

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

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Wydział Planowania Przestrzennego**  
**Pracownia Urbanistyczna 02-3**

UZASADNIENIE

ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE - POŁUDNIE”

**Kraków, wrzesień 2020 r**

## Spis treści

I.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	3
1.	Podstawa sporządzenia planu i materiały wejściowe.....	3
2.	Przebieg procedury planistycznej .....	4
3.	Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.....	5
4.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Południe” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. ....	12
II.	SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	26
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
V.	PODSUMOWANIE.....	32

# I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

## 1. Podstawa sporządzenia planu i materiały wejściowe

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr LI/945/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

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 „Mistrzejowice Południe”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) zwaną dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium.

### **Położenie obszaru**

Obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno wschodniej części miasta, w Dzielnicy XV Mistrzejowice. Obejmuje teren o powierzchni 119,4 ha. Granice obszaru wyznaczają:

- 1) od północy – ul.: Księdza Kazimierza Jancarza i Srebrnych Orłów;
- 2) od zachodu – ul. Franciszka Bohomolca;
- 3) od południa – ul. Dobrego Pasterza, al. gen. Tadeusza Bora Komorowskiego;
- 4) od wschodu – ul. gen. Leopolda Okulickiego.

Granice ilustruje poniższy załącznik graficzny.



Rys. 1. Granica obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice Południe”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice Południe” sporządzany jest dla obszaru, dla którego nie obowiązuje plan miejscowy.

## 2. Przebieg procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru *Mistrzejowice – Południe* sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr LI/945/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – Południe”.

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 16 września 2016r. zostało opublikowane Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Mistrzejowice – Południe, w którym na dzień 31 października 2016r. określono termin składania wniosków. W wyznaczonym okresie wpłynęło 9 wniosków zawierające 18 postulatów.

W dniu 21 września 2016 r. instytucje i organy określone w ustawie zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

W dniu 2 lipca 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 2518/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27.09.2018 r. 1 wniosek został uwzględniony, 5 uwzględniono częściowo, 4 uwzględniono z zastrzeżeniem, 7 nie uwzględniono, 1 nie uwzględniono z zastrzeżeniem.

W dniu 28 września 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

W dniu 16 października 2018 r projekt planu otrzymał pozytywną opinię MKUA. Kolejne opinie w formie pisemnej spływały do dnia 30 października 2018 r., a uzgodnienia do 27 listopada 2018 r. W wyniku zmian wprowadzonych na podstawie uwag Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego oraz ówczesnego Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie ponowiono opiniowanie i uzgodnienia projektu planu. W związku z powyższym na opinie i uzgodnienia czekano do dnia 14.02.2019 r. W trakcie ponowionych opinii i uzgodnień spłynęło jedno negatywne uzgodnienie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W niezbędnym zakresie ponowiono procedurę i dnia 14 marca 2019 r. otrzymano pozytywne uzgodnienie umożliwiające wyłożeni projektu do publicznego wglądu.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 26 marca 2019 r. Termin wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyznaczony w dniach od 8 kwietnia 2019 r. do 10 maja 2019 r. Uwagi złożone w terminie wskazanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1399/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 czerwca 2019 r. Złożono 13 uwag, składających się z 52 postulatów, które zostały rozpatrzone w następujący sposób: 23 postulatów nie uwzględniono, 12 uwzględniono częściowo, 17 uwzględniono w całości.

Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury. W projekcie planu wprowadzono zmiany dotyczące m.in. układu komunikacyjnego w zakresie przebiegu linii rozgraniczających dróg KDGP.1, KDGP.2 i KDZT.1 (w rejonie terenu MW/U.5) oraz wprowadzenia nowej drogi wewnętrznej o symbolu KDW.53. Dla nowej koncepcji układu komunikacyjnego obejmującego część dróg KDGP.1 i KDGP.2 wg którego wprowadzono zmiany do projektu planu Wydział Gospodarki Komunalnej sporządził prognozę ruchu.

W niezbędnym zakresie ponowiono procedurę i w dniach 31 lipca oraz 6 października 2019 r. ponownie wystąpiono o opinie i uzgodnienia. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został w części ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 19 grudnia 2019 r. Część projektu planu została ponownie wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 2 stycznia 2020 r. do 31 stycznia 2020 r. Uwagi złożone w terminie wskazanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu planu miejscowego zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 518/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2020 r. Złożono 4 uwagi składające się z 13 postulatów: 7 nie uwzględniono, 1 uwzględniono częściowo, 7 uwzględniono w całości.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.

W dniu 3 czerwca 2020 r. ponownie wystąpiono o opinie i uzgodnienia. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został w części ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 17 lipca 2020 r. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu trwało od dnia 27 lipca do 24 sierpnia 2020 r., a termin składania uwag został określony na dzień 7 września 2020 r. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 4 uwagi składające się z 20 postulatów: 16 z nich nie uwzględniono, 4 uwzględniono, gdyż były zgodne z projektem planu i nie wymagało to ponowienia procedury planistycznej. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2317/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 września 2020 r.

### **3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.**

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane planem miejscowym to kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, z uwzględnieniem relacji z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługi komunikacyjnej i powiązaniem z układem komunikacyjnym miasta.

Celem planu jest:

1. stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni urządzonej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. harmonijne kształtowanie przestrzeni między istniejącą i powstającą zabudową;
3. ochrona terenów zieleni urządzonej;
4. poprawa warunków życia poprzez kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
5. zachowanie rezerwy terenowej pod korytarz drogowy przeznaczony pod budowę linii tramwajowej łączącej ul. Meissnera z Mistrzejowicami.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na:

- 1) ustaleniach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa – omówionych w roz. 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) wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,

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

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają: wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, analizy i opracowania wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań.

### ***Powiązania komunikacyjne***

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

- 1) alei Gen. Bora – Komorowskiego - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), będącej jednym z elementów składowych III obwodnicy, stanowiącej miejski odcinek drogi krajowej DK79, w jej pasie drogowym przebiega południowa granica obszaru analizy,
- 2) ulicy Gen. Leopolda Okulickiego – również drogi klasy GP o kategorii krajowej, wyznaczającej niemal w całości wschodnią granicę obszaru,
- 3) ulicy Dobrego Pasterza – drogi klasy zbiorczej (Z) o kategorii powiatowej, wyznaczającej południowo - zachodnią granicę obszaru,
- 4) ulicy Franciszka Bohomolca – drogi klasy Z o kategorii powiatowej, wyznaczającej zachodnią granicę obszaru,
- 5) ciągu ulic Jancarza i Srebrnych Orłów – dróg klasy Z o kategorii powiatowej, który wyznacza północną granicę obszaru,
- 6) ulicy Wiślickiej – drogi klasy Z o kategorii powiatowej, położonej wewnątrz obszaru, w jego wschodniej części,
- 7) ulicy Cedyńskiej – drogi klasy lokalnej (L) o kategorii gminnej, biegnącej równoleżnikowo w centralnej części obszaru,
- 8) ulicy Miśnieńskiej – drogi klasy L, kategorii gminnej, biegnącej południkowo w centralnej części obszaru,
- 9) ulicy Franciszka Książna – drogi klasy lokalnej (L), będącej drogą wewnętrzną, ponieważ nie została zakwalifikowana do żadnej z kategorii dróg publicznych, położonej w południowo – zachodniej części obszaru.

Obszar posiada bezpośredni dostęp do przystanków komunikacji autobusowej, położonych w ciągu wszystkich ww. dróg klasy GP i Z.

Północna część obszaru posiada dostęp do przystanków komunikacji tramwajowej, kursującej w ciągu ulic Srebrnych Orłów i Jancarza, w tym do położonej przy ulicy Jancarza pętli tramwajowej Mistrzejowice. Ponadto po przeciwnej stronie ww. ulicy, tuż poza obszarem planu, znajduje się terminal autobusowy Mistrzejowice, obsługiwany przez linie miejskie – dzienne i nocne.

W zasięgu do 500 m odległości dojścia do przystanków autobusowych znajduje się cały obszar. W przypadku przystanków tramwajowych niemal cały obszar znajduje się w odległości dojścia do przystanków mniejszej niż 800 metrów.

Potoki ruchu pasażerskiego w komunikacji zbiorowej w ciągu alei Bora-Komorowskiego oraz ulic Jancarza i Srebrnych Orłów, z racji dużej liczby kursów, są obsługiwane na poziomie bardzo dobrym, natomiast na ulicach Wiślickiej i Bohomolca – na poziomie dobrym.

W przyszłości sprawność komunikacji zbiorowej może wzrosnąć, z uwagi na planowaną budowę linii tramwajowej w ciągu ulic Jancarza, Bohomolca i al. Dobrego Pasterza, która ma połączyć pętlę Mistrzejowice z aleją Jana Pawła II. Plan miejscowy umożliwi ich realizację.

Istniejący układ komunikacyjny zapewnia stosunkowo dobrą dostępność komunikacyjną pod kątem obsługi indywidualnej. Plan miejscowy nie wprowadza dla obszaru opracowania nowych tras komunikacyjnych, umożliwia jedynie poszerzenie istniejących dróg publicznych i lokalizację w części dróg zbiorczych nowych linii tramwajowych. Obszar styka się bezpośrednio z dwiema ważnymi arteriami komunikacyjnymi, tworzącymi układ podstawowy, z których jedna (aleja Bora – Komorowskiego) stanowi element III obwodnicy Krakowa, a druga (ulica Okulickiego), jako droga radialna, utworzy w przyszłości bezpośrednie połączenie obszaru z planowaną IV obwodnicą, poprzez węzeł zespolony o nazwie Nowohucki, położony około 1,5 km od północno – wschodniej krawędzi przedmiotowego obszaru.

Drogi publiczne klasy zbiorczej i klasy głównej posiadają ograniczoną dostępność ze względu na swój charakter w zakresie bezpośrednich zjazdów. Ponadto mankamentem układu drogowego jest brak bezpośredniego połączenia ulicy Okulickiego z ulicą Srebrnych Orłów, co po części niwelują ustalenia planu miejscowego umożliwiające zjazd bezpośrednio z Ronda Piastowskiego na ulicy Gen. Leopolda Okulickiego i tym samym połączenie na krótszym odcinku ww. ulic.

Sprawność obsługi ruchu pojazdów przez podstawowy układ ulic oceniana jest na poziomie przeciętnym/dobrym; w szczytach popołudniowych odnotowuje się natomiast znaczne zakłócenia płynności ruchu samochodowego na wszystkich wlotach ulic dochodzących do skrzyżowania alei Bora-Komorowskiego z ulicą Wiślicką.

Funkcjonujący wewnątrz obszaru układ drogowy, powstały w latach 70. – 80. XX w., z jednej strony cechuje się normatywnymi parametrami ulic – odpowiednimi szerokościami chodników i jezdni, z drugiej – zdecydowanym deficytem miejsc postojowych. W związku z tym pojazdy parkowane są na każdej dostępnej powierzchni: chodnikach, zieleńcach, trawnikach, a nawet na skrzyżowaniach ulic. Plan miejscowy w związku z powyższym wyznacza tereny obsługi i urządzeń komunikacji, gdzie możliwa będzie realizacja obiektów garażowych i tym samym zminimalizowanie parkowania w ciągach komunikacyjnych.

### ***Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne***

Tereny zieleni stanowią część systemu przyrodniczego miasta i fragmenty ekologicznego systemu obszarów chronionych. Występują w formie parków, skwerów, zieleńców i placów z zielenią, ogrodów, zieleni izolacyjnej i ochronnej, przyulicznej, na terenach zarówno śródmiejskich jak i mieszkaniowych, wypoczynkowych, przemysłowej i w strefie podmiejskiej.

W obszarze planu przeważają tereny zieleni urządzonej, stanowiące przestrzenie między zabudową mieszkaniową wielorodzinną (blokową) poszczególnych osiedli. Znaczący udział w roślinności rzeczywistej obszaru mają tereny parku Tysiąclecia (ok. 10 ha). Ponadto wyodrębniono niewielkie tereny zajęte pod zielen terenów sportowych oraz przez spontaniczne zbiorowiska ruderalne oraz ogródki przydomowe. W obszarze wyodrębniono dwa tereny charakteryzujące się nieznaczną ilością zieleni: obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. ks. Jancarza (intensywna zabudowa mieszkaniowa o niskim współczynniku powierzchni biologicznie czynnej) oraz tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, zlokalizowane w osiedlu Tysiąclecia.

Przeważa roślinność towarzysząca zabudowie osiedlowej tj.: aleje drzew, niewielkie skwerki porośnięte luźno drzewami i krzewami, trawniki przydomowe, żywopłoty. Mamy tu

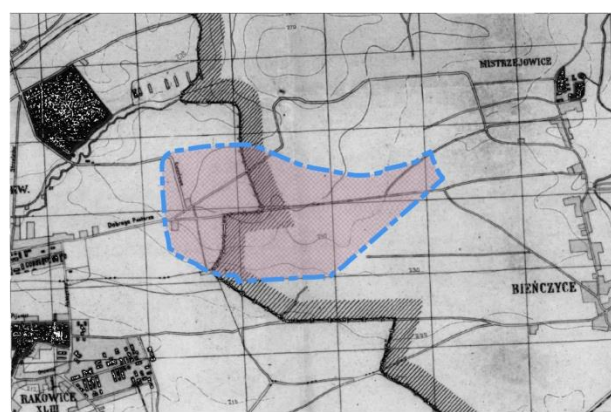
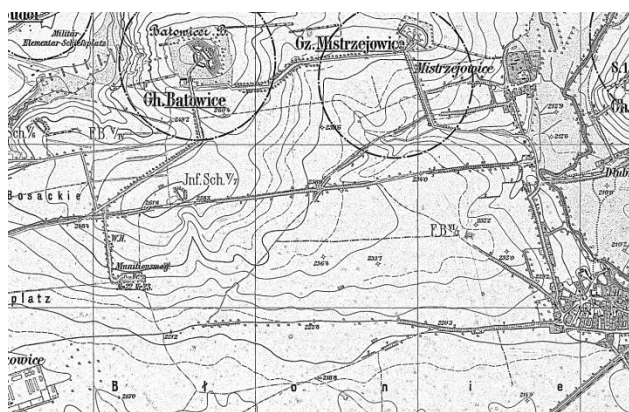


do czynienia zarówno z drzewami i krzewami rosnącymi prawdopodobnie w wyniku spontanicznego samosiewu jak i również z roślinnością sadzoną planowo (głównie przez wspólnoty mieszkaniowe). Aleje drzew jak i niewielkie skwerki porastają głównie gatunki drzew i krzewów rodzimych tj.: brzoza brodawkowata, lipa drobnolistna, klon zwyczajny, robinia akacjowa, topola, dąb szypułkowy, jarzębina itd. Znaczną część nasadzeń stanowią drzewa i krzewy iglaste różnych odmian z rodzaju: świerk, sosna, modrzew, jałowiec, żywotnik.

W projekcie planu zabezpiecza się przed zabudową istniejące tereny zieleni urządzonej, wyklucza możliwości budowy nowych budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wyznacza strefy zieleni z dalszymi ograniczeniami w możliwości zainwestowania. Te rozwiązania sprzyjają jednocześnie zachowaniu w strukturze przyrodniczej istniejących powiązań ekologicznych, którymi dla tego rejonu miasta są nie tylko duża powierzchnia parku i większych zieleńców ale także pasy zadrzewień wzdłuż ulic, zieleń pomiędzy blokami czy skwery wokół zabudowy usługowej – te elementy w większości zachowane zostaną w przyszłej strukturze przyrodniczej obszaru. Jako „stratę” która niewątpliwie nastąpi należy wskazać likwidację części zieleni które będą nieuniknione przy budowie linii tramwajowych oraz rozbudowie ul. gen. Okulickiego. W przypadku ulicy gen. Okulickiego nieuniknione będzie również pogłębienie bariery ekologicznej na połączeniu osiedli Kombatantów w terenie osiedla po drugiej stronie ulicy.

### ***Stan zagospodarowania terenu. Bilans terenu.***

Początki osadnictwa w rejonie obszaru opracowania sięgają XIII w. Na terenie Dzielnicy XV znajdują się historyczne miejscowości: Mistrzejowice, Batowice (część), Dziekanowice (część). Mistrzejowice wieś nad Dłubnią po raz pierwszy wzmiankowana w 1270 r., którą król Kazimierz Jagiellończyk w 1464 r. przeniósł z prawa polskiego na niemieckie. Od początku podlegała parafii w Raciborowicach. Wieś była własnością kapituły krakowskiej od XV do XVIII w. Na terenie wsi znajdowała się karczma i młyn. W XIX w. w Mistrzejowicach rodzina Ostrzeszowiczów posiadała posiadłość dworską. W ramach Twierdzy Kraków w latach 1895-97 na terenie wsi wzniesiono fort pancerny Mistrzejowice (wg proj. Emila Gołogórskiego). Miał za zadanie bronić doliny Dłubni.



Rys.2. Obszar opracowania na mapie z 1910 oraz z 1944 roku.

Na terenie Mistrzejowic w ramach obszaru objętego opracowaniem wybudowano zespół nowoczesnych osiedli mieszkaniowych (wg proj. W. Cęckiewicza, M. Czerwińskiej, J. Gardulskiego, M. Rekaszys-Rataj) w ramach kolejnego etapu (III) rozbudowy Nowej Huty. W latach 1967-73 po południowej stronie ul. K. Jancarza powstało osiedle Tysiąclecia (2).



Wzniesiono budynki pięcio, jedenastokondygnacyjne w technologii wielkopłytywowej, a następnie szkoły podstawowe, liceum, przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska. Na początku funkcje handlowo-usługowe pełniły małe pawilony i centrum handlowe przy ul. K. Jancarza (wg proj. M. i J. Chronowskich, O. Krajewskiego). W latach 1979-85 między ulicami Srebrnych Orłów i L. Okulickiego powstało osiedle Kombatantów.

Obecnie obszar planu obejmuje tereny zurbanizowane – osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zagospodarowane w formie zabudowy „blokowskiej” niskiej (czterokondygnacyjnej) jak i wysokiej (dziesięciokondygnacyjnej): osiedle Oświecenia, Tysiąclecia i Kombatantów.

Ze względu na strukturę przestrzenno-funkcjonalną osiedle Oświecenia jak i osiedle Tysiąclecia stanowią osiedla o przeważającej zabudowie o funkcji mieszkaniowej natomiast w obszarze osiedla Kombatantów duży udział mają tereny usługowe.

Osiedla charakteryzują się czytelną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, budynki mieszkalne są zlokalizowane według określonych założeń.

Na obszarze planu znajdują się obiekty użyteczności publicznej takie jak: żłobki, przedszkola, szkoła podstawowa, gimnazjum, szkoła średnia, a także biblioteka i młodzieżowy dom kultury im. A. Bursy. Dla najmłodszych dostępne są zarówno duże jak i małe place zabaw, w części zlokalizowane w miejscach bezkonfliktowych – nie będące pod negatywnym oddziaływaniem dróg, miejsc parkingowych czy niezagospodarowanej zieleni. Place zabaw zlokalizowane w miejscach konfliktowych zlokalizowane są w okolicach: skrzyżowania ul. Książna i ul. Andrzeja i Józefa Załuskich, w północnej części ul. Andrzeja i Józefa Załuskich oraz w okolicy ul. Franciszka Zabłockiego.

W zakresie infrastruktury społecznej na obszarze objętym projektem jest zlokalizowana świątynia wyznaniowa – „Kościół św. Maksymiliana i Marii Kolbego”. W obszarze opracowania znajduje się Samorządowe Żłobek nr 22, usytuowany przy ul. Cedyńskiej. Ponadto na terenie opracowania znajdują się prywatne żłobki: „Tęczowe Misie” w okolicy skrzyżowania ul. Jancarza i Miśnieńskiej oraz „Małe Tygryski” przy ul. Franciszka Książna. Projekt planu obejmuje swym zasięgiem również cztery przedszkola samorządowe nr 65, 125, 148 177, zlokalizowane kolejno przy ul. Andrzeja i Józefa Załuskich, ul. Miśnieńskiej, ul. Cedyńskiej i wewnątrz osiedla Kombatantów. Na terenie planu znajdują się również szkoła podstawowa im. Komisji Edukacji Narodowej oraz Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy, a także gimnazjum. Ponadto w części wschodniej opracowania znajduje się Zespół Szkół Poligraficzno-Medialnych.

Z zakresu usług komercyjnych w obszarze analizowanym są zlokalizowane trzy sklepy wielkopowierzchniowe (markety): jeden przy ul. Franciszka Bohomolca, drugi przy ul. Miśnieńskiej, trzeci przy ul. Wiślickiej oraz sieć nierównomiernie rozmieszczonych mniejszych sklepów, które koncentrują się przy Placu Kolbego i przy skrzyżowaniu ul. Jancarza z ul. Łęczycką. Ponadto w obszarze znajdują się filie trzech banków, dwie agencje pocztowe, osiem aptek, siłownia sportowa, pralnia oraz warsztat samochodowy i stacja paliw.



*Rys.3 Obszar opracowania na tle ortofotomapy z 1970 r.*

*Rys.4 Obszar opracowania na tle ortofotomapy z 1996 r.*







Rys.5 Obszar opracowania na tle ortofotomapy z 2017 r.

**Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Mistrzejowice Południe”:**

OZNACZENIE PRZEZNACZENIA	POWIERZCHNIA [ha]	% OGÓLNEJ POWIERZCHNI PLANU
MW	35,10	29,39
MW/U	1,00	0,83
U	7,56	6,33
Uo	7,27	6,09
Uks	1,09	0,91
ZP	26,65	22,31
ZPz	0,17	0,14
KDGP	6,10	5,11
KDZT	11,67	9,77
KDZ	0,30	0,26
KDL	3,53	2,95
KDD	1,12	0,94
KDW	12,20	10,21
KDX	0,18	0,15
KU	5,13	4,30
G	0,34	0,29
W	0,02	0,02
<b>Suma</b>	<b>119,43</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Południe” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Południe” 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 uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Obszar planu w przeważającej części znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej **45 Mistrzejowice**, dla której zostały ustalone następujące kierunki zagospodarowania:

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Mistrzejowice do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Działania przestrzenne w kierunku akcentowania narożnika Wiślickiej/Okulickiego funkcja usługowa jako lokalnej dominanty;
- Istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Ochrona terenów zieleni w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zielenie urządzone do zachowania i rewitalizacji;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzone;

- Ciągi komunikacyjne ul. Wiślicka, ul. Ks. Kazimierza Jancarza, ul. Franciszka Bohomolca, ul. Srebrnych Orłów, ul. Piasta Kołodziej, ul. Stanisława Mikołajczyka kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Gen. Leopolda Okulickiego.

#### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - 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 z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

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

Terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW zostały objęte istniejące osiedla: Kombatantów, Tysiąclecia, Oświecenia (**MW.1 – MW.39**). Część terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową uzyskało przeznaczenie pod tereny zieleni urządzonej (**ZP.1 - ZP.28**) oraz zabudowę usługową z zakresu oświaty (**Uo**).

#### **U – Tereny usług**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Terenami zabudowy usługowej zostały objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej pomiędzy ul. Wiślicką oraz ul. Gen. Okulickiego (**U**), oraz zabudowy usługowej o charakterze sakralnym (**Uks**).

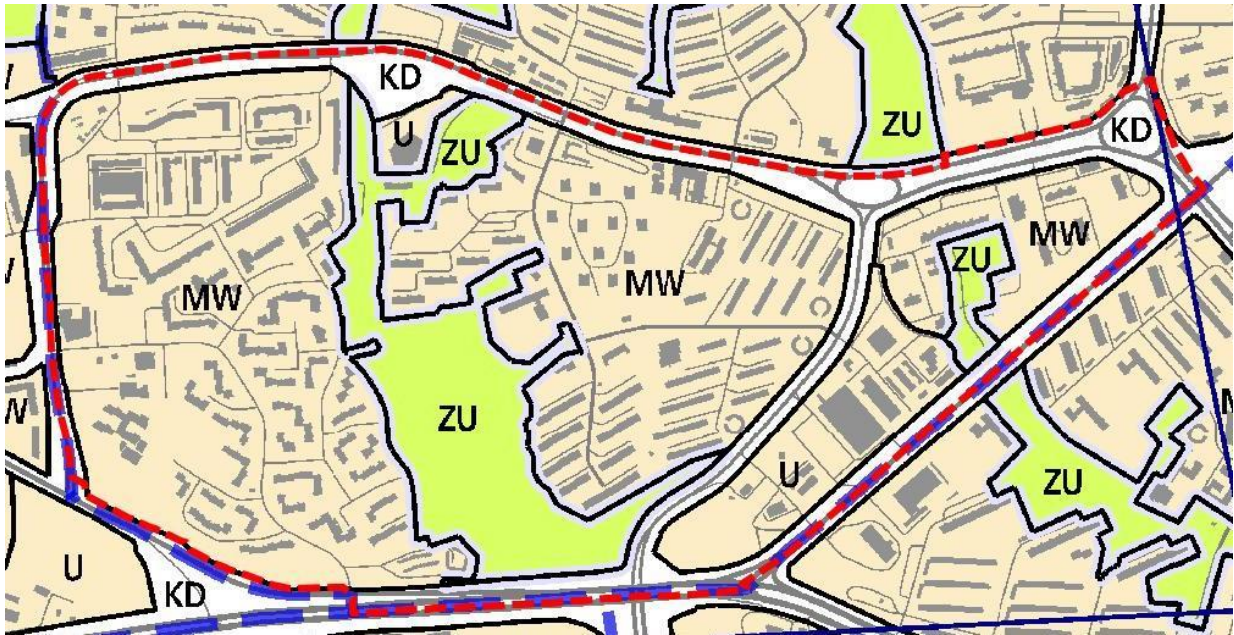
#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

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

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



Terenami zieleni urządzonej zostały objęte obszary dotychczas stanowiące parki miejskie oraz skwery osiedlowe.



Rys. 6. Fragment planszy K1 Studium wraz z granicą opracowania.

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

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) w rejonie ul. Wiślickiej do 40 m, w rejonie ul. Ks. Kazimierza Jancarza do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie wskazanych w Studium elementów środowiska kulturowego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują niewielkie odcinki historycznych traktów drożnych w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

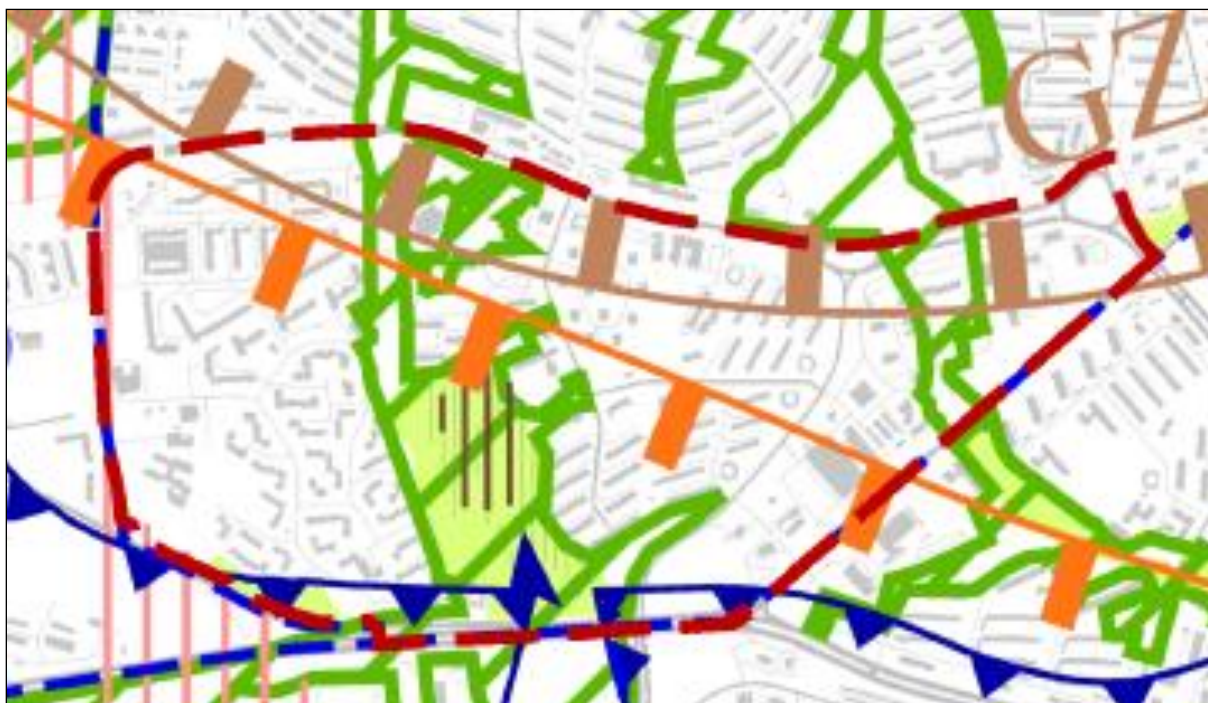




Rys. 7. Fragment planszy K2 Studium wraz z granicą opracowania.

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

- Parki miejskie;
- Obszar o wysokim walorze przyrodniczym;
- Występowanie terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Treny o spadkach powyżej 12%;
- W części pld. fragmentarycznie Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice;
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E);
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Obszary wymiany powietrza.
- Fragmentarycznie strefa kształtowania systemu przyrodniczego.



• Rys. 8. 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:

- zachowanie istniejącej zieleni i ochrona terenów najcenniejszych przyrodniczo poprzez wyznaczenie Terenów zieleni urządzonej **ZP.1 – ZP.28**, Terenu zieleni towarzyszącej zabudowie **ZPz.1** oraz strefy ochrony zieleni w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
- ograniczenie zabudowy w terenach MW do już istniejących budynków,
- stworzenie możliwości rozwoju nowych terenów rekreacji, w ramach wyznaczonych Terenów **ZP.1, ZP.2, ZP.7**,
- wprowadzenie zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych (§11),
- 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.

W ramach terenów **ZU**:

- wyznaczono tereny zieleni urządzonej, **ZP.12, ZP.13** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki,
- wyznaczono tereny zieleni urządzonej, **ZP.15, ZP.16, ZP.21, ZP.23 ZP.25, ZP.26** o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce, zieleń izolacyjną,
- wyznaczono teren zieleni towarzyszącej zabudowie **ZPz.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym,
- tereny ciągów pieszych **KDX.3** i **KDX.4** oraz teren drogi wewnętrznej **KDW.49** zostały wydzielone w ramach terenu ZU, 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”*,

- wyznaczono część terenu zabudowy usługowej o charakterze sakralnym UKs.1, który został wydzielony w ramach terenu ZU, jako usankcjonowanie stanu istniejącego; ponadto stwierdza się że zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium:  
*„9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:*
  - 1) *terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,*
  - 2) *w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększenia tego terenu;”*
- wyznaczono tereny infrastruktury technicznej: **W.1** o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej oraz **G.1** o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury gazownictwa,

W ramach terenu **MW**:

- wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW.1 – MW.39**,
- wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MW/U.1 - MW/U.5**,
- wyznaczono tereny zabudowy usługowej **U.1 – U.13, U.21** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- wyznaczono tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty **Uo.1, Uo.2, Uo.3, Uo.4, Uo.5, Uo.6, Uo.7** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania, kultury, zdrowia, nauki i sportu jako przeznaczenie dopuszczalne oraz jako sankcjonowanie stanu istniejącego,
- wyznaczono tereny zieleni urządzonej **ZP.1, ZP.2, ZP.7** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park,
- wyznaczono tereny zieleni urządzonej **ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.14, ZP.17, ZP.18, ZP.19, ZP.20, ZP.22, ZP.24, ZP.27, ZP.28** o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce, zielen izolacyjną,
- wyznaczono tereny obsługi i urządzeń komunikacji **KU.1, KU.2, KU.3, KU.7, KU.8, KU.15** o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów,
- wyznaczono tereny obsługi i urządzeń komunikacji **KU.4, KU.6, KU.9, KU.10, KU.11, KU.12** o podstawowym przeznaczeniu pod garaże dla pojazdów,
- wyznaczono tereny obsługi i urządzeń komunikacji **KU.14, KU.16, KU.17, KU.18** o podstawowym przeznaczeniu pod garaże i parkingi dla pojazdów,
- wyznaczono tereny komunikacji **KDL.1, KDL.2, KDD.1, KDX.1, KDX.2, KDW.1 – KDW.44, KDW.47 – KDW.52**,

W ramach terenu **U**:

- wyznaczono tereny zabudowy usługowej **U.3, U.14 – U.21** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- wyznaczono teren infrastruktury technicznej **G.1** o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury gazownictwa,
- wyznaczono tereny komunikacji **KDL.3, KDD.2, KDW.45, KDW.46, KDW.53,**
- wyznaczono teren obsługi i urządzeń komunikacji **KU.13** o podstawowym przeznaczeniu pod garaże dla pojazdów,

W ramach terenu **KD**:

- wyznaczono tereny komunikacji **KDGP.1, KDGP.2, KDZT.1, KDZT.2, KDZT.3, KDZ.1,**
- **wyznaczono teren obsługi i urządzeń komunikacji KU.5** – o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia transportu publicznego: pętlę tramwajową,

• **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:

- 1) dla terenów **MW.1, MW.2:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 2,7,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 2) dla terenu **MW.3:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 1,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 3) dla terenu **MW.4:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 2,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) dla terenów **MW.5, MW.6, MW.7, MW.8:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 3,8,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 5) dla terenu **MW.9:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 2,8,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 36,0 m;
- 6) dla terenu **MW.10:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 3,0,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 36,0 m;
- 7) dla terenu **MW.11:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,35 – 2,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 25,0 m;
- 8) dla terenu **MW.12:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,22 – 1,1,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 9) dla terenu **MW.13**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 1,7,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 36,0 m;
- 10) dla terenów **MW.14, MW.15, MW.16**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,22 – 1,1,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 11) dla terenów **MW.17, MW.18**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 55 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 1,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 12) dla terenu **MW.19**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 2,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m.
- 13) dla terenów **MW.20, MW.22**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 2,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 14) dla terenu **MW.21**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 63 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 2,2,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 15) dla terenów **MW.23, MW.24**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 0,9,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 18,0 m;
- 16) dla terenu **MW.25**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 1,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 17) dla terenu **MW.26**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 1,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 18) dla terenu **MW.27**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 1,25,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 19) dla terenów **MW.28, MW.29**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 65 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 1,0,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 20) dla terenu **MW.30**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 3,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m.

- 21) dla terenu **MW.31**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 2,7,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 22) dla terenu **MW.32**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 1,8,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 23) dla terenu **MW.33**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 2,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 32,0 m;
- 24) dla terenów **MW.34, MW.35**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 63%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 6,0,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 25) dla terenu **MW.36**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 4,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 30,0 m;
- 26) dla terenu **MW.37**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 3,0,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 27) dla terenów **MW.38**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 2,2,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 35,0 m;
- 28) dla terenu **MW.39**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 55 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 3,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 30,0 m.
- 29) dla terenu **MW/U.1**:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 1,2,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 30,0 m,
- 30) dla terenów: **MW/U.2, MW/U.3**:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 1,2,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 31) dla terenu **MW/U.4**:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 1,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 32) dla terenu **MW/U.5**:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 46 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,



- c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 2,5;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 25,0 m.
- 33) dla terenów **U.1**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 1,4,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 34) dla terenu **U.2**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 38 %
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4. – 1,2,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m,
- 35) dla terenu **U.3**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 – 4,5,
  - d) minimalna wysokość budynku usługowego: 16,0 m,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 35 m, z zastrzeżeniem że:
    - dla budynku o powierzchni zabudowy do 500 m<sup>2</sup>: 35,0 m,
    - dla budynku o powierzchni zabudowy w przedziale od 500 m<sup>2</sup> do 750 m<sup>2</sup>: 25,0 m,
    - dla budynku o powierzchni zabudowy powyżej 750 m<sup>2</sup>: 16,0 m,
  - f) maksymalną długość elewacji budynków: 50 m, z zastrzeżeniem że do długości nie wlicza się części budynku zlokalizowanego w strefie zabudowy wyznaczonej w terenie **KDW.53**.
- 36) dla terenu **U.4**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 35%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 1,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 37) dla terenu **U.5**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,6,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m,
- 38) dla terenu **U.6**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,6,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m,
- 39) dla terenu **U.7**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 0,95,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 40) dla terenu **U.8**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,4,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m,
- 41) dla terenu **U.9**:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,9,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 42) dla terenu **U.10**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,4,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m,
- 43) dla terenu **U.11**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 1,0,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 44) dla terenu **U.12**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,6,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m,
- 45) dla terenu **U.13**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m,
- 46) dla terenu **U.14**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 – 4,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 25,0 m;
- 47) dla terenu **U.15**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 0,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 48) dla terenu **U.16**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 35%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 1,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 49) dla terenu **U.17**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 18%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 – 3,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 20,0 m,
- 50) dla terenu **U.18**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 – 2,1,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 51) dla terenów **U.19, U.20**:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 – 2,1,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 52) dla terenu **U.21**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 35%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0, 5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m.
- 53) dla terenu **Uo.1**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 0,9,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 54) dla terenów **Uo.2, Uo.3, Uo.4, Uo.5, Uo.6, Uo.7**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4. – 1,2,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 55) dla terenu **Uks.1**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 35%;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 0,7;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 25,0 m;
- 56) dla terenu **ZPz.1**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;
  - b) maksymalną wysokość zabudowy: 3 m;
- 57) dla terenów **ZP.1, ZP.2, ZP.7**:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 3 %;
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,03;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 58) dla terenów **ZP.12, ZP.13**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,01;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 59) dla terenów **ZP.15, ZP.16, ZP.21, ZP.23, ZP.25, ZP.26**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,01;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 60) dla terenów **ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.14, ZP.17, ZP.18, ZP.19, ZP.20, ZP.22, ZP.24, ZP.27, ZP.28**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,01;
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 61) W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w terenie oznaczonym symbolem **ZP.11** ustala się:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 2 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,02;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m;

- 62) dla terenów **KU.1, KU.2, KU.3, KU.7, KU.8, KU.15:**
- a) dla terenów **KU.1, KU.2, KU.3, KU.15:** minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 45%,
  - b) dla terenów **KU.7, KU.8:** minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0004 – 0,001;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 63) dla terenu **KU.5:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25 %;
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,25;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 64) dla terenów **KU.4:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,3,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
- 65) dla terenu **KU.6:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,4,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
- 66) dla terenów: **KU.9, KU.10, KU.11, KU.12:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,4,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m,
- 67) dla terenu **KU.13:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 18 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 3,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
- 68) dla terenów: **KU.14, KU.16, KU.17, KU.18:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 1,6,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 14 m,
- 69) dla terenu **W.1:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25 %;
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,1;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 3,0 m;
- 70) dla terenu **G.1:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,1,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy: 3 m;
- 71) dla terenu **G.2:**
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60 %,
  - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,

d) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;

- **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:

- dobra kultury współczesnej: Kościół Świętego Maksymiliana Marii Kolbego, os. Tysiąclecia 86, działka nr 42 obr. 1 Nowa Huta,
- obiektu o wartościach historycznych: Kapliczka Matki Boskiej Łaskawej działka nr 114/83 obr. 5 Nowa Huta;

- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego:**

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

- tereny o dużych walorach przyrodniczych - poprzez ograniczenie w zagospodarowaniu w wyznaczonych terenach ZP.1 – ZP.28, ZPz.1 oraz zapisy dotyczące ochrony środowiska i przyrody w §8 ustaleń projektu planu;
- strefę zieleni osiedlowej, która chroni istniejącą zielenią międzyblokową.

- **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 wymienionych w początkowej części uzasadnienia.

- **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 „Mistrzejowice Południe”, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, 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 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 „Mistrzejowice Południe” 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.

## **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 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 okoliczne tereny. Projekt planu, zgodnie z celami planu, wymagania ładu przestrzennego spełnia przede wszystkim poprzez objęcie ochroną istniejących terenów zieleni urządzonej, które w niezaprzeczalny sposób podnoszą jakość życia w tej części miasta oraz ochronę istniejącego układu urbanistycznego.

**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 walorach przyrodniczych przez zabudowę.

**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 zieleni urządzonej, obejmujących fragmenty obszaru o wysokich walorach przyrodniczych. Dla znacznej części terenów wyznacza wysoki minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego oraz ustala m.in. zasady kształtowania i urządzania terenów zieleni. Na obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

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

– poprzez zapisy w §9, §24, §27 ust. 7 w którym zawarto ustalenia dotyczące: obiektu o wartościach historycznych oraz dobra kultury współczesnej.



5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473)**

zostały uwzględnione poprzez ustalenia w § 10 ust. 1 pkt 3, § 14 ust. 7.

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

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

- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – 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 (§6) 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, 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 §13 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. 8 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Ponadto:

• **W zakresie zaopatrzenia w wodę**

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- przy projektowaniu zasilnia w wodę planowanych obiektów, w zależności od obowiązującej strefy zasilnia, przyjmowanie rzędnej linii ciśnienia średnio: 268,00 m n.p.m. lub 294,00 m n.p.m.;
- minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci wodociągowej:  $\varnothing 100$  mm;
- rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

• **W zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych**

- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej i rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej:  $\varnothing 250$  mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej:  $\varnothing 300$  mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej:  $\varnothing 300$  mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji z uwzględnieniem rozwiązań:
  - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
  - b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
  - c) zwiększających retencję,
  - d) a w terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, terenów o spadkach powyżej 12% predysponowanych do występowania ruchów masowych:
    - zakaz rozsączania ścieków, wód opadowych lub roztopowych w gruncie,
    - nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji opadowej;

• **W zakresie gazownictwa**

- ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego, średniego.

- **W zakresie ciepłownictwa**
  - zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy;
  - parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
    - w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci ciepłej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135°/65°C,
    - w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70°/30°C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70°/45°C;
  - zakaz stosowania paliw stałych w obiektach budowlanych.
  
- **W zakresie elektroenergetyki**
  - doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia;
  - budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia jako kablową sieć doziemną;
  - budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
  - minimalny przekrój:
    - minimalny przekrój dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia: 16 mm<sup>2</sup>,
    - minimalny przekrój dla linii kablowych wysokiego napięcia: 240 mm<sup>2</sup>;
  
- **W zakresie telekomunikacji**
  - zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
  - w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablowej sieci doziemnej.

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Zasady rozbudowy tejże infrastruktury wskazano w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice Południe”.

#### ***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 oraz ich rozpatrzenie Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa,
- uczestnictwo w trzech wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożeń dyskusji publicznej,
- zgłaszanie uwag do projektu planu,
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.

#### ***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 [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=79031](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=79031)

**13) Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obszarze planu „Mistrzejowice Południe” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:**

o **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 45 – „Mistrzejowice”:

- *Istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony* - ustalenia w tekście i na rysunku planu chronią istniejący układ urbanistyczny poprzez właściwe zapisy oraz obowiązujące linie zabudowy;
- *Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich* – ustalenia w tekście i na rysunku planu chronią istniejące place i skwery oraz umożliwiają tworzenie nowych;
- *Ochrona terenów zieleni w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej* – wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z odpowiednio wysoką powierzchnią biologicznie czynną oraz strefę zieleni osiedlowej;
- *Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji* – wyznaczono tereny zieleni urządzonej (ZP.1 – ZP.28);

o **interesów prywatnych**,

– poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu.

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

- o **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),
- o **analizy ekonomiczne** – „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”,
- o **analizy społeczne** – poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu oraz uwzględnienie części z nich, przy zachowaniu zgodności ze Studium i z przyjętymi celami planu.

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

- **minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:** w projekcie planu nie przewidziano rozbudowy istniejącego układu drogowego, poza umożliwieniem rozbudowy ul. Wiślickiej (**KDZT.3**) i ul. Franciszka Bohomolca (**KDZT.1**) o nowe linie tramwajowe.

- **zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** ułatwieniem takim są wprowadzone do planu miejscowego ciągi piesze oraz wyznaczone tereny zieleni i drogi publiczne w których są ukształtowane lub będą kształtowane ciągi piesze.

### **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 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. Wśród miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego które zachowują aktualność nie skazano żadnego, który obowiązywałby na przedmiotowym obszarze.

Dodatkowo 6 października 2014 r. zostało podpisane przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzenie Nr 2842/2014 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. Do obszarów wskazanych do sporządzenia planów wg Studium, zaliczono obszary w odniesieniu do których zostaną podjęte działania rewitalizacyjne. Jednym z takich obszarów jest zabudowa blokowa osiedli zlokalizowanych w granicach planu miejscowego „Mistrzejowice – Południe”, wskazanych w Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa.

Ponadto, na przedmiotowym obszarze nie obowiązywał ani nie był sporządzany żaden plan miejscowy, w związku z czym objęcie go procedurą planistyczną było zasadne.

### **IV. WPLYW 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 „Mistrzejowice Południe” będzie stanowić 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 „Mistrzejowice Południe”.

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 „Mistrzejowice - Południe”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływ z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	558 350					-558 350
2	558 350				596 000	37 650
3	558 350	16 039 451	0		596 000	-16 001 801
4	558 350	16 039 451	0			-16 597 801
5	558 350	16 039 451	0	205 423		-16 392 379
6	558 350	16 039 451		308 134		-16 289 667
7		16 039 451		513 557		-15 525 895
8				1 027 113		1 027 113
9				1 027 113		1 027 113
10				1 027 113		1 027 113
	<b>3 350 100</b>	<b>80 197 256</b>	<b>0</b>	<b>4 108 453</b>	<b>1 192 000</b>	<b>-78 246 903</b>

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice Południe” nie zaproponowano korekty ustaleń planu.

## V. PODSUMOWANIE

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