

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
OBSZARU
„BRONOWICE MAŁE - RONDO OFIAR KATYNIA”**



Kraków

SIERPIEŃ 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	3
1. Podstawa sporządzania planu i warunki formalne	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Uwarunkowania przestrzenne	5
4. Opis rozwiązań.....	8
Zapisy projektu planu dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej	11
5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	12
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	22
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.....	22
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe	23
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu.....	23
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	24
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami	24
6. Walory ekonomiczne przestrzeni	24
7. Prawo własności.....	25
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	25
9. Potrzeby interesu publicznego.....	25
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.....	25
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	26
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	27
13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	27
14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	27
15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	27
III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY	28
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	29
1. Wpływy z tytułu inwestycji uzupełniające.....	29
2. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.....	30
3. Wpływy z tytułu podatków od nieruchomości	30

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i warunki formalne

Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia” sporządzany 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, ust. 5 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).

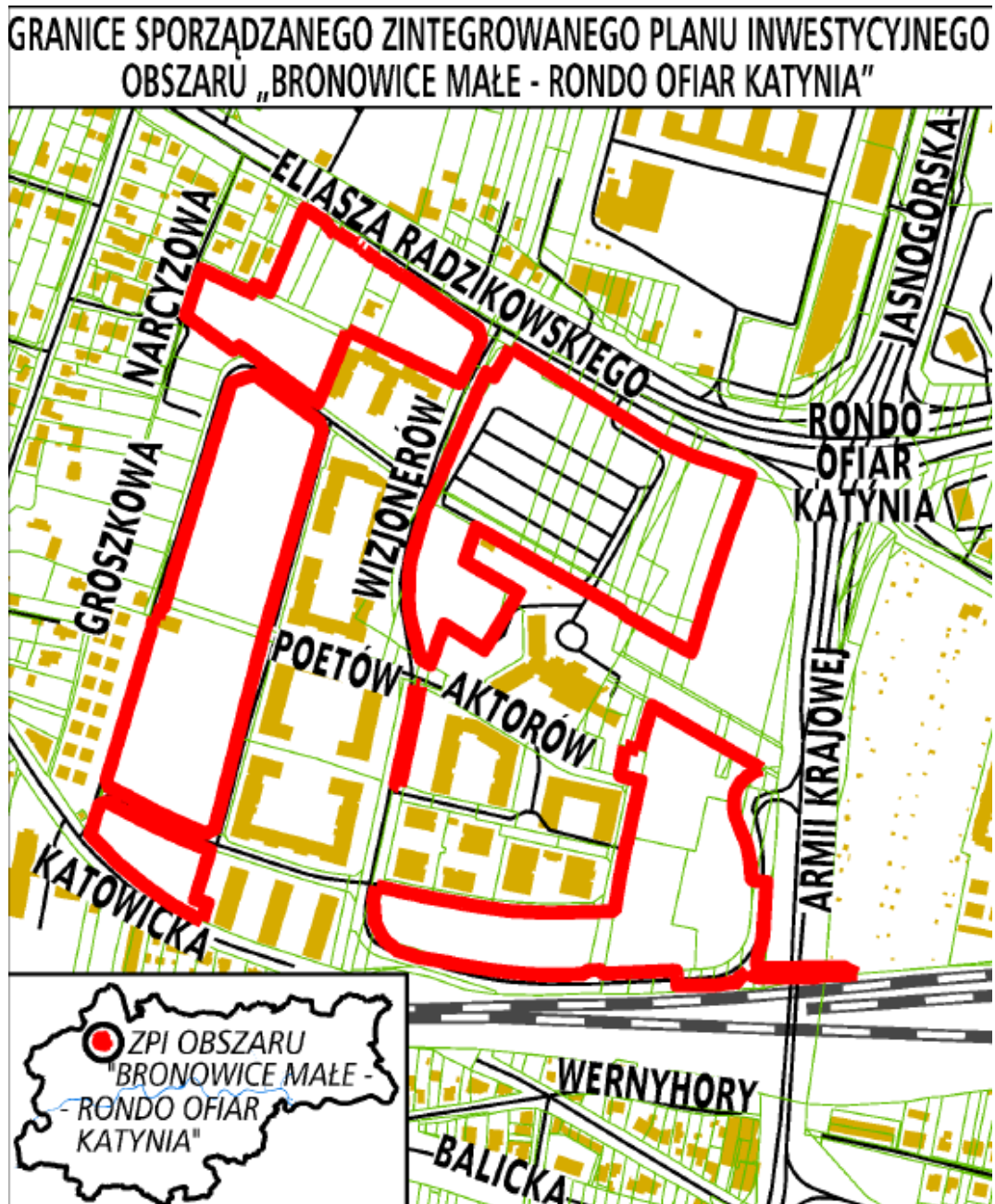
Podstawą prawną sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia”, zwanego dalej planem, jest uchwała nr XVI/369/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia” oraz uchwała nr XXXV/709/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia - 2”. Na podstawie art. 37eg ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2024 roku poz. 1130 ze zm.) Prezydent Miasta Krakowa zdecydował w formie zarządzenia nr 2334/2025 z dnia 1 października 2025 r. w sprawie prowadzenia jednego postępowania dotyczącego uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego pn. zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia” na podstawie dwóch oddzielnych wniosków.

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

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy Inwestor wykazał zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy.

W ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia”:

- **inwestycję główną** stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MW-U, 2MW-U,
- **inwestycję uzupełniającą** stanowią:
 - 1) budowa pieszo-rowerowej kładki łączącej ul. Wizjonerów z ul. Armii Krajowej oraz połączenie z przystankiem SKA Bronowice,
 - 2) budowa drogi dojazdowej w rejonie ulic Wizjonerów i Radzikowskiego oraz budowa ścieżki rowerowej i chodnika w rejonie ul. Radzikowskiego,
 - 3) budowa pasa postojowego oraz chodnika wzdłuż ul. Wizjonerów,
- **świadczenia uzupełniające** stanowią:
 - 1) miejsca parkingowe dla Miasta - wybudowanie i oddanie do użytkowania w terenie 1MW-U budynku usługowego, obejmującego co najmniej 100 miejsc postojowych niebilansowanych dla potrzeb parkingowych tego budynku,
 - 2) przekazanie środków finansowych na realizację publicznego samorządowego parku miejskiego,
 - 3) przekazanie środków finansowych na poczet kosztów nabycia przez Miasto lokali mieszkalnych do zasobu komunalnego,
 - 4) przekazanie środków finansowych na poczet szacunkowej wartości odszkodowania za likwidację części rodzinnego ogródka działkowego, niezbędnej do realizacji pieszo-rowerowej kładki łączącej ul. Wizjonerów z ul. Armii Krajowej.



Rys. 1. Granica zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia”

2. Przebieg procedury planistycznej

- Wniosek Henniger Investment Spółka Akcyjna o zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” złożony w dniu 16 maja 2024 r.
- Przekazanie wniosku do Rady Miasta Krakowa Zarządzeniem PMK nr 1672/2024 z dnia 7 czerwca 2024 r.
- Uchwała nr XVI/369/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia”.
- Wniosek Henniger Investment Spółka Akcyjna o zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia - 2” złożony w dniu 7 sierpnia 2025 r.
- Przekazanie wniosku do Rady Miasta Krakowa w dniu 7 sierpnia 2025 r.
- Uchwała nr XXXV/709/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia - 2”.

- Zarządzenie Nr 2334/2025 z dnia 1 października 2025 r. w sprawie prowadzenia jednego postępowania dotyczącego uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" na podstawie dwóch oddzielnych wniosków.
- Negocjacje ds. umowy urbanistycznej rozpoczęte dnia 9 października 2025 r.
- Przekazanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień ustawowych 3 kwietnia 2026 r.
- Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” z dnia 3 kwietnia 2026 r. – opublikowane w Gazecie Wyborczej (Kraków Tygodnik) w dniu 3 kwietnia 2026 r.
- Konsultacje społeczne do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” zostały przeprowadzone w dniach od 7 kwietnia 2026 r. do 28 kwietnia 2026 r.:
 - możliwość składania uwag do projektu planu,
 - bezpośredni kontakt w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa,
 - zamieszczenie projektu planu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa,
 - organizacja spotkania otwartego w dniu 17 kwietnia 2026 r. w Sali Dietla Urzędu Miasta Krakowa od godziny 15:30,
 - organizacja dodatkowego spotkania informacyjnego w dniu 9 kwietnia 2026 r. w Szkole Podstawowej nr 50 przy ul. Katowickiej 28 w Krakowie od godziny 18:00.
- Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego uzyskał niezbędne wymagane prawem opinie i uzgodnienia.
- Do projektu ZPI zostały wprowadzone zmiany wynikające z konsultacji społecznych i opiniowania i uzgodnień ustawowych.

3. Uwarunkowania przestrzenne

Położenie obszaru

Obszar objęty planem o powierzchni 13,13 ha, położony jest w północno – zachodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy VI – Bronowice, w rejonie ul. Armii Krajowej, Radzikowskiego, Wizjonerów, Odkrywców i Katowickiej.

Granice planu obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” zostały określone jako połączenie granic określonych w Uchwale Nr XVI/369/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ZPI obszaru "Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia" oraz Uchwale Nr XXXV/709/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI obszaru "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia 2" w oparciu o Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa o połączeniu wniosków do jednego postępowania.

Obszar objęty granicami projektowanego planu jest praktycznie niezainwestowany budynkami (z wyjątkiem obiektu znajdującego się w planowanym terenie 3MW). W jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne wzniesione w ramach założenia osiedla Wizjonerów. W północno wschodniej części (teren po dawnym motelu „Krak”) znajdują się otwarte tereny zieleni, na których planowany jest park miejski.

Obszar objęty planem znajduje się w niewielkiej odległości od przystanku kolejowego szybkiej kolei aglomeracyjnej „Bronowice”, a tereny takie, zgodnie ze wskazaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, predysponowane są do lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Obecny charakter osiedla otwartego, dostępnego i przyjaznego mieszkańcom, generuje potrzebę kontynuacji kształtowania zabudowy bez barier komunikacyjnych i przestrzennych dla ruchu pieszego i rowerowego, co pozwoli na swobodne przemieszczanie się mieszkańców oraz osób zamieszkujących tereny przyległe.

W ramach projektowanych terenów US zapewniono zagospodarowanie na potrzeby realizacji strefy rekreacyjno-wypoczynkowej w granicach wielofunkcyjnego parku miejskiego. Zabezpieczenie w dokumentach planistycznych przeznaczenia terenu po dawnym motelu Krak pod funkcje-usług sportu i rekreacji umożliwia realizację planowanego przez miasto parku o powierzchni 3,76 ha. Będzie on współfinansowany przez wnioskodawcę, zgodnie z deklaracją zawartą we wniosku.



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

Powiązania komunikacyjne

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru z otoczeniem związane są z prowadzącą do centrum ul. Radzikowskiego i Armii Krajowej. Obszar, na którym położone są poszczególne tereny wyznaczone zintegrowanym planem inwestycyjnym, jest skomunikowany wewnętrznie poprzez ulice Katowicką, Wizjonerów, Odkrywców, Naukowców, Wolontariuszy i Aktorów.

Na terenie objętym planem przewidywane jest połączenie autobusowe z pętlą tramwajową w Balicach oraz wprowadzane ustaleniami ZPI połączenie pieszo-rowerowe z przystankiem kolejowym „Kraków-Bronowice”.

Powiązania funkcjonalne, krajobrazowe i przyrodnicze

W granicach obszaru opracowania nie występują tereny o wysokich walorach przyrodniczych bądź krajobrazowych.

W krajobrazie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Osiedla Wizjonerów, która wyróżnia się w przestrzeni poprzez gabaryty oraz charakterystyczne elewacje. Kompozycja osiedla opiera się na wyraźnym układzie urbanistycznym: główną oś stanowi ul. Wizjonerów wraz z czytelnym układem ulic, a zabudowa mieszkaniowa, składająca się z 4-8 kondygnacyjnych budynków tworzy spójne kwartały zabudowy. Budynki, mimo znacznych gabarytów, tworzą harmonijny układ. Wnętrza kwartałów wypełniają dostępne dla mieszkańców dziedzińce oraz pasáže, przy których w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowane są podstawowe usługi m.in. żłobki, przedszkole, sklepy i obiekty gastronomiczne. Zieleń osiedlową wewnątrz kwartałów zabudowy tworzą towarzyszące małej architekturze nasadzenia zieleni niskiej, w postaci ozdobnych krzewów i traw oraz pojedyncze młode drzewa. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zarówno komunikacji pieszej jak i samochodowej, wkomponowane zostały szpalery drzew, które w miarę wzrostu i dojrzewania drzewostanu będą zwiększać walory krajobrazowe i podniosą jakość przestrzeni. W krajobrazie obszaru nie występują dominanty. W ujęciu lokalnym do cennych krajobrazowo elementów zaliczają się obiekty o wartościach kulturowych: kapliczka przy skrzyżowaniu ulic Poetów i Wizjonerów oraz krzyż w rejonie ul. Odkrywców.

Największy kompleks zieleni wysokiej w granicach opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie stanowią tereny po dawnym motelu Krak, przy czym jego część z parkingiem i placem odznacza się jednocześnie najniższymi walorami krajobrazowymi. Część tego terenu przeznaczona została pod park miejski, który korzystnie wpływa na krajobraz obszaru. W ramach realizacji parku, wprowadzone zostały elementy małej architektury, a także nowe nasadzenia, jednak park w dużej mierze wymaga urządzenia, pielęgnacji zieleni, a także remontu nawierzchni ścieżek.

Obszar osiedla cały czas znajduje się w fazie realizacji, tym samym krajobraz osiedla ulega systematycznym przekształceniom.

Uwarunkowania historyczne

Na obszarze objętym ZPI znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków, którego ochrona realizowana jest na podstawie przepisów odrębnych: Kraków – Bronowice Małe 14 (AZP 102 – 56; 179).

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

Istniejące zainwestowanie

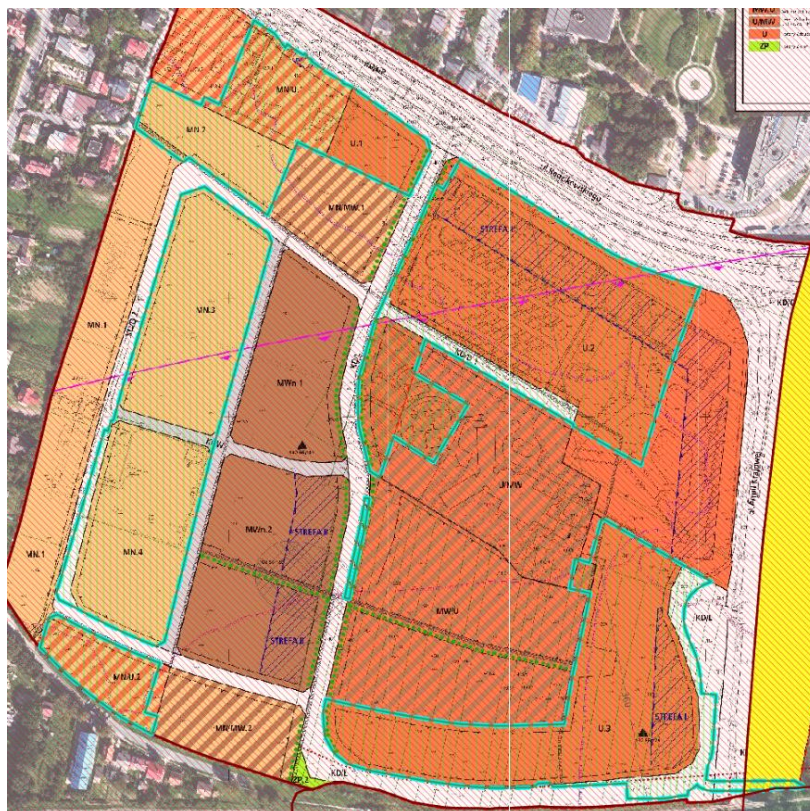
W granicach obszaru opracowania występują tereny zieleni nieurządzonej i pozostałości utwardzeń po poprzednim zagospodarowaniu obiektami turystyki. Na terenie działek nr 458/13 i 458/23 obr. 40 j.ew. Krowodrza, zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Teren objęty jest klasą przeznaczenia 2MW-U w projekcie planu. W terenie o klasie przeznaczenia 3MW na działce nr 607/12 obr. 40 j.ew. Krowodrza znajduje się także budynek o niewielkich gabarytach ale ma on charakter usługowy, znajdują się w nim funkcje biurowe. Struktura własności obejmuje nieruchomości podmiotów prawnych, osób fizycznych i gminne.

Obowiązujące plany miejscowe

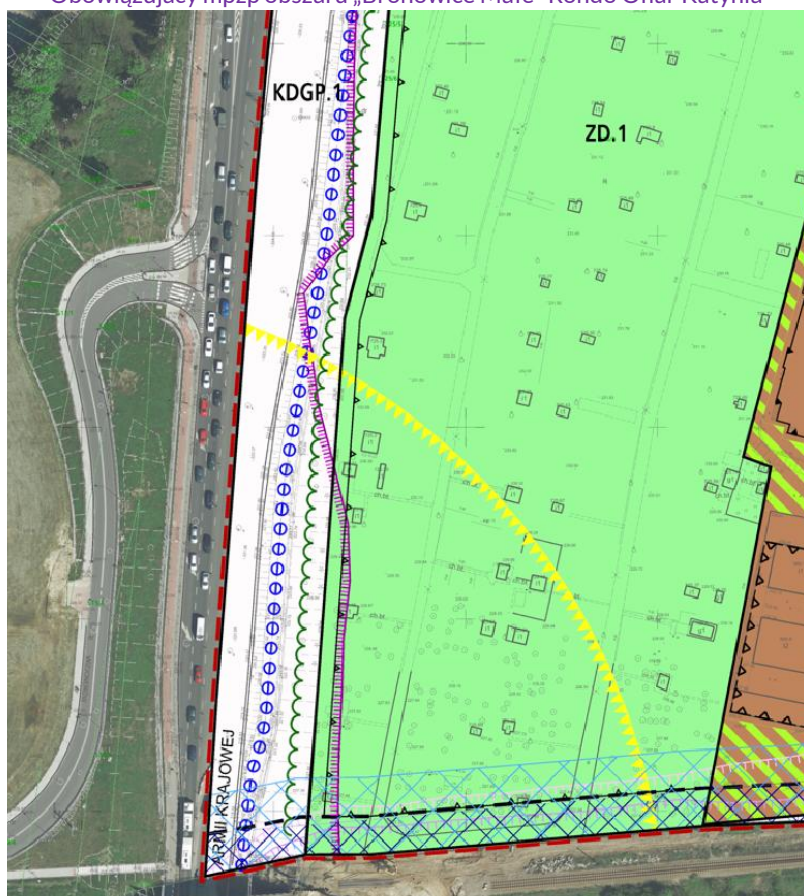
W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe-Rondo Ofiar Katynia” znajdują się tereny, na których obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia**” uchwała Nr LIV/728/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2012 r. ogłoszona Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 25 września 2012 r. poz. 4664 oraz
2. w niewielkiej części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "**Azory - Zachód**" uchwała Nr LXVIII/1930/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 15 października 2021 r. poz. 5765.

Obszary objęte projektem planu w planach obowiązujących są w całości do zainwestowania. Aktualne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują w obszarach objętych projektem ZPI tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej.



Obowiązujący mpzp obszaru „Bronowice Małe- Rondo Ofiar Katynia”



Obowiązujący mpzp obszaru „Azory -Zachód”

Rys.3. Granice obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych

4. Opis rozwiązań

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

- wprowadzenie nowych zasad zagospodarowania terenu umożliwiających przekształcenie terenu zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa;
- rozwój funkcji mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym w obszarze planu;
- kształtowanie parametrów nowej zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych gminy;
- kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego wielkomiejski charakter ulicy Armii Krajowej oraz W.E. Radzikowskiego;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi.

Tereny wyznaczone w projekcie planu

W projekcie planu wyznaczone zostały tereny o klasach przeznaczenia dedykowanych pod zabudowę i do zainwestowania:

- 1MW, 2MW, 3MW, 4MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1MW-U, 2MW-U- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 1US, 2US, 3US – Tereny usług sportu i rekreacji,

Pozostałe tereny stanowią obszary inwestycji uzupełniającej, obejmujące tereny komunikacji z podziałem na:

- 1KDR-KP – Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub komunikacji pieszo-rowerowej,
- 1KDL, 2KDL – Tereny drogi lokalnej,
- 1KDD – Teren drogi dojazdowej,
- 1KR – Teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 1KP, 2KP – Teren komunikacji pieszo-rowerowej.

W stosunku do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" dokonano zmiany:

- przeznaczenia terenu z zabudowy jednorodzinnej (z możliwością realizacji zabudowy szeregowej) na wielorodzinną niskiej intensywności z ograniczeniem powierzchni pojedynczych budynków (**tereny 1-4MW**) - obszar o powierzchni 4,33 ha.
- przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**teren 1MW-U**) - obszar o powierzchni 3,06 ha.
- przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**teren 2MW-U**) - obszar o powierzchni 1,17 ha.
- przeznaczenia terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej na teren usług sportu i rekreacji (**tereny 1-3US**) - obszar o powierzchni 3,76 ha., z uzupełnieniem układu drogowego w zakresie fragmentu drogi dojazdowej i komunikacji pieszo-rowerowej (**1KDD, 1KP**) - obszar o powierzchni 0,46 ha.
- tereny **1KDL** i **2KDL** wyznaczono w przeważającej części w pasie drogi KD/L, jedynie niewielkie fragmenty o łącznej powierzchni 0,015 ha wyznaczono kosztem terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
- w stosunku do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Azory-Zachód" dokonano zmiany terenów ogrodów działkowych na teren komunikacji pieszo-rowerowej (**teren 2KP**), na obszarze o powierzchni 0,01 ha.
- teren **1KDR-KP** wyznaczono na powierzchni 0,04 ha obejmującej tereny drogi głównej przyspieszonego ruchu.
- linie rozgraniczające dróg skorygowano zgodnie z aktualnym stanem własności i zagospodarowania terenu.

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

BILANS		
Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
1MW	0,65	4,95
2MW	1,64	12,49
3MW	1,57	11,96
4MW	0,48	3,66
1MW-U	3,06	23,31
2MW-U	1,17	8,91
1US	2,28	17,36
2US	0,78	5,94
3US	0,70	5,33
1KDR-KP	0,04	0,30
1KDL	0,03	0,23
2KDL	0,19	1,45
1KDD	0,36	2,74
1KR	0,07	0,53
1KP	0,10	0,76
2KP	0,01	0,08
SUMA	13,13	100,00

Charakterystyka terenów wyznaczonych w projekcie planu:

PROJEKT ZPI	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY/ MAKSYMALNY WSKAŹNIKA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m] MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ OBIEKTU BUDOWLANEGO [m]
1MW-U	40% min. 30% z ustalonej wielkości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na gruncie, poza obrysem obiektów budowlanych	40%	0,1-2,9	24,5/35,5 (25/36)
2MW-U	60/40%	45%	0,1-2,6	15,5/19,5 16/20

1MW 2MW 3MW 4MW	60% min 20% z ustalonej wielkości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na gruncie, poza obrysem obiektów budowlanych	30%	0,1-1,4	14/14,5
1US 2US 3US	60%	10%	0,001-0,1	5/6
1KDR-KP	-	-	-	25
1KDL 2KDL	-	-	-	10
1KDD	-	-	-	10
1KR	-	-	-	10
1KP	-	-	-	5
2KP	-	-	-	15

Zapisy projektu planu dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej

Zgodnie z §13 ust. 7 projektu planu na całym obszarze objętym planem dopuszczono lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne), z wyłączeniem masztów wolnostojących i terenów : 1US, 2US, 3US, 1KDR-KP, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR, 1KP, 2KP.

W projekcie planu w §16 ustalono, że określone dla poszczególnych terenów maksymalne wysokości zabudowy i maksymalne wysokości obiektu budowlanego nie dotyczą obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu łączności publicznej – infrastruktura telekomunikacyjna, z zastrzeżeniem:

- Dla budowli i urządzeń budowlanych z zakresu łączności publicznej – infrastruktura telekomunikacyjna ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW: **24,5 m**;
 - dla terenów 1MW-U: **46 m**;
 - dla terenu 2MW-U: **30 m**.
- Maksymalna wysokość zabudowy, wskazana powyżej, dotyczy łącznie budowli i urządzeń budowlanych z zakresu łączności publicznej – infrastruktura telekomunikacyjna oraz innych obiektów budowlanych, na których są one lokalizowane.

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

- maksymalne wysokości zabudowy i obiektu budowlanego określone dla poszczególnych terenów,
- analizę typowych wysokości istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej na budynkach w Krakowie,
- wskazanie Studium (III.1.2.10): „dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia

budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym”.

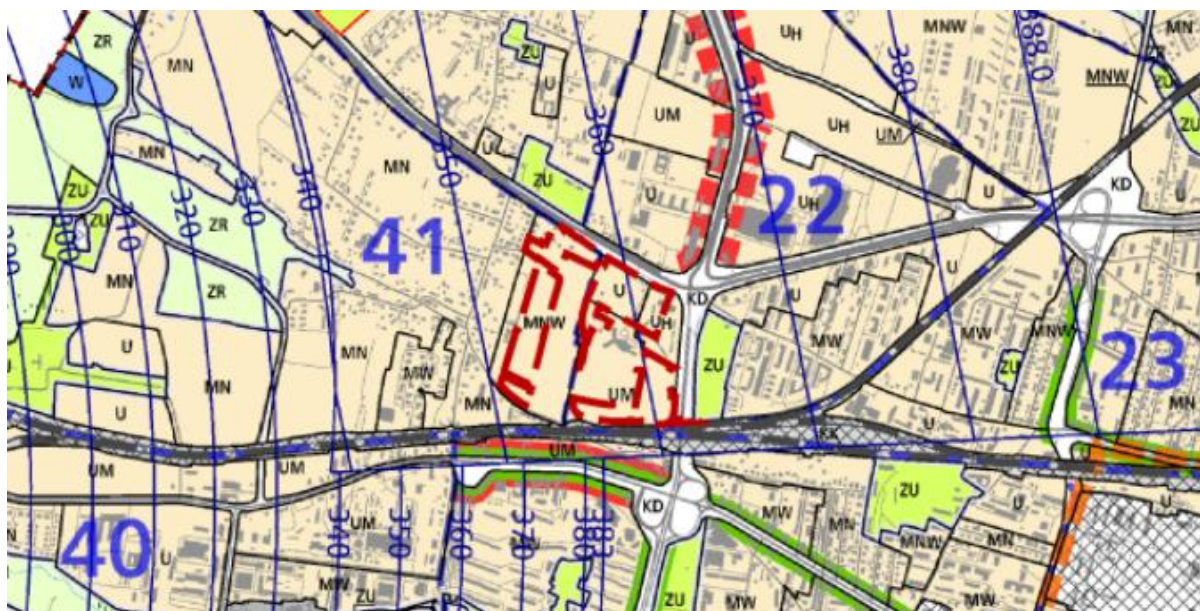
5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium

Zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z planszami K1-K6, są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

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

W obowiązującym Studium, w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta, wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (funkcje terenu). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych*. Ponieważ zintegrowany plan inwestycyjny ma charakter szczególnego planu miejscowego, wskazane powyżej wytyczne mają zastosowanie również do badania zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.

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



Rys. 7. Fragment planszy K1 Studium

Obszar planu znajduje się w Strukturalnych jednostkach urbanistycznych Nr 22 BRONOWICE CENTRUM i Nr 41 BRONOWICE MAŁE i dla tych obszarów ustalono:

- **fragment z KARTY JEDNOSTKI 22 BRONOWICE CENTRUM** - części niedotyczące obszaru opracowania – jasnoszarą czcionką

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana w południowo-wschodniej i południowo-zachodniej części jednostki, pomiędzy terenami kolejowymi i zabudową usługową, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową; - Przekształcenie rejonu ronda Ofiar Katynia w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych; - Lokalizowanie wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego, ul. Josepha Conrada, al. Armii Krajowej i ul. Jasnogórskiej zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej; - Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym w rejonie ronda Ofiar Katynia, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynku o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei zewnętrznych narożników w sąsiedztwie ronda; - Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra; - Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej; - Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Josepha Conrada, ul. Walerego Eljasza- Radzikowskiego, al. Armii Krajowej i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).	
funkcja terenu	- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); - Tereny usług (U); - Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH); - Tereny zieleni urządzonej (ZU); - Tereny kolejowe (KK); - Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej; - Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy usługowej i wbudowana w partery budynków; - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%; - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej 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 zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 20%; - Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.
wskaźniki zabudowy	- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy wielorodzinnej (MW) do 25m; - Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m; - Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Jasnogórskiej i Armii Krajowej do 36m, a w rejonie ul. Józefa Chełmońskiego do 13m; - Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego oraz ul. Jasnogórskiej na odcinku od Ronda Ofiar Katynia do ul. Sosnowieckiej do 36m; - Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 25m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego i Armii Krajowej, oraz wzdłuż ul. Jasnogórskiej i ul. Josepha Conrada na odcinku od Ronda Ofiar Katynia do ul. Sosnowieckiej do 36m; - Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 10%.
środowisko kulturowe	W jednostce występują odcinki historycznych traktów drożnych w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej: Ochrony i kształtowania krajobrazu:

	- obejmuje całość jednostki - występują ciągi widokowe, przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy obiektami fortecznymi; • Nadzoru archeologicznego: - obejmuje całość jednostki. - Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp) • Instytut Fizyki Jądrowej oraz Skraplarka Helu i Laboratorium Niskich Temperatur, ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego 152.
środowisko przyrodnicze	• Orientacyjna granica niedokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450; • Fragmentarycznie kształtowania systemu przyrodniczego.
komunikacja	Drogi układu podstawowego: - ulice: Josepha Conrada, Jasnogórska, Pasternik, al. Armii Krajowej, wraz z ich węzłem (Rondo Ofiar Katynia) - w klasie GP; • Transport zbiorowy: - dostęp do planowanego przystanku kolei aglomeracyjnej Bronowice, z przystankowym węzłem przesiadkowym na metro oraz linie tramwajowe i autobusowe, - planowana linia tramwajowa do CH Conrada (po południowej stronie ul. Sosnowieckiej), - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas; • Planowany parking przesiadkowy (P&R) - przy węźle przystankowym Bronowice.
infrastruktura	• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; • Perspektywicznie wskazana rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i ciepłowniczej; • Planowane poszerzenie zasięgu zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego (północno-zachodnia część jednostki); Ograniczenia wynikające z: • Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych oraz gazowych.
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%.

• **Dla jednostki urbanistycznej nr 41- BRONOWICE MAŁE:**

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	• Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół historycznego układu osiedleńczego wzdłuż ul. Włodzimierza Tetmajera, ul. Pod Strzechą i ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza; • Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym również z usługami, do utrzymania; • Istniejąca zabudowa wielorodzinna do utrzymania jako uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej kształtowana jako zespół zabudowy o systemie przestrzeni publicznych z ciągami zieleni; • Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy; • Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych budynkami usługowymi, realizującymi potrzeby lokalne; • W rejonie fortu Mydlniki, w ramach II Kampusu AGH, zabudowa usługowa do kształtowania jako zespół zabudowy usługowej oświaty i szkolnictwa wyższego z dopuszczeniem rozwoju centrum wysokich technologii w oparciu o system przestrzeni publicznych z ciągami zieleni urządzonej; • Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych; • Pozostawienie terenów otwartych jako łąki, lasy, zieleni nieurządzonej; • Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej; • Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Pasternik, ul. Walerego Eljasza Radzikowskiego, ul. Włodzimierza Tetmajera i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).
funkcja terenu	• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); • Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); • Tereny usług (U);

	• Tereny zieleni urządzonej (ZU); • Tereny zieleni nieurządzonej (ZR); • Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W); • Tereny kolejowe (KK); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	• Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych; • Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków; • 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; • 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. 60%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego min. 30%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 60%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego min. 30%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego min. 30%; • 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 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego min. 30%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, dla działek lub ich części położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego 40%, a dla zabudowy usługowej w ramach II Kampusu AGH na północ od ulicy Halickiej, (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.
wskaźniki zabudowy	• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, pomiędzy ulicą Władysława Żeleńskiego a ulicą Katowicką do 11m, dla terenu pomiędzy ul. Groszkową a ul. Katowicką oraz na zachód od ulicy Władysława Żeleńskiego do 13m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do 16m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do 20m, a na wschód od ulicy Katowickiej dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza Radzikowskiego do 16m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego do 20m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik do 100%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie 50m wzdłuż ul. Pasternik do 100%;

	• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20%.
środowisko kulturowe	• Jednostka o dużych walorach krajobrazowych, z dobrze zachowanym układem urbanistycznym dawnej wsi Bronowice (Małe). Zachowane liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr: zespoły dworsko-parkowe Tetmajerówka i Rydlówka; ewidencja: kościół Prepozytów kościoła Mariackiego, forty „Bronowice Małe” i „Mydlniki”, obiekty użyteczności publicznej, architektura mieszkaniowa, w tym chałupy drewniane). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania. • Strefy ochrony konserwatorskiej: • Ochrony wartości kulturowych: - obejmuje środkową część jednostki; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: - obejmuje całą jednostkę, z czego większość objęta jest obszarem ochrony krajobrazu warownego B oraz, w rejonie fortów „Bronowice Małe” i „Mydlniki”, obszarem A; - występują miejsca widokowe o dużych możliwościach obserwacji; - występują powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortu „Mydlniki”); • Nadzoru archeologicznego: - obejmuje całą jednostkę; • Wskazania dla wybranych elementów: • Zachodnia część jednostki proponowana do objęcia Parkiem Kulturowym „Mydlniki - Tonie”(wskazanym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego); • Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Bronowice (Małe) wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej; • Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych.
środowisko przyrodnicze	• Przeważająca część jednostki w Tenczyńskim Parku Krajobrazowym, część w jego otulinie; • Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków-Balice – Strefa B i Strefa C; • Tereny o spadkach powyżej 12%; • Występowanie osuwisk; • Granica terenu ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych z rzeki Rudawy; • Obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Część Użytku Ekologicznego „Uroczysko w Rządce „(płn.-zach. część jednostki); • Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie); • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego; • Tereny siedlisk chronionych; • Część południowo-wschodnia w orientacyjnych granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450; • Staw przy ul. Tetmajera; • Lasy; • Fragmentarycznie obszary wymiany powietrza.
komunikacja	Drogi układu podstawowego: - ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego, ul. Pasternik - w klasie GP, - ul. Włodzimierza Tetmajera, ul. mjr Łupaszki - w klasie Z; • Transport zbiorowy: • dostęp do przystanków kolei aglomeracyjnej: Mydlniki i Mydlniki Wapiennik, • linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.
infrastruktura	• Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej; • Planowana budowa sieci gazowej średniego ciśnienia, hydroforni i zbiornika wodociągowego; • Planowana rozbudowa systemu kanalizacyjnego, wodociągowego oraz w niewielkim zakresie systemu ciepłowniczego; • Terenu poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego; • Ograniczenia wynikające z: • Przebiegu istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o max. 10%.

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. 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.

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

U – Tereny usług

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

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

UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m² obejmujące: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

2) **Pozostałe wytyczne:**

- Elementy środowiska kulturowego w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium.
- Elementy środowiska przyrodniczego w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium.
- Informacje z zakresu komunikacji w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium:
- Informacje z zakresu infrastruktury w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium.

3) **Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z jego ustaleniami obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:**

▪ **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej**

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m. in. poprawą „komfortu życia” w mieście poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych. Główne cele zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia” to wprowadzenie nowych zasad zagospodarowania terenu umożliwiających przekształcenie terenu zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz zapewnienie warunków dla realizacji przestrzeni publicznych, w tym w postaci parku miejskiego a przede wszystkim skomunikowanie przestrzeni publicznych w sposób bezkolizyjny do głównych tras ruchu tranzytowego samochodów.

▪ **funkcjami terenu**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie wyznaczonych klas przeznaczenia terenu nawiązują do istniejącego zagospodarowania i wprowadzają nowe standardy jakościowe w granicach ustalonych wskaźników.

▪ **standardami przestrzennymi**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenów (minimalna powierzchnia biologicznie czynna – udział powierzchni biologicznie czynnej), co zostało zapewnione poprzez wyznaczenie wskaźników uwzględniających znaczący udział zastanych terenów zieleni nieurządzonej.

▪ **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych**

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów (maksymalna wysokość zabudowy).

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Studium Tom III.1.2 pkt 6). Zasady te zostały zastosowane w ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu.

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych.

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy:

- zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę;
- racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału, jaki zawierają, również użytkowego i materialnego;
- integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.

Powyższe zasady uwzględniono poprzez wskazanie stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz objęcie planu archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego. W tym celu wprowadzono ustalenia zapewniające stworzenie warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego.

▪ **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Miasta, poprzez realizację zasady zrównoważonego rozwoju.

System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a wewnątrz - chronić komunikację zbiorową i niezmotywowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla użytkowników i mieszkańców. Z tego powodu granice planu obejmują teren uzupełniający układ komunikacyjny w dowiązaniu do systemu ponadlokalnego, z uwzględnieniem dostępności do komunikacji publicznej w sposób bezkolizyjny.

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i umożliwienie rozwoju (rozbudowy sieci) dla pokrycia przedmiotowego obszaru. Zapisy planu precyzyjnie opisują warunki utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, energię ciepłą, systemy telekomunikacyjne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

Tabela zgodności mpzp ze Studium:

Tabela 4. Wyjaśnienie nienaruszania wytycznych studium poprzez ustalenia projektu ZPI

USTALENIA ZPI	KIERUNEK W STUDIUM
1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1KR	MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej wolnostojącej oraz wbudowanej w partery budynków
Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z ograniczeniem intensywności przez wskazanie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczej nadziemnej części mieszkalnej budynku. W terenach 1-4MW wskazano przeznaczenie uzupełniające jako tereny usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego, przy czym zastrzeżono, iż usługi realizowane mogą być wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne, w parterach budynków mieszkalnych (1-4MW) z ograniczeniem ich łącznej powierzchni w obrębie terenu inwestycji do 10% powierzchni całkowitej budynków (1-3MW).	

Przy założeniu, iż maksymalny udział powierzchni zabudowy w każdym z tych terenów wynosi 30%, zastrzeżenia ograniczające powierzchnię i lokalizację usług pozwalają na spełnienie warunku dla funkcji dopuszczalnej ustalonej w studium, której udział nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu.

Maksymalną wysokość obiektu budowlanego określono na 14,5 m, podczas gdy wytyczne studium dopuszczają w tych obszarach wysokość 16 m.

Udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie min. 60% (zgodnie z podstawowym parametrem określonym w studium).

2MW-U	MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków o podwyższonych parametrach dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego;
-------	--

Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastosowaniem następujących zasad i ograniczeń:

- określając możliwość realizacji zabudowy usługowej jako przeznaczenia terenu zastosowano zapis: „W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”. W ramach terenu MNW określonego w studium projekt ZPI obejmuje swoimi granicami obszar o łącznej powierzchni 5,51 ha (tereny 1-4MW oraz teren 2MW-U), z której to powierzchni teren 2MW-U stanowi ok. 20 %.
- usługi wbudowane dopuszczono wyłącznie w parterach budynków,
- udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie min. 60% (zgodnie z podstawowym parametrem określonym w studium) z wyjątkiem określonej zgodnie ze wskazaniem studium strefy, gdzie parametr obniżono w projekcie ZPI do 40% (studium dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego ustala parametr min. 30%)
- maksymalną wysokość obiektu budowlanego określono zgodnie z wytycznymi studium na 16 m, z wyodrębnieniem strefy, w której dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy usługowej do 20 m (dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Pasternik i ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego studium dopuszcza wysokość zabudowy usługowej do 20m).

1MW-U	UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej W funkcji dopuszczalnej - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej
-------	---

Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:

- przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UM
- udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie podwyższonym w stosunku do wymogów studium (40% przy możliwym parametrze wynikającym ze studium -30%)
- maksymalną wysokość obiektu budowlanego określono zgodnie z wytycznymi studium na 25 m, z wyodrębnieniem strefy, w której dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy usługowej do 36 m (dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Jasnogórskiej i Armii Krajowej studium dopuszcza wysokość do 36m).

1US	U – Tereny usług W funkcji podstawowej także obiekty sportu i rekreacji w funkcji dopuszczalnej - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej
-----	---

Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:

- przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów U (w katalogu możliwych do realizacji usług znajdują się usługi sportu i rekreacji)
- w przeznaczeniu uzupełniającym wskazano obiekty z funkcji podstawowej (usługi handlu i gastronomii) oraz określoną jako funkcję dopuszczalną zieleni urządzoną

[wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”]

- wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono w następującej relacji do Studium:
 - maksymalna wysokość zabudowy znacznie niższa niż dopuszcza Studium,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna znacznie wyższa niż wymaga tego Studium.

2US	UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego W funkcji podstawowej także obiekty usług w funkcji dopuszczalnej - zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej
Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium: • przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UH - teren usług w tym handlu wielkopowierzchniowego - w funkcji podstawowej ustalono możliwość realizacji „zabudowy usługowej w tym budynków dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi”. W ustaleniach nie sprecyzowano katalogu funkcji dla zabudowy usługowej, tym samym należy przez to rozumieć usługi wszystkich kategorii, w szczególności te, które studium kataloguje w opisie terenów usług [U], zatem także usługi z zakresu sportu i rekreacji. • w przeznaczeniu uzupełniającym wskazano obiekty z funkcji podstawowej (usługi handlu i gastronomii) oraz określoną jako funkcję dopuszczalną zieleń urządzoną [wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”] • wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono w następującej relacji do Studium: - maksymalna wysokość zabudowy znacznie niższa niż dopuszcza Studium, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna znacznie wyższa niż wymaga tego Studium.	
3US	UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej W funkcji podstawowej także obiekty sportu i rekreacji w funkcji dopuszczalnej - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej
Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium: • przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UM (w katalogu możliwych do realizacji usług znajdują się usługi sportu i rekreacji) • w przeznaczeniu uzupełniającym wskazano obiekty z funkcji podstawowej (usługi handlu i gastronomii) oraz wskazaną jako funkcję dopuszczalną zieleń urządzoną [wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”] • wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono w następującej relacji do Studium: - maksymalna wysokość zabudowy znacznie niższa niż dopuszcza Studium, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna znacznie wyższa niż wymaga tego Studium.	
1KDR-KP	KD – Tereny komunikacji
Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z podstawowym kierunkiem rozwoju określonym w studium	
1KDL, 2KDL	UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Elementy układu komunikacyjnego możliwe są do realizacji we wszystkich terenach przewidzianych w studium na podstawie zapisu: „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); Jednocześnie ustalenia dla terenów 1KDD i 1KP wprowadzają do planu inwestycję zatwierdzoną na podstawie decyzji nr 28/6740.4/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 17.12.202 r.	
1KDD 1KP	UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego U – Tereny usług
Elementy układu komunikacyjnego możliwe są do realizacji we wszystkich terenach przewidzianych w studium na podstawie zapisu: „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);	

Jednocześnie ustalenia dla terenów 1KDD i 1KP wprowadzają do planu inwestycję zatwierdzoną na podstawie decyzji nr 28/6740.4/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 17.12.202 r.	
2KP	ZU – Tereny zieleni urządzonej
Elementy układu komunikacyjnego możliwe są do realizacji we wszystkich terenach przewidzianych w studium na podstawie zapisu: <i>„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);</i>	
1KR	MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
Elementy układu komunikacyjnego możliwe są do realizacji we wszystkich terenach przewidzianych w studium na podstawie zapisu: <i>„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);</i>	

- Parametry wg Studium:
 - **definicja w Studium: wysokość zabudowy** – całkowita wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.), mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższego położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
- Parametry wg ZPI:
 - **Wys. – maksymalna wysokość obiektu budowlanego, definicja w ZPI: wysokość obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.), mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku - od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższego położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych.

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

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

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

W projekcie planu uwzględniono:

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

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez zasady zagospodarowania terenów ustalone w § 6 tekstu projektu planu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 7.

Mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. W projekcie planu uwzględniono kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa i usługowa) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie publicznie dostępnych terenów usług sportu i rekreacji i dopuszczonych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów zieleni urządzonej.

W szczególności sformułowano m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych, ograniczenia wysokości zabudowy, zasady kształtowania dachów oraz odnoszące się do elewacji budynków.

Ustalenia projektu dostosowano do istniejącej zabudowy i kontekstu miejsca - wysokość zabudowy w części terenów ustalono na poziomie niższym niż określony w studium. W celu poprawy warunków środowiskowych i klimatycznych udział powierzchni biologicznie czynnej wskazano na poziomie podwyższonym w stosunku do wymogów studium.

Dodatkowo, w celu ochrony wartościowej zieleni istniejącej, w szczególności w terenach US wyznaczono strefy zieleni o restrykcyjnych warunkach zagospodarowania, wskazano także szpalery drzew chroniące od uciążliwości hałasowych związanych z sąsiedztwem terenu kolejowego oraz dróg publicznych. Wprowadzono zapisy umożliwiające korzystanie z odnawialnych źródeł energii, a jako element wyposażenia terenów wskazano błękitno-zieloną infrastrukturę, ułatwiającą gospodarkę wodami opadowymi bez gwałtownego ich odprowadzania z obszaru planu.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem wraz z ich sąsiedztwem, poddane analizie na etapie opracowania projektu, przełożono na szczegółowe zapisy projektu planu mające na celu harmonijne kształtowanie zabudowy w stosunku do istniejącego osiedla i zachowanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych w intensywnie zurbanizowanym środowisku miejskim.

W terenach MW ograniczono maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczej nadziemnej części mieszkalnej budynku, we wszystkich terenach inwestycyjnych ustalono nakaz kształtowania zabudowy, jako przestrzeni ogólnodostępnej z wkomponowaną ogólnodostępną zielenią urządzoną.

W części terenów wskazano nakaz ukształtowania w ramach kompozycji urbanistycznej przestrzeni publicznych, takich jak place, pasaże i skwery.

Rezygnacja z zabudowy szeregowej na rzecz mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, pozwoli zapobiec chaosowi przestrzennemu oraz grodzeniu nieruchomości w obszarze planu.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez m. in.:

- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami wskazanymi w ustaleniach planu),
- wprowadzenie stref zieleni,
- wprowadzenie nakazu zastosowania właściwego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo i gatunków inwazyjnych,
- ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych terenach na poziomie wyższym niż ustala to obowiązujący plan miejscowy a także na poziomach spełniających lub przewyższających wymogi studium,

- wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt,
- wprowadzenie zapisów dotyczących retencji wód opadowych,
- ustalenie zakazu wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych,
- wskazanie granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

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

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 10 tekstu planu.

Na rysunku planu wskazano stanowisko archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, zawarto informację, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy nadzoru archeologicznego.

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

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 [dot. ochrony przed hałasem] i ust. 3 [dot. lokalizacji przedsięwzięć], § 11 ust. 1 pkt 4 [dot. przestrzeni publicznych], § 14 ust. 5 pkt 1 [dot. zapewnienia rozwiązań technicznych], ust. 6 pkt 3 [dot. karty parkingowej] tekstu planu, a także przez skierowane do zaopiniowania i uzgadniania z:

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

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy w taki sposób, aby – zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium - wykorzystać walory użytkowe przestrzeni poprzez możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w terenach wskazanych w Studium pod zainwestowanie.
- podpisanie przez Inwestora i Prezydenta Miasta umowy urbanistycznej, w ramach której, zostanie zrealizowana inwestycja uzupełniająca oraz świadczenia uzupełniające polegające na realizacji:
 - zadań mających na celu powstanie ogólnodostępnego terenu rekreacji i usług sportowych na terenie po dawnym kempingu Krak,
 - budowie parkingu naziemnego z co najmniej 100 miejscami postojowymi na terenie stanowiącym własność Wnioskodawcy, które to miejsca nie będą bilansowane dla potrzeb planowanej zabudowy oraz będą ogólnodostępne.
 - budowie kładki pieszo rowerowej nad ul. Armii Krajowej wraz z powiązaniem komunikacyjnym z istniejącym układem komunikacyjnym ul. Wizjonerów oraz ścieżką pieszo-rowerową przy dworcu Kraków Bronowice,
 - budowie drogi 1KDD zgodnie z wydaną decyzją ZRID stanowiącej komunikację do hotelu Crown Piast, co pozwoli na likwidację komunikacji poprzez tereny planowanego obszaru usług sportu i rekreacji,

- budowie miejsc postojowych ogólnodostępnych wzdłuż wschodniej granicy ul. Wizjonerów (1KDL)
Dodatkowo Wnioskodawca deklaruje także pokrycie kosztu pozyskania na cel budowy kładki pieszo-rowerowej gruntu na terenie ogrodów działkowych oraz przekazanie środków finansowych na rzecz nabycia lokali mieszkalnych do zasobu komunalnego gminy.

Ponadto ustalenia projektu planu oddziałują pozytywnie na przestrzeń (a przez to podnoszą jej wartość) poprzez zapisy mające na celu poprawę jakości przestrzeni (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego), które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości.

7. Prawo własności

W ramach procedury zintegrowanego planu inwestycyjnego beneficjentem ustaleń zawartych w planie jest wnioskodawca lub jego następcy prawni.

Większość obszaru objętego planem jest własnością wnioskodawcy, a część włączono w granice opracowania na podstawie stosownego oświadczenia właścicieli działek, w celu zapewnienia spójnych zasad zagospodarowania w pasie wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej. Działki należące do Gminy Miejskiej Kraków włączono w granice planu jako inwestycję uzupełniającą, z przeznaczeniem pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem terenów zieleni urządzonej).

Prawo własności zostało uwzględnione w podpisanej umowie urbanistycznej, gdzie szczegółowo opisano warunki korzystania z przekształconego terenu pod inwestycje uzupełniające.

W sytuacji, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zostały uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez wskazane organy. Ponadto projekt planu na całym obszarze dopuszcza infrastrukturę niezbędną do realizacji zadań ochrony ludności i obrony cywilnej.

9. Potrzeby interesu publicznego

Zostały uwzględnione i określone w celach planu. Uwzględniają potrzeby społeczeństwa i związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – tj. m.in. stworzenie warunków formalno - prawnych dla realizacji celu publicznego jakim jest realizacja terenu rekreacji i usług sportowych na terenie po dawnym motelu „Krak”, kładki pieszo-rowerowej prowadzącej z terenów obszaru planu nad ul. Armii Krajowej w okolicy przystanku kolejowego, a także budowa miejsc postojowych ogólnodostępnych wzdłuż wschodniej granicy ul. Wizjonerów i parkingu naziemnego z co najmniej 100 miejscami postojowymi.

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

- wyznaczenie stref zieleni i szpalerów drzew
- określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla projektowanych budynków.

W tekście projektu planu zawarto:

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8), zasady kształtowania krajobrazu (§ 9);
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 11).

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono w § 13 projektu planu, jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy

infrastruktury technicznej”. Przyjmując powyższe ustalenia kierowano się m.in. informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej.

W § 13 ust. 1 projektu planu zawarto zapisy: „Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;[...]
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dla których nie określa się mocy oraz urządzeń magazynujących ;
- 7) zakaz lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalacji;”

W § 13 ust. 7 w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych ustalono zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, a także dopuszczenie lokalizacji na całym obszarze objętym planem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne), z wyłączeniem masztów wolnostojących i terenów : 1US, 2US, 3US, 1KDR-KP, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR, 1KP, 2KP.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zostało spełnione poprzez:

- Ogłoszenie o przekazaniu wniosków o zintegrowane plany inwestycyjne do Rady Miasta Krakowa w celu podjęcia uchwały o wyrażeniu lub braku zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego (z wniosku Spółki Henniger Investment Spółka Akcyjna w okresie 11 czerwca 2024 r. do 12 maja 2025 r. i drugiego wniosku tej Spółki w okresie 8 sierpnia 2025 r. do 7 lipca 2026 r.)
- Opublikowanie w BIP UMK uchwał Rady Miasta Krakowa o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanych planów inwestycyjnych (Uchwała Nr XVI/369/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2024 r. ws ZPI obszaru Bronowice Małe-Rondo Ofiar Katynia, Uchwała Nr XXXV/709/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2025 r. ws ZPI Bronowice Małe- Rondo Ofiar Katynia -2)
- Opublikowanie w BIP UMK Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2334/2025 z dnia 1 października 2025 r. w sprawie prowadzenia jednego postępowania dotyczącego uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" na podstawie dwóch oddzielnych wniosków: "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia" i "Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia 2"
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- ogłoszenie konsultacji społecznych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla połączonych wniosków w ramach obszaru „Bronowice Małe - Rondo Ofiar Katynia” wraz ze spotkaniem otwartym oraz spotkaniem informacyjnym (w okresie od 7 kwietnia 2026 r. – 28 kwietnia 2026 r.),
- składanie uwag do udostępnionego projektu planu (w okresie 7 kwietnia 2026 r. – 28 kwietnia 2026 r.),
- rozpatrzenie uwag.

Mieszkańcy mają dostęp do informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej, gdzie przez cały okres sporządzania planu na stronie planu umieszczone są wszelkie informacje dotyczące sporządzania dokumentu, stenogramy, edycje koncepcji planu i projektu planu.

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

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Po połączeniu wniosków Inwestora do jednego postępowania rozpoczęto negocjacje umowy urbanistycznej, której stronami są Inwestorzy i Gmina Miejska Kraków, a przedmiotem zakres i forma inwestycji uzupełniającej objętej wnioskiem o zintegrowany plan inwestycyjny. Po przygotowaniu projektu umowy urbanistycznej, stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie [Gazecie Wyborczej (Kraków Tygodnik) w dniu 3 kwietnia 2026 r.], Biuletynie Informacji Publicznej i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych, określając formę, miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Równocześnie w dniu 3 kwietnia 2026 r. sporządzony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień, i udostępniony do wglądu w okresie od 7 kwietnia 2026 r. do 28 kwietnia 2026 r. 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. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W § 13 ust. 2 pkt 4 projektu planu zawarto zapisy:

„W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową;”

Z uwagi na istniejące obiekty usługowe obszar ma zapewnione zaopatrzenie w wodę o jakości zapewniającej zaopatrzenie ludności do celów spożywczych. Planowane funkcje zwiększają ilość odbiorców wody na obszarze planu. Uzyskane opinie od jednostek zapewniających dostawę wody potwierdzają możliwość zmiany klasy przeznaczenia terenu na klasę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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

W obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego i jego sąsiedztwie nie występują obiekty mogące ulegać poważnym awariom, których skutki wymagałyby zastosowania zabezpieczeń ograniczających oddziaływanie na zdrowie ludzkie i środowisko.

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

Tereny objęte planem położone są w obszarze istniejącego osiedla mieszkaniowego, terenów komunikacji i ogrodów działkowych, tereny te nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej, nie są też na ten cel przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, poprzez wyznaczenie publicznie dostępnych terenów usług sportu i rekreacji z możliwością realizacji zieleni urządzonej (parkowej) jako przeznaczenia dopuszczalnego, podwyższenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Na skutek wdrożenia zaproponowanych rozwiązań w obszarze objętym ZPI nastąpi podwyższenie minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej (w niektórych obszarach nawet o 50% więcej niż w obowiązującym MPZP),

- interesu prywatnego poprzez przeprowadzenie wyprzedzające przez Inwestora konsultacji z mieszkańcami, w wyniku których w projekcie zawarto obowiązek, a tym samym i zobowiązanie do wybudowania co najmniej 100 miejsc postojowych ogólnodostępnych, których zgodnie z przygotowanym projektem ZPI nie będzie można zbilansować na potrzeby realizacji miejsc postojowych dla innej zabudowy.

Zintegrowanym planem inwestycyjnym objęto również teren stanowiący obecnie własność Miasta Krakowa, a który od lat ma być zagospodarowany na park miejski. Zabezpieczenie w dokumentach planistycznych przeznaczenia terenu po dawnym motelu „Krak” na obszar, na którym umożliwiona zostanie lokalizacja parku miejskiego w ramach terenów usług sportu i rekreacji, będzie dla mieszkańców gwarancją realizacji parku o powierzchni 3,76 ha.

Określając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę:

- analizy społeczne – tj. konsultacje planowanych rozwiązań zintegrowanego planu inwestycyjnego z obecnymi mieszkańcami osiedla, w tym petycję w sprawie zmian w obowiązującym MPZP popartą podpisami 607 osób, oraz uwagi złożone do projektu planu;
- analizy środowiskowe: wnioski określone w ramach opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- analizy ekonomiczne – w których określono skutki finansowe uchwalenia planu, w tym oszacowano wartość inwestycji uzupełniającej.

art. 1 ust. 4 ustawy

Obszar przedmiotowego ZPI ma w pełni wykształconą, zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w strukturze przestrzennej miasta.

Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowania zabudowy w sposób umożliwiający użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt umożliwia realizację kładki pieszko-rowerowej realizującej połączenie terenów mieszkaniowych położonych po zachodniej stronie ul. Armii Krajowej z przystankiem kolejowym.

Dla terenów, którym zmieniono przeznaczenie wskazano ustalenia 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.

W otoczeniu terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znajduje się rozwinięta sieć komunikacji publicznej w szczególności realizowana poprzez przystanki autobusowe w rejonie Ronda Ofiar Katynia jak również przystanek szybkiej kolei aglomeracyjnej. Dodatkowo w niedalekiej odległości od obszaru objętego planem po południowej stronie trasy kolejowej znajdują się przystanki komunikacji tramwajowej w ul. Balickiej.

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

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

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

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe- Rondo Ofiar Katynia” wynika ze złożonych wniosków Inwestora

połączonych następnie przez Prezydenta Miasta Krakowa do wspólnego procedowania oraz zgody Rady Miasta Krakowa na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanych planów inwestycyjnych we wnioskowanym kształcie.

Z uwagi na zakres i stopień uszczegółowienia zapisów zintegrowanego planu inwestycyjnego, dotyczącego 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

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi.

Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od Inwestora, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej w obszarze planu. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik wpływu planowanego przeznaczenia terenów na infrastrukturę techniczną pozostającą poza obszarem planu w tym wydolność układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej. Czynnik ten ma duży wpływ na zadania własne Gminy Kraków.

Nowy tryb procedury planistycznej przerzuca większość kosztów wynikających z realizacji ustaleń planu na wnioskującego o zintegrowany plan inwestycyjny. Dodatkową korzyścią gminy jest wykonanie, przez wnioskującego, inwestycji uzupełniającej obsługującej inwestycję główną i przekazanie jej na rzecz samorządu gminnego. Sposób i zakres realizacji tej inwestycji jest objęty zapisami Umowy Urbanistycznej zawieranej pomiędzy wnioskodawcą – Inwestorem a Gminą reprezentowaną w przypadku miasta Kraków przez jej Prezydenta.

1. Wpływy z tytułu inwestycji uzupełniającej

Realizacja inwestycji uzupełniającej, stanowiącej integralny element zintegrowanego planu inwestycyjnego, będzie miała bezpośredni i pośredni wpływ na sytuację finansową gminy. Mechanizm inwestycji uzupełniającej, przewidziany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakłada udział inwestora w realizacji lub finansowaniu przedsięwzięć służących zaspokojeniu potrzeb publicznych, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.

Wpływy związane z realizacją inwestycji uzupełniającej mogą przyjmować formę zarówno świadczeń o charakterze rzeczowym (w tym budowy lub przebudowy infrastruktury), jak i świadczeń finansowych przekazywanych na rzecz gminy. Ich zakres oraz wartość określane są w umowie urbanistycznej, co pozwala na powiązanie skali zobowiązań inwestora z przewidywanymi skutkami realizacji inwestycji głównej dla systemu funkcjonowania gminy. W konsekwencji inwestycja uzupełniająca stanowi istotne narzędzie ograniczania obciążeń budżetu gminy związanych z koniecznością rozbudowy infrastruktury publicznej, a jednocześnie przyczynia się do zwiększenia efektywności finansowej prowadzonej polityki przestrzennej.

Wartość inwestycji uzupełniającej ustalana jest zgodnie z zasadami wynikającymi z Zarządzenia Nr 2716/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 października 2024 r., w sprawie ustalenia preferowanych potrzeb Gminy Miejskiej Kraków w zakresie negocjacji projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w ramach procedowania wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Gminy.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Zarządzenia łączna wartość zobowiązań inwestora w umowie urbanistycznej, jest proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym w wyniku uchwalenia dla nich zintegrowanego planu inwestycyjnego i nie powinna być wyższa niż 30 % wzrostu wartości tych nieruchomości.

W nawiązaniu do zasad określonych ww. zarządzeniem, w toku przeprowadzonych negocjacji strony umowy urbanistycznej uzgodniły wartość zobowiązań inwestora na kwotę 23 030 922 zł.

W ramach tej kwoty ustalono plan realizacji inwestycji uzupełniających i świadczeń uzupełniających:

- Inwestycja uzupełniająca 1 - budowa kładki pieszo-rowerowej – wartość: 8 979 000 zł,
- Inwestycja uzupełniająca 2 - budowa drogi gminnej KDD - wartość: 4 314 519 zł,
- Inwestycja uzupełniająca 3 - budowa chodnika wraz z miejscami postojowymi – wartość świadczenia: 332 353 zł,
- Świadczenie uzupełniające 1 - miejsca postojowe – wartość świadczenia: 2 500 00 zł,
- Świadczenie uzupełniające 2 - przekazanie środków finansowych na realizację parku – wartość świadczenia: 4 314 050 zł
- Świadczenie uzupełniające 3 - przekazanie środków finansowych na zakup mieszkań oraz zapłatę odszkodowania za tereny wyłączone pod budowę kładki nad ul. Armii Krajowej- wartość świadczenia: 2 591 000 zł.

2. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustalono w projekcie dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości 30%.

Opłata planistyczna ma charakter warunkowy i aktualizuje się wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości, którego wartość uległa wzrostowi w wyniku uchwalenia planu miejscowego, przy czym obowiązek jej ustalenia powstaje w dacie dokonania takiej czynności. W konsekwencji wysokość należnej opłaty uzależniona jest od szeregu zmiennych czynników, w szczególności od momentu realizacji inwestycji, sytuacji rynkowej, wartości nieruchomości w chwili zbycia oraz indywidualnych uwarunkowań transakcyjnych.

Z uwagi na długoterminowy charakter procesów inwestycyjnych objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym oraz brak możliwości precyzyjnego określenia momentu ewentualnego zbycia nieruchomości, na obecnym etapie nie jest możliwe wiarygodne określenie potencjalnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej. Wysokość tej opłaty uzależniona jest od przyszłych uwarunkowań rynkowych oraz indywidualnych parametrów ewentualnych transakcji. Rzeczywista wartość wpływów zostanie ustalona każdorazowo w odrębnym postępowaniu administracyjnym, prowadzonym po zaistnieniu przesłanek ustawowych.

3. Wpływy z tytułu podatków od nieruchomości

Wielkość tych wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości uzależniona będzie od szeregu czynników, w szczególności od ostatecznego sposobu i skali realizacji zabudowy, czasu jej powstania, obowiązujących w danym okresie przepisów prawa podatkowego oraz stawek podatkowych uchwalanych przez radę gminy.

Rzeczywiste wpływy podatkowe będą kształtować się w okresie eksploatacji zrealizowanej inwestycji i będą możliwe do określenia dopiero po jej faktycznej realizacji oraz oddaniu obiektów do użytkowania.

Faktyczne zagospodarowanie terenów objętych planem może być w rzeczywistości zdecydowanie mniej intensywne niż wynika to ze wskaźników i parametrów zabudowy i zainwestowania, co wykazać może dopiero koncepcja zagospodarowania terenu opracowana z uwzględnieniem wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej czy wskaźników miejsc postojowych, które faktycznie mogą znacząco wpłynąć na obniżenie możliwych do zrealizowania parametrów inwestycji.