

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 2

**Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”**



Kraków, maj 2019r

1. Podstawa sporządzania planu

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” jest Uchwała Nr LV/1134/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania tego planu. Natomiast 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 2014r. oraz odpowiednie przepisy odrębne.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn zm.) zwanej dalej „ustawą”. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym zakresie. Z przeprowadzonej analizy wynika konieczność sporządzenia planu miejscowego w celach: stworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni urządzonej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej; harmonijne kształtowanie przestrzeni między istniejącą i powstającą zabudową; ochrona terenów zieleni urządzonej; poprawa warunków życia poprzez kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych; zachowanie rezerwy terenowej pod korytarz drogowy przeznaczony pod budowę przedłużenia ulicy Weissa.

2. Przebieg procedury planistycznej

- Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr LV/1134/16 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”.
- W dniu 18 listopada 2016 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego, Wyki, Łokietka”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 13 stycznia 2017 r. W wyznaczonym okresie wpłynęły 84 wnioski.
- 23 listopada 2018 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania 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 lutego 2018 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.
- Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 846/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 kwietnia 2018r. Złożono 84 wnioski zawierające 76 podpunktów, z czego: 26 uwzględniono, 8 uwzględniono częściowo, 14 uwzględniono z

- zastrzeżeniem, 21 nieuwzględniono, 7 nie stanowiło wniosków do planu ponieważ nie dotyczyły materii planistycznej.
- W kwietniu 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
 - W maju 2018r. skorygowano projektu planu zgodnie z wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
 - Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca do 6 sierpnia 2018r.
 - Uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydent Miasta Krakowa z dnia 7 września 2018r. Złożono 39 uwag zawierających 105 podpunktów, z czego 25 ppkt uwzględniono, 12 ppkt uwzględniono częściowo, 66 ppkt nieuwzględniono, 2 ppkt nie stanowiły uwagi.
 - We wrześniu 2018r. po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia części uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
 - W październiku 2018r. skorygowano projektu planu zgodnie z uzyskanymi wytycznymi.
 - Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2018r. do 20 listopada 2018r.
 - Uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydent Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2018r. Złożono 35 uwag zawierających 102 podpunkty, z czego 17 ppkt uwzględniono, 5 ppkt uwzględniono częściowo, 4 ppkt uwzględniono częściowo poprzez zgodność z projektem planu, 76 ppkt nieuwzględniono.
 - W styczniu 2019r. po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia części uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
 - Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 marca do 1 kwietnia 2019r.
 - Uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydent Miasta Krakowa z dnia 6 maja 2019r. Złożono 66 uwag zawierających 12 podpunktów, z czego 8 ppkt nieuwzględniono, 4 ppkt nie stanowiły uwagi, gdyż nie dotyczyły wyłożonego do publicznego wglądu zakresu projektu planu.
 - Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury.

3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” położony jest w północnej części miasta, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Obszar położony jest w Dzielnicy IV Prądnik Biały, obejmuje teren o powierzchni 61,8 ha. Na obszarze wykształciły się dość zwarte obszary zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej. Jednakże w ich sąsiedztwie ciągle jeszcze funkcjonują obszary przemysłowe i magazynowe, które zgodnie ze Studium powinny się przekształcać w kierunku zabudowy mieszkaniowej. Jednakże brak kontroli nad zachodzącymi zmianami prowadzi do powstawania niekontrolowanego i niekorzystnego przemieszania funkcji. Studium ponadto określa parametry zabudowy, które dla zabudowy wzdłuż ulicy Pachońskiego są odmienne od aktualnie istniejącej zabudowy.

Część obszaru projektu planu pokryta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego” przyjętego uchwałą nr LII/689/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r. Ustalenia sporządzanego planu uwzględniają jego zapisy.

Ważnym problemem przestrzennym jest również obecność potoku Sudół, który na obszarze stanowi jedyny duży kompleks zieleni. Aktualnie zabudowa zbliża się niebezpiecznie blisko, co może zaburzyć jego naturalne funkcjonowanie. Studium podkreśla rangę przyrodniczą cieku jako korytarza ekologicznego, oraz predysponuje ten obszar do powstania ogólnodostępnego parku, który aktualnie już funkcjonuje na fragmentach wzdłuż ulicy Opolskiej.

Projekt planu uwzględnia również wytyczne, wnioski i wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym – podstawowym, jak również uwzględnia połączenia z terenami położonymi w jego bezpośrednim sąsiedztwie, wydane oraz procedowane pozwolenia na budowę, wnioski wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioski instytucji i organy zawiadomione o przystąpieniu do planu, wnioski złożone po publikacji Ogłoszenia prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu.

4. Opis rozwiązań projektowych wraz z uzasadnieniem

Ustalenia projektu planu określają zasady, które stworzą możliwość racjonalnego przekształcania i uporządkowania funkcji na obszarze. Wprowadzają również ograniczenia w zabudowie dla terenów na których występują różnego rodzaju uciążliwości, bądź ustalają zakaz zabudowy dla terenów które powinny być chronione ze względu na konieczność kształtowania ładu przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” wyznaczone zostały tereny:

- **MN.1 - MN.8** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną. Tereny wyznaczono w zgodności ze Studium oraz ze stanem istniejącym. Powierzchnia zabudowy oraz intensywność zostały ustalone zgodnie ze stanem istniejącym jak również zgodnie ze złożonymi wnioskami aby przeciwdziałać dogęszczaniu zabudowy;
- **MN/U.1 - MN/U.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub zabudowę budynkami usługowymi. Funkcja została wyznaczona w zgodności ze stanem istniejącym; W terenie MN/U.2 dopuszczono możliwość przekształcenia terenu na zabudowę jednorodziną.
- **MNi/U.1 – MNi/U.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub zabudowę budynkami usługowymi. Funkcja usługowa została wyznaczona w zgodności ze Studium, ponadto dopuszczono możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy jednorodzinnej bez możliwości jej rozbudowy.
- **MN/MWn.1 – MN/MWn.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności. Tereny wyznaczono w celu utrzymania stanu istniejącego oraz stworzeniu możliwości zwiększenia gabarytów zabudowy zgodnie z kierunkiem określonym w Studium.
- **MWn.1 - MWn.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności. Wyznaczone w celu przekształcenia terenów przemysłowych w kierunku zabudowy wielorodzinnej zgodnie ze Studium.

- **MW_n/U.1 – MW_n/U.4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi. Tereny wyznaczone w celu utrzymania stanu istniejącego oraz stworzeniu możliwości przekształcenia w kierunku określonym w Studium.
- **MW.1 - MW.5** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Funkcje terenu MW.1 oraz jego parametry wyznaczono uwzględniając ustalenia obowiązującego na tym obszarze mpzp „Rejon ulicy Pachońskiego”. Teren MW.2 wyznaczono zgodnie ze złożoną uwagą, w celu przekształcenia terenu. Tereny MW.3 – MW.5 wyznaczono zgodnie ze stanem istniejącym, parametry określono w sposób uniemożliwiający dogęszczenie osiedla.
- **MW/U.1 – MW/U.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi, lub budynkami usługowymi. Funkcje terenu MW/U.1 oraz jego parametry wyznaczono uwzględniając ustalenia obowiązującego mpzp „Rejon ulicy Pachońskiego”. Teren MW/U.2 wyznaczono w celu umożliwienia przekształcenia terenu i realizacji obiektów usługowych.
- **MWi.1** – o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zgodnie ze stanem istniejącym.
- **MWi/U.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi. Wyznaczono w celu przekształcenia zabudowy na usługową w zgodności z kierunkiem wyznaczonym w Studium, równocześnie dopuszczono utrzymanie istniejącego obiektu wielorodzinnego.
- **U.1 - U.12** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi. Tereny U.1 – U.9, U.12 wyznaczone w zgodności ze Studium w celu kontynuacji funkcji aktualnie rozwijających się w terenie. Tereny U.10 – U.11 wyznaczone uwzględniając ustalenia obowiązującego na tym obszarze mpzp „Rejon ulicy Pachońskiego” oraz na podstawie zapisu Studium dopuszczającego zabudowę usługową wzdłuż ul. H.Pachońskiego.
- **Uo.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługowymi z zakresu usług oświaty, w celu utrzymania istniejącego aktualnie przedszkola.
- **US.1 – US.2** - o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami budowlanymi sportu i rekreacji. Wyznaczony w celu realizacji funkcji rekreacyjnych dla zaspokojenia potrzeb przedszkola oraz okolicznego osiedla.
- **ZP.1 - ZP.12, ZP.15** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce. Tereny ZP.1 – ZP.12 wyznaczono w zgodności ze Studium w celu realizacji i ochrony parku rzeczno nad potokiem Sudół. Teren ZP.15 wyznaczony dla estetyki przestrzeni publicznej.
- **ZP.13 - ZP.14**, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen towarzyszącą obiektom budowlanym. Wyznaczone w celach realizacji zieleni izolacyjnej.
- **WS.1 – WS.6**, obejmujące potok Sudół wraz z obudową biologiczną.

ponadto wyznaczono tereny komunikacji zapewniające odpowiednie skomunikowanie terenów wewnątrz obszaru, jak i w powiązaniu z otoczeniem. Dla dróg istniejących wyznaczono tereny **KDGPT.1, KDL.1 – KDL.3, KDD.1- KDD.12**, oraz istniejące tereny dróg wewnętrznych **KDW.1 – KDW.4**. Zaprojektowano również nowe tereny komunikacyjne **KDD.13** w celu obsługi nowych terenów usługowych, jak również teren **KDZ.1** w celu rozbudowy skrzyżowania ul. Weissa i J.Conrada. W celu ułatwienia komunikacji pieszej na obszarze wyznaczono tereny ciągów pieszych **KDX.1 – KDX.7**.

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MN	7,22	11,68
MN/U	1,13	1,83
MNi/U	1,37	2,22
MN/MWn	1,36	2,19
MWn	5,05	8,18
MWn/U	2,11	3,42
MW	8,28	13,39
MW/U	2,75	4,44
MWi	0,25	0,41
MWi/U	0,10	0,17
U	12,72	20,58
Uo	0,20	0,33
US	0,48	0,77
ZP	4,53	7,32
WS	1,06	1,72
K	0,01	0,02
KDGPT	5,99	9,68
KDZ	0,40	0,64
KDL	2,67	4,32
KDD	3,26	5,28
KDW	0,49	0,79
KDX	0,39	0,63
RAZEM	61,81	100,00

Tabela 1. Bilans terenów w projekcie planu.

5.1 Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.2 ustawy

Zgodnie z ustawą w projekcie planu uwzględniono:

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, poprzez zapisy § 7 jak również poprzez parametry zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych. Funkcja oraz wysokość na terenie została dopasowana do istniejących aktualnie na obszarze obiektów, równocześnie uwzględniając obowiązujący na obszarze plan miejscowy jak również wytyczne Studium, które dopuszczają zwiększenia gabarytów dla zabudowy usługowej, bądź przekształcenia terenów produkcyjnych w mieszkaniowe. Ustalenia projektu planu umożliwiają wykształcenie się atrakcyjnej obudowy ulic Pachońskiego oraz Wyki. Dla osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych linia zabudowy poprowadzona po obrysie istniejących obiektów ochrania ich układ i nie pozwala na doinwestowanie. Szczególną dbałość projekt planu przykłada również do kształtowania parku wzdłuż potoku Sudół, jak również jego najbliższego otoczenia. Ponadto w celu zachowania ogólnodostępności istotniejszych ciągów i ułatwienia komunikacji na obszarze wydzielono w tym celu odrębne przeznaczenia terenów.

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe*, poprzez zapisy §7 i §8, jak również poprzez szczególną dbałość o harmonijne kształtowanie gabarytów nowej zabudowy, jednocześnie zakładając znaczne przekształcenia funkcji co

będzie się wiązać z kształtowanie ciągów zieleni i alei wzdłuż głównych ulic, ochronę i kształtowanie istniejącej zieleni wzdłuż potoku oraz szczególną dbałość o zieleń wewnątrz osiedli mieszkaniowych.

3) wymagania ochrony środowiska,

poprzez zapisy § 8, jak również poprzez maksymalne możliwe zabezpieczenie istniejących na obszarze terenów zieleni. Zieleń w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej została objęta ochroną poprzez strefę zieleni osiedlowej, jak również poprzez linię zabudowy która uniemożliwia sytuowanie nowych budynków. Istniejące place zabaw oraz boiska zostały objęte terenami ZP. Istniejący ciek wodny został objęty terenami WS, a w jego otoczeniu teren został przeznaczony pod ogólnodostępny park. Ponadto objęto ochroną istniejące na obszarze liczne szpalery oraz ustalono również nakaz kontynuacji i realizacji szpalerów wzdłuż głównych na obszarze ulic.

Na obszarze ani w jego najbliższym otoczeniu nie znajdują się grunty rolne czy leśne.

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

poprzez zapisy § 9 dotyczące strefy nadzoru archeologicznego, stanowisk archeologicznych oraz obiektu znajdującego się w ewidencji zabytków - kapliczkę, którą zgodnie z wytycznymi konserwatora objęto ochroną.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie/ zaopiniowanie projektu planu z:

- Małopolskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Krakowie
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,

a także ustalenia w § 7 ust. 3, § 13 ust. 6.

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione również poprzez zróżnicowanie funkcji terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§7) w sposób racjonalnie wykorzystujący przestrzeń, dopuszczający na terenach najbardziej atrakcyjnych intensywne zainwestowanie obiektami wzdłuż ul. Pachońskiego, a z drugiej strony ochronę przestrzeni przed doinwestowaniem istniejących osiedli mieszkaniowych,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

7) prawo własności

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zielone) oraz działek Skarbu państwa przeznaczone pod realizację usług o znaczeniu ponadlokalnym. W przypadku przeznaczenia działek osób prywatnych pod tereny dróg publicznych – 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.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

poprzez uwzględnienie wytycznych Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu.

9) potrzeby interesu publicznego

zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu i zabezpieczenie zapisów umożliwiających ich realizację, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m.in.:

- urządzenie terenów zieleni urządzonej jako ogólnodostępnego parku w sąsiedztwie wzdłuż Potoku Sudół, wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej, oraz ochronę istniejących terenów zieleni poprzez ustalenie przeznaczenia bądź wprowadzenie stref ochronnych;
- poprzez dopuszczenie usług o charakterze lokalnym w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zwiększenie funkcji usługowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
- kształtowanie przestrzeni publicznych w formie terenów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych;

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

zostały uwzględnione poprzez ustalenie w § 12 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji). Ponadto, w § 7 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

**11) Sposób uwzględnienia wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zakresu infrastruktury technicznej
Zaopatrzenie w wodę**

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Źródłem zasilania jest magistrala wodociągowa ϕ 500 mm w ul. Opolskiej poprzez:
 - ϕ 400 mm – wzdłuż wschodniej granicy planu,
 - ϕ 300 mm – w ul. Pachońskiego,
 - ϕ 250 mm – w ul. Łokietka,
 - wodociągi mniejszych średnic – w pozostałych ulicach.
3. W obszarze planu zlokalizowana jest studnia awaryjnego zaopatrzenia w wodę miasta Krakowa nr IV/18 przy ul. Pachońskiego 6A.
4. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejącą sieć poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
5. Zgodnie z „Koncepcją zaopatrzenia w wodę os. Prądnik Biały w Krakowie objętego granicą mpzp „Pękowicka - Glogera” – aktualizacja”, rzędna linii ciśnień docelowo będzie wynosić 248,00 w związku z planowaną dużą intensywnością zabudowy.
6. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

1. Na przeważającej części obszaru objętego sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej (układ centralny) z zastosowaniem retencji wód opadowych. Zabudowa zlokalizowana przy ul. Na chałupkach skanalizowana jest w układzie grawitacyjno – pompowym z miejską pompownią ścieków na dz. nr 239/5 w kierunku kanalizacji w ul. Łokietka, natomiast zabudowa przy ul. Gdyńskiej skanalizowana jest w kierunku kanalizacji w ul. Opolskiej.
2. Zachodnia część obszaru objętego planem tj. od ul. Tomkowicza znajduje się w systemie kanalizacji rozdzielczej.
3. Odbiornikiem ścieków bytowych i przemysłowych z omawianego obszaru jest kolektor ogólnospławny o przekroju 700x1050 mm – 1000x1500 mm poprzez:
 - kanał ogólnospławny o przekroju 600x900 mm – w ul. Pachońskiego, ul. Wyki i ul. Nad Sudołem
 - kanał mniejszych średnic w pozostałych ulicach.
4. W południowo - zachodniej części planu zlokalizowany jest kanał opadowy ϕ 1200 mm z odprowadzeniem do Potoku Sudół od Modlicy.
5. Na obszarze objętym planem przebiega Potok Sudół od Modlnicy.
6. Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu oraz w przypadku zmiany zagospodarowania w miejscu istniejącej zabudowy, wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji w ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

Gazownictwo

1. Rozpatrywany teren w całości wyposażony jest w sieć gazową średniego ciśnienia w zakresie średnic ϕ 25 mm – ϕ 160 mm PE oraz ϕ 250 mm stal.
2. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.
3. Planowana jest budowa gazociągu średniego ciśnienia rejon ulic: Stelmachów, Skrajna, Łokietka, Pachońskiego do połączenia z istniejącym gazociągiem średniego ciśnienia w ul. Wyki.

Ciepłownictwo

1. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
2. W oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą istnieje możliwość dostawy czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania w okresie sezonu grzewczego oraz ciepłej wody użytkowej w okresie całorocznym.
3. Istniejąca miejska sieć ciepłownicza zlokalizowana jest:
 - a. ϕ 300 mm - ϕ 65 mm – w rejonie ul. Nad Sudołem, ul. Grochowiaka, ul. Danka,
 - b. ϕ 200 mm - ϕ 150 mm – w ul. Pachońskiego,
 - c. ϕ 200 mm – w ul. Łokietka,
 - d. ϕ 150 mm – w ul. Vetulaniego,
 - e. ϕ 140 mm – w rejonie ul. Gdyńskiej.
4. Plan w obiektach budowlanych wyklucza stosowanie paliw stałych.

Elektroenergetyka

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są stacja SE 110/15kV Prądnik oraz RS Azory, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji

transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego ciśnienia.

2. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

Telekomunikacja

1. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej.

2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego – Wyki – Łokietka”.

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

zostało spełnione poprzez :

- składanie wniosków do projektu planu, w okresie od 18 listopada 2016 r. do 13 stycznia 2017 r.,
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca do 6 sierpnia 2018r.,
- przeprowadzenie dyskusji publicznej 17 lipca 2018r.,
- składanie uwag do projektu planu w dniach od 9 lipca do 20 sierpnia 2018r.
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 22 października do 21 listopada 2018r.,
- przeprowadzenie dyskusji publicznej 6 listopada 2018r.,
- składanie uwag do projektu planu w dniach od 22 października do 5 grudnia 2018r.,
- ponowne wyłożenie części projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 4 marca do 1 kwietnia 2019r.,
- przeprowadzenie dyskusji publicznej 19 marca 2019r.,
- składanie uwag do projektu planu w dniach od 4 marca do 15 kwietnia 2019r..

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 18 listopada 2016 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 5 kwietnia 2018 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie PMK Nr 846/2016). Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania i uzgodnień.

Wszystkie dokumenty zawarte w dokumentacji planistycznej, za wyjątkiem danych chronionych ustawowo są udostępniane na wniosek w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: <http://www.bip.krakow.pl/?id=412>.

5.2 Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.3 ustawy

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesów publicznych:
 - poprzez umożliwienie rozwoju terenów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w kierunku intensywnej zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, jak również poprzez ochronę istniejącego środowiska mieszkaniowego, zabezpieczenie przed nadmiernym zainwestowaniem oraz ochronę terenów zielonych;
 - umożliwienie rozwoju i rozbudowy obiektów usługowych związanych z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych;
 - kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
 - kształtowania systemu terenów zielonych poprzez ochronę zieleni wewnątrzosiedlowej oraz istniejących terenów rekreacyjnych, kształtowanie pasm zieleni oraz szpalerów wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag), które zostały poznane poprzez analizę wniosków, które dotyczyły m.in. utrzymania zabudowy jednorodzinnej o niskich parametrach w rejonie ul. Łokietka, ochronę terenów zielonych na obszarze, bądź uwzględnienie planów inwestycyjnych dla poszczególnych nieruchomości:
- analiz środowiskowych – poprzez uwzględnienie wniosków i wytycznych z Opracowania ekofizjograficznego wykonanego dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”, Prognozy oddziaływania na środowisko oraz wytycznych uzyskanych w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Zieleni Miejskiej, Zarządu Województwa Małopolskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska),
- analiz ekonomicznych – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analiz społecznych – tj. poprzez analizę oraz maksymalnie możliwe uwzględnienie złożonych do projektu planu wniosków, jak również poprzez dbałość o kształtowanie korzystnego środowiska mieszkaniowego, zapewnienie terenów rekreacyjnych, w tym terenów zieleni parkowej, dostępności komunikacyjnej, dostępu mieszkańców do podstawowych usług, powiązań z terenami sąsiednimi.

5.3 Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.4 ustawy

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są silnie zdeterminowane głównie przez stan istniejący, jak również poprzez wyznaczenie nowych kierunków rozwoju w Studium. Zakłada ono wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych, jak również obudowę głównych ulic tj. Pachońskiego oraz Opolskiej zabudową o zwiększonych gabarytach, co samo w sobie jest problematyczne poprzez konieczność harmonijnego kształtowania nowej zabudowy dopasowanej do istniejących obiektów. Ograniczenia w zainwestowaniu wyznacza również obecność potoku, który stanowi unikalną i nadrzędną wartość, gdyż nadmierne zainwestowanie takich terenów wiąże się z ich bezpowrotnym zniszczeniem i zerową możliwością odtworzeniową. Stad część terenów podlega zakazowi zabudowy, natomiast tereny sąsiednie dla terenów potoku musiały otrzymać odpowiednie ograniczenia w zainwestowaniu. Zurbanizowany obszar został również uzupełniony o niezbędne elementy przestrzeni publicznych, ciągi piesze i rowerowe, oraz tereny zielone i rekreacyjne.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32 ust.1)

Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 22 października 2014 r.

„Ocena aktualności studium i planów miejscowych” stanowiąca załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 06.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje bezpośrednio omawianego obszaru do objęcia planem miejscowym, jednakże taka konieczność powstaje między innymi w wyniku realizacji kierunków Studium, które ustalają dla części terenów odmienne kierunki rozwoju w stosunku do aktualnego zagospodarowania. Ponadto analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała że w wyniku presji inwestycyjnych na terenie mogą występować negatywne tendencje polegające na niekorzystnym przemieszaniu obiektów o odmiennych funkcjach, jak również poprzez nadmierne dogęszczanie istniejących układów a tym samym zagrożenie zabudowy terenów zielonych.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, 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.

Tabela 1. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 173 908					-1 173 908
2	1 173 908				1 619 200	445 292
3	1 173 908	382 174	107 633		1 619 200	170 751
4	1 173 908	382 174	107 633			-1 448 449
5	1 173 908	382 174	107 633	156 247		-1 292 202
6	1 173 908	382 174		234 371		-1 321 712
7		382 174		390 618		8 444
8				781 236		781 236
9				781 236		781 236
10				781 236		781 236
	7 043 450	1 910 872	322 900	3 124 943	3 238 400	-2 268 079

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,3 mln zł (Tabela 9). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi i tereny zieleni na przedmiotowym obszarze.

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.

8. PODSUMOWANIE

Projekt planu realizując sformułowane podczas przystąpienia cele, stwarza możliwości przekształceń i rozwoju terenów zgodnie z kierunkami Studium. Projekt planu porządkuje obecne i przyszłe procesy inwestycyjne poprzez stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju oraz harmonijnego współistnienia różnorodnych funkcji na obszarze.