2025 r.	Wysłanie do ponownych opinii i uzgodnień ustawowych II.
12.05.2025r.– 09.06.2025r.	I Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.
05.05.2025r.	Ogłoszenie i Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
29.05.2025r.	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu
23.06.2025r.	Termin składania uwag do projektu planu
14.07.2025r.	Zarządzenie nr 1720/2025 PMK z dnia 14 lipca 2025r. w sprawie rozpatrzenia uwag
23.09.2025r.	Wysłanie projektu planu do ponownych opinii i uzgodnień III – brak uzgodnienia od MWKZ
27.11.2025r.	Wysłanie projektu planu do ponownych opinii i uzgodnień IV
07.01.2026r.- 04.02.2026r.	II Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.
18.12.2025r.	Ogłoszenie i Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu – ogłoszenie anulowane
23.12.2025r.	Ogłoszenie i Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu
22.01.2026r.	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu
18.02.2026r.	Termin składania uwag do projektu planu
06.03.2026r.	Zarządzenie nr 466/2026 PMK z dnia 6 marca 2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwag.
25.03.2026r.	Wysłanie projektu planu do ponownych opinii i uzgodnień V
20.04.2026r. - 19.05.2026r.	III Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.
10.04.2026r.	Ogłoszenie i Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu
14.05.2026r.	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu
02.06.2026r.	Termin składania uwag do projektu planu
23.06.2026r.	Termin na rozpatrzenie uwag przez PMK
11.06.2026r.	Zarządzenie nr 1201/2026 PMK z dnia 11 czerwca 2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwag.

3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

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 wskazała, że przystąpienie do sporządzania planu było celowe i uzasadnione. Pozwoli on stworzyć warunki formalno-prawne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru w zgodzie z zasadą ładu przestrzennego oraz harmonijnego rozwoju tego rejonu miasta. Umożliwi kontrolę zmian w zagospodarowaniu, by zapobiec niekorzystnym przekształceniom obszaru, jakie potencjalnie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem planu jest:

- 1) ochrona istniejącego układu urbanistycznego kampusu AGH przy ul. Reymonta oraz zespołu budynków użyteczności publicznej w rejonie ul. Oleandry;

- 2) określenie warunków kształtowania zabudowy w harmonii z historycznie ukształtowanymi elementami zagospodarowania przestrzennego;
- 3) kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi, w tym określenie zasad kształtowania głównej przestrzeni publicznej wzdłuż ul. Czarnowiejskiej;
- 4) określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji, oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.7), w którym określono m. in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), a także oparto na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem struktury własności gruntów,
- 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 pozwoleń na budowę,
- wytycznych wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wytycznych instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania planu,
- wnioskach złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu przez: publikację w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na tablicach ogłoszeń UMK oraz udostępnienie na stronie internetowej w BIP Miasta Krakowa,
- innych opracowaniach (*Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Polityka parkingowa w programie parkingowym dla miasta Krakowa, Planie Ograniczania Skutków Powodzi i Odwodnienia Miasta Krakowa, założeniach do planu zaopatrzenia Gminy w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, Programie Ochrony Środowiska*).

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają również wskazania zawarte w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz analizy i opracowania wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym *Analizę i ocenę stanu istniejącego oraz Syntezę Uwarunkowań*.

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

4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.

1) Istniejące zainwestowanie.

Obszar opracowania jest niemal w całości zainwestowany. Na istniejące zainwestowanie obszaru składa się głównie zabudowa uczelni wyższych, instytucji naukowych, kultury i dziedzictwa narodowego. Dużą powierzchnię zajmuje kompleks budynków Miasteczka Studenckiego AGH wraz z bazą sportową. Znikomy udział w strukturze obszaru mają kamienice mieszkalne i budynki jednorodzinne.

W strukturze zabudowy obszaru można wyróżnić kilka stref pełniących różne funkcje.

Wschodnia część obszaru to dydaktyczna część kampusu AGH. Jej najstarsza zabudowa, w tym kilka zabytkowych obiektów, skoncentrowana jest w kwartale zabudowy między al. Mickiewicza, ul. Reymonta i ul. Czarnowiejską – w tym charakterystyczny budynek główny AGH.

W części południowej, w rejonie ul. Oleandry znajduje się przede wszystkim zabudowa związana z usługami oświaty i kultury, z czego większość to obiekty zabytkowe – m.in. Biblioteka Jagiellońska, Muzeum Narodowe, Dom im. Józefa Piłsudskiego, Schronisko Młodzieżowe na Oleandrach. Wśród zabudowy w podobnym stylu zdecydowanie wyróżnia się nowoczesny budynek biurowy ze szklaną elewacją.

W środkowej części obszaru, od rejonu ul. Miechowskiej po okolice ul. Budryka, widoczna jest największa różnorodność funkcji i chaotyczne zagospodarowanie przestrzeni. Wielorodzinne kamienice o niewielkich rozmiarach, jedne z najstarszych budynków w granicach obszaru opracowania, znajdują się tutaj w bezpośrednim sąsiedztwie wielkogabarytowych budynków dydaktycznych AGH, powstałych znacznie później niż wschodnia część kampusu. Znajduje się tu również jedyny w tym rejonie dom jednorodzinny. Wrażenie chaosu przestrzennego spotęgowane jest przez brak czytelnego układu komunikacyjnego oraz pojedyncze foodtrucki i tymczasowe obiekty gastronomiczne zlokalizowane przy zaniedbanym ciągu pieszym.

Ostatnią strefę można wyróżnić w zachodniej części obszaru, gdzie znajduje się Miasteczko Studenckie AGH. Zdecydowana większość zabudowy w tym rejonie powstała w latach 70. Są to głównie akademiki i powstała w późniejszym czasie infrastruktura sportowa.

Zieleń w obrębie obszaru opracowania to przede wszystkim zieleń urządzona towarzysząca zabudowie w formie klombów, zieleńców, strzyżonych trawników. Niewielki udział stanowią ogródki przydomowe. W strukturze tej pod względem wielkości i stopnia urządzenia wyróżnia się skwer na rogu al. Mickiewicza i ul. Czarnowiejskiej. Charakterystycznymi elementami w obszarze są również liczne okazałe egzemplarze drzew i łąka kwietna w rejonie ul. Budryka.

Tabela 2. Bilans terenów wg inwentaryzacji urbanistycznej.

BILANS TERENÓW	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
tereny zainwestowane (powierzchnie utwardzone)	36,1954	60,98
- w tym budynki	14,3161	24,12
tereny zieleni przydomowej w zabudowie mieszkaniowej	0,8099	1,36
tereny zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej	1,5231	2,57
tereny zieleni towarzyszącej zabudowie usług nauki	10,7624	18,13
tereny zieleni towarzyszącej zabudowie zamieszkania zbiorowego	3,9792	6,71
tereny zieleni przyulicznej	2,2128	3,73
tereny zieleni nieurządzonej (tereny niezainwestowane)	1,4400	2,43

tereny sportu i rekreacji (boiska sportowe)	0,3903	0,66
tereny parkingów	2,0339	3,43
SUMA	59,3470	100,00

2) Powiązania zewnętrzne

Obszar mpzp „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” nie jest objęty żadnymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzany plan graniczy z następującymi planami:

a) obowiązującymi:

- mpzp obszaru „**Zmiana TS Wisła**” Uchwała nr XXIII/292/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2011 r.
- mpzp obszaru „**Błonia Krakowskie**” Uchwała nr CXII/1699/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014r
- mpzp obszaru „**Dla Wybranych Obszarów Przyrodniczych Miasta Krakowa - Etap A-50**” Uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018r.
- mpzp obszaru „**Rejon ulicy Rajskiej**” Uchwała nr XCIX/2582/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2018r.
- mpzp obszaru „**Dla Wybranych Obszarów Przyrodniczych Miasta Krakowa - Etap A-51**” Uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018r.
- mpzp obszaru „**Dla Wybranych Obszarów Przyrodniczych Miasta Krakowa - Etap A-52**” Uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
- mpzp obszaru „**Armii Krajowej - Piastowska**” Uchwała nr XII/218/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2019 r.
- mpzp obszaru „**Piasek**” Uchwała nr CIV/2823/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2023r.
- mpzp obszaru „**Lea**” Uchwała nr XVIII/421/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 stycznia 2025r.
- mpzp obszaru „**Nowy Świat**” Uchwała Nr XXV/575/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2025r.

b) sporządzanymi:

- mpzp obszaru „**Rejon ulic Czarnowiejskiej i Urzędniczej**”
- mpzp obszaru „**Cichy Kącik**”.

3) Powiązania komunikacyjne

Przedmiotowy obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez rozbudowany układ drogowy obejmujący zarówno główne szlaki komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym, jak i drogi lokalne oraz wewnętrzne. W północnej części obszaru opracowania przebiega ulica Czarnowiejska – droga powiatowa o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiąca jeden z podstawowych elementów układu komunikacyjnego. Z ulicą Czarnowiejską łączy się ulica Nawojki, również posiadająca status drogi powiatowej, przebiegająca wzdłuż północnej części analizowanego terenu. Od południa teren opracowania fragmentarycznie graniczy z Aleją 3 Maja – drogą o znaczeniu ponadlokalnym. Wschodnią granicę obszaru wyznacza Aleja Adama Mickiewicza, natomiast w części zachodniej przebiega ulica Piastowska. Południowo-wschodnią granicę obszaru stanowi odcinek Alei Zygmunta Krasińskiego. Układ komunikacyjny uzupełniają drogi lokalne o charakterze gminnym, zapewniające połączenia pomiędzy głównymi szlakami komunikacyjnymi, do których należą ulice: Henryka Reymana, Kadrowki, Kawiory, Miechowska, Oleandry, Romana Ingardena, Tkacka, Toruńska oraz Władysława Reymonta. Dodatkowo funkcjonuje sieć dróg wewnętrznych wspomagających obsługę komunikacyjną obszaru, obejmująca między innymi ulicę Witolda Budryka oraz ulicę Akademicką.

Przez obszar opracowania przebiega jedna z najważniejszych arterii komunikacyjnych w mieście – al. Mickiewicza, która wraz z al. Krasińskiego i al. Słowackiego tworzy Aleje Trzech Wieszców. Otaczają one od zachodu krakowskie Stare Miasto i tworzą tzw. drugą obwodnicę. Zabudowa Alei to największy zespół budynków w stylu modernistycznym w Krakowie. Aleje Trzech Wieszców wraz z budynkami instytucji związanych z kulturą i nauką tworzą spójny układ urbanistyczny o charakterze reprezentacyjnym.

4) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne

Większość obszaru opracowania zajmuje kampus AGH o powierzchni ok. 40 ha. Budynki uczelni otaczają liczne, zadbane klomby i zieleńce. W obrębie kampusu wyróżnia się zieleńce w sąsiedztwie budynku głównego AGH (niejako kontynuacja Parku Krakowskiego), zieleńce w otoczeniu Biblioteki Głównej oraz tereny zieleni w obrębie osiedla akademickiego. Teren kampusu oprócz zieleni zdobią rzeźby, pomniki, instalacje i eksponaty związane z działalnością badawczą wydziałów. Teren kampusu poprzecinany jest licznymi alejkami i drogami wewnętrznymi. Czytelny układ komunikacyjny dotyczy części wschodniej z centralnie przebiegającą aleją główną kampusu oraz części zachodniej zajmowanej przez osiedle akademickie. Z kolei w części środkowej kampusu znaczna ilość ogrodzeń wprowadza dysharmonię i utrudnia swobodne przemieszczanie się w granicach obszaru opracowania. W tym rejonie niekorzystnie na odbiór krajobrazu wpływa również stan nawierzchni ul. Kawiry, która na znacznym odcinku zbudowana jest z płyt betonowych. W sąsiedztwie tej ulicy znajduje się strefa gastronomiczna z food truckami oraz niezagospodarowany teren zieleni, który obecnie jest ogrodzony i niedostępny dla mieszkańców.

Elementem wyjątkowo korzystnie wpływającym na odbiór krajobrazu są okazałe egzemplarze drzew. Istotną wartością krajobrazu w rejonie obszaru opracowania są tereny Parku im. H. Jordana oraz Błoi. W bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów znajduje się teren MDK „Dom Harcerza” oraz tereny obiektów użyteczności publicznej obejmujące południowo-wschodnią część obszaru opracowania. Zabudowie i terenom komunikacji w rejonie ulic Oleandry i Ingardena towarzyszą liczne zieleńce z cenną zielenią wysoką. Szczególnie wyróżniają się tereny z okazałym drzewostanem w sąsiedztwie budynku UR. W charakterystyczny sposób zagospodarowany został teren w sąsiedztwie Instytutu Bliskiego i Dalekiego Wschodu UJ. Wykorzystano tu m.in. asymetryczne ścieżki, czerwone elementy małej architektury, rzeźbę chińskiego filozofa Konfucjusza czy charakterystyczne dla ogrodów chińskich bambusy. Elementy te na tle zmodernizowanego budynku tworzą charakterystyczne wnętrza urbanistyczne. W tej części obszaru wyróżnia się także nowoczesna bryła budynku ze szklanymi elewacjami znajdująca się w sąsiedztwie Domu im. J. Piłsudskiego.

5) Analizy widokowe.

Mało urozmaicona rzeźba terenu daje ograniczone możliwości obserwacji widoków zarówno wewnątrz samego obszaru, jak i z obszaru opracowania na zewnątrz. Jako ciągi widokowe można wskazać główne ciągi komunikacyjne. Z rejonu ul. Piastowskiej widoczna jest dalsza perspektywa w kierunku południowo-zachodnim, gdzie widoczny jest m.in. Kopiec Kościuszki.

6) Chłonność terenu

Chłonność terenu na obszarze planu jest ograniczona, ponieważ teren jest niemal w całości zainwestowany. Istniejąca struktura przestrzenna została już w dużym stopniu zagospodarowana zabudową uczelni wyższych, instytucji naukowych, a także obiektów związanych z kulturą i dziedzictwem narodowym. W związku z tym możliwości dalszej intensywnej zabudowy są niewielkie i dotyczą głównie uzupełnień lub modernizacji istniejącej tkanki urbanistycznej. Ewentualny rozwój przestrzenny może odbywać się przede wszystkim poprzez rewitalizację, nadbudowy lub przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów, a nie przez zajmowanie nowych terenów niezabudowanych.

5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu,

komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną oraz opracowanie ekofizjograficzne. Kierunki zagospodarowania obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie *Analiza i ocena stanu istniejącego oraz Synteza uwarunkowań*.

Obszar cechuje wysoka i średnia intensywność zabudowy. Dominuje zabudowa usługowa związana z nauką, kulturą i dziedzictwem narodowym. Występuje także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa z zakresu mieszkalnictwa zbiorowego. W obszarze znajduje się wiele budynków użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, handlu, gastronomii, a także parkingi i miejsca postojowe, ciągi piesze oraz tereny zieleni urządzonej.

Większą część terenu stanowią zabudowania pomiędzy ulicami Czarnowiejską i Reymonta, w której znajduje się kampus uniwersytecki Akademii Górniczo-Hutniczej im. Stanisława Staszica w Krakowie mający powierzchnię 40 hektarów. Są na nim zlokalizowane budynki wszystkich wydziałów tej uczelni, począwszy od monumentalnego gmachu głównego AGH przy al. Adama Mickiewicza, budynki organizacji studenckich, a także Miasteczko Studenckie AGH wraz z klubami studenckimi oraz bazą sportową.

Kolejną część stanowi zabudowa w rejonie ul. Oleandry: reprezentacyjne gmachy Muzeum Narodowego, Biblioteki Jagiellońskiej przy al. Adama Mickiewicza, a także Dom Studencki „Zaczek”, Dom Legionisty oraz budynki Uniwersytetu Rolniczego, Uniwersytetu Jagiellońskiego i Uniwersytetu Pedagogicznego.

Na obszarze planu występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która zlokalizowana jest w środkowej części obszaru, stanowią ją kamienice zlokalizowane przy ul. Miechowskiej oraz ul. Kawiory.

6. 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. 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, uściśla ją ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Zapisy ustaleń Studium (wybrane dotyczące obszaru projektu planu):

Obszar planu znajduje się w granicach **dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 7 Łobzów** (zasadnicza część obszaru) oraz **6 Otoczenie Błoń** i dla obszaru tego obowiązują ustalenia zapisane w Tabelach 2 i 3.

Tabela 3. Ustalenia Studium dla jednostki urbanistycznej nr 6.

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Zieleni urządzona Błonia Krakowskich i Parku im. Henryka Jordana do ochrony i rewitalizacji jako tradycyjna przestrzeń publiczna służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców Krakowa;
- Istniejący zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym min. Uniwersytetu Rolniczego w rejonie al. Adama Mickiewicza i ul. Władysława Reymonta do utrzymania;
- Ciągi komunikacyjne al. Zygmunta Krasińskiego, al. Adama Mickiewicza, al. 3 Maja, (...), ul. Piastowska, ul. Władysława Reymonta, (...) kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez (...), ul. Władysława Reymonta, ul. Piastowską i al. Adama Mickiewicza oraz linie tramwajowe na kierunku zachodnim.

funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> • (...) • Tereny usług (U); • (...) • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, w tym również jako zabudowa śródmiejska w części południowo-wschodniej; • Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej; • Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, dla działek lub ich części położonych w pasie pomiędzy al. Adama Mickiewicza, a Parkiem im. Henryka Jordana min. 5%, dla usług sportu min. 15%, a dla działek lub ich części położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;

	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, a w rejonie al. Marszałka Ferdinanda Focha i ul. Kasztelańskiej do 13m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, w rejonie al. Adama Mickiewicza do 30m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 120m wzdłuż ul. Władysława Reymonta do 36m, w terenie położonym pomiędzy ul. Józefa Kałuży a ul. Kasztelańską do 16m i od ul. Kasztelańskiej w kierunku rz. Rudawy do 10m, a dla terenu położonego przy ul. Emaus do 13 m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki do 100%.
<p>środowisko kulturowe</p>	<p>Jednostka o dużej różnorodności zagospodarowania: płaszczyna Błoń Krakowskich - unikalna łąka pośród miasta, stanowiąca łącznik pomiędzy zwartą zabudową Śródmieścia a terenami rekreacyjnymi zachodniego klina zieleni (otoczona parkiem im. dr. Henryka Jordana i stadionami sportowymi Wisły, Cracovii i Juvenii), zespoły zabudowy willowej (Cichy Kącik, Salwator, Półwie Zwierzynieckie) oraz intensywnej zabudowy śródmiejskiej w części południowo-wschodniej.</p> <p>Prawie wszystkie zespoły i obiekty w jednostce ujęte są w ewidencji zabytków, z czego część wpisana jest do rejestru zabytków (rejestr, m.in: Błonia Krakowskie, park im. dr. Henryka Jordana, al. Jerzego Waszyngtona, budynki kolonii Urzędniczej na Salwatorze; ewidencja, m.in.: kolonia Urzędnicza na Salwatorze wraz z częścią zabudowy, zespół sportowy K.S. Cracovia, osiedle willowe PKO w Cichym Kąciuku.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ochrony wartości kulturowych: <ul style="list-style-type: none"> - obejmuje całość jednostki (z wyjątkiem rzeki Rudawy w obrębie obwałowań); • Ochrony sylwety Miasta: <ul style="list-style-type: none"> - obejmuje całość jednostki; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> — obejmuje całość jednostki, — występują obszary ochrony krajobrazu warownego A i B (w płd.-zach. części jednostki); — ciągi widokowe z Błoń na panoramy Starego Miasta oraz Zrębu Sowińca z kopcem Tadeusza Kościuszki; płaszczyna Błoń stanowi wartościowe przedpole widokowe dla tych panoram, — ciągi widokowe w al. Jerzego Waszyngtona, — przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi oraz pomiędzy obiektami fortecznymi; • Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> — obejmuje przede wszystkim południową część jednostki, — występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

	<p>Wskazania dla wybranych elementów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie niezabudowanej płaszczyzny Błoń z utrzymaniem łąki, jako sposobu zagospodarowania, • Zachowanie otwarcia widokowego w kierunku Błoń i kopca Tadeusza Kościuszki od strony ul. Józefa Piłsudskiego (zachowanie jako niezabudowanych istniejących przedpola przed Gmachem Muzeum Narodowego i budynkiem dawnego hotelu „Cracovia”), • zachowanie możliwości obserwacji panoram i wglądów widokowych oraz ich wartościowego przedpola (ze szczególnym uwzględnieniem widoków na Stare Miasto oraz na Salwator i wyniesienie Sikornika), • zachowanie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, ze szczególnym uwzględnieniem osi al. Marszałka Ferdinanda Focha (kościół Mariacki - kopiec Tadeusza Kościuszki); • Utrzymanie willowego charakteru zabudowy Cichego Kącika, os. na Salwatorze oraz poniżej al. Marszałka Ferdinanda Focha; • Ochrona i racjonalne zagospodarowanie zespołu sportowego w Cichym Kąciku: zespół basenów Cracovii i obiektów dawnego stadionu miejskiego. <p>Historia i tradycja: (zabezpieczenie warunków przestrzennych dla kontynuacji tradycji i funkcji)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emaus, wymarsz Lajkonika, • Błonia Krakowskie, miejsce mszy papieskich oraz imprez masowych. <p>Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Akademia Rolnicza, al. Adama Mickiewicza 24/28, • Instytut Matematyki i Fizyki UJ, ul. Władysława Reymonta 4, • Instytut Zootechniki UJ, ul. Romana Ingardena 6, • Zespół Państwowych Szkół Plastycznych (dawniej Liceum Plastyczne), ul. Młaskotów 6, • Centrum Medycyny Profilaktycznej (dawne Centrum Zdrowia Budowlanych), ul. Bolesława Komorowskiego 12, • Biblioteka Jagiellońska, rozbudowa, ul. Oleandry 3. <p>Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ul. Rotmistrza Zbigniewa Dunin-Wąsowicza – miejsce egzekucji publicznej, 20 - 21 października 1943 r.
<p>środowisko przyrodnicze</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Południowo – zachodnia część w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym; • Pozostała część w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła i Rudawa) – cały obszar; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Rudawa) – fragmentarycznie; • Międzywale rzeki Rudawa – obszar szczególnego zagrożenia powodzią; • Obszar Błoń oraz Park Jordana – obszar o najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Międzywale Rudawy oraz tereny zielone na wzgórzu Św. Bronisławy – obszary o wysokich walorach przyrodniczych; • Parki miejskie oraz parki rzeczne; • Występowanie osuwisk; • Tereny o spadkach powyżej 12%;

	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie do ochrony; • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego; • Korytarz ekologiczny rzeki Rudawy oraz obszar Błóń Krakowskich; • Obszary wymiany powietrza; • W płn. - zach. części przebiega orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> • Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> — al. Adama Mickiewicza i al. Zygmunta Krasińskiego - w klasie Z, — al. Marszałka Ferdinanda Focha i ul. Piastowska - w klasie Z, — ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Księcia Józefa - w klasie Z; • Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> — linia tramwajowa w al. 3 Maja, — linia tramwajowa w ul. Tadeusza Kościuszki, — magistralne linie autobusowe komunikacji miejskiej w Alejach Trzech Wieszców; linie lokalne i podmiejskie w ulicach zbiorczych i lokalnych; • Zewnętrzna strefa płatnego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar wyposażony w infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną, gazową i elektroenergetyczną; • Teren w przeważającej części poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego; • Planowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – południowe tereny jednostki; • Planowana sieć kanalizacji – rejon ul. Piastowskiej; • Południowo - wschodnia część jednostki zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej; <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokalizacji Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN – rejon ul. Kasztelańskiej oraz istniejącego cmentarza „Salwator” – al. Jerzego Waszyngtona; • Przebiegu magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

Tabela 4. Ustalenia Studium dla jednostki urbanistycznej nr 7.

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> • Istniejący zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wyższych uczelni i innych funkcji usługowych w rejonie ulic: Czarnowiejskiej, Nawojki i Władysława Reymonta, (...) do utrzymania i przekształceń; • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień; • Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych, w tym wnętrz kwartałów zabudowy oraz kształtowanie istniejących i tworzenie nowych placów i skwerów miejskich • Ciągi komunikacyjne: al. Adama Mickiewicza, al. Juliusza Słowackiego, al. Kijowska, (...), ul. Władysława Reymonta, ul. Czarnowiejska, ul. Nawojki, (...), ul. Piastowska kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną; • Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Władysława Reymonta, (...), Piastowską (...) oraz linii tramwajowej i metra na kierunku zachodnim, (...).
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej(MW);

	<ul style="list-style-type: none"> • (...) • Tereny usług (U); • (...) • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; • Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a w obszarze pomiędzy ulicami Czarnowiejską, Wrocławską i al. Kijowską w formie zabudowy śródmiejskiej; • Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej; • Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Królewskiej min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, z obniżaniem wysokości zabudowy w kierunku parku Młynówka Królewska o co najmniej jedną kondygnację, a w rejonie ul. Toruńskiej do 16m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m, w rejonie ul. Władysława Reymonta i ul. Montelupich do 30m, w rejonie Dworca Towarowego i ul. Prądnickiej do 25m, a w rejonie WKS „Wawel” do 12m; • W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Królewskiej do 100%.
środowisko kulturowe	Jednostka obejmuje dzielnice katastralne miasta: Czarną Wieś po Kawiory, Nową Wieś, fragment Łobzowa oraz pld. część Krowodrzy po linię kolejową – włączone do Krakowa po rozszerzeniu granic 1910 -1915.

W obszarze liczne wybitne założenia architektoniczno-urbanistyczne (ujęte w ewidencji zabytków, z czego część wpisana do rejestru zabytków), m.in.: zespół pałacu królewskiego na Łobzowie (CK szkoła Kadetów, park i ogrody), jednostka wojskowa a także obiekty Szpitala Wojskowego (ul. Wrocławska), budynki więzienia Montelupich, plac Inwalidów – domy mieszkalne pracowników ZUPU oraz profesorów UJ wraz z Parkiem Krakowskim, zabudowa willowa osiedla profesorskiego, osiedle robotnicze wraz z dworem „Modrzejówka”, „kwartały” zabudowy mieszkaniowej ulicy Królewskiej (okres okupacji niemieckiej), zespoły i obiekty oświaty (AGH, akademiki ASP, PK, UR, szkoły), pierzeje ulic (kamienice mieszkalne), kościoły św. Szczepana i NMP z Lourdes wraz ze skwerami, fort Kleparz, obiekty postindustrialne – (przy ulicach Czarnowiejskiej, Cieszyńskiej/Lubelskiej, zabudowania Dworca Towarowego); zachowany ślad przebiegu Młynówki Królewskiej. Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje całą środkowo-wschodnią część oraz znaczące fragmenty pñ. części jednostki;
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki,
 - występuje niewielki fragment obszaru ochrony krajobrazu warownego A (rejon szpitala wojskowego oraz fortu „Kleparz”),
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje środkowo-północną część jednostki.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Ochrona i zachowanie istniejących układów architektoniczno-urbanistycznych oraz charakteru i gabarytów ich zabudowy; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną,
- Objęcie planami miejscowymi terenów w obszarze: ul. Mazowiecka – Al. Trzech Wieszców – ul. Czarnowiejska – al. Kijowska;
- Zachowanie charakteru i formy zabytkowych obiektów postindustrialnych;
- Zabezpieczenie terenów zieleni w obrębie przebiegu Młynówki Królewskiej.

Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)

- Dom Mieszkalny „Kolorowy”, ul. Mazowiecka 5,
- Dom Studencki „Piast”, ul. Piastowska 47,
- Miasteczko Studenckie, ulice: Józefa Rostafińskiego/Władysława Reymonta /Piastowska,
- siedziba Radia Kraków, al. Juliusza Słowackiego 22.

Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)

- al. Artura Grottgera, przy skrzyżowaniu z ul. Stanisława Wyspiańskiego - miejsce egzekucji publicznej, 20 października 1943r.,
- ul. Pomorska 2, siedziba Gestapo, okres okupacji niemieckiej,
- Siedziba Urzędu Bezpieczeństwa, ul. Królewska 6/Lea 5/pl. Inwalidów 4,

	<p>okres stalinizmu;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ul. Montelupich - więzienie, okres okupacji niemieckiej i okres stalinizmu.
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% – południowa część jednostki; • Enklawy zieleni i ogrodów - obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Parki rzeczne; • Korytarze ekologiczne; • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie); • Południowa część jednostki w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego; • Przez obszar przebiega orientacyjna granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> • Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> — Aleje Trzech Wieszców- w klasie Z, — ul. Piastowska - w klasie Z, — ul. Czarnowiejska - w klasie Z, — ul. Królewska - w klasie Z, — ul. Prądnicka, ul. Doktora Twardego - w klasie Z, — planowane przedłużenie ul. Czesława Miłosza - w klasie Z; • Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> — planowane przystanki kolei aglomeracyjnej (Prądnicka, Łokietka, Głowackiego), — planowane 2 linie metra ze wspólnym integracyjnym węzłem przystankowym (AGH); przystanki metra z przesiadkami na linie tramwajowe i autobusowe (Królewska/ Kijowska, Piastowska/ Lea), — terminal tramwajowy Dworzec Towarowy oraz linie tramwajowe układu śródmiejskiego na kierunkach promienistych (ul. Królewska, ul. Kamienna, ul. Pawia) i linia o przebiegu średnicowym (tunel tramwajowy), — magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych); • Zewnętrzna strefa płatnego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną; • Teren wymagający budowy lub rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego – północno-wschodnia część jednostki; • Wschodnia część jednostki zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej; <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych.

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie

o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleni urządzona i nieurzadzona).

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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleniców, 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, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna – Zieleni urządzona i nieurzadzona, m. in. w formie parków, skwerów, zieleniców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

2) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium:

W terenach, w których w Studium został wyznaczony kierunek zagospodarowania pod **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** w projekcie planu zostały wyznaczone następujące klasy przeznaczeń terenów:

- a) **1MWK, 2MWK - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,**
- b) **1MW-U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,**

Wyznaczenie terenów o takich funkcjach jest zgodne ze Studium, które jako funkcję podstawową w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW wyznacza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności realizowaną jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleni urządzona i nieurzadzona). W terenach tych jako funkcja dopuszczalna wskazane zostały w Studium 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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleniców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

W terenach, w których w Studium został wyznaczony kierunek zagospodarowania pod **Tereny usług (U)** w projekcie planu zostały wyznaczone następujące klasy przeznaczeń terenów:

- a) **1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,**
- b) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U – Tereny zabudowy usługowej,**
- c) **1UN, 2UN, 3UN, 4UN, 5UN, 6UN, 7UN, 8UN, 9UN, 10UN, 11UN, 12UN – Tereny usług nauki,**
- d) **1US – Teren usług sportu i rekreacji,**
- e) **1UK, 2UK, 3UK, 4UK – Teren usług kultury i rozrywki,**
- f) **1IE – Teren elektroenergetyki,**
- g) **1IG – Teren gazownictwa,**
- h) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP 8ZP, 9ZP – Tereny zieleni urządzonej.**

Zgodnie z zasadami Studium „Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium, a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania” (Studium TOM III.1.2 pkt 6),

„Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w: terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) –z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy (...)” (Studium TOM III.1.2 pkt 9),

„Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym” (Studium TOM III.1.2 pkt 10),

Ponadto w terenach dla których w Studium wyznaczono kierunek zagospodarowania pod Tereny komunikacji KD wyznaczone zostały w projekcie planu klasy przeznaczeń terenów pod:

- a) **1KDZ** – Teren drogi zbiorczej,
- b) **1KDZ-KKS, 3KDZ-KKS** – Tereny drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej.

Studium dopuszcza wyznaczenie terenów komunikacyjnych czy garaży we wszystkich terenach. Przeznaczenia takie są zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż „Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych” (Studium TOM III.1.2 pkt 11), dlatego w terenach, w których Studium wyznaczyło kierunek zagospodarowania pod Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i pod Tereny usług U zostały wskazane dodatkowo następujące klasy przeznaczeń terenów:

- a) **2KDZ-KKS** - teren drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej (ul. Reymonta),
- b) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**– Tereny dróg dojazdowych,
- c) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** – Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- d) **1KP** – Teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3) Ocena zgodności zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów ze standardami przestrzennymi oraz wskaźnikami zabudowy określonymi w Studium:

W projekcie planu w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w terenach zabudowy usługowej została zapisana wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej wysokości zabudowy w zgodności z ustaleniami Studium dla jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 7 Łobzów oraz 6 Otoczenie Błoń.

Zgodnie ze Studium, w oparciu o zasady: „W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy” oraz:

„Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ład przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.”

w terenie 2UN, w strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania, ustalono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 31 m, a maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 33 m.

4) Zgodność z zapisanymi w Studium zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego i przyrodniczego:

W projekcie planu wzięto pod uwagę urozmaicony charakter terenu pod względem kulturowym. Na obszarze występują 4 budynki wpisane do rejestru zabytków, jeden układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków oraz 22 budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto, na obszarze zlokalizowane jest również 6 budynków uznanych za dobro kultury współczesnej oraz 17 obiektów uwzględnionych w projekcie planu miejscowego jako obiekty o wartościach zabytkowych.

W projekcie planu enklawy zieleni występujące w obszarze przeznaczone zostały pod tereny zieleni urządzonej lub wyznaczono na nich *strefy zieleni*, a w ustalaniu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zasadnicze znaczenie miała istniejąca intensywność oraz charakter zabudowy. W części terenów komunikacji wyznaczono *strefy zielonych alei*. Na rysunku projektu planu oznaczono drzewa i grupy drzew wskazane do ochrony, ustalono również nakaz zachowania i uzupełnienia istniejących szpalerów drzew.

5) Zgodność z zapisanymi w Studium zasadami dotyczącymi komunikacji i infrastruktury

Wyznaczony w projekcie planu nadrzędny układ dróg stanowi rozbudowany układ drogowy obejmujący zarówno główne szlaki komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym, jak i drogi lokalne oraz wewnętrzne.

Ustalenia planu dla infrastruktury technicznej i systemów komunikacji, tj.: teren elektroenergetyki (**1IE**), teren gazownictwa (**1IG**), tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego lub komunikacji szynowej (**1KDZ-KKS**, **2KDZ-KKS**, **3KDZ-KKS**), teren drogi zbiorczej (**1KDZ**), tereny drogi dojazdowej (od **1KDD** do **4KDD**), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (od **1KR** do **5KR**), teren komunikacji pieszo-rowerowej (**1KP**) są 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 pkt 11);

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych.

Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.

Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.

Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.

7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

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. Przejęte w projekcie planu parametry i wskaźniki dla zabudowy wynikają z ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 6 i 7).

W projekcie planu przeważają tereny usług nauki o symbolu UN stanowiące ponad połowę powierzchni projektu planu. W grupie tej wyróżniają się tereny 1UN i 2UN wydzielone na obszarze miasteczka studenckiego, w których w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalono *lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego*. Przy czym powstanie nowych budynków jest możliwe w terenie 1UN, a w granicach rozległego terenu 2UN jedynie w dwóch miejscach w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Pozostałe tereny UN (3UN – 12UN) obejmują przede wszystkim kampus AGH, a także obiekty Polskiej Akademii Nauk (PAN) oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego (UJ), Uniwersytetu Rolniczego (UR) i Uniwersytetu Pedagogicznego (UP). W terenach 6UN i 8UN, w których poza obiektami o funkcji naukowej i dydaktycznej znajdują się akademiki, wprowadzono ponadto *dopuszczenie lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego*. W terenach 4UN i 10UN dopuszczono lokalizację garaży wielopoziomowych.

Tereny usług obejmują zabudowę pierzejową przy ul. Czarnowiejskiej (1U i 2U) oraz pojedyncze obiekty w części terenu na południe od ul. Reymonta – Bibliotekę Jagiellońską (3U), Dom Studencki „Żaczek” (5U) oraz nowy biurowiec przy Parku Jordana (4U). Przy ul. Czarnowiejskiej (tereny 1U i 2U) możliwe są znaczące zmiany wynikające z możliwości uzupełniania luk w pierzejach zabudowy, częściowo zagospodarowanych obecnie zielenią, częściowo wykorzystywanych jako parkingi i dojazdy. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą linię zabudowy oraz *nakaz lokalizacji budynków w zabudowie pierzejowej*. W pozostałych terenach U możliwości znaczących przekształceń względem stanu istniejącego są znacznie ograniczone ustaleniami projektu planu, ale także wytycznymi wnikającymi z ochrony konserwatorskiej – wpis do rejestru zabytków (Biblioteka Jagiellońska) oraz do ewidencji zabytków (DS „Żaczek”). Tereny usług kultury i rozrywki obejmują Klub „Studio” (1UK), Młodzieżowy Dom Kultury „Dom Harcerza” (2UK), Dom im. J. Piłsudskiego (3UK), Muzeum Narodowe (4UK).

W projekcie planu wskazano również Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej (1MWK, 2MWK) oraz Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług (1MWk-U, 2MWK-U, 3MWK-U). Tereny te obejmują zabudowę wzdłuż u. Miechowskiej, Toruńskiej i Kawiorzy. W przeważającej części są to tereny już całkowicie zabudowane i możliwe przekształcenia są ograniczone, przy czym w przypadku kilku budynków możliwe jest znaczące podniesienie wysokości. Niezagospodarowany teren przy ul. Kawiorzy przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi 1MW-U.

Uzupełnieniem zainwestowania kubaturowego będzie sieć dróg, w tym również z planowaną komunikacją szynową. W części wschodniej kampusu AGH oraz w części obszaru na południe od ul. Reymonta wprowadzono sieć terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

Odnośnie terenów zieleni – fragment Parku Krakowskiego, stanowiący jego południowe obrzeże, został w projekcie planu uwzględniony jako Teren zieleni urządzonej (9ZP) z ustaleniem lokalizacji publicznie dostępnego parku, z dopuszczeniem lokalizacji różnego rodzaju obiektów związanych zasadniczo z rekreacją. Jest to jedyny teren z ustaleniem lokalizacji zieleni publicznie dostępnej w granicach opracowania. W przestrzeni obszaru wydzielono natomiast szereg terenów zieleni urządzonej (1ZP – 8ZP) z ustaleniem lokalizacji skwerów, zieleńców oraz zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, z zakazem lokalizacji budynków. Tereny te obejmują większe skwery i fragmenty zieleni urządzonej w otoczeniu budynków usług nauki, istotne w strukturze przestrzeni obszaru opracowania z uwagi na pełnione funkcje rekreacyjne, przyrodnicze, reprezentacyjne. Ponadto zieleń obszaru chroniona jest również w ramach wyznaczonej *strefy zieleni*, dla której ustalono m.in. zakaz realizacji budynków.

Ustalenia projektu planu w granicach projektu planu umożliwiają lokalizację nowych budynków o maksymalnej wysokości 31 m – ich realizację przewidziano w terenie 2UN - w obrębie strefy o odmiennych warunkach zagospodarowania. Wysoka zabudowa występuje już w obrębie miasteczka studenckiego.

Tabela 5. Bilans terenów w projekcie planu.

BILANS		
Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MWK	0,82	1,38
MW-U	0,38	0,64
MWK-U	0,75	1,26
U	3,41	5,75
UN	34,05	57,38
US	0,77	1,30
UK	2,47	4,16
KDZ	2,31	3,89
KDZ-KKS	5,47	9,22
KDD	2,07	3,49
KR	1,61	2,71
KP	0,09	0,15
IE	0,13	0,22
IG	0,02	0,03
ZP	5,00	8,42
SUMA	59,35	100,00

PROJEKT PLANU – LUTY 2025 r. –

Projekt skierowany do I opinii i uzgodnień ustawowych w lutym 2025r.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” wyznaczone zostały następujące tereny :

- a) **1MWK, 2MWK** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
- b) **1MW-U** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- c) **1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,
- d) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** - Tereny usług,
- e) **1UN, 2UN, 3UN, 4UN, 5UN, 6UN, 7UN, 8UN, 9UN, 10UN, 11UN, 12UN**- Tereny usług nauki,
- f) **1US** - Teren usług sportu i rekreacji,
- g) **1UK, 2UK, 3UK, 4UK** - Tereny usług kultury i rozrywki,
- h) **1KDZ** – Teren drogi zbiorczej,
- i) **1KDZ-KKS, 2KDZ-KKS, 3KDZ-KKS** – Tereny drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej,
- j) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** - Tereny drogi dojazdowej,
- k) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- l) **1KP** - Teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- m) **1IE** – Teren elektroenergetyki,
- n) **1IG** – Teren gazownictwa,
- o) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP** - Tereny zieleni urządzonej,

Do projektu planu przekazanego do opiniowania i uzgodnień (edycja luty 2025 r.), w wyniku uzyskanych stanowisk organów opiniujących (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska)

i uzgadniających (Zarząd Województwa Małopolskiego, Małopolski wojewódzki Konserwator Zabytków, Zarząd Dróg Miasta Krakowa), wprowadzone zostały następujące zmiany w projekcie planu:

- a) uzupełniono zapisy dotyczące otuliny Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego,
- b) skorygowano oznaczenie i opis zabytku - Obszar zachodniej części Alei Trzech Wieszców wraz z wnętrzem urbanistycznym Placu Inwalidów (jako spełniający kryteria zabytku w trzech kategoriach: historycznego układu urbanistycznego, historycznego zespołu budowlanego i krajobrazu kulturowego) wpisany do rejestru zabytków nieruchomości na podstawie decyzji pod nr [A-1570/M] z dnia 24.11.2020,
- c) uzupełniono obiekty ujęte w gminnej ewidencji o dom studencki „Żaczek” przy ul. 3Maja 5,
- d) w § 7 ust.2 pkt. 2 lit. b – ograniczono możliwość dobudowy balkonów w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków, natomiast dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ograniczono tę możliwość do elewacji tylnych budynków,
- e) zrezygnowano z dopuszczenia realizacji murali na budynkach rejestrowych, a dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszczenie w zakresie murali ograniczono do ścian szczytowych pozbawionych detali architektonicznych,
- f) § 14 ust.7 pkt.2 - zrezygnowano z możliwości realizacji miejsc parkingowych jako podziemnych i wbudowanych w budynki wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków,
- g) w terenie 1MWK-U, odnośnie kamienic przy ul. Kawiorzy 12, 10, i 8, oznaczonych symbolami E2, E3 i E4 zrezygnowano z dopuszczenia możliwości nadbudowy, natomiast dla kamienicy przy ul Kawiorzy 22 oznaczonej jako E1 oraz pozostałych kamienic w tym terenie dopuszczono nadbudowę o maksymalnej wysokości nie przekraczającej wysokości kamienic oznaczonych jako E2-E4,
- h) w terenach 2MWK-U i 3MWK-U, odnośnie kamienicy przy ul. Kawiorzy 2 oznaczonej symbolem E5 oraz kamienic przy ul. Miechowskiej 10 (E6) i ul. Czarnowiejskiej 82 (E7) zrezygnowano z dopuszczenia możliwości nadbudowy,
- i) w terenie 1U wyznaczonym w projekcie planu miejscowego odnośnie kamienic przy ul. Czarnowiejskiej 80 i 70, oznaczonych odpowiednio symbolami E8 i E9 zrezygnowano z dopuszczenia możliwości nadbudowy,
- j) w terenie 2U, odnośnie willi przy ul. Czarnowiejskiej 38, oznaczonej odpowiednio symbolem E13 zrezygnowano z dopuszczenia możliwości nadbudowy,
- k) wzdłuż ulicy Reymonta zlikwidowano zapis w §14 ust.7 dla 2KDZ-KKS (ul. Reymonta) w zakresie zakazu lokalizacji miejsc postojowych na całym odcinku drogi,
- l) ulicę Toruńską wyznaczono jako drogę publiczną,
- m) zwiększenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej z minimum 10% na 20% w terenie 10UN. W pozostałych terenach,
- n) w zakresie *stref zieleni* wprowadzono korektę poprzez dodanie ich w terenach: 1U, 2UN, 3UN, 4UN, 5UN, 6UN, 7UN, 8UN, 9UN, 10UN, 12UN oraz 3UK,
- o) zweryfikowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenach 1U i 2U i wprowadzono strefy zieleni w miejscu istniejącej zieleni wysokiej,
- p) uzupełniono zapisy odnośnie *stref zielonych alei* w §8 ust 7,
- q) wprowadzono zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej w terenach 1MWK, 2MWK, 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 1U, 2U oraz 4UN w strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania.

PROJEKT PLANU – KWIECIEŃ 2025 r. – OPINIE I UZGODNIENIA II

Wprowadzono zmiany do projektu planu i przekazano do ponownych opinii i uzgodnień ustawowych. Nie wprowadzono żadnych dodatkowych zmian wyniku op/uzg II.

PROJEKT PLANU – MAJ/CZERWIEC 2025 r. – WYŁOŻENIE I

W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 12 maja do 9 czerwca 2025r. oraz Zarządzeniem Prezydenta nr 1720/2025 z dnia 14.07.2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” zostały wprowadzone następujące zmiany:

- a) dopuszczenie parkingów podziemnych oraz podziemnych obiektów ochronnych (schronów) w strefach zieleni,
- b) zmiana wymaganego minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w strefach zieleni na 50%,
- c) wykreślenie dwóch obiektów z listy obiektów o wartościach zabytkowych,
- d) zmiana zapisów odnośnie obiektów o wartościach zabytkowych,
- e) w terenie 4UN dopuszczenie realizacji budynków zamieszkania zbiorowego,
- f) zmiana zapisów o odstępstwach od wymogu zapewnienia miejsc postojowych w istniejących budynkach w przypadku nadbudowy o jedną kondygnację oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza,
- g) wykreślenie zapisów odnośnie zakazu stosowania daszków i zadaszeń w obiektach uznanych za dobro kultury współczesnej,
- h) zmiana parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania w terenie 4UK,
- i) zmiana nazwy budynku o symbolu D4,
- j) zmniejszenie stref zieleni w terenach 2UN, 3UN, 4UN,
- k) zmniejszenie terenu 1ZP,
- l) ograniczenie zasięgu obszaru dobra kultury współczesnej D1,
- m) w terenie 6UN - przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zmniejszenie strefy zieleni,
- n) w terenie 11UN - korekta linii rozgraniczającej z terenem 8ZP, korekta nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, likwidacja szpaleru drzew oraz drzewa wskazanego do ochrony, zmniejszenie strefy zieleni,
- o) w terenie 4UK - zmniejszenie stref zieleni oraz zmiany nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
- p) likwidacja terenu 2ZP (zmiana terenu 2ZP na teren 2MWK),
- q) wprowadzenie dodatkowej strefy zieleni w terenie 2MWK.

PROJEKT PLANU – WRZESIEŃ 2025 r. – OPINIE I UZGODNIENIA III

Do projektu planu przekazanego do opiniowania i uzgodnień (edycja wrzesień 2025 r.), w wyniku uzyskanych stanowisk organów opiniujących (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska) i uzgadniających (Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Zarząd Dróg Miasta Krakowa), wprowadzone zostały następujące zmiany w projekcie planu:

- a) w odniesieniu do terenu 4UK - przywrócono wartości wskaźników zagospodarowania terenu, obejmujące: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy z edycji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu na przełomie maja i czerwca 2025 r. oraz w oparciu o wyniki rozstrzygniętego konkursu architektonicznego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wprowadzono fragment strefy zieleni,
- b) zmiana w zakresie części działki 769/5 obr. 4 Krowodrza, która została włączona do terenu 3UN,
- c) zwiększono procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej z 10% na 20% w terenie 4UK.
- d) przywrócono w terenie 5U oraz w części terenu 4UK strefy zieleni,
- e) doprecyzowano zasady lokalizacji obiektów podziemnych w strefach zieleni w terenie 2UN (§ 23 ust. 3 pkt 4 lit. m),

PROJEKT PLANU – LISTOPAD 2025 r. – OPINIE I UZGODNIENIA IV

Wprowadzono zmiany do projektu planu i przekazano do ponownych opinii i uzgodnień ustawowych. Nie wprowadzono żadnych dodatkowych zmian w wyniku op/uzg IV.

PROJEKT PLANU – STYCZEŃ/LUTY 2026 r. – WYŁOŻENIE II

W związku z ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 7 stycznia do 4 lutego 2026r. oraz Zarządzeniem Prezydenta nr 466/2026 z dnia 6 marca 2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” zostały wprowadzone następujące zmiany:

- a) zmiana przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 2MWK i 1KDD, zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na obowiązującą wraz ze zmianą jej przebiegu w obrębie działek 660/2 i 671 obr. 4 Krowodrza,
- b) strefa zieleni w terenach 2MWK oraz 1MW-U została pomniejszona,
- c) zmiana zapisu §10 ust. 5. pkt 4) lit. f – dotyczącego lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na obszarze uznanym za dobro kultury współczesnej oznaczonym symbolem D1,
- d) zmiana zapisu §13 ust. 1. pkt 8) lit. b) - dotyczącego urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zlokalizowanych na budynkach uznanych za dobro kultury współczesnej,
- e) doszczegółowienie zapisu §13 ust. 4 pkt 2) – dotyczącego dopuszczenia możliwości wykorzystania gazu ziemnego,
- f) zmiana zapisów §14 ust. 6 – dotyczących zasad obsługi parkingowej,
- g) doszczegółowienie zapisu §20 ust. 3 pkt 3) lit. k) – dotyczącego zakazu lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej w terenie 2U,
- h) dodanie zapisu w §24 ust. 3 pkt 2) lit. g) - dotyczącego dopuszczenia możliwości realizacji podziemnych części budynków, takich jak miejsca parkingowe (postojowe) w układzie podziemnym oraz podziemne obiekty ochronne (schrony) w terenie 3UN,
- i) dodanie zastrzeżenia w §24 ust. 3 pkt 3) lit. j) – dotyczącego zakazu lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej wynikającego z omyłki pisarskiej,

PROJEKT PLANU – MARZEC 2026 r. – OPINIE I UZGODNIENIA V

Wprowadzono zmiany do projektu planu i przekazano do ponownych opinii i uzgodnień ustawowych. Nie wprowadzono żadnych dodatkowych zmian w wyniku op/uzg V.

PROJEKT PLANU – KWIECIEŃ/MAJ 2026 r. – WYŁOŻENIE III (częściowe)

Nie wprowadzono zmian.

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

1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Uwzględniono w projekcie planu poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną oraz przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zarówno zabudowy mieszkaniowej jak mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej, a także terenów zieleni urządzonej. Podczas sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę relacje nowej zabudowy z zabudową występującą na tym terenie, ale także charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy. Kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zasady zagospodarowania terenu ustalono w § 6 tekstu projektu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto w § 7 tekstu projektu planu. Zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów znajdują się w Ustaleniach szczegółowych tekstu projektu planu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Uwzględnione w planie szczegółowe zapisy mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu. Ochronie walorów krajobrazowych mają służyć zapisane w projekcie planu zasady (§ 7 tekstu planu) ale także zapisane w § 9 Zasady kształtowania krajobrazu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Wymagania dotyczące ochrony środowiska i przyrody zapisano w § 8 tekstu projektu planu. Wyznaczono strefy zieleni, strefy zielonych alei, szpalery drzew, drzewa i grupy drzew wskazane do ochrony, ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano również granicę udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 Dolina rzeki Wisła (Kraków) oraz granicę otuliny Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto projekt planu jest kierowany do zaopiniowania/uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Marszałkiem Województwa Małopolskiego, Ministrem Klimatu i Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 10 tekstu projektu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, uznanych za dobro kultury współczesnej oraz innych obiektów o wartościach zabytkowych ujętych w projekcie planu.

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

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.).

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2 lit d [*dot. wykonania pochylni i ramp dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami*], § 8 ust. 3 pkt 1) [*dot. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać*] i ust. 13 [*dot. ochrony przed hałasem*], § 11

pkt 1 i 2[*dot. przestrzeni publicznych*], § 14 ust. 5 i 6 pkt 3 [*dot. wskaźników parkingowych i dot. Kart parkingowych*] tekstu projektu planu.

Ponadto projekt planu podlega zaopiniowaniu/uzgodnieniu przez:

- Marszałka Województwa Małopolskiego – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Powiatową Społeczną Radę ds. Osób Niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by optymalnie wykorzystać przestrzeń - § 7 tekstu projektu planu i zapisy zawarte w Ustaleniach szczegółowych projektu planu,
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę usługową),
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

7) Prawo własności.

Uwzględniono w projekcie planu poprzez analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej).

W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zostały uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefem Agencji Wywiadu, Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Uwzględniono w projekcie planu poprzez określenie celów planu, które dla spełnienia potrzeb społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- utrzymaniem układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne,
- rozbudową infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

W tekście projektu planu zawarto ponadto:

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

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

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 w ustawie].

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji). W przeznaczeniu poszczególnych terenów, mieszczą się obiekty

i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych a także urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

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.

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 250,00 m n.p.m.,
- minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej: DN 100 mm,
- rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

Odprowadzania ścieków oraz wód opadowych

- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, w oparciu o system kanalizacji ogólnospławnej;
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej: \varnothing 300 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 poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1) z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod Tereny dróg publicznych,
 - zwiększających retencję;
- dla terenów: 1MWK, 2MWK, 1MW-U, 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1UN, 2UN, 3UN, 4UN, 5UN, 6UN, 7UN, 8UN, 9UN, 10UN, 11UN, 12UN, 1US, 1UK, 2UK, 3UK, 4UK zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych wyłącznie w oparciu o retencję w miejscu (nakaz zastosowania rozwiązań łączonych),
- w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, retencjonowanie ich w zbiornikach retencyjnych, a przyjęcie wód opadowych i roztopowych po retencji do kanalizacji ogólnospławnej, w ilości jaka powstaje na terenie przy współczynniku spływu wynoszącym 0,1 dla deszczu zdarzającego się z prawdopodobieństwem co 2 lata i czasie trwania 15 minut.

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 (w tym np. na cele badawcze, laboratoryjne, gastronomiczne itp.).

Ciepłownictwo

- zaspokajanie 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), z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7 i 8;
- parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
 - w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci ciepłej, 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.

Elektroenergetyka

- doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o:
 - stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7 i 8,
 - urządzenia służące do wytwarzania energii w skojarzeniu z produkcją ciepła (urządzenia kogeneracyjne);
- zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną;
- budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnątrzowych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
- minimalny przekrój:
 - doziemnych przewodów wysokiego napięcia: 240 mm²,
 - doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia: 16 mm².

11) 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 13 października 2023 r. określił termin składania wniosków do dnia 17 listopada 2023 r. Wnioski do projektu planu złożone w ww. terminie Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył Zarządzeniem Nr 57/2025 z dnia 13 stycznia 2025 r.

W dniach od 12 maja do 9 czerwca 2025 r. odbyło się pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, o czym Prezydent Miasta Krakowa zawiadomił poprzez obwieszczenie i ogłoszenie pasowe z dnia 5 maja 2025 r. W dniu 29 maja 2025 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Okres składania uwag do projektu planu określony w ww. ogłoszeniu/obwieszczeniu upłynął w dniu 23 czerwca 2025 r. Uwagi złożone w tym terminie Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył zarządzeniem Nr 1720/2025 z dnia 14 lipca 2025 r.

W dniach od 7 stycznia do 4 lutego 2026 r. odbyło się drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, o czym Prezydent Miasta Krakowa zawiadomił poprzez obwieszczenie i ogłoszenie pasowe z dnia 23 grudnia 2025 r. W dniu 22 stycznia 2026 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Okres składania uwag do projektu planu określony w ww. ogłoszeniu/obwieszczeniu upłynął w dniu 18 lutego 2026 r. Uwagi złożone w tym terminie Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył zarządzeniem Nr 466/2026 z dnia 6 marca 2026 r.

W dniach od 20 kwietnia do 19 maja 2026 r. odbyło się trzecie wyłożenie części projektu planu do publicznego wglądu, o czym Prezydent Miasta Krakowa zawiadomił poprzez obwieszczenie i ogłoszenie pasowe z dnia 10 kwietnia 2026 r. W dniu 214 maja 2026 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Okres składania uwag do projektu planu określony w ww. ogłoszeniu/obwieszczeniu upłynął w dniu 2 czerwca 2026 r.

Uwagę złożoną w tym terminie Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył zarządzeniem Nr 12016/2026 z dnia 11 czerwca 2026 r.

Ponadto 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 „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

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 13 października 2023 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 13 stycznia 2025 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 57/2025 Prezydenta Miasta Krakowa).

Sporządzony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był pięciokrotnie przekazywany właściwym organom i instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia (4 lutego 2025r., 14 kwietnia 2025r., 23 września 2025r., 27 listopada 2025r. oraz 25 marca 2026r.).

W dniach: 5 maja 2025 r., 18 grudnia (23 grudnia korekta) 2025r. oraz 10 kwietnia 2026r. w Gazecie Krakowskiej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta poinformowano o kolejnych trzech wyłożeniach do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” 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 „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” 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 zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych podczas wszystkich trzech wyłożeń do publicznego wglądu.

Dokumentacja prac planistycznych, sporządzana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii 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.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Uwzględniono poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania mpzp, a następnie skierowanie do zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją

Wywiadu, Komendantem Państwowej Straży Pożarnej (odpowiednio miejskim i wojewódzkim), a także Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

14) 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 na obszarze projektu planu występują: tereny mieszkaniowe (B), tereny przemysłowe (Ba), inne tereny zabudowane (Bi), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz) i tereny komunikacyjne -drogi (dr). Żaden z tych użytków nie jest wskazany w planie jako przeznaczony do upraw rolniczych.

2. 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 „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesów publicznych: poprzez określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Wskazana w przedmiotowym projekcie planu klasa przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.
- 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 „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”, Prognozy oddziaływania na środowisko oraz wytycznych uzyskanych w zakresie środowiska (np. z Wydział 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.

3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez uzupełnienie go o zaprojektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Zaproponowany w projekcie planu układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewnia połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Wyznaczony w projekcie planu: Teren komunikacji pieszo – rowerowej (IKP) ułatwi przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I

PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, 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.

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 31 grudnia 2025 r. dotychczasowego dokumentu Studium nowym aktem planowania przestrzennego w postaci Planu ogólnego.*

Obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Podjęcie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu ochronę układu urbanistycznego tej części Krakowa oraz prawidłowe kształtowanie przestrzeni obszaru zabudowanego obiektami o zróżnicowanej formie, gabarytach i intensywności.

Zgodnie z „Analizą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” podjęcie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z potrzeby określenia warunków kształtowania zabudowy w harmonii z historycznie ukształtowanymi elementami zagospodarowania przestrzennego 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.

UNIWERSALNE PROJEKTOWANIE

Ustalenia projektu planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych (omówiony w rozdziale II.1.5).

IV. 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 „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” 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 „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”.

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.

Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”.

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 194 088					-1 194 088
2	1 194 088				650 412	-543 676
3	1 194 088	743 209			650 412	-1 286 885
4	1 194 088	743 209				-1 937 297
5	1 194 088	743 209		50 093		-1 887 204
6	1 194 088	743 209		75 139		-1 862 158
7		743 209		125 232		-617 977
8				250 464		250 464
9				250 464		250 464
10				250 464		250 464
	7 164 527	3 716 046	0	1 001 854	1 300 824	-8 577 895

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 8,5 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

V. PODSUMOWANIE

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