

Załącznik nr II do Zarządzenia Nr.....

Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
**Pracownia Urbanistyczna**

**Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru**  
**„PYCHOWICE – OGRÓD AKADEMICKI”**

EDYCJA KIEROWANA DO UCHWALENIA



**Kraków, wrzesień 2017r.**

## Spis treści

|                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Wprowadzenie .....                                                                                                                                                                                                                      | 3  |
| 2. Przebieg procedury planistycznej .....                                                                                                                                                                                                  | 6  |
| 3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem .....                                                                                                                                                                                               | 7  |
| 4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa ..... | 8  |
| 5. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym. ....                                                                                                                                             | 14 |
| 6. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust. 2-4 ustawy .....                                                                                                                                                                                 | 15 |
| 7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. ....                                                                                                                                                          | 20 |
| 8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy .....                                                                                                                                                                                    | 20 |

## 1. Wprowadzenie

*Ilekoć w uzasadnieniu jest mowa o:*

**Planie** – należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki”.

**Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

**Uchwale** – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr XXXVI/614/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki”.

**Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

### **Podstawa formalno – prawna**

Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073), tj. „*Wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) wraz z uzasadnieniem.*”

Do opracowywania projektu planu przystąpiono w wyniku Uchwały Nr XXXVI/614/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki”. Granice obszaru określa załącznik do ww. Uchwały.

### **Położenie obszaru**

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo - zachodniej części miasta, w Dzielnicy VIII Dębniki. Obejmuje teren o powierzchni 56,8 ha, granice obszaru wyznaczają:

- od północy: granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice”.
- od strony południowej i wschodniej: granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Zachód” oraz obszaru „III Kampusu UJ – Wschód”.
- od zachodu ul. Skotnicką.

Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.



Rys. 1. Granica obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pychowice – Ogród Akademicki”.

### ***Powiązania zewnętrzne***

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pychowice – Ogród Akademicki” sporządzany jest dla obszaru, który nie jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi.

### ***W zakresie powiązań komunikacyjnych***

Przedmiotowy obszar posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej poprzez układ drogowy, składający się z dróg dojazdowych:

1. ulicy Zakrzowieckiej – wyznaczającej w przybliżeniu północną granicę obszaru i zapewniającej połączenie z ul. Tyniecką – drogą redialną klasy Z,
2. ulicy Gronostajowej – wyznaczającej południową granicę obszaru i zapewniającej połączenie z ciągiem ulic Grota – Roweckiego i Bobrzyńskiego – drogami klasy GP,
3. ulicy Skotnickiej – (odcinek będący obecnie drogą wewnętrzną) wyznaczającej zachodnią granicę obszaru i zapewniającej połączenie z ciągiem obwodowym klasy L, tworzonym przez drogi kategorii powiatowej – ul. Skotnicką i Winnicką.

Obszar jest dostępny wyłącznie z przystanków komunikacji miejskiej (tramwaj i autobus) położonych wzdłuż ul. Grota-Roweckiego oraz alternatywnie z przystanków autobusowych, położonych przy ul. Tynieckiej, obsługiwanych przez komunikację miejską oraz podmiejską. Takie położenie sprawia, że granice obszaru opracowania położone są w odległości 500 – 800 metrów od przystanków, natomiast tereny położone wewnątrz obszaru – w odległości do 1500 metrów.

Sprawność obsługi ruchu pojazdów można ocenić na poziomie dobrym, co wynika ze sposobu zagospodarowania terenu. W analizowanym obszarze brak jest obiektów generujących regularne potoki ruchu pojazdów.

Potoki ruchu pasażerskiego wzdłuż ciągu ulic Grota – Roweckiego i Bobrzyńskiego są obsługiwane na poziomie bardzo dobrym, co wynika z dużej częstotliwości kursowania tramwajów w ramach trzech linii tramwajowych (bezpośrednie połączenie z Bieżanowem, Krowodrzą Górką oraz Nową Hutą), wspieranych przez linię autobusową.

Obszar znajduje się w odległości około 15 – 20 minut jazdy samochodem od ścisłego centrum miasta, co w przypadku jego przyszłego zagospodarowania może być atutem. Zdecydowanie lepsza dostępność terenu jest od strony południowej, zarówno w przypadku dojazdu komunikacją publiczną jak i indywidualną, sprawia, że rozbudowa infrastruktury drogowej na potrzeby Parku Akademickiego powinna w pierwszej kolejności polegać na przedłużeniu ul. Gronostajowej.

### ***W zakresie powiązań przyrodniczo-rekreacyjnych***

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pychowice – Ogród Akademicki" obejmuje część znacznie większego kompleksu łąk. W przeszłości Łąki Pychowickie stanowiły niezwykle cenny obiekt przyrodniczy. W skali miasta obszar ten należy zaliczyć do grupy najcenniejszych. Cechuje go bardzo duże zróżnicowanie mikrosiedlisk, od skrajnie suchych po silnie zabagnione. Zarówno w przeszłości, jak i obecnie odpowiada mu bardzo duże zróżnicowanie roślinności.

Dominującym na inwentaryzowanym terenie, a zarazem najcenniejszym zbiorowiskiem roślinnym były zmiennowilgotne łąki trzęślicowe *Molinietum caeruleae*. Jeszcze pod koniec XIX wieku w Krakowie i okolicach łąki trzęślicowe występowały dość często. Jest to jedno z najbogatszych w gatunki, obfitujące w rośliny rzadkie zbiorowisko łąkowe. Łąki trzęślicowe są siedliskiem priorytetowym chronionym na podstawie Dyrektywy

Rady 92/93/EWG w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (o kodzie 6410–1).

Drugim cennym przyrodniczo zbiorowiskiem były murawy kserotermiczne. Zbiorowisko murawowe z panującą kostrzewą bruzdkowaną *Festuca rupicola* i strzęplicą nadobną *Koeleria macrantha* wykształciło się na wychodniach wapiennych w wyniku regularnego wypasu.

W wyniku zaniechania gospodarki łkowej i rolnej zbiorowiska roślinne Łąk Pychowickich zaczęły ulegać stopniowej degradacji. Pomimo zaprzestania użytkowania na inwentaryzowanym terenie nadal utrzymywały się duże powierzchnie dość dobrze zachowanych łąk świeżych i muraw kserotermicznych.

Zazwyczaj zarzucenie tradycyjnych metod gospodarowania na murawach kserotermicznych powoduje uruchomienie procesu sukcesji wtórnej prowadzącej do przekształcania się zbiorowisk murawowych w zaroślowe, głównie zarośla tarniny *Prunus spinosa*, z udziałem głógów *Crataegus spp.* Na inwentaryzowanym terenie zaznacza się to wyraźnie jedynie w obrębie zboczy o stosunkowo dużym nachyleniu. Istniejące tam zarośla tarniny i głógów powiększyły się, obejmując większość silnie eksponowanych terenów oraz ich podnóża. W części grzbietowej nadal utrzymuje się typowa, chociaż zubożała murawa kserotermiczna, a na jej obrzeżach, w miejscach kontaktu z zaroślami – murawa z kłosownicą pierzastą. Ich zachowaniu sprzyja fakt, iż teren ten służy jako miejsce spacerów i pikników. Wydeptywanie przez spacerowiczów o niewielkiej i średniej intensywności jest namiastką wypasu, niezbędnego do utrzymywania się tych zbiorowisk.

Obecnie ciągle jeszcze możliwe byłoby zachowanie znacznej części cennego kompleksu łkowego. W tym celu niezbędne jest nie tylko ograniczenie presji urbanizacyjnej, ale także powrót do tradycyjnej gospodarki łkarskiej, polegającej na koszeniu łąk i usuwaniu skoszonej runi. Szczególnie godne zachowania są tereny w obniżeniach, w przeszłości porośnięte przez zmiennowilgotne łąki trzęślicowe i do chwili obecnej obfitujące w gatunki charakterystyczne dla tych łąk. Są to łąki jednokośne, koszone zwykle dość późno w lipcu lub sierpniu. Aby zachować, a nawet przywrócić ich różnorodność biologiczną niezbędne byłoby koszenie ich raz w roku, a w przypadku braku takich możliwości, przynajmniej co drugi rok. Wypas na dawnej murawie kserotermicznej stosunkowo dobrze zastępuje średnio intensywne wydeptywanie. Nie należy więc ograniczać wstępu na ten teren, a jedynie nie dopuścić do jego nadmiernej eksploatacji oraz do zaśmiecania terenu.

Obszar objęty sporządzanym planem, stanowi też teren o dogodnych warunkach umożliwiających rekreację mieszkańcom intensywnie zabudowanych osiedli. W sąsiedztwie planu, od strony południowej, przeważa zabudowa wielorodzinna charakteryzująca się dużym zagęszczeniem przy bardzo niewielkim udziale terenów zielonych. Są to zazwyczaj wydzielone osiedla mieszkaniowe jak np. osiedle Europejskie u zbiegu ulic Michała Bobrzyńskiego i Czerwone Maki.

Natomiast od strony północnej przeważa nieuporządkowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa szeregową. Tereny mieszkaniowe sąsiadujące z obszarem objętym granicami planu są słabo zaopatrzone w usługi publiczne.

Obszar objęty sporządzanym planem obejmuje rozległe i zróżnicowane kompleksy łąk. Stanowią one ważny i malowniczy krajobraz oraz cenny obiekt przyrodniczy.

Cały obszar objęty sporządzanym planem charakteryzuje się wysokim udziałem zieleni. Jest to zarówno zieleń naturalna. Szczegółowy opis roślinności w obszarze planu zawiera odrębne opracowanie pn. „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”, wykonane w kwietniu 2016 r.





W dniu 30 listopada 2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

Zmieniony w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień projekt planu w dniu 14 lutego 2017 r. przekazano właściwym organom administracji publicznej celem ponownego zaopiniowania i uzgodnień.

Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wraz z wnioskiem leśnym w dniu 19 kwietnia 2017 r. został przesłany do: Marszałka Województwa Małopolskiego, Małopolskiej Izby Rolniczej w Krakowie, Ministra Środowiska. W dniu 14 czerwca 2017 r. Minister Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 0,0030ha gruntów leśnych Skarbu Państwa stanowiących część działki ewidencyjnej nr 93/8 obr. 6 Podgórze.

Po uzyskaniu zgody Ministra Środowiska, 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 30 czerwca 2017 r.

Wyłożenie trwało od dnia 10 lipca do dnia 7 sierpnia 2017 r., a termin składania uwag upłynął 21 sierpnia 2017 r. W dniu 1 sierpnia 2017 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag do projektu planu złożono 17 uwag zawierających 33 postulaty oraz trzy pisma nie stanowiące uwag. Uwagi te zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 2260/2017 z dnia 11 września 2017 r. w następujący sposób: 16 postulatów zostało nieuwzględnionych w całości, 10 postulatów zostało nieuwzględnionych w części lub z zastrzeżeniem, 7 zostało uwzględnionych w całości lub z zastrzeżeniem.

Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### **3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem**

Obszar objęty granicami planu jest atrakcyjny pod względem przyrodniczym.

Analizy przeprowadzone przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu wykazały, że głównym jego celem powinna być:

- ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych istniejących zbiorowisk roślinnych, w tym siedlisk na obszarach objętych systemem Natura 2000,
- stworzenie warunków dla realizacji wielofunkcyjnego parku akademickiego z ogrodem przy Kampusie 600-lecia Odnowienia Uniwersytetu Jagiellońskiego,
- zabezpieczenie możliwości realizacji zbiornika małej retencji w rejonie potoku Pychowickiego.

Przedmiotowy obszar „Pychowice – Park Akademicki” wymaga zatem wprowadzenia regulacji planistycznych, które pozwolą na określenie czytelnych zasad zagospodarowania tej części Miasta w dostosowaniu do ustaleń obowiązującego Studium.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na:

- 1) ustaleniach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa – omówionych w rozdziale 4,
- 2) aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- 3) uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- 4) uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,

- 5) wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- 6) wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu.

W wyniku przyjętych ustaleń cały obszar planu został objęty terenami, których podstawowe przeznaczenie umożliwia realizację celów ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych obszaru:

- 1) **ZN.1 – Teren zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną;
- 2) **ZP.1 – Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną;
- 3) **R.1 - R.4 – Tereny rolnicze**, o podstawowym przeznaczeniu pod łąki, pastwiska;
- 4) **ZL.1 - ZL.2 – Tereny lasów**, o podstawowym przeznaczeniu pod las;
- 5) **WZ.1 - WZ.3 – Tereny infrastruktury technicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod suchy zbiornik małej retencji „Pychowice” zgodnie z „Programem Małej Retencji Województwa Małopolskiego” wraz z obiektami i urządzeniami służącymi ochronie przeciwpowodziowej;
- 6) **WS.1 - WS.2 – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod cieki wodne wraz z obudową biologiczną;
- 7) **WSr.1 - Teren rowu**, o podstawowym przeznaczeniu pod urządzenia wodne – rowy.

Jedynie 0,5% powierzchni planu zajmują tereny komunikacji, wyznaczone w oparciu o istniejący układ drogowy:

- 1) **KDX.1 - KDX.2 – Tereny ciągów pieszo - rowerowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze, z podziałem na:
  - a. teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KDX.1** z dopuszczeniem ruchu rowerowego oraz kołowego – przejazd służb ratowniczych i obsługa kawiarni zlokalizowanej w terenie o symbolu **ZN.1**,
  - b. teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KDX.2** z dopuszczeniem ruchu rowerowego oraz kołowego – pojazdy rolnicze (pojazdy obsługujące tereny rolnicze).

#### **4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.**

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” z ustaleniami Studium została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań zawartych w planie z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 Studium – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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 uściślał ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 17 „Zakrzówek - Pychowice”, dla której zostały ustalone następujące kierunki zagospodarowania:

- Zespół zabudowy III Kampusu Uniwersytetu Jagiellońskiego do utrzymania, rozbudowy i uzupełnień innymi funkcjami usługowymi, lokalizowanymi wokół przestrzeni publicznych w formie placów, ciągów pieszych i dróg, z towarzyszącą zielenią;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ul. gen. Bohdana Zielińskiego, ul. Praskiej, ul. Kapelanka i ul. św. Jacka do utrzymania, uzupełnień oraz przekształceń zabudowy wzdłuż ul. Kapelanka i ul. gen. Bohdana Zielińskiego w zabudowę usługową i mieszkaniową z towarzyszącymi usługami;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności os. Pychowice do utrzymania, uzupełnień oraz przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Tynieckiej do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. Klubu Sportowego „Tramwaj”, Centrum Sportu i Rekreacji „J&J Center Skotniki” oraz „Salos RP”, do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Zieleń urządzonej rejonu Zakrzówka wraz ze zbiornikiem wodnym do ochrony i rewitalizacji jako tradycyjna przestrzeń publiczna służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców Krakowa;
- Zieleń nieurządzona w granicach jednostki urbanistycznej, w tym rejonu Wzgórza św. Piotra i łąk po południowej stronie ul. Tynieckiej do ochrony, z możliwością przekształceń w zielenie urządzone w ramach ogrodu botanicznego;
- Teren pomiędzy Zakrzówkiem i os. Pychowice do utrzymania jako teren wyłączony z zabudowy z zielenią urządzonej i nieurządzonej, stanowiący rezerwę dla ewentualnej realizacji Kanału Krakowskiego;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzonej;

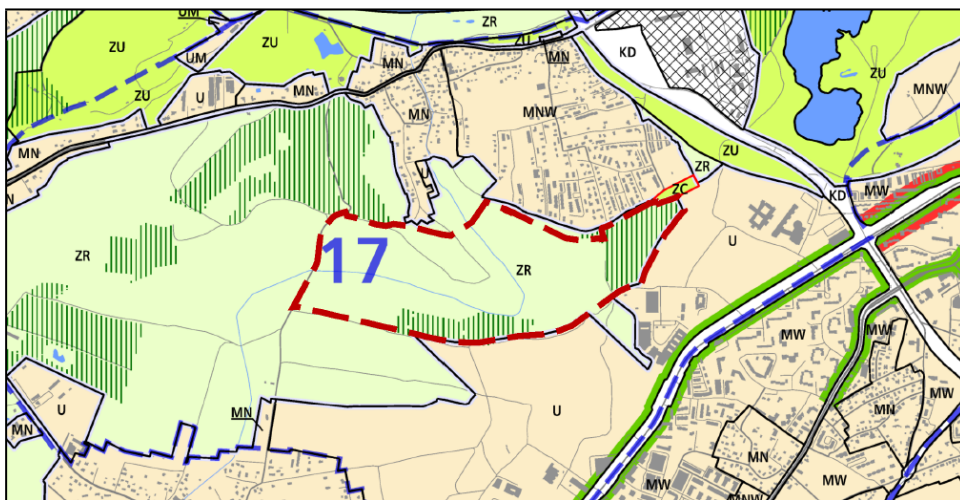
Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Tyniecką, ul. Kapelanka, ul. Michała Bobrzyńskiego.

Obszar planu obejmuje następujące, wyróżnione w Studium, kategorie terenów (funkcje):

#### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

**Funkcja dopuszczalna** - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.



Rys. 3. Fragment planszy K1 Studium wraz z granicą opracowania.

**Wskazane w Studium standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy:**

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 80%.
- Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m.

**W zakresie wskazanych w Studium elementów środowiska kulturowego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują:**

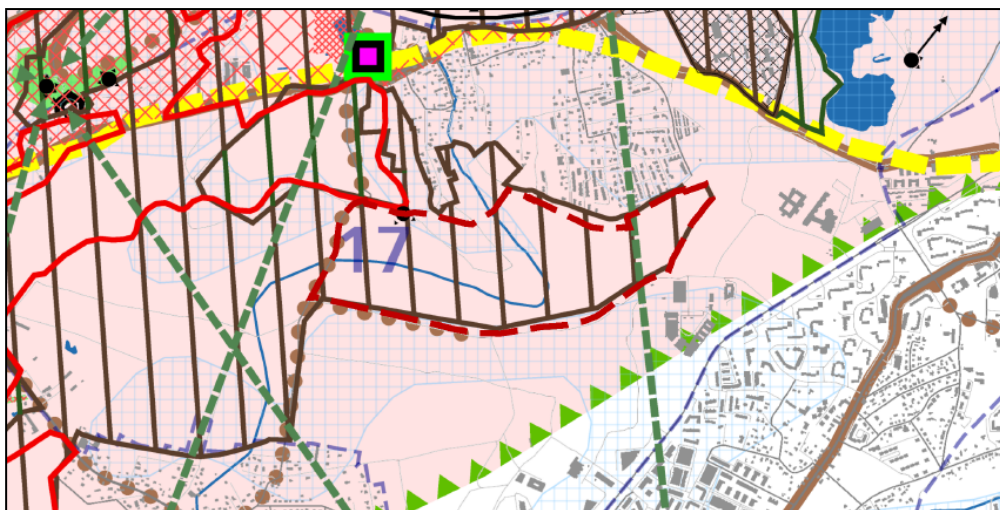
Jednostka o wybitnych walorach krajobrazowych. Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

**Strefy ochrony konserwatorskiej:**

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość obszaru, wskazano duże obszary ochrony krajobrazu warownego B;
  - w jednostce występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz widoków Starego Miasta;
  - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Nadzoru archeologicznego:
  - obejmuje pñ. fragment obszaru;

**Wskazania dla wybranych elementów:**

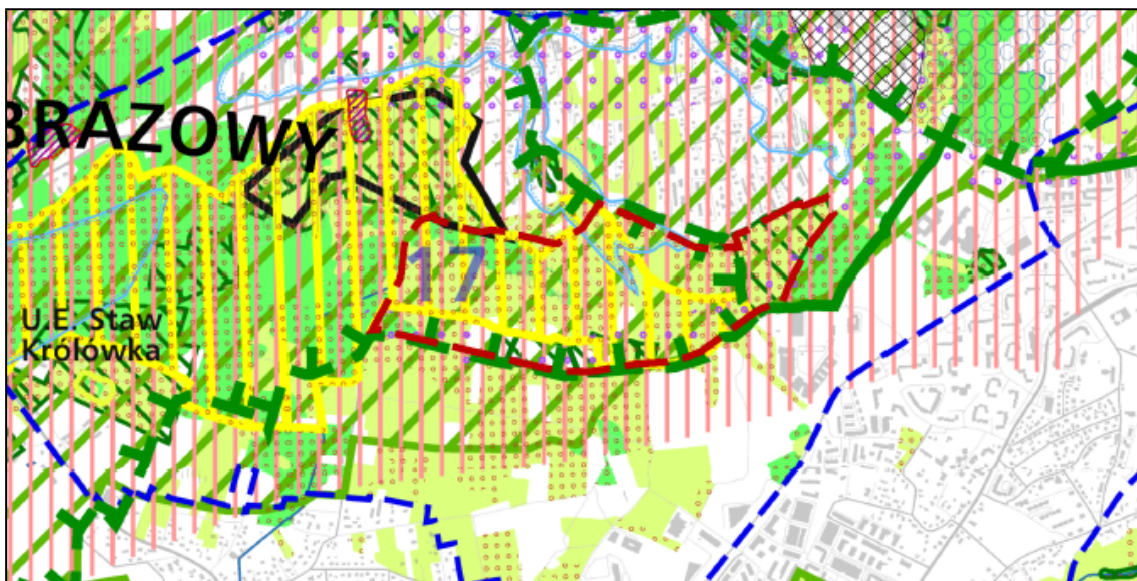
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu;
- Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych.



Rys. 4. Fragment planszy K2 Studium wraz z granicą opracowania.

**W zakresie wskazanych w Studium elementów środowiska przyrodniczego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują:**

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Obszary Natura 2000 – Dębnicko-Tyniecki obszar łąkowy;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Bielańsko – Tyniecki Park Krajobrazowy i jego otulina;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Tereny o spadkach pow. 12%;
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny (w płd. części obszaru).



Rys. 5. Fragment planszy K3 Studium wraz z granicą opracowania.

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 ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych istniejących zbiorowisk roślinności, w tym siedlisk na obszarach objętych systemem Natura 2000:

- zachowanie istniejącej zieleni i ochrona terenów najcenniejszych przyrodniczo poprzez wyznaczenie terenów rolniczych **R.1 – R.4** oraz terenu zieleni urządzonej **ZP.1** a także wprowadzenie zasad dotyczących ochrony środowiska i przyrody (§8),
- stworzenie możliwości rozwoju nowych terenów rekreacji, tzw. ścieżek przyrodniczych oraz przestrzeni publicznych w ramach wyznaczonego terenu zieleni w parku krajobrazowym **ZN.1**,
- wprowadzenie zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych (§10),
- zachowanie oraz ochrona istniejących lasów poprzez wyznaczenie terenu lasu **ZL.1** i **ZL.2**,
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.

- **funkcjami terenu:**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania. Zgodnie z tym w ramach terenu ZR:

- na przeważającej części obszaru objętej planem wyznaczono tereny rolnicze, o podstawowym przeznaczeniu pod łąki, pastwiska,
- na podstawie klasyfikacji gruntów (wg EGiB) zostały wydzielone tereny lasów **ZL.1 – ZL.2**,
- teren **ZN.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzonej, został wyznaczony zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: „6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną (...) udział tej funkcji nie może przekroczyć 50% powierzchni wydzielonego terenu”,
- tereny ciągów pieszych **KDX.1** i **KDX.2** zostały wydzielone w ramach terenu ZR, jako usankcjonowanie stanu istniejącego; ponadto zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: „11. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod (...) tereny komunikacji (...) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych”,
- w projekcie planu - w ramach wyznaczonych w Studium terenów ZR - wydzielone zostały tereny wód powierzchniowych śródlądowych **WS.1 – WS.2**.

- **standardami przestrzennymi i wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych:**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów wykorzystania terenów. Zgodnie z powyższym dla poszczególnych terenów ustalono następujące parametry i wskaźniki:

a) dla terenu **ZN.1**:

- dla realizacji przeznaczenia pod obiekty budowlane towarzyszące terenom zieleni:
  - o minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**,

- maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna nie wyższa niż **5 m**;
- b) dla terenu **ZP.1**:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **95%**,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 3m;
- c) dla terenów **R.1 – R.4**:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 3m;
- d) dla terenów **ZL.1, ZL.2**:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **95%**,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 3m;
- e) dla terenów **WZ.1 - WZ.3**:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**;
- f) dla terenów **WS.1, WS.2**:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **95%**;
- g) dla terenu **WSr.1**:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **95%**;
- h) dla terenów **KDX.1 – KDX.2**:
  - maksymalną wysokość zabudowy: 5m.

• **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.

W projekcie planu wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące zabytków archeologicznych.

• **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego:**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium elementami środowiska przyrodniczego. Stąd w projekcie planu uwzględniono:

- tereny o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych - poprzez ograniczenie w zagospodarowaniu w wyznaczonych terenach R.1 – R.4, ZN.1, ZP.1 oraz zapisy dotyczące ochrony środowiska i przyrody w §8 ustaleń projektu planu;
- strefę kształtowania systemu przyrodniczego – poprzez ustalenie wysokiego wskaźnika terenu biologicznie czynnego;
- las – poprzez wyznaczenie terenu ZL.1, ZL.2 na gruntach leśnych (wg EGİB).

- **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 także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców. Cel ten został spełniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie terenów komunikacji **KDX.1** i **KDX.2** oraz wskazanie trasy rowerowej.

- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej:**

oznacza to utrzymanie istniejących oraz ustalenie zasad rozbudowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają równomiernie przedmiotowy obszar oraz wyznaczenie w planie miejscowym stref i pasów ochronnych. W projekcie planu określono zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki”, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

## **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 powyższym, w przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa projekcie Uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu, w treści tego projektu zawarto stwierdzenie, że **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.** Merytoryczna sentencja tego stwierdzenia została zawarta w Uzasadnieniu do projektu powyższej Uchwały poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium.*
- *Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.*

## **5. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym.**

Obszar objęty sporządzanym planem stanowią działki zieleni urządzonej i nieurządzonej. Jak zaznaczono w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym”, Cały obszar planu jest w całości wolny od zabudowy. Obejmuje tereny cenne przyrodniczo. Większość działek stanowi własność prywatną, ale wszystkie działki nie są użytkowane rolniczo. Teren pokrywają murawy kserotermiczne – Wzgórze św. Piotra, wzdłuż potoku Pychowickiego rosną wysokie trawy oraz widoczny jest proces sukcesji naturalnej, ponieważ wśród traw rosną krzewy gatunków pionierskich.

Z obszaru korzystają okoliczni mieszkańcy. Widoczne są naturalne przeđepty. Zachodnia granica projektu planu przebiega przez ul. Rodzinną, która w obecnej chwili



stanowi drogę utwardzoną bez nawierzchni utwardzonej, rzadko, ale jednak jeżdżą nią samochody.

W sąsiedztwie wzgórza św. Piotra poza granicami planu znajduje się Uroczysko Górka Pychowicka. Uroczysko o powierzchni 17ha jest zwartym kompleksem leśnym z kilkoma śródleśnymi polanami rekreacyjnymi i widokowymi. Z polany przylegającej do zachodnio – północnej granicy planu, przy dobrej widoczności roztacza się widok na Gorce, Beskidy, Tatry i masyw zwanej „Królową Beskidów” Babiej Góry.

Szczegółowy opis roślinności w obszarze planu zawiera odrębne opracowanie pn. „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pychowice – Ogród Akademicki w Krakowie”, opracowane przez dr inż. Wiesława Sroczyńskiego i mgr inż. Leszka Laskosza w kwietniu 2016 r.

**Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Pychowice – Ogród Akademicki”:**

| <b>Przeznaczenie</b> | <b>Powierzchnia<br/>[ha]</b> | <b>Powierzchnia<br/>[%]</b> |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ZP                   | 0,02                         | 0,03                        |
| ZN                   | 1,48                         | 2,61                        |
| ZL                   | 10,86                        | 19,11                       |
| WZ                   | 9,37                         | 16,48                       |
| WSr                  | 0,20                         | 0,35                        |
| WS                   | 0,90                         | 1,58                        |
| R                    | 33,66                        | 59,21                       |
| KDX                  | 0,36                         | 0,63                        |
| <b>Suma</b>          | <b>56,85</b>                 | <b>100</b>                  |

## **6. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust. 2-4 ustawy**

W projekcie planu uwzględniono:

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,**

– poprzez zapisy §7 tekstu Uchwały, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu Uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu.

Projekt planu obejmuje stosunkowo niewielki fragment miasta, ale słuszność zawartych w nim rozwiązań należy rozpatrywać w szerszym kontekście. Mianowicie nie tylko jak rozwiązania planu wpływać mają na jakość przestrzeni obszaru objętego granicami tego planu, ale przede wszystkim jak przestrzeń planu oddziaływać będzie na intensywnie zabudowane okoliczne tereny. Projekt planu, zgodnie z celami planu, wymagania ładu przestrzennego spełnia przede wszystkim poprzez objęcie ochroną istniejących terenów zieleni, które w niezaprzeczalny sposób podnoszą jakość życia w tej części miasta.

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe,**

– poprzez zapisy §6 i §7 tekstu Uchwały, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu Uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu.

Wprowadzenie w §6 zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenów oraz w §7 zasad dotyczących ochrony i kształtowania zabudowy, ma na celu zapobiec niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu. Szczególnie ważne jest zachowanie i ochrona terenów o najwyższych walorach przyrodniczych a także terenów leśnych.



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

– poprzez zapisy §8 tekstu Uchwały, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu Uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu.

Projekt planu chroni środowisko poprzez wyznaczenie terenów rolniczych, zieleni urządzonej, obejmujących fragmenty obszaru o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych. Ustala zasady ochrony cieków i rowów. Dodatkowo, dla większości terenów wyznacza wysoki minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego oraz ustala m.in. zasady kształtowania i urządzania terenów zieleni.

Ponadto, wskazuje się, że w obszarze planu występują grunty leśne, dla których w ramach wyznaczonych terenów lasu (ZL.1 i ZL.2) ustalono m.in. zakaz zabudowy.

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

– poprzez zapisy w §9, w którym zawarto ustalenia dotyczące: zabytków archeologicznych oraz przebiegu drogi dawnej Twierdzy Kraków.

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

- poprzez zapisy w §10 ust. 1 pkt 4, §13 ust. 6, pkt 1.

Przyjęte ustalenia, zgodnie z wymogami ustawy, zostały uzgodnione i zaopiniowane przez:

- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Geologa Powiatowego oraz Marszałka Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni,**

– poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§7) oraz w zapisach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów tak, by maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni, nie naruszając przy tym celu planu jakim jest m.in. ochrona terenów cennych przyrodniczo,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – m.in. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

**7) prawo własności,**

– poprzez:

- szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny zieleni urządzonej, teren cmentarza, tereny komunikacji).
- Wykonanie *Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu*, w której m.in. wskazano koszty wykupu działek osób prywatnych, na których zlokalizowano inwestycje celu publicznego,

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,**

– przyjęte w projekcie planu ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu,

**9) potrzeby interesu publicznego,**

– poprzez określenie celów planu, które uwzględniają potrzeby społeczeństwa, m.in.:

- ochronę i urządzenie terenów zieleni - jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych i krajobrazowych oraz dla funkcji rekreacji i wypoczynku mieszkańców,
- ochronę układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie terenów istniejących dróg publicznych; wyznaczone korytarze komunikacyjne posiadają odpowiednie szerokości, umożliwiające realizację infrastruktury drogowej, zapewniającej odpowiedni poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego wszystkim jego uczestnikom,
- rozbudowę infrastruktury technicznej – poprzez zapisy umożliwiające budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.

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

– poprzez zapisy w §12 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz ustalenie linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury (w tym drogi publiczne, w obrębie których lokalizowane będą sieci); ponadto, w §7 ust. 6 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Ponadto:

**Zaopatrzenie w wodę**

1. Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w strefie podstawowej, w której obowiązuje rzędna linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.
3. Środkiem obszaru objętego planu na kierunku północ – południe zlokalizowana jest magistrala wodociągowa  $\phi$  1200 mm relacji Nastawnia Piaski Wielkie – zbiornik Kościuszkowski wraz z urządzeniami wodociagowymi.
4. W przedmiotowym obszarze brak istniejącej wodociągowej sieci rozdzielczej. Najbliższa miejska sieć wodociągowa znajduje się w następujących ulicach: Zakrzowieckiej, Gronostajowej i Sodowej.
5. Dla zagwarantowania prawidłowych warunków zasilania w wodę os. Pychowice konieczna jest realizacja rurociągu spinającego istniejącą sieć wodociągową  $\phi$  150 mm w ul. Zakrzowieckiej z siecią wodociągową  $\phi$  225 mm w ul. Gronostajowej na terenie Kampusu U.J
6. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

**Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych**

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy – układ centralny.
2. W przedmiotowym obszarze brak jest istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej.
3. W obszarze planu przebiega:
  - Potok Pychowicki,

- Potok Zakrzowiecki (w potoku tym znajdują się wyloty kanalizacji opadowej).
- 4. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące rowy odwodnieniowe:
  - pomiędzy ul. Gronostajową i potokiem Pychowickim (z dopływem do potoku Pychowickiego):
  - z dopływem do rzeki Wisły (w rowie tym znajdują się wyloty kanalizacji opadowej).
- 5. Zgodnie z „Programem małej retencji dla województwa małopolskiego” planowana jest lokalizacja zbiornika retencyjnego „Pychowice”.

## **Gazownictwo**

1. Na terenie objętym planem brak istniejącej sieci gazowej.
2. Ze względu na specyfikę planu, na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

## **Ciepłownictwo**

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicą obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. W przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego ustalenia planu, dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

## **Elektroenergetyka**

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są SE 110 kV/ 15 kV Kampus, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.
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.

## **Telekomunikacja**

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

Mając na uwadze powyższe oraz specyfikę planu, przyjmuje się, że nowe tereny inwestycyjne będą oparte na rozbudowywanej i budowanej infrastrukturze, której zasady wskazano w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Obszar Parkowy”

### ***11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,***

Obligatoryjny wymóg partycypacji społecznej w procesie sporządzania planów zawarty jest w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełniony on został poprzez możliwość składania wniosków do planu (w okresie od 19 lutego 2016 r do 18 marca 2016 r.) oraz ich rozpatrzenie Zarządzeniem Nr 3042/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 listopada 2016 r. Ponadto odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego

wglądu (które odbywało się w dniach od 10 lipca 2017 r. do 7 sierpnia 2017 r.) z możliwością składania uwag dotyczących ustaleń przyjętych w tym projekcie (do dnia 21 sierpnia 2017 r.). W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (w dniu 1 sierpnia 2017 r.). Uwagi złożone do projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2260/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 września 2017 r. Każdy z powyższych etapów procedury planistycznej poprzedzony został stosownymi Obwieszczeniami i Ogłoszeniami oraz informacjami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>. Odbywały się także konsultacje z Komisją Dialogu Obywatelskiego do spraw Środowiska (w dniu 5 października 2016 r.).

#### **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,**

Zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego planu oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na jego potrzeby. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, przygotowywana jest dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja ta udostępniana jest również w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>

#### **13) Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obszarze planu „Pychowice – Ogród Akademicki” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:**

- **interesów publicznych,**
  - poprzez określenie przeznaczeń, zabezpieczających funkcje publiczne terenu, zgodnych z celami planu i kierunkami zmian w strukturze przestrzennej, określonymi w Studium dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 17 – „Zakrzówek - Pychowice”:
- *zieleń nieurządzona w granicach jednostki urbanistycznej, w tym w rejonie Wzgórza św. Piotra i łąk po południowej stronie ul. Tynieckiej do ochrony, z możliwością przekształceń w zieleń urządzoną w ramach ogrodu botanicznego – wyznaczono tereny: **Teren zieleni w parku krajobrazowym (ZN.1), Tereny rolnicze (R.1 – R.3) i Tereny lasów (ZL.1 – ZL.2).***
- **interesów prywatnych,**
  - 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 podstawowe”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz uzyskane wytyczne w zakresie środowiska (m.in. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- **analizy ekonomiczne** – „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”,
- **analizy społeczne** – poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do planu oraz uwzględnienie części z nich, przy zachowaniu zgodności ze

Studium i z przyjętymi celami planu, a także wyników konsultacji z Komisją Dialogu Obywatelskiego ds. Środowiska.

**14) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- **minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:** w projekcie planu nie przewidziano rozbudowy istniejącego układu drogowego, wyznaczono istniejące ciągi piesze: KDX.1- łączący ul. Gronostajawą z ul. Zakrzowiecką, KDX.2 - ul. Skotnicka.
- **zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** ułatwieniem takim jest wspomniany ciąg pieszy o jego dużej atrakcyjności stanowi lokalizacja pośród łąk i zieleni leśnej oraz powiązanie z istniejącym układem drogowym.

**7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały RMK w tej sprawie.**

W oparciu o sporządzoną przez Prezydenta Miasta Krakowa „Ocenę aktualności studium i planów miejscowych”<sup>1</sup>, obejmującą okres od 1 lipca 2010 r. do 31 sierpnia 2014 r., Rada Miasta Krakowa podjęła Uchwałę Nr CXIX/1889/14 z dnia 22 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W opracowaniu tym nie wskazano obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” do objęcia działaniami, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niemniej jednak ze względu na wyjątkowe położenie i wartościowe elementy krajobrazu, obszar objęty granicami planu, jest atrakcyjny dla działań inwestycyjnych. Dlatego też w sytuacji nasilającej się presji inwestorów w kierunku maksymalizacji zabudowy terenów w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, konieczne jest wprowadzenie takich regulacji prawnych, które pozwolą na zachowanie tego miejsca jako terenów zieleni oraz na realizację inwestycji służących celom rekreacji i wypoczynku okolicznych mieszkańców.

**8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych” uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).**

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

„Prognoza skutków finansowych” uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” 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 „Pychowice – Ogród Akademicki”.

---

<sup>1</sup> „Ocena...” stanowiła załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu Uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.

Poniżej przedstawione zestawienie cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,4 mln zł. Spowodowany on jest kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi na przedmiotowym obszarze.

***Tabela. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Pychowice – Ogród Akademicki”***

| Lata | Wydatki                             |                                                                | Dochody                |                                         |                                                               | Bilans<br>w poszczególnych<br>latach w okresie<br>10 lat |
|------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|      | Wykup<br>nieruchomości<br>pod drogi | Wykonanie<br>infrastruktury<br>technicznej<br>i komunikacyjnej | Oplata<br>planistyczna | Wpływy<br>z podatku od<br>nieruchomości | Dochody<br>związane<br>z obrotem<br>nieruchomości<br>gminnych |                                                          |
| 1    | 75 400                              |                                                                |                        |                                         |                                                               | -75 400                                                  |
| 2    | 75 400                              |                                                                |                        |                                         |                                                               | -75 400                                                  |
| 3    | 75 400                              | 191 474                                                        |                        |                                         |                                                               | -266 874                                                 |
| 4    | 75 400                              | 191 474                                                        |                        |                                         |                                                               | -266 874                                                 |
| 5    | 75 400                              | 191 474                                                        |                        |                                         |                                                               | -266 874                                                 |
| 6    | 75 400                              | 191 474                                                        |                        |                                         |                                                               | -266 874                                                 |
| 7    |                                     | 191 474                                                        |                        |                                         |                                                               | -191 474                                                 |
| 8    |                                     |                                                                |                        |                                         |                                                               | 0                                                        |
| 9    |                                     |                                                                |                        |                                         |                                                               | 0                                                        |
| 10   |                                     |                                                                |                        |                                         |                                                               | 0                                                        |
|      | <b>452 400</b>                      | <b>957 369</b>                                                 | <b>0</b>               | <b>0</b>                                | <b>0</b>                                                      | <b>-1 409 769</b>                                        |

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” nie zaproponowano korekty ustaleń planu.

### **PODSUMOWANIE**

Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.