

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 1

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
zawartych w projekcie zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Żabiniec”



Sierpień 2026 r.

SPIS TREŚCI

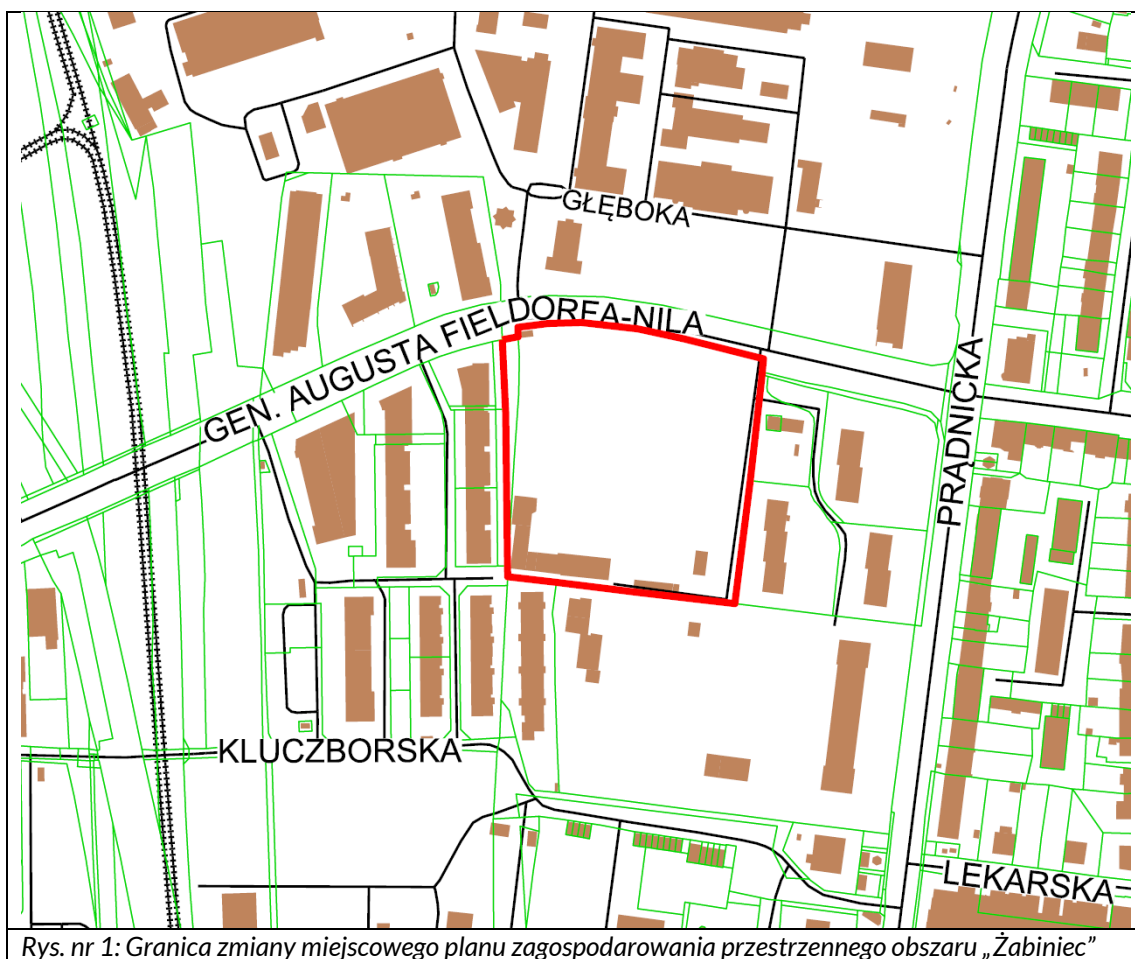
I.	Uwarunkowania planistyczne i opis rozwiązań projektu zmiany planu.....	3
1.	Podstawa sporządzania zmiany planu.....	3
2.	Przebieg procedury planistycznej.....	4
3.	Uwarunkowania przestrzenne.....	4
4.	Opis rozwiązań	6
5.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu zmiany planu z ustaleniami Studium	6
II.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	9
1.	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.....	9
1a.	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	9
2.	Walory architektoniczne i krajobrazowe	9
3.	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu..	10
4.	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	10
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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)	10
6.	Walory ekonomiczne przestrzeni	10
7.	Prawo własności.....	10
8.	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....	11
9.	Potrzeby interesu publicznego	11
10.	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.....	11
11.	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	11
12.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	11
13.	Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	12
14.	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.....	12
15.	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.....	12
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, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania	13
IV.	Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy	14

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU

1. Podstawa sporządzania zmiany planu

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” sporządzana jest w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), zwanej dalej **ustawą** oraz o przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Podstawą prawną sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”, zwanego dalej **zmianą planu**, jest Uchwała nr XXXIII/690/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany planu.



Rys. nr 1: Granica zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” została sporządzona *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „K.S. CLEPARDIA”*. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 5 ustawy, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla danego obszaru.

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

2. Przebieg procedury planistycznej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały nr XXXIII/690/25 z dnia 2 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”.

W dniu 28 listopada 2025 r. zostało opublikowane ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”, w którym termin składania wniosków określono do dnia 23 grudnia 2025 r.

W dniach 28 listopada i 1 grudnia 2025 r.. wysłane zostały zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania ustawowego projektu planu.

W dniu 16 marca 2026 r. koncepcja zmiany planu została zaprezentowana na posiedzeniu Komisji Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa, która w opinii nr 118/2026 z dnia 20 kwietnia 2026 r. zaopiniowała koncepcję pozytywnie z uwagami.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

W dniach od 3 lipca do 30 lipca 2026 r. przeprowadzono konsultacje społeczne, w ramach których wpłynęła 1 uwaga nie kwestionująca rozwiązań planistycznych.

Zarządzeniem nr 1661/2026 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 sierpnia 2026 r. w sprawie wykazu uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”, uwaga została uwzględniona - zgodna z projektem planu.

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

3. Uwarunkowania przestrzenne

Położenie obszaru

Obszar opracowania położony jest na północ od centrum miasta Krakowa – w odległości około 3 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni ok. 1,64 ha. Całość znajduje się w Dzielnicy IV Prądnik Biały. Powierzchnia sporządzanej zmiany mpzp obejmuje działki nr 224/2 i 228 obręb 44 w jednostce ewidencyjnej Krowodrza.

Obowiązujący plan miejscowy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” (Uchwała nr CXXX/3608/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r.) obowiązuje od 13 kwietnia 2024 r. Obszar zmiany obejmuje Teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US.2 oraz fragment Terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL.2.

Dla terenu US.2 plan miejscowy określa następujące ustalenia szczegółowe:

„§ 32. 1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji**, oznaczone symbolami **US.1-US.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne obiekty sportowe, kultury, zdrowia publicznego lub park.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:

1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:

a) dla terenu US.1: **50%**,

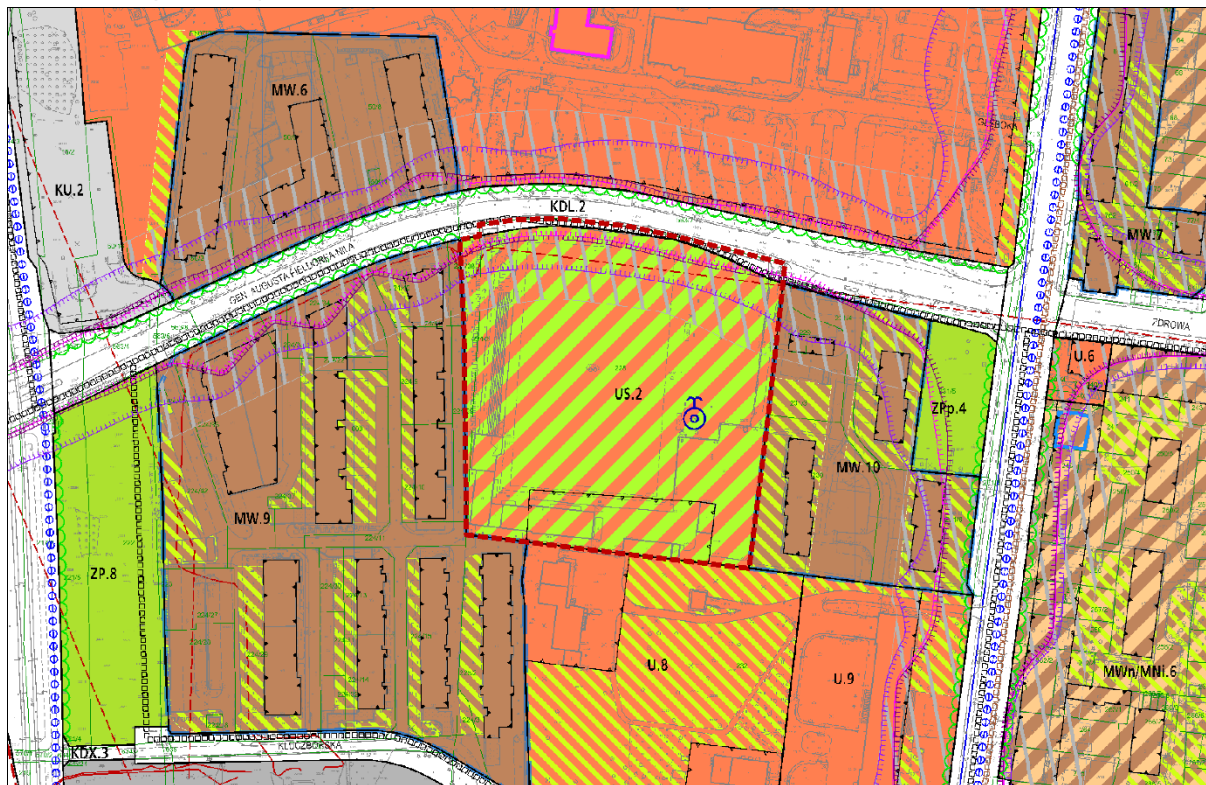
b) dla pozostałych terenów: **70%**;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,01-0,3**;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla terenu US.3: **5 m**,

b) dla pozostałych terenów: **10 m.**”



Rys. nr 2: Fragment obowiązującego mpzp obszaru „Żabiniec” – z zaznaczoną granicą sporządzanej zmiany

Powiązania komunikacyjne i przyrodnicze

Obszar sporządzanego planu łączy się z podstawowym układem drogowym Krakowa poprzez drogę klasy lokalnej kategorii gminnej – ul. gen. Augusta Fieldorfa-Nila.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu miejskiej komunikacji zbiorczej. Obszar położony jest w pobliżu przystanku autobusowego „Szpital Jana Pawła” oraz przystanku tramwajowego „Krowodrza Górka P+R”, którymi można dotrzeć w różne strony miasta.

Na obszarze opracowania nie występują obszarowe formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Istniejące zainwestowanie

Obszar objęty opracowaniem cechuje się funkcją sportowo-rekreacyjną, na obszarze znajduje się obecnie stadion piłkarski Klubu Sportowego „Clepardia”, a w południowo-zachodniej części usytuowane są budynki, stanowiące zaplecze dla ww. boiska.

Obszar sporządzanego planu miejscowego charakteryzuje się niskimi budynkami o maksymalnej wysokości 6 m.

4. Opis rozwiązań

Określony na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu cel, zdeterminowały przyjęte w nim rozwiązania. Celem zmiany planu jest zapewnienie warunków formalnych dla zwiększenia możliwości inwestycyjnych klubu sportowego.

Zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono w oparciu o wskazania Studium oraz analizę istniejącej zabudowy w obszarze - w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie dokumentu Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 24 Prądnik Biały). Ponadto, ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w innych aktach prawa miejscowego obowiązującego w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Charakterystyka terenu wyznaczonego w obszarze zmiany planu miejscowego:

1US – Teren usług sportu i rekreacji

Teren ten został wyznaczony zgodnie ze Studium (funkcja podstawowa, z uwzględnieniem stanu istniejącego – Klub Sportowy, a także w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój tego obszaru.

Dla terenu 1US ustalono następujące parametry i wskaźniki:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 %,
- maksymalną wysokość zabudowy: 16 m,
- maksymalną wysokość obiektu budowlanego: 16 m.

5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu zmiany planu z ustaleniami Studium

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne.

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

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

Zapisy ustaleń Studium:

Obszar zmiany planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 24 – Prądnik Biały, dla której ustalono:

[z KARTY JEDNOSTKI 24];

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	▪ (...); ▪ <i>Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Clepardia” w rejonie ul. Gen. Augusta Fieldorfa Nila oraz (...) do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;</i> ▪ (...)
funkcja terenu	▪ (...) ▪ <i>Tereny usług (U);</i> ▪ (...)
standardy przestrzenne	▪ (...) ▪ <i>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40 %;</i> ▪ (...)
wskaźniki zabudowy	▪ (...) ▪ <i>Wysokość zabudowy usługowej w ramach terenów usług (U) do 36m (...) oraz dla terenów usług sportowych do 16 m;</i> ▪ (...)
środowisko kulturowe	(...) <i>Strefy ochrony konserwatorskiej:</i> (...) ▪ <i>Ochrony i kształtowania krajobrazu:</i> – <i>obejmuje całość jednostki,</i> (...)
środowisko przyrodnicze	(...)
komunikacja	(...) ▪ <i>Transport zbiorowy:</i> – (...) – <i>linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;</i> (...)
infrastruktura	▪ <i>Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;</i> (...) <i>Ograniczenia wynikające z:</i> (...) ▪ <i>Przebiegu istniejących magistral ciepłowniczych, kanalizacyjnych, gazowych i wodociągowych oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.</i>

1) Kategoria terenu (funkcja) występująca na obszarze objętym zmianą planu:**U – Tereny usług**

- **Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.
- **Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzone i nieurządzone m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

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

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

Tabela zgodności mpzp ze Studium:

Symbol terenu z mpzp	Nazwa terenu z mpzp	Studium		Zgodność ze Studium – FUNKCJA	zgodność ze Studium - PARAMETRY	
		Jedn. urban.	Teren		w mpzp	wg Studium
1US	Teren usług sportu i rekreacji	24	U	Zgodność - funkcja podstawowa	Wys. 16 m u.p.b.cz.: 20 %	Wys. 36 m, a dla terenów usług sportowych do 16 m; p.b.cz.: 20 %

Oznaczenia skrótów z powyższej tabeli:

- Parametry wg Studium:
 - ❖ **Wys.** – wysokość zabudowy do ... m,
 - ❖ **p.b.cz.** – powierzchnia biologicznie czynna min. ... %.
- Parametry wg mpzp:
 - ❖ **Wys.** – maksymalna wysokość obiektu budowlanego: ... m,
 - ❖ **u.p.b.cz.** – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: ... %.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie zmiany planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

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

art. 1 ust. 2 ustawy

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
 - 7) prawo własności;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
 - 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
 - 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

W planie miejscowym oraz w projekcie zmiany planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie zmiany planu przyjęto takie rozwiązania zagospodarowania przestrzeni, aby tworzyło spójną kompozycję z zachowaniem wymagań funkcjonalno-przestrzennych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez zasady zagospodarowania terenu ustalone w § 6, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy w § 7. Uwzględniono również w projekcie zmiany planu poprzez przyjęte parametry i wskaźniki w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także poprzez wyznaczone linie zabudowy uwzględniające istniejące zagospodarowanie i umożliwiające kontynuację funkcji.

1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt zmiany planu uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju m.in. poprzez wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę, jak również zachowującego istniejącą funkcję (teren usług sportu i rekreacji) zgodnie z polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

W planie miejscowym uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe w § 7 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy oraz w § 8 wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ponadto, zapisy planu regulują

zasady kształtowania krajobrazu w § 9 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w § 11.

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

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w obowiązującym planie miejscowym obszaru „Żabiniec” w§ 8 (zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu).

W obszarze objętym sporządzaną zmianą planu brak jest obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, gruntów leśnych oraz udokumentowanych złóż kopalin.

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

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

W obszarze zmiany planu brak obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

W obowiązującym planie miejscowym uwzględniono poprzez ustalenia zawarte w § 10 (zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej). W obszarze planu nie występują: obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Projekt zmiany planu został skierowany do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia.

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

Uwzględniono w obowiązującym planie miejscowym obszaru „Żabiniec” poprzez ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2, § 13 ust. 1 pkt 3 i § 15 ust. 7 pkt 1 i ust. 8 pkt 3 lit. c, a także poprzez skierowanie projektu zmiany planu do zaopiniowania i uzgadniania z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
- Małopolskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym,
- Marszałkiem Województwa Małopolskiego,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez określenie w obowiązującym planie miejscowym w § 7 zasady kształtowania zabudowy, a także w projektowanej zmianie planu poprzez wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji, w którym ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy lub modernizację istniejącego zagospodarowania.

7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności. Zmiana planu miejscowego obejmuje działki będące własnością Gminy Miejskiej Kraków, w związku z czym projekt nie ingeruje we własność prywatną.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji, które uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności. Ponadto, w projekcie zmiany planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono parametry i wskaźniki, które umożliwią rozwój klubu sportowego.

W przeprowadzonych konsultacjach społecznych do projektu zmiany planu wzięto zarówno interes prywatny, jak i interes publiczny przy podejmowanych decyzjach o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

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

Zostały uwzględnione w obowiązującym planie miejscowym w § 14 jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu) rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej”, a także w § 7 ust. 11 pkt 2 – zasady odnoszące się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu zmiany planu (w okresie od 28 listopada do 23 grudnia 2025 r.) w formie papierowej (dzienniki podawcze, wysłanie drogą pocztową) lub elektronicznej (ePUAP, e-doręczenia lub pocztą elektroniczną na adres: wnioski-bp@um.krakow.pl), w tym dodatkowy dyżur projektanta w dniu 4 grudnia 2025 r., siedziba Rady i Zarządu Dzielnicy IV Prądnik Biały, ul. Białoprądnicka 3 (udzielanie informacji oraz pomoc w wypełnianiu formularza),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- udostępnianie poszczególnych edycji projektu zmiany planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne
- zapewnienie dyżurów projektanta planu, w tym po godzinach pracy urzędu (w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 3 lipca do 30 lipca 2026 r.),
- udział w spotkaniu otwartym w dniu 14 lipca 2026 r., sala Dietla, Plac Wszystkich Świętych 3-4 (w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 3 lipca do 30 lipca 2026 r.),
- udział w dodatkowym spotkaniu otwartym w dniu 21 lipca 2026 r., siedziba Rady i Zarządu Dzielnicy IV Prądnik Biały, ul. Białoprądnicka 3 (w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 3 lipca do 30 lipca 2026 r.),
- składanie uwag do projektu zmiany planu w formie papierowej lub elektronicznej (w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 3 lipca do 30 lipca 2026 r.).

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 28 listopada 2025 r.), Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin

składnia wniosków do zmiany planu. W określonym terminie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski do projektu zmiany planu miejscowego. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania oraz opiniowania projektu planu miejscowego.

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

Następnie, projekt zmiany planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 3 lipca do 30 lipca 2026 r., o których ogłoszono w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 3 lipca 2026 r.), Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa.

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

www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

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

Obszar zmiany planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Ponadto, w projekcie zmiany planu miejscowego w części graficznej powielono element informacyjny „studnie głębinowe”.

Obowiązujący miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” ustala w § 14 ust 2 w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia.

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

W obszarze zmiany planu brak inwestycji, a także terenów zwiększających ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych. Projekt zmiany planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania przez Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

W obowiązującym planie miejscowym obszaru „Żabiniec” w § 8 ust. 6 (zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu) ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z pewnymi wyjątkami.

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

Obszar zmiany planu znajduje się w granicach administracyjnych miasta, więc nie narusza ww. potrzeb. Ponadto, uwzględniono powyższe potrzeby w projekcie zmiany planu poprzez szczegółową analizę struktury użytków gruntowych.

art. 1 ust. 3 ustawy

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

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla zmiany mpzp obszaru „Żabiniec” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- **interesu publicznego**, m.in. poprzez wyznaczenie terenu uwzględniającego potrzeby społeczeństwa, a także tworzące przestrzenie publiczne, które sprzyjają integracji mieszkańców i użytkowników obszaru objętego zmianą planu.

Wskazane w przedmiotowym projekcie zmiany planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.

- **interesu prywatnego**, m.in. analizę struktury własności.

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

- **analizy środowiskowe:**
 - Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla planu miejscowego obszaru „Żabiniec”,
 - Inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań,
 - Prognozę oddziaływania na środowisko;
- **analizy ekonomiczne** – tj. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;
- **analizy społeczne** – tj. zabezpieczanie w planie funkcji publicznych.

art. 1 ust. 4 ustawy

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar zmiany planu obsługiwany jest przez istniejącą drogę gminną (ul. gen. Augusta Fieldorfa-Nila), posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci drogowej, w tym pełny dostęp do systemu transportu publicznego (autobusowego i tramwajowego).

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

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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

W ww. uchwale nie dokonuje się oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, a także nie wskazano obszaru opracowania niniejszego planu do objęcia działaniami, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podjęcie prac nad sporządzaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu m.in. zapewnienie warunków formalnych dla zwiększenia możliwości inwestycyjnych klubu sportowego, poprzez obniżenie wskaźnika min. pow. biologicznie czynnej, w celu umożliwienia zamontowania w przyszłości sztucznej murawy na boiskach sportowych.

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

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

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Mając na względzie stan własności nieruchomości (całość Gmina Kraków), istniejący układ drogowy oraz niewskazywanie nieruchomości gminnych do zbycia, prognozuje się, iż przyjęcie zmiany przedmiotowego planu miejscowego pozostaje bez bezpośredniego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą określone na etapie projektowo-realizacyjnym.