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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 1

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „STARY PROKOCIM – ETAP A”

Kraków

wrzesień 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU 3

Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe. 3
Przebieg procedury planistycznej 5
Uwarunkowania przestrzenne 6
Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne. 6
Inne informacje, znaczące dla rozwiązań projektu planu. 6
Odniesienie do syntezy uwarunkowań. 8
Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem. 9
Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium. 14

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM 25

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ... 25
2) walory architektoniczne i krajobrazowe, ... 26
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ... 26
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ... 26
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, ... 26
6) walory ekonomiczne przestrzeni, ... 26
7) prawo własności, ... 27
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ... 27
9) potrzeby interesu publicznego, ... 27
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, ... 27
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, ... 28
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ... 28

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY 31

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY 31

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej „ustawą", w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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), w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1192).

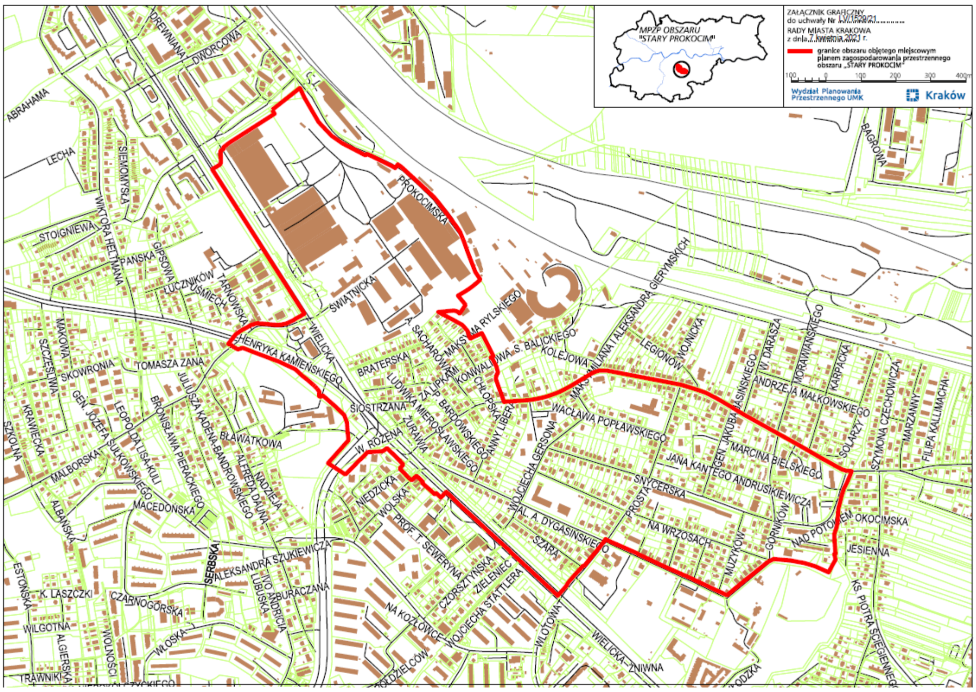
Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim", na podstawie art. 14 ust. 5 ww. ustawy.

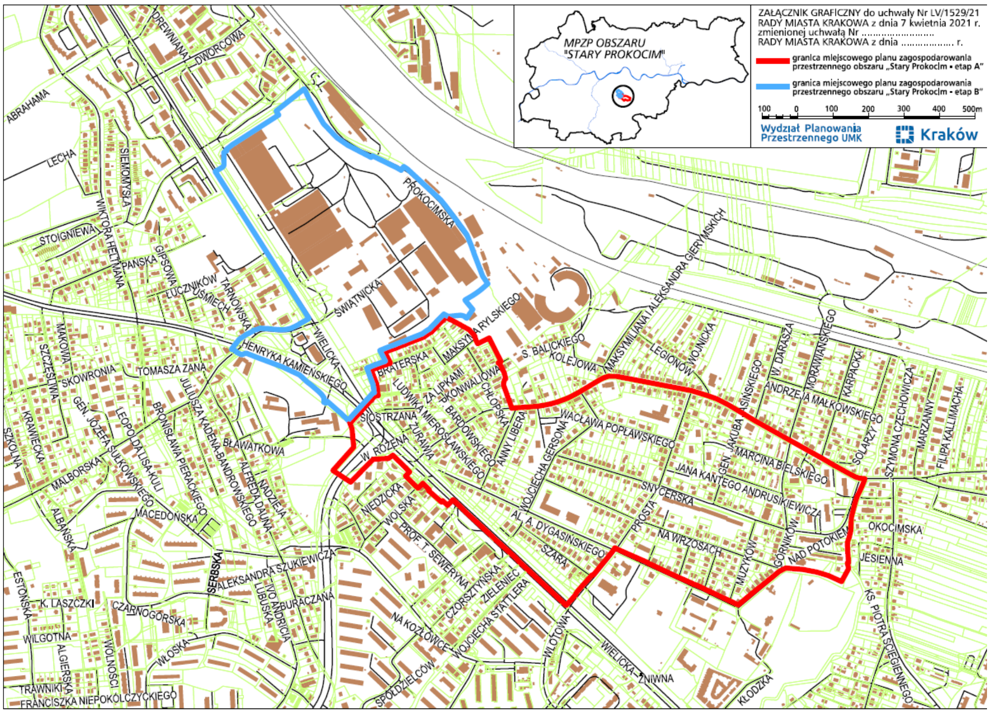
Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanym zakresie oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. ze zm. Zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, będzie instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Stary Prokocim" zostały podjęte w oparciu o Uchwałę Nr LV/1529/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim".



Rys. 1 - Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim”

Uchwałą Nr XII/292/24 z dnia 23 października 2024 r. Rada Miasta Krakowa zmieniła uchwałę Nr LV/1529/21 . W wyniku jej podjęcia plan przewidziano do sporządzenia w ramach dwóch oddzielnych etapów: „A” i „B”.



Rys. 2 - Granica miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów: „Stary Prokocim – etap A” oraz „Stary Prokocim – etap B”.

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.

Przebieg procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A" stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr LV/1529/21 z dnia 7 kwietnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim".

W dniu 30 kwietnia 2021 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim", w którym termin składania wniosków określono na dzień 15 czerwca 2021 r.

W maju 2021 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu.

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

W dniu 26 sierpnia 2024 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Komisję Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa, która zarekomendowała podział planu i odstąpienie od sporządzenia planu dla części objętej ustaleniami mpzp obszaru „Wielicka Wschód".

23 października 2024 r. Rada Miasta Krakowa Uchwałą Nr XII/292/24zmieniła uchwałę Nr LV/1529/21 . W wyniku jej podjęcia plan przewidziano do sporządzenia w ramach dwóch oddzielnych etapów: „A" i „B".

8 listopada 2024 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o etapowaniu prac przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim" w podziale na dwa etapy: A i B.

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 826/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 kwietnia 2025 r. W terminie złożono 8 wniosków, z czego 6 dotyczyło obszaru objętego sporządzanym planem „Stary Prokocim – etap A", a 2 zawierały wyłącznie postulaty dotyczące obszaru objętego planem „Stary Prokocim – etap B", od sporządzenia którego Rada Miast Krakowa odstąpiła uchwałą nr XIV/346/24 z dnia 20 listopada 2024 r.

Prezydent uwzględnił 1 wniosek, 3 uwzględnił częściowo, a 2 – nie uwzględnił.

W kwietniu 2025 r. przekazano do ustawowego zaopiniowania i uzgodnienia projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W wyniku uwzględnienia warunków uzgodnienia projektu planu, otrzymanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz otrzymanych opinii wprowadzono zmiany do części tekstowej i graficznej projektu planu.

W sierpniu 2025 r. projekt planu wraz ze zaktualizowaną prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 19 września 2025 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 29 września do 27 października 2025 r., a termin składania uwag został określony na dzień 14 listopada 2025 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 14 października 2025 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Ponadto, w dniu 22 października 2025 r. odbyło się dodatkowe spotkanie informacyjne.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 43 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 2930/2025 z dnia

5 grudnia 2025 r.) w następujący sposób: 2 uwzględniono, 29 uwzględniono częściowo, 12 nieuwzględniono.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono zmiany a następnie w maju 2026 r. wysłano ponownie do opiniowania i uzgodnień.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu trwało od dnia 29 czerwca do 27 lipca 2026 r., a termin składania uwag został określony na dzień 10 sierpnia 2026 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 6 lipca 2026 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 16 pism, w tym 5 pism nie stanowiących uwag w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy oraz 11 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 1847/2026 z dnia 31 sierpnia 2026 r.); Prezydent nie uwzględnił żadnej z uwag.

Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Uwarunkowania przestrzenne

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w zachodniej części Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim, w obszarze jednostki urbanistycznej nr 31 Stary Prokocim. Niewielki fragment w południowo-zachodniej części obszaru położony jest w północno-wschodniej części Dzielnicy XI Podgórze Duchackie, w obszarze jednostki urbanistycznej nr 32 Wola Duchacka. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 63,92 ha.

Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Sporządzone analizy wskazują, że przystąpienie do sporządzenia planu dla obszaru „Stary Prokocim – etap A" było celowe i uzasadnione. Głównym założeniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A" jest zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów usług z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz ustalenie zasad dla uzupełnienia i modernizacji kompleksu zabudowy jednorodzinnej i ochrona go przed zabudową wysokiej intensywności.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium, w którym określono m. in. maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną, a także:

- innych opracowaniach,
- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania terenu, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleniach na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz analizy i opracowania wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym syntezę uwarunkowań oraz podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

Inne informacje, znaczące dla rozwiązań projektu planu.

– ***Stan zagospodarowania i analizy widokowe***

Teren objęty opracowaniem jest w większości zainwestowany; przeważa stosunkowo intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na którą składają się budynki powstałe od lat 20-tych po obecne realizacje, o zróżnicowanej formie i różnych kolorach elewacji.

Zabudowa wielorodzinna powstała w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej w formie czterech enklaw: między ulicami Bieżanowską i Gersona, Prostą a Gersona i w rejonie Bieżanowskiej i Nad Potokiem w formie kompleksów wysokich (12 kondygnacji) bloków oraz przy ul. Snycerskiej w formie jednego, 5-cio kondygnacyjnego bloku o długości ok. 200 m; po południowej stronie ul. Nad Potokiem znajdują się kolejne dwa, niższe bloki.

Zabudowa wielorodzinna występuje ponadto w formie pojedynczych budynków wśród zabudowy jednorodzinnej – w formie nowych realizacji (ul. Snycerska, Andrusikiewicza, Górników) lub poprzez przebudowę, rozbudowę lub adaptację istniejących budynków jednorodzinnych.

Zabudowa mieszkaniowa uzupełniana jest obiektami usługowymi i handlowymi, przede wszystkim wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (Wielicka, Bieżanowska, Górników).

Ciągi widokowe są ograniczone poprzez wysoką zabudowę oraz ukształtowanie terenu. Jako ciągi widokowe można wskazać główne ciągi komunikacyjne (m.in. ulice: Wielicką, Bieżanowską, Snycerską, Na Wrzosach). Postrzeganie dalszej perspektywy możliwe jest wzdłuż ulic: Prostej i Libera – w kierunku północnym widoczne są kominy Elektrociepłowni. Z ul. Szarej można obserwować Kościół MB Dobrej Rady w Krakowie.

Na estetykę krajobrazu pozytywny wpływ ma obecność zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie, w tym w szczególności tereny zieleni osiedlowej, zieleńce oraz pasy zieleni wzdłuż ulic. Obszary takie zasadniczo pozytywnie wpływają na odbiór krajobrazu, a także przyczyniają się do poprawy komfortu życia mieszkańców. W przestrzeniach międzyblokowych szczególnie wyróżniają się lokalne miejsca spotkań z alejkami, boiskami i placami zabaw, ogólnodostępne skwery położone w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Bieżanowskiej oraz przy ul. Snycerskiej.

– ***Powiązania zewnętrzne***

W niewielkiej części obszaru opracowania obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trasa Nowopłaszowska" (Uchwała Nr CXVIII/1250/06 RMK z dnia 11 października 2006 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 29 listopada 2006 r., poz. 5126). Przeważająca część obszaru nie jest objęta żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzany plan graniczy z następującymi obowiązującymi planami miejscowymi:

- mpzp obszaru „Prokocim – Bieżanowska" (Uchwała Nr LXXVII/1124/13 RMK z dnia 26 czerwca 2013 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 10 lipca 2013 r., poz. 4448),
- mpzp obszaru „Prokocim – Obszar Parkowy" (Uchwała Nr XCIII/2448/18 RMK z dnia 24 stycznia 2018 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 5 lutego 2018 r., poz. 950),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Na Kozłówce" (Uchwała Nr LVI/1172/26 RMK z dnia 9 lipca 2026 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 17 lipca 2026 r., poz. 4241).

Sporządzany plan graniczy również z następującym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Wschód" (przystąpienie: Uchwała RMK Nr CII/2776/22 z dnia 21 grudnia 2021 r,"),

– ***Powiązania komunikacyjne***

Główne powiązania obszaru objętego sporządzanym planu z otoczeniem, związane są z ulicami: Wielicką, Nowosądecką oraz Bieżanowską, które umożliwiają połączenie komunikacyjne obszaru z terenami zewnętrznymi.

– ***Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne***

Analizowany obszar charakteryzuje się niemal całkowitym zainwestowaniem. Zieleń występuje w formie zieleni osiedlowej przy budynkach wielorodzinnych oraz towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej oraz budynkom szkół. Ponadto zaznaczyć należy, że granice planu obejmują tereny zainwestowane, wskazane w Studium jako tereny zabudowy jedno- i wielorodzinnej, natomiast w sąsiedztwie znajdują się miejskie parki „Jerzmanowskich" oraz „Lilii Wenedy" oraz rodzinne ogrody działkowe w rejonie pętli tramwajowej „Prokocim".

Powiązania ekologiczne z rejonami sąsiednimi mają głównie charakter lokalny, przede wszystkim są to powiązania z terenami doliny Drwinki i okolicznymi parkami. Powiązania w kierunku południowym, w tym swoboda przemieszczania się zwierząt, są ograniczone poprzez barierę w postaci ul. Wielickiej

– ***Chłonność terenu***

Na potrzeby opracowania przeanalizowano możliwości rozwoju zabudowy w obszarze objętym planem. Nowe zainwestowanie możliwe jest wzdłuż ul. Wielickiej – głownie w formie zabudowy usługowej. W pozostałej części planu – w formie uzupełnienia i kontynuacji istniejącej zabudowy jednorodzinnej, a także przekształcenia w kierunku zabudowy usługowej i handlowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz zabudowy wielorodzinnej w rejonie ul. Nad Potokiem.

Odniesienie do syntezy uwarunkowań.

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną i ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Stary Prokocim – etap A" wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań*.

Na wschód od ul. Wielickiej dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna. Budynki mieszkalne jednorodzinne to obiekty 1-, 2-, 3- i 4-kondygnacyjne, w układzie: wolnostojącym, bliźniaczym lub, rzadziej, szeregowym, z dachami: płaskimi, dwu- i rzadziej wielospadowymi. Uzupełnienie stanowią budynki gospodarcze i garaże, a także budynki mieszkalno-usługowe i usługowe. Wśród zabudowy jednorodzinnej występują enklawy zabudowy wielorodzinnej; są to to obiekty: 3-, 4-, 5-kondygnacyjne (przy ul. Snycerskiej, Górników i Nad Potokiem) oraz 11-kondygnacyjne (przy ulicach: Wojciecha Gersona, Gen. Jakuba Jasińskiego, Bieżanowskiej i Nad Potokiem). Zabudowa usługowa obejmuje obiekty z zakresu: oświaty i kultury (m.in. XV Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 61, Biblioteka Kraków i Młodzieżowy Dom Kultury, przedszkola); zdrowia (centrum medyczne, klinika weterynaryjna), handlu, gastronomii oraz usług pozostałych. Budynki usługowe, w większości są 3-kondygnacyjne.

Tereny zieleni ograniczone są do zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie. Najbliższy teren parkowy - Park im. Anny i Erazma Jerzmanowskich znajduje się poza obszarem opracowania, przy południowo-wschodniej granicy planu.

Zawarte w syntezie uwarunkowań zagadnienia odnoszące się do infrastruktury technicznej zawarto w rozdz. II.10.

Ustalone planem miejscowym zainwestowanie powinno być oparte o zasady zrównoważonego rozwoju struktury miejskiej z określeniem proporcji i charakteru poszczególnych funkcji, na które składają się: dominująca funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz towarzyszące jej funkcje usługowe, a także ochronę terenów zielonych (głównie w formie zieleni międzyblokowej) oraz integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru z terenami sąsiednimi poprzez utrwalanie istniejących powiązań komunikacyjnych, infrastrukturalnych, kompozycyjnych.

Wskazania syntezy zostały uwzględnione w projekcie planu.

Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 31) oraz istniejącego zainwestowania.

Tereny w granicach planu są w większości zagospodarowane; dominuje zabudowa jednorodzinna uzupełniona budynkami handlowymi i usługowymi – w szczególności wzdłuż ul. Bieżanowskiej. Pośród zabudowy jednorodzinnej znajdują się cztery enklawy osiedlowej zabudowy wielorodzinnej: pomiędzy ul. Bieżanowską a ul. Gersona – w formie czterech 11-kondygnacyjnych bloków z l. 80-tych, podobnego kompleksu między ul. Prostą a ul. Jasińskiego, przy ul. Snycerskiej, w formie pięciu 5-kondygnaycjnych brył składających się na jeden budynek o łącznej długości ok. 240 m oraz we wschodniej części planu – pięciu 11-kondygnacyjnych bloków z l. 80-tych, uzupełnionych dwoma nowszymi realizacjami po południowej stronie ul. Nad Potokiem, o 4 kondygnacjach. Ponadto, w obszarze planu znajdują się pojedyncze budynki wielorodzinne wśród zabudowy jednorodzinnej, powstałe z adaptacji budynków jednorodzinnych lub powstałych w ciągu ostatnich lat jako nowe realizacje (niezależne inwestycje w rejonie ulic Górników i Andrusikiewicza).

Ostatnie większe tereny możliwe do zainwestowania znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Wielickiej. Ponadto, z uwagi na różny stan techniczny istniejących budynków jednorodzinnych oraz presję inwestycyjną w tej części miasta zabudowa ulega punktowym przekształceniom i dogęszczeniu.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Stary Prokocim – etap A" wyznaczone zostały tereny inwestycyjne:

- **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19, MN.20, MN.21, MN.22, MN.23, MN.24, MN.25, MN.26, MN.27, MN.28, MN.29, MN.30, MN.31, MN.32, MN.33 MN.34, MN.35, MN.36,** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną.

  Obejmują działki już zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz pojedyncze, niezabudowane działki, na których zabudowa jednorodzinna uzupełniać będzie istniejącą tkankę. Tereny MN.1-MN.36 położone są w całości w wyznaczonych w Studium Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), natomiast fragment terenu MN.37 ponadto w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – wynika to z faktu, iż działki leżące w dwóch różnych kategoriach terenów stanowią jedną nieruchomość o spójnym sposobie zagospodarowania; przeznaczenie takie jest możliwe na podstawie zapisu Studium mówiącego o możliwości wzajemnego przesunięcia granic pomiędzy terenami inwestycyjnymi o nie więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku Studium terenu o danej funkcji.

  Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto zgodnie z minimalnym wartościami wskaźnika w dokumencie Studium – 50%

  Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w projekcie planu wskazano, zgodnie z maksymalną wartością podyktowaną zapisami Studium, na 9 m (wysokość zabudowy – maksymalnie 8 m). Dla pozostałych budynków i obiektów maksymalną wysokość określono na 5 m.

  Pozostałe parametry – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy określono w nawiązaniu do wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i wysokości zabudowy.

  W terenach obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej, którą po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej zdecydowano nie wprowadzać do ustaleń planu. Zabudowa szeregowa występuje w terenie sporadycznie, a wprowadzenie zakazu jej lokalizacji pozwoli ochronić zabudowę jednorodzinną o wykształconym charakterze przed nadmierną intensyfikacją.

- **MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.5, MN/U.6, MN/U.7, MN/U.8, MN/U.9, MN/U.10, MN/U.11, MN/U.12, MN/U.13, MN/U.14, MN/U.15, MN/U.16** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi.
  Obejmują tereny położone w wyznaczonych w Studium Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Rozszerzenie podstawowej funkcji o usługi podyktowane jest uwzględnieniem aktualnego wykorzystania i zagospodarowania nieruchomości (MN/U.1, MN/U.2, częściowo MN/U.5, MN/U.6, MN/U.16, MN/U.15, MN/U.11) lub zostało wprowadzone w celu kształtowania handlowo-usługowego charakteru przestrzeni wzdłuż ulic-ciągów komercyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
  Parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania przyjęto w nawiązaniu do tych przyjętych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczając zwiększony maksymalny udział powierzchni zabudowy (30% względem 25% w terenach MN) oraz – w Terenach MN/U.8, MN/U.10 i MN/U.12 - zwiększoną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (0,8 względem 0,6 w MN i pozostałych MN/U), przy niezmienionym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej (50%, jak dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MN).
  Dla Terenów MN/U.8, MN/U.10, MN/U.12 i MN/U.13 , znajdujących się w pasie 50 m od ul. Wielickiej dokument Studium pozwala na wysokość zabudowy usługowej do 13 m i taką wartość przyjęto dla maksymalnej wysokości budynków usługowych.
  Tereny MN/U.13 i MN/U.16 wyznaczone zostały w wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W przypadku terenu MN/U.13, wydzielonego z terenu U.8 nie uległy zmianie parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wartości analogiczne jak w sąsiednich terenach o tym przeznaczeniu.
  Przyjęta wysokość zabudowy w terenie MN/U.16 wynika ze sposobu rozpatrzenia uwag; pozostałe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano w oparciu o przyjętą wysokość oraz zapisy Studium.
- **MW.1, , MW.2, MW.3, MW.4, MW.5, MW.6, MW.7, MW.8** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi**.**
  Są to tereny zabudowy osiedlowej, na które składają się istniejące kompleksy zbudowane w latach 80-tych, dwie nowsze realizacje w rejonie ulic Górników i Nad Potokiem oraz – w przypadku Terenów MW.7 i MW.8 – obszary kontynuacji zabudowy wielorodzinnej.
  Z uwagi na wykształconą zabudowę w terenach MW.1 – MW.6 w planie nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy kubaturowej, a wykorzystane narzędzia – strefy zieleni, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz dobrane adekwatnie do istniejącego zagospodarowania wskaźniki zabudowy zagwarantować mają utrzymanie istniejących układów przy jednoczesnym umożliwieniu utrzymania i modernizacji budynków.
  W wyniku uwzględnienia części złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wprowadzono nowe tereny MW – MW.7 oraz MW.8. Są to tereny położone we wskazanym w dokumencie Studium terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), a ich wskazanie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną umożliwione jest na mocy zapisu dokumentu kierunkowego: *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW) (…) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzone nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji.*
  Tereny MW.7 i MW.8 zlokalizowane są przy ul. Górników, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej; przeznaczenie tych terenów pod zabudowę wielorodzinną umożliwi uporządkowanie struktury zabudowy w północnej części ul. Górników. Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu w terenach

MW.7 i MW.8 oparto o analizę sąsiedniej zabudowy oraz o zasadę stopniowania wysokości zabudowy. Zgodnie z założeniami planu zabudowa przy północnym fragmencie ul. Górników ma pozwolić na harmonijne połączenie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Przyjęto zasadę obniżania wysokości oraz intensywności zabudowy, od najwyższej zabudowy w rejonie istniejącego osiedla do zabudowy jednorodzinnej przy ulicach: Bielskiego, Andrusikiewicza i Snycerskiej.

Wysokość zabudowy oraz intensywność zabudowy w terenach MW.7 i MW.8, położonych po zachodniej stronie ul. Górników, ustalono na takim poziomie, aby zapewnić harmonijne połączenie istniejącej zabudowy wielorodzinnej z jednorodzinną zabudową po zachodniej stronie.

- **MWi.1, MWi.2** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

  Są to tereny wyznaczone w obszarach przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), które obecnie zabudowane są budynkami wielorodzinnymi, a które położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

  Zasady zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono uwzględniając aktualne zainwestowanie działek w taki sposób, aby możliwe było utrzymanie i modernizacja istniejącej zabudowy, bez możliwości lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych oraz rozbudowy istniejących (zgodnie z zapisem Studium w Tomie III.1.2 pkt 9), gdyż taka zabudowa nie mieści się w wymienionym w dokumencie Studium katalogu podstawowej i dopuszczalnej funkcji terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

  Tereny te wyznaczono w wyniku uwzględnienia sposobu rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w celu zachowania ładu przestrzennego.
- **MW/MNi.1, MW/MNi.2, MW/MNi.3** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub zabudowę jednorodzinną**.**

  Są to tereny wyznaczone w obszarach przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), które obecnie zabudowane są budynkami jednorodzinnymi; położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

  W projekcie planu w terenach obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków jednorodzinnych, gdyż zabudowa jednorodzinna nie mieści się w wymienionym w dokumencie Studium katalogu podstawowej i dopuszczalnej funkcji terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

  Zasady zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono uwzględniając aktualne zainwestowanie działek w taki sposób, aby możliwe było utrzymanie i modernizacja istniejącej zabudowy.

  Parametry nowej zabudowy wielorodzinnej w terenach MW/MNi.2 oraz MW/MNi.3 ustalono w oparciu o analizę zainwestowania w sąsiednim terenie MW.6 tak aby nowa zabudowa w tych terenach nawiązywała formą do sąsiednich bloków, stąd maksymalna dopuszczalna wysokość została określona na 14 m (wysokość obiektu budowlanego – 16 m). Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto za Studium na 50%, wyznaczając dodatkowo *strefy zieleni* od strony potoku Drwinka (w projekcie planu – wraz z obudową biologiczną – znajdującego się w terenie WS.1) oraz położonego poza granicą planu parku Jerzmanowskich.

  Parametry zabudowy wielorodzinnej w terenie **MW/MNi.1** także wyznaczono w oparciu o niższą niż dopuszczalna w Studium maksymalną wysokość budynku. Ma to na celu umożliwienie wykorzystania działki zgodnie z podstawowym przeznaczeniem określonym w dokumencie kierunkowym, przy jednoczesnej ochronie wykształconego układu osiedla położonego między ul. Bieżanowską a ul. Nad Potokiem oraz przy uwzględnieniu

powierzchni nieruchomości składających się na teren **MW/MNi.1**. Ponadto od strony bloku przy ul. Bieżanowskiej 86 oraz terenów zieleni osiedlowej między blokami w terenie **MW/MNi.1** w projekcie planu wyznaczono *strefę zieleni* **,** w której obowiązuje m.in. zakaz zabudowy, w celu minimalizacji wpływu nowej zabudowy wielorodzinnej na istniejące osiedle.

- **MW/U.1** jako **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi.
  Teren wyznaczono w obszarze przeznaczonym w Studium pod zabudowę wielorodzinną (MW). Rozszerzenie funkcji podstawowej o usługi podyktowane jest faktycznym wykorzystaniem terenu – poziom parteru w znajdującym się tu 3-kondygnacyjnym budynku jest przeznaczony przeważająco pod punkty handlowe i usługowe. Ponadto teren położony jest przy ul. Górników oraz w sąsiedztwie pl. 650-lecia Prokocimia, które wraz z otoczeniem stanowić mają główne przestrzenie publiczne.
  Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęto po analizie aktualnego zagospodarowania.
  W wyniku uwzględnienia sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu poszerzono granice terenu MW/U.1 w kierunku południowym, przy utrzymaniu wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
- **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10** jako **Tereny zabudowy usługowej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
  Tereny U.3, U.4, U.5 oraz przeważającą część terenu U.10 wyznaczono w obszarze przeznaczonym w dokumencie Studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), pozostałe – w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym Tereny U.7 U.8 w całości w pasie 50 m od ul. Wielickiej, dla którego Studium dopuszcza udział zabudowy usługowej do 100% powierzchni.
  Tereny wyznaczono ze względu na uwzględnienie istniejącego zagospodarowania nieruchomości (Tereny U.1, U.2, U.3, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10 częściowo – U.4) lub w celu umożliwienia wykształcenia przestrzeni komercyjnych wzdłuż ciągów komunikacyjnych (U.5, częściowo Teren U.4).
  Teren U.4 jest aktualnie, obok jednego pawilonu handlowego, zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Ponieważ przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną nie stanowi funkcji podstawowej ani dopuszczalnej wyznaczonego w Studium terenu zabudowy wielorodzinnej, a ze względu na usytuowanie względem drogi oraz wykształconego układu osiedla przeznaczenie przedmiotowego terenu pod budownictwo wielorodzinne uznaje się za niekorzystne, w projekcie planu wskazano tereny usług.
  Teren U.10 obejmuje funkcjonujący młodzieżowy dom kultury; w projekcie planu w terenie tym wprowadzone zostały szerokie strefy zieleni, w celu ochrony zieleni towarzyszącej zabudowie, przy jednoczesnym pozostawieniu możliwości rozwoju placówki w pozostałych częściach terenu.
  Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej we wszystkich terenach, z wyjątkiem terenu U.10, określono na 30%, co jest podyktowane zapisami Studium; dokument kierunkowy dopuszcza obniżenie go do 20% dla zabudowy usługowej w terenach w pasie szerokości 50 m od ul. Wielickiej, jednak z uwagi na chęć zapobieżenia zbyt intensywnej zabudowie zdecydowano o pozostawieniu minimum 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej także w przylegających do ul. Wielickiej terenach U.7 i U.8. Z uwagi na charakter zabudowy, aktualne zagospodarowanie i funkcję terenu U.10 obejmującego Młodzieżowy Dom Kultury – ustalono wyższą (50%) wartość tego wskaźnika.
  W terenów usług położonych w terenach oznaczonych w Studium jako MN maksymalną wysokość obiektu budowlanego określono na 9 m lub – dla terenów U.7 i U.8, przylegających do ul. Wielickiej – na 13 m. W terenach U.3, U.4, U.10 – położonych w terenach oznaczonych w Studium jako MW – wysokość maksymalną dopasowano do istniejącej zabudowy.

- **Uo.1, Uo.2, Uo.3** jako **Tereny zabudowy usługowej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3.
  Obejmują tereny funkcjonujących: przedszkola, szkoły podstawowej, liceum ogólnokształcącego oraz zespołu szkół specjalnych z dziennym ośrodkiem adaptacyjno-rehabilitacyjnym dla dzieci niepełnosprawnych. Przyjęte wskaźniki i zasady zagospodarowania w tych terenach uwzględniają potrzebę rozwoju i modernizacji placówek, w tym m.in. budowę ewentualnych obiektów dydaktycznych i sportowych.
  W terenach wyznaczono strefy zieleni, kierując się m.in. koniecznością ochrony otoczenia zabytkowych budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz ochrony najlepiej wykształconej zieleni.
- **KDGPT.1, KDGT.1, KDZ.1, KDD.1 – KDD.27** jako **Tereny komunikacji,** o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne.
  Drogi klas: głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym (KDGPT.1 – ul. Wielicka), głównej z torowiskiem tramwajowym (KDGT.1 – ul. Nowosądecka) oraz zbiorczej (KDZ.1 – ul. Bieżanowska) wyznaczono zgodnie z zapisami Studium na terenie o funkcji terenów komunikacji (KD). Wyznaczone linie rozgraniczające oraz przyjęte parametry uwzględniają rozbudowę skrzyżowania ulic Wielickiej, Nowosądeckiej i Kamieńskiego w formie wielopoziomowego węzła.
  Pozostałe drogi publiczne w projekcie planu mają klasę dróg dojazdowych i zostały wyznaczone na terenach wskazanych w Studium pod funkcje mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne (MN i MW). W zdecydowanej większości tereny dróg dojazdowych obejmują istniejące ulice w ich aktualnych szerokościach, uwzględniając jezdnie, chodniki i inne elementy pasów drogowych.
  Fragment pasa drogowego ul. Chłopskiej (KDD.22) został poszerzony o funkcjonujące miejsca parkingowe w rejonie skrzyżowania z ul. Bieżanowską w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej przez ZDMK w czasie opiniowania koncepcji planu w ramach współpracy wewnętrznej. Do terenów dróg włączono także pozostałe funkcjonujące zatoki parkingowe, m.in. w rejonie ul. Snycerskiej i Górników.
- **KU.1** jako **Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod garaże lub parkingi dla pojazdów.
  Obejmuje teren garaży w rejonie ul. Smolarzy, obsługujący głównie zabudowę wielorodzinną przy ul. Snycerskiej.
- **KP.1** jako **Teren Placu**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.
  Obejmuje teren Placu 650-lecia Prokocimia. W terenie dopuszczono lokalizację niewielkich, wolnostojących obiektów usługowych z zakresu handlu detalicznego lub gastronomii oraz straganów, kontynuując obecne wykorzystanie placu.

a także tereny nie przeznaczone pod zabudowę:

- **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3** jako **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce.
  Tereny te wyznaczono w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na działkach lub ich fragmentach charakteryzujących się wykształconą zielenią i pozbawionych zabudowy, a jednocześnie nie należących do gminy.
  Wszystkie tereny znajdują się terenach wskazanych w dokumencie Studium jako MN lub MW, a ich wyznaczenie uznano za zasadne ze względu na ochronę zieleni osiedlowej.
- **ZP.1, ZP.2, ZP.3** jako **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery i zieleńce.
  Obejmują pokryte urządzoną zielenią działki gminne, utrzymywane przez miasto, w formie zieleni przyulicznej (ZP.1), zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej (ZP.2) i urządzonego skweru (ZP.3), na terenach wskazanych w Studium jako MN lub MW, dla których za zasadne uznano utrzymanie funkcji.
  Z uwagi na niewielką powierzchnię terenów zieleni oraz lokalny charakter terenów zieleni publicznej, urządzonej w formie towarzyszącej istniejącej zabudowie wielorodzinnej,

w projekcie planu nie określono minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- **WS.1** jako **Teren wód powierzchniowych śródlądowych.**
  Wyznaczony w celu ochrony cieku wodnego – potoku Drwinka wraz z obudową biologiczną.

W całym obszarze objętym planem dla istniejących budynków ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie termomodernizacji, wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, wykonania pochylni i ramp dla osób ze specjalnymi potrzebami.

Tabela 1. Bilans ogólny – tereny w projekcie mpzp „Stary Prokocim – etap A"

BILANS		
Przeznaczenie	**Powierzchnia**	
	[ha]	**[%]**
MN	31,64	49,50
MN/U	4,42	6,91
MW	6,98	10,92
MWi	0,39	0,61
MW/MNi	0,44	0,69
MW/U	0,74	1,16
U	1,59	2,49
Uo	3,61	5,65
ZP	0,29	0,45
ZPz	0,42	0,66
WS	0,06	0,09
KDGPT	4,58	7,17
KDGT	0,54	0,84
KDZ	1,08	1,69
KDD	6,74	10,55
KDW	0,13	0,20
KU	0,13	0,20
KP	0,14	0,22
SUMA	**63,92**	**100,00**

Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

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

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

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

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

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

Zapisy ustaleń Studium:

1) Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostkach urbanistycznych nr ***31 STARY PROKOCIM*** oraz ***32 WOLA DUCHACKA*** i dla tych obszaru ustalono:

[z KARTY JEDNOSTKI 31]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
• Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień; • Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych; • Wzmacnianie roli ciągu ul. Wielickiej jako głównego ciągu komercyjnego w skali ogólnomiejskiej; • Wzmacnianie roli ciągu ul. Leonida Teligi i ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej jako przestrzeni publicznej z zielenią urządzoną stanowiącej główną oś kompozycyjną integrującą jednostki sąsiednie; • Wzmacnianie roli ciągu ul. Bieżanowskiej jako tradycyjnej osi kompozycyjnej starego Bieżanowa, z utrzymaniem charakteru zabudowy podmiejskiej; • Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną; • Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. Klubu Sportowego Kolejarz Prokocim przy ul. Bieżanowskiej i ul. Na Wrzosach do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną; • Zieleń urządzona parku Jerzmanowskich i parku Lilli Wenedy do utrzymania i przekształceń jako terenu rekreacji i wypoczynku; • Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej; • Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Wielicką, ul. Leonida Teligi i ul. Bieżanowską.	
funkcja terenu	• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); • Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); • Tereny cmentarzy (ZC); • Tereny zieleni urządzonej (ZU); • Tereny kolejowe (KK); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	• Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa lokalizowana wzdłuż istniejących ulic; • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy osiedlowej; • Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;

	• Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.
wskaźniki zabudowy	• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 13m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 11m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m, • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9m;

	• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, a na wschód od ul. Erazma Jerzmanowskiego (Rejon Parku Aleksandry) oraz na zachód od ul. Telimeny (w rejonie ulic Imielnej i Opty) do16m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 20m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%.
środowisko kulturowe	W jednostce zachowane układy urbanistyczne dawnej wsi Prokocim oraz osiedla kolejowego. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr m.in.: zespół pałacowo-parkowy Jerzmanowskich i al. Adolfa Dygasińskiego; ewidencja: obiekty użyteczności publicznej, zabudowa mieszkaniowa). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej: • Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje zachodnią i północną część jednostki: dawne układy urbanistyczne oraz zespół dworsko-parkowy Jerzmanowskich; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje zachodnią część jednostki; – występują ciągi widokowe; • Nadzoru archeologicznego: – obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki. Wskazania dla wybranych elementów: • Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.
środowisko przyrodnicze	• Tereny o spadkach pow. 12%; • Występowanie osuwisk; • Występowanie osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK; • Parki rzeczne; • Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Siedliska chronione; • Parki miejskie i ogrody zabytkowe; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ – bardzo niewielki fragment w północno-wschodniej części jednostki; • Cała jednostka w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;

	• W płn.-zach. części projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451; • Korytarze ekologiczne; • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie); • Fragmentarycznie obszary wymiany powietrza. • Lasy.		
komunikacja	• Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): – ul. Wielicka - w klasie GP, – ul. Leonida Teligi, ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej - w klasie Z, – ul. Bieżanowska - w klasie Z, – ul. Erazma Jerzmanowskiego – w klasie Z, – planowane przekroczenie kolei (od ul. Bieżanowskiej do ul. Kosiarzy) - w klasie Z; • Transport zbiorowy: – kolej aglomeracyjna z przystankami: Prokocim i Bieżanów (o skorygowanej lokalizacji), – przystanek Bieżanów w funkcji węzła integracji kolei z planowanym metrem, tramwajem i autobusami, – planowana linia metra z przystankiem końcowym Bieżanów, – linie tramwajowe w ul. Wielickiej, ul. Leonida Teligi i ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej, – planowane przedłużenie linii tramwajowej z ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej do przystanku SKA Bieżanów, – linie autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych, – planowany terminal tramwajowo-autobusowy w węźle Bieżanów; • Planowany parking przesiadkowy P&R przy węźle przystankowym Bieżanów.		
infrastruktura	• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; • Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV oraz rozbudowa miejskiej sieci ciepłowniczej; Ograniczenia wynikające z: • Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych; • Lokalizacji istniejącego cmentarza przy ul. Bieżanowskiej.		
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%.		
BILANS TERENU			
szczegółowy	MN MNW MW ZC ZU KK KD	151.15 13.06 80.83 3.19 50.80 1.05 27.12	46.20 3.99 24.70 0.98 15.52 0.32 8.29
		327.19 ha	100 %

[z KARTY JEDNOSTKI 32]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

<table>
<tr><td colspan="2">

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ulic Trybuny Ludów, Malborskiej, Alfreda Dauna, oraz na zachód od ulicy Walerego Sławka i w rejonie ulic Łużyckiej, Tucholskiej, Kijanki do utrzymania i uzupełnienia;
Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli do rehabilitacji/rewitalizacji;
Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
Istniejący układ urbanistyczny osiedli Na Kozłówce, Wola Duchacka-Wschód oraz pomiędzy ul. Stanisława Stojałowskiego i ul. Marii i Bolesława Wysłouchów do zachowania i ochrony;
Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in.: Grzegórzecki Klub sportowy przy ul. M.B. Wysłouchów 34, Kozłówek Klub Tenisowy przy ul. Spółdzielców 3 i 13a, oraz Klub Sportowy Armatura przy ul. Chmielnej do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji;
Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Wielicką, ul. Nowosądecką i ul. Zbigniewa Herberta.

</td></tr>
<tr><td>funkcja terenu</td><td>

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
Tereny usług (U);
Tereny cmentarzy (ZC);
Tereny zieleni urządzonej (ZU);
Tereny komunikacji (KD).

</td></tr>
<tr><td>standardy przestrzenne</td><td>

Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%;
Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;

</td></tr>
</table>

	• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a w przypadku Parku Duchackiego min. 80%.
wskaźniki zabudowy	• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 20m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%.
środowisko kulturowe	W jednostce zachowany układ urbanistyczny dawnej wsi Wola Duchacka, w ewidencji zabytków ujęte: zespół dworsko- parkowy oraz pojedyncze obiekty mieszkalne. Występują odcinki historycznych traktów drożnych - do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej: • Ochrony wartości kulturowych: – w środkowej i płn. części jednostki: obejmuje zespół dworsko-parkowy oraz fragmenty zachowanych układów urbanistycznych; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki, • Nadzoru archeologicznego: – obejmuje fragment płd. części jednostki; Wskazania dla wybranych elementów: • Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Wola Duchacka wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej; Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)

	• ul. Nowosądecka przy skrzyżowaniu z ul. Wielicką - miejsce egzekucji publicznej, 1 lipca 1942 r.		
środowisko przyrodnicze	• Główny Zbiornik Wód Podziemnych 451 w części wschodniej jednostki; • W płn.-wsch. części projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451; • Tereny o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym głównie w dolinie cieku Drwinka (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Parki miejskie i ogrody zabytkowe; • Tereny o spadkach pow. 12%; • Występowanie osuwisk; • Parki rzeczne; • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie); • Fragmentarycznie obszary wymiany powietrza; • Siedliska chronione; • Korytarze ekologiczne; • Lasy;.		
komunikacja	• Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): – ul. Jerzego Turowicza, ul. Zbigniewa Herberta - w klasie GP, – ul. Wincentego Witosa, ul. Nowosądecka - w klasie GP, – ul. Podmokła, ul. Stanisława Stojałowskiego, ul. Cechowa - w klasie Z, – planowana ul. Nowa Sławka - w klasie Z; • Transport zbiorowy: – linie tramwajowe w ul. Wincentego Witosa i Nowosądeckiej, – planowane przedłużenie linii tramwajowej z ul. Wincentego Witosa do ul. Zakopiańskiej, – linie autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych, – terminal komunikacji miejskiej Kurdwanów; • Planowany parking przesiadkowy P&R przy terminalu Kurdwanów.		
infrastruktura	• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; • Południowo-zachodnia część jednostki zlokalizowana w obszarze wymagającym rozbudowy systemu elektrycznego; • Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV – fragmentarycznie; Ograniczenia wynikające z: • Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV; • Lokalizacji istniejącego cmentarza Wola Duchacka.		
BILANS TERENU			
szczegółowy	MN MNW MW U ZC ZU KD	84.66 14.62 294.22 10.97 1.24 32.45 39.36	17.73 3.06 61.61 2.30 0.26 6.80 8.24
		477.53 ha	100 %

2) ***Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem:***

- **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

o **funkcji podstawowej:** zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** 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.

- **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

o **funkcji podstawowej:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** 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.

- **KD – Tereny komunikacji**

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

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

3) ***Pozostałe wytyczne:***

Elementy środowiska kulturowego w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium:

- strefa ochrony wartości kulturowych:
  - dominacji,
  - integracji,
- historyczny układ drożny,
- układ dróg Twierdzy Kraków,
- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu,
- ciąg widokowy,
- miejsce pamięci narodowej.

Elementy środowiska przyrodniczego w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium:

- granica udokumentowanego GZWP,
- projektowany obszar ochronny GZWP 451,
- korytarz ekologiczny.

W zakresie komunikacji w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium:

- droga główna ruchu przyspieszonego (KDGP),
- trasy rowerowe – główne i łącznikowe.

W zakresie infrastruktury w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium.

W zakresie planowania miejscowego i programów operacyjnych w formie graficznej przedstawione na planszy K6.

4) ***Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych 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 – w tym uwzględniających poprawę jakości przestrzeni publicznych, chroniących systemy przyrodnicze Miasta;

- **funkcjami terenu**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania;

Wszystkie tereny objęte sporządzanym planem są w Studium przeznaczone na cele inwestycyjne jako: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz Tereny komunikacji (KD).

Zgodnie z ustaleniami dla kart jednostki nr 31:

- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) może wynosić maksymalnie 20%, a w pasie o szerokości 50m wzdłuż ulicy Wielickiej do 100%,
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) może wynosić maksymalnie 30%, a w pasie o szerokości 50m wzdłuż ulicy Wielickiej do 100%.

Zgodnie z ustaleniami dla kart jednostki nr 32 udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) może wynosić maksymalnie 30%, a w pasie o szerokości 50m wzdłuż ulicy Wielickiej do 100%.

Zgodnie z zapisami Studium *w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu.*

Pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* **MN.1 – MN.7, MN.9 – MN.36** i część terenu **MN.8** przeznaczono obszary wskazane w Studium pod Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zgodnie z ich funkcją podstawową. Fragment terenu **MN.8** znajduje się w terenie wskazanym w Studium pod Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – wynika to z faktu, iż działki leżące w dwóch różnych kategoriach terenów stanowią jedną nieruchomość o spójnym sposobie zagospodarowania; przeznaczenie takie jest możliwe na podstawie zapisu Studium mówiącego o możliwości wzajemnego przesunięcia granic pomiędzy terenami inwestycyjnymi o nie więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku Studium terenu o danej funkcji.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (**MN/U.1 – MN/U.16**) zostały wskazane w Studium pod Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); funkcję podstawową rozszerzono – w ramach dopuszczonej w Studium funkcji dopuszczalnej – o możliwość realizacji zabudowy usługowej, z wyłączeniem obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* **MW.1, MW.4** i **MW.5** oraz przeważające części terenów **MW.2, MW.3 i MW.6** przeznaczono obszary wskazane w Studium pod Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zgodnie z ich funkcją podstawową. Tereny **MW.7** i **MW.8** oraz fragmenty terenów **MW.2, MW.3** oraz **MW.6** znajdują się w terenie wskazanym w Studium pod Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); przeznaczenie takie jest możliwe na podstawie zapisu Studium mówiącego o możliwości wzajemnego przesunięcia granic pomiędzy terenami inwestycyjnymi o nie więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku Studium terenu o danej funkcji. W przypadku terenów **MW.2**, **MW.3** i **MW.6** wynika to z faktu, iż działki leżące w dwóch różnych kategoriach terenów stanowią jedną nieruchomość o spójnym sposobie zagospodarowania, natomiast tereny **MW.7** oraz **MW.8**, wyznaczone w wyniku uwzględnienia sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w czasie wyłożenia, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej istniejącej* **MW/MNi.1 – MW/MNi.3 -** przeznaczono obszary wskazane w Studium pod Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zgodnie z ich funkcją podstawową. W zakresie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, która nie stanowi funkcji podstawowej terenu MW oraz nie mieści się w katalogu jej funkcji dopuszczalnych projekt planu dopuszcza jedynie utrzymanie aktualnej zabudowy z wyłączeniem możliwości lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i jest to możliwe na podstawie zapisu Studium (Tom III.1.2 pkt 9).
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej **MW/U.1** został wyznaczony w Terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); funkcję podstawową rozszerzono – w ramach dopuszczonej w Studium funkcji dopuszczalnej – o możliwość realizacji zabudowy usługowej, z wyłączeniem obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Tereny usług **U.1, U.2, U.6 – U.9** zostały wyznaczone w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w ramach funkcji dopuszczalnej. *Tereny usług* **U.3 – U.5** zostały wyznaczone w Terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w ramach funkcji dopuszczalnej.
Teren usług **U.10** został wyznaczony częściowo w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), a częściowo w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w ramach funkcji dopuszczalnej.
Tereny usług **Uo.1– Uo.3** zostały wyznaczone w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w ramach funkcji dopuszczalnej.
Tereny zieleni urządzonej **ZP.1– ZP.3** oraz **ZPz.1 – ZPz.3** zostały wyznaczone w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub Terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w ramach funkcji dopuszczalnej.
Teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS.1** wyznaczony został w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), uwzględniając istniejący potok Drwinkę wraz z obudową biologiczną (funkcja dopuszczalna w Studium).
Teren dróg publicznych **KDGPT.1, KDGT.1 oraz KDZ.1** wyznaczono w Terenie komunikacji (KD) – zgodnie z podstawową funkcją tego terenu. *Tereny dróg publicznych* **KDD.1 – KDD.27** *oraz Teren drogi wewnętrznej* **KDW.1** wyznaczono w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub Terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Zgodnie z zapisami Studium *ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod (…) tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne (…)) (…) jest zgodne z każdą z wymienionych w studium funkcji zagospodarowania terenów (…).*
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych **KU.1** wyznaczony został częściowo w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), a częściowo w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Podobnie jak w przypadku terenów dróg, zgodnie z zapisami Studium *ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod (…) miejsca postojowe (…) jest zgodne z każdą z wymienionych w studium funkcji zagospodarowania terenów (…).*
Teren placu **KP.1** wyznaczony został w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), uwzględniając istniejące wykorzystanie terenu – plac targowy (funkcja dopuszczalna w Studium).

- **standardami przestrzennymi**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenu.

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

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania terenu.
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 (Tom III.1.2 pkt 6).

- **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.

- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.
Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców i zwiększą atrakcyjność turystyczną Miasta, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. Pierwszoplanowe znaczenie dla ustaleń planu miała zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

- **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 wewnętrznie - chronić komunikację zbiorową i niezmotoryzowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców.

- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają przedmiotowy obszar.

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.

KOMENTARZ
Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.
Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.
Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.

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*,

poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez określenie zasad realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi. Charakter oraz gabaryty zabudowy i kształtowanie

warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.
Zasady zagospodarowania terenu ustalono w § 6 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawarto w § 7 tekstu planu.

Uwzględniając postulaty zawarte w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do przekazanego w kwietniu 2025 r. projektu planu, w rysunku kolejnej edycji wprowadzono obowiązujące linie zabudowy w terenach MN/U.3, U.3 i U.4 oraz skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach MN/U.3, MW/U.1, U.3, U.8, U.9 (obecnie MN/U.16) oraz KP.1 w celu kształtowania czytelniejszego i bardziej uporządkowanego układu urbanistycznego wzdłuż ul. Wielickiej oraz w otoczeniu pl. 650-lecia Prokocimia.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w § 7, a zasady kształtowania krajobrazu w § 9.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

zostały uwzględnione poprzez m. in. wskazanie:
– *strefy hydrogenicznej*, w celu ochrony cieku wodnego wraz z obudową biologiczną,

Ponadto w treści ustaleń projektu planu zawarto:
– informację, że część planu znajduje się w podobszarze ochronnym A-II obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 541 – Subzbiornik Bogucice,
– nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

zostały uwzględnione poprzez m. in. wskazanie:
– zabytku wpisanego do rejestru zabytków,
– obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w § 10 tekstu planu.

W edycji skierowanej do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych w sierpniu 2025 r. uwzględniono warunek uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczący lokalizacji urządzeń OZE na elewacjach i dachach budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

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

zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 7 ust. 1, § 11 ust 2 oraz § 14 ust. 6 pkt 3 tekstu planu,
a także poprzez skierowanie projektu planu do zaopiniowania/uzgodnienia z:
– Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
– Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

zostały uwzględnione poprzez:
– określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń, które zostały zawarte w § 7 tekstu planu,
– wskazanie obszarów rozwojowych tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową),
– uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości

przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

7) prawo własności,

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny usług publicznych). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub 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 Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

***9)* potrzeby interesu publicznego,**

zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- rozwój układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne i drogę wewnętrzną,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.,
- ochrona i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

W tekście planu zawarto ponadto:

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

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowe, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,

zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów (w tym dla dróg publicznych, w obrębie których mogą być lokalizowane sieci).

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) zawarto w § 13 ust. 7 i § 16 ust. 2-4 tekstu planu, a zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 13 tekstu planu.

Z uwarunkowań:

<u>W zakresie zaopatrzenia w wodę:</u>

- Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A..
- Rozbiorcza sieć wodociągowa jest zlokalizowana jest równomiernie w głównych ulicach.
- Obszar objęty sporządzanym planem znajduje się w zasięgu podstawowej strefy zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 245,00 m n.p.m.
- W obszarze opracowania znajdują się studnie awaryjnego zaopatrzenia w wodę m. Krakowa pozostające w eksploatacji WMK S.A:
  - nr XII/4 - ul. Bieżanowska 82A (po południowej stronie budynku ul. Bieżanowska 82A),

- nr XII/5 - ul. Bieżanowska 78A (po południowej stronie budynku ul. Bieżanowska 78A),
- nr XII/7 - ul. gen. Jasińskiego 32 (po wschodniej stronie budynku ul. Prosta 11),
- nr XII/8 - ul. Gersona Wojciecha 6 (po północnej stronie budynku ul. W. Gersona 6),
- nr XIIУ24 - ul. Prosta 5 (po południowo-zachodniej stronie budynku ul. Prosta 5B),
- nr XII/25 - ul. Snycerska 21 (w rejonie budynku ul. Snycerska 19),
- nr XII/26 - ul. Snycerska 39 (w rejonie budynku ul. Snycerska 39).

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- W obszarze sporządzanego planu obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny) z głównym odbiornikiem ścieków – kanałem sanitarnym ø 500mm w ulicy Górników i dalej o przekroju 900/1350mm w ul. Bieżanowskiej oraz kanałem sanitarnym ø 300mm w ulicy Górników i dalej o przekroju 500/750mm w ul. Bieżanowskiej (kolektory sanitarne biegnące równolegle).

W zakresie gazownictwa:

- W przedmiotowym obszarze jest sieć gazowa dystrybucyjna niskiego i średniego ciśnienia.

W zakresie ciepłownictwa

- Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłownicza, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
- W obszarze zlokalizowana jest magistrala ciepłownicza ø 800 mm wzdłuż ul. Wielickiej, a sieć ciepłownicza jest rozmieszczona w całym obszarze planu.

W zakresie elektroenergetyki

- Przedmiotowy obszar jest zasilany ze stacji elektroenergetycznych 110kV/SN: Piaski Wielkie (PKW), Bieżanów (BZN) i Płaszów (PLS).

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 30.04-15.06.2021 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w dniach 29.09-27.10.2025 r.) oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej (w dniu 14.10.2025 r.),
- zgłaszanie uwag do projektu planu (do dnia 14.11.2025 r.),
- uczestnictwo w ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w dniach 29.06-27.07.2026 r. oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej (w dniu 06.07.2026 r.),
- zgłaszanie uwag do projektu planu (do dnia 10.08.2026 r.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

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

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 30 kwietnia 2021 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składnia wniosków do planu. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 3 kwietnia 2025 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 826/2025 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień do projektu wprowadzono zmiany i skierowano do ponownego opiniowania i uzgodnień.

W dniach w dniach 29.09-27.10.2025 r. projekt plany był wykładany do publicznego wglądu.

5 grudnia 2025 r. Zarządzeniem nr 2930/2025 Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu. W wyniku sposobu rozpatrzenia do projektu wprowadzone zostały zamiany, a następnie został on przekazany w właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.
W dniach w dniach 29.06-27.07.2026 r. część projektu planu była wykładana do publicznego wglądu.
31 sierpnia 2025 r. Zarządzeniem nr 1847/2026 Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył uwagi złożone do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu planu. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem:
www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Stary Prokocim – etap A" zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, poprzez określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.
  Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.
- interesu prywatnego, który został poznany poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu.

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

- **analizy środowiskowe:**
  - Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru, w ramach którego zawarto informacje dotyczące:
    - położenia obszaru,
    - abiotycznych elementów środowiska (ukształtowania terenu, budowy geologicznej, gleb, stosunków wodnych, warunków klimatycznych),
    - stanu wód,
    - zanieczyszczenia gleb,
    - stanu powietrza,
    - klimatu akustycznego,
    - promieniowania elektromagnetycznego,
    - walorów krajobrazowych,
    - syntezy uwarunkowań ekofizjograficznych,
  - Prognozę oddziaływania na środowisko;
  - wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK),
- **analizy ekonomiczne** – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- **analizy społeczne** – tj. złożone do projektu planu wnioski, które zawierały postulaty dotyczące:
  - PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
    - przeznaczenia działki pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
    - przeznaczenia działki pod teren zabudowy jednorodzinnej,
    - przeznaczenia pod teren zabudowy usługowej;
  - OKREŚLENIA PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY:
    - określenia maksymalnych wartości parametrów takich jak wskaźnik intensywności zabudowy, udział powierzchni zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik powierzchni zabudowy, kąta nachylenia dachu,
    - możliwości doświetlenia poddaszy oknami dachowymi i lukarnami;

- KOMUNIKACJI:
  - uwzględnienia wielowariantowej koncepcji budowy Trasy Nowobagrowej, wraz z wielopoziomowym węzłem w skrzyżowaniu ulic Nowosądeckiej, Wielickiej i Kamieńskiego,
  - utrzymania istniejącego układu ulic dojazdowych;
- INFRASTRUKTURY
  - zachowania lokalizacji istniejącej sieci elektrycznej i uwzględnienia ograniczeń zagospodarowania terenu (pasów technologicznych, stref technicznych),
  - usunięcia ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania terenu z istniejącą siecią,
  - zakazu sadzenia drzew, krzewów i innej zieleni której wysokość może przekroczyć 3 m pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi oraz w odległościach mniejszych niż 6 m od skrajnego przewodu linii SN oraz 1m od nN;
  - umożliwienia budowy i rozbudowy sieci elektrycznej oraz kubaturowych stacji transformatorowych rozdzielni jako obiektów naziemnych wolnostojących;

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny" przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność usług publicznych (typu: szkoły, przedszkola, kościoły itp.), zarówno znajdujących się w obszarze objętym sporządzanym planem jak też istniejących w sąsiedztwie. W rozpatrywanym obszarze funkcjonują m.in. centrum medyczne, prywatne gabinety lekarskie, młodzieżowy dom kultury, przedszkola, szkoły podstawowe (samorządowa i prywatna), liceum ogólnokształcące oraz dzienny ośrodek adaptacyjno-rehabilitacyjny dla dzieci niepełnosprawnych. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane tak, aby umożliwić placówkom oświatowym ich funkcjonowanie i dalszy rozwój, w tym rozbudowę. Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość lokalizacji nowych wolnostojących obiektów usługowych, w tym również pod usługi publiczne.
Istniejący i 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.

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

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

Obszar planu obsługiwany jest przez istniejące ulice, posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci drogowej, w tym pełny dostęp do systemu transportu publicznego (autobusowego i tramwajowego).
Obszar planu położony jest w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący oraz projektowany układ dróg publicznych z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych. Rozwiązania planistyczne uwzględniają ponadto potrzeby przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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.

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

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A”, która stanowi załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587), w związku z § 12 ust. 1 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) oraz w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2026 r. poz. 1192).

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

Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m. in. proces budowy i modernizacji infrastruktury

technicznej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m. in. dynamiką inwestycji.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Stary Prokocim – etap A", zawarto w ww. prognozie. Na jej potrzeby, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Ostateczny bilans skutków finansowych zawiera edycja Prognozy finansowej do edycji projektu planu miejscowego skierowanego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa.

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A" nie zaproponowano korekty ustaleń planu. Z punktu widzenia finansowego rozwiązania planistyczne są poprawne.

V. PODSUMOWANIE

Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A" została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.