

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „WESOŁA - ZACHÓD”



KRAKÓW, PAŹDZIERNIK 2020r.

Spis treści

1. PODSTAWA PRAWNA.....	3
2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy	4
2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	4
2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	6
2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	7
2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	9
2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne)	10
2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni	11
2.7. Prawo własności	12
2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	12
2.9. Potrzeby interesu publicznego.....	12
2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	13
2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	14
2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	14
2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.....	15
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 3 ustawy	16
3.1. Interes publiczny i prywatny	16
3.2. Analizy ekonomiczne.....	16
3.3. Analizy środowiskowe.....	16
3.4. Analizy społeczne	16
4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 ustawy	18
5. Zgodność z wynikami analizy	19
6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy	20
7. PODSUMOWANIE.....	21

1. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej *ustawa*) projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Cytując ustawę, wymogi wynikające z punktu 1 (art.1 ust. 2-4) to:

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696);
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
 - 7) prawo własności;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Analizy o których mowa w pkt. 2 zostały przeprowadzone przez PMK w 2018r i przekazane RMK zarządzeniem 2473/2018 z dnia 25.09.2018r., która podjęła uchwałę nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne przedstawia szczegółowo prognoza finansowa sporządzana na potrzeby planu

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie (uwzględniające powyższe zagadnienia) rozwiązań planistycznych zawartych w planie miejscowym dla obszaru „Wesoła – Zachód”

2. Sposób realizacji wymagań wynikających z art.1 ust. 2 ustawy

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Aby przedstawić sposób uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w projekcie planu miejscowego, na początku należy podkreślić że obszar planu, jego układ urbanistyczny i przestrzenny zostały powszechnie uznane za wyjątkowe, co potwierdzają następujące fakty:

1. obszar w całości objęty jest obszarowym wpisem do rejestru zabytków,
2. obszar w całości znajduje się w obszarze Miasto Pomnik Historii,
3. obszar w całości leży w strefie buforowej UNESCO,
4. Na terenie planu znajdują się 173 obiekty objęte różnymi formami ochrony z czego: 46 założeń wpisanych jest do rejestru zabytków oraz 127 obiektów budowlanych znajdujących się w ewidencji obiektów zabytkowych.

Obecna charakterystyka obszaru objętego mpzp, jego obecna struktura przestrzenna, układ urbanistyczny jak również architektura tutaj występująca została szczegółowo przedstawiona w sporządzonym na potrzeby planu dokumencie pt. *Synteza uwarunkowań*, który jest przechowywany w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK (dalej BP UMK).

Mając powyższe na uwadze, wymagania które należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą rozumiane przede wszystkim jako wymóg ochrony *genius loci* (ducha tożsamości) tego miejsca, ochrony jego architektury i urbanistyki, a modernizacja lub przebudowa struktury urbanistycznej musi uwzględniać i szanować zastane wartości obszaru.

Projekt planu w nawiązaniu do planu sąsiedniego oparto na schemacie opierającym się na 3 założeniach: realizacji zielonego klina przebiegającego od centrum miasta do Ogrodu Botanicznego przy zachowaniu istniejących terenów zielonych, ochrona zabytkowej zabudowy wzdłuż ulicy Kopernika oraz innych obiektów objętych różnymi formami ochrony.

Ochrona układu przestrzennego – struktury urbanistycznej Wesołej w planie miejscowym jest realizowana poprzez klarowne określenie przeznaczeń terenu oraz wyznaczone w nich linie zabudowy. W planie wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę – tereny o symbolach „MW”, „MW/U”, „Uks”, „Uo”, „Un”, „Up” oraz wolne od zabudowy tereny komunikacji „KK”, „KDZT”, „KDLT”, „KDD”, tereny zieleni o symbolach „ZPz” oraz „ZPs” i tereny zamknięte o symbolu „TZ” (obejmujące tzw. „Kasyno Oficerskie”). W ten sposób zachowuje się i chroni wykształcone dotychczas kwartały zabudowy oraz daje się możliwość kreacji ewentualnej nowej zabudowy w formie kwartałów zabudowy oraz w formie swobodnej dla terenów o charakterze usługowym w nawiązaniu do obecnych pawilonów edukacyjnych/szpitalnych w zieleni.



Rysunek 1 Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w projekcie planu, tworzące zwarte i regularne kwartały zabudowy. Źródło: Opracowanie własne BP UMK.

Plan ustala możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w nawiązaniu do aktualnie zagospodarowanych działek budowlanych na Wesołej. Ponadto plan ustala, że cały obszar planu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, co pozwoli na kontynuację obecnego intensywnego charakteru zabudowy centrum historycznego miasta.

Istotnym jest, że plan miejscowy dopuszcza realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, literalnie wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. Dla każdego obiektu frontowego ustalono możliwy zakres tzw. przemian przestrzennych tj. dla obiektów istniejących: nakaz ochrony bryły i gabarytów, budowy, nadbudowy, adaptacje strychów etc., a dla obiektów nowoprojektowanych kształt i formę elewacji oraz charakterystyczne parametry. Dla większości budynków ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków plan ustala nakazy ochrony gabarytów lub bryły i gabarytów.

W kształtowaniu tkanki urbanistycznej i 3 wymiaru przestrzeni (wysokości) nadrzędnym celem jest takie jej uformowanie, aby budynki nie były wyrównywane do najwyższego, lecz aby „skyline” obszaru był zróżnicowany i atrakcyjny – co jest obecnie wyróżniającą cechą obszaru śródmieścia Krakowa.

W celu precyzyjnego określenia wysokości budynków oraz ich górnych krawędzi elewacji frontowych w planie określano ten parametr używając względnej i bezwzględnej wysokości zabudowy.¹

Ład przestrzenny i porządek architektoniczny chroniony jest również poprzez zapisy planu odnośnie elewacji oraz dachów budynków, dla których określono charakterystyczne parametry, sposoby i materiały wykończenia. Ponadto w planie określono sposób kształtowania zabudowy - tak, aby obiekty budowlane na danej działce budowlanej, były niższe od poziomu kalenicy budynku frontowego.

Rysunek planu przedstawia również budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się dodatkowe zasady kształtowania i ochrony.

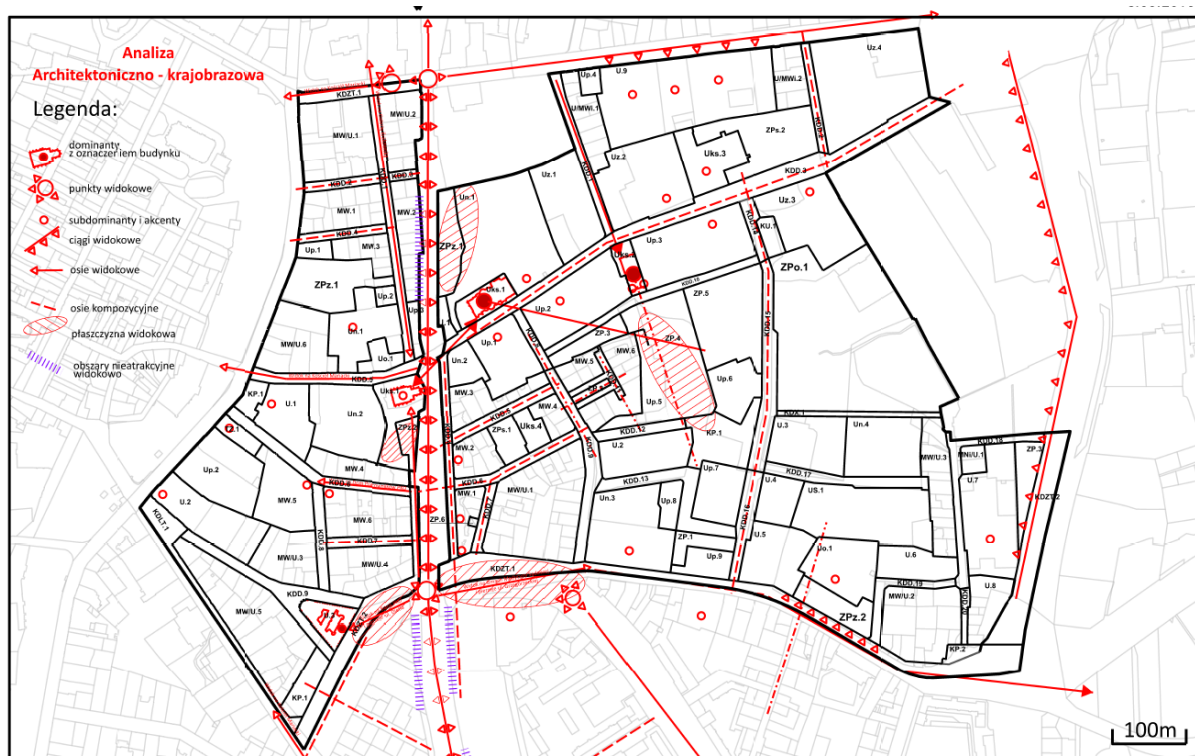
¹. Wartość ta odczytywana jest ze skanowania laserowego Krakowa z 2016r LIDAR (dostępne są przekroje jak i odczyt punktów maksymalnych – materiał znajduje się w dokumentacji cyfrowej planu, przechowywanej w BP UMK).

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Występujące na obszarze planu walory architektoniczne i krajobrazowe (liczne powiązania widokowe lokalne i ponadlokalne oraz fakt, że obszar planu stanowi pierwszy plan lub tło dla widoków dalekich) zostały szczegółowo opisane w dokumencie *pt. synteza uwarunkowań*.

Uwzględnienie w planie miejscowym aspektów krajobrazowych ich ochrona oraz ucztyelnienie odbywa się poprzez:

- Wyznaczenie terenów dróg, korytarzy ulicznych, placów i innych przestrzeni, na których nie może być lokalizowana zabudowa, a w związku z tym występujące w tych obszarach walory krajobrazowe nie zostaną zatraczone – zastonięte.
- Określenie maksymalnych wysokości bezwzględnych zabudowy których żaden obiekt nie może przekroczyć, co ma szczególne znaczenie dla widoków dalekich oraz dla ekspozycji biernej obszaru i nieprzesłaniania sylwety Wawelu, jak również widoków lokalnych.
- Ustalenie szeregu zasad dotyczących elewacji budynków które mają chronić ich zabytkowy wystrój i kompozycję całych wnętrz ulicznych lub poszczególnych pierzei;
- Ustalenie szeregu zasad dotyczących dachów mających na celu ograniczenie ich kolorystyki oraz takie ich kształtowanie, które nie będzie zaburzało widoków ponadlokalnych;
- Ustalenie zasad dotyczących kształtowania zieleni na ulicach (szpalery drzew, gazony, krzewy, trawniki), która niejednokrotnie podkreśla znaczenie ciągów widokowych lub osie widokowe;
- Wyznaczenie „strefy ekspozycji krajobrazowej” dla której ustala się nakaz wyeksponowania widoków na znaczące obiekty (oznaczone jako dominanty i akcenty urbanistyczne) stanowiące ściany wnętrza krajobrazowego, poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu.
- Wyznaczenie w najważniejszych przestrzeniach publicznych dla zaakcentowania ścian urbanistycznych „akcentowanych narożników oraz elewacji ustalając nakaz wyeksponowania tych fragmentów elewacji budynków np. poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu lub iluminację.
- Sformułowanie zasad dotyczących infrastruktury technicznej wpływającej na odbiór krajobrazu mówiące, że *w zakresie obiektów i urządzeń budowlanych, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, ustala się możliwość jej lokalizacji na całym obszarze planu na następujących zasadach:*
 - a) *zakaz lokalizacji anten, masztów, wież bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej, w których na rysunku planu określone zostały osie kompozycyjne lub strefa ekspozycji krajobrazowej,*
 - b) *dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego na dominantach i akcentach urbanistycznych pod warunkiem, że infrastruktura telekomunikacyjna nie będzie widoczna od strony przestrzeni publicznej;*
- Ustalenie zasad dotyczących nawierzchni na drogach i placach, czyli w przestrzeniach publicznych, które stanowią tzw. „podłogę urbanistyczną” i wpływają na odbiór lokalnego krajobrazu;



Rysunek 2 Analiza architektoniczno-krajobrazowa dla obszaru Wesoła – Zachód oraz Wesoła-rejon ulicy Kopernika. /Źródło: Opracowanie własne BP UMK/.

- Ustalenie i wyznaczenie dominant i akcentów urbanistycznych, wyróżniających się w strukturze miasta, które jako takie są przedmiotem ochrony i stanowią o charakterze i klimacie dzielnicy. Jest to szczególnie ważne w aspekcie kształtowania panoramy miasta i widoków ponadlokalnych.
- Podkreślenie walorów widokowych poprzez „kluczowe strefy zieleni i egzemplarze drzew” dla których w planie ustala się nakaz
 - zachowania wskazanych egzemplarzy drzew oraz sadzenie następców lub zastępców o tym samym pokroju i rozmiarze;
 - komponowania zieleni w nawiązaniu do wyznaczonych osi kompozycyjnych;
 - zagospodarowania stref z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury;
 - zagospodarowania stref zieleni w min. 75% jako teren biologicznie czynny, z wykluczeniem realizacji budynków i garaży podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zasoby przyrodnicze oraz wartości występujące w środowisku jakie występują na obszarze planu zostały omówione w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu miejscowego sporządzonym przez Panią Annę Grzejdziak (dokument jest przechowywany w BP UMK). Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez:

- Wyznaczenie:
 - Terenów zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym ZPz.1 – ZPz.3,
 - Terenów zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom sakralnym ZPs.1
- Nakaz realizacji licznych szpalerów drzew;

- Nakaz komponowania zieleni wysokiej w sposób podkreślający wyznaczone na rysunku planu osie widokowe, a w ternie KDD.4 (ul. Marii Skłodowskiej-Curie) zaleca się użycie dodatkowo kompozycji z krzewów róż;
- Ochronę drzew i terenów zielonych przedstawionych w opracowaniu ekofizjograficznym w grupie *do zachowania*. Chronione drzewa i obszary zostały oznaczone na rysunku planu jako „kluczowe strefy zieleni i egzemplarze drzew” dla których w planie ustala się nakaz
 - zachowania wskazanych egzemplarzy drzew oraz sadzenie następców lub zastępców o tym samym pokroju i rozmiarze;
 - komponowania zieleni w nawiązaniu do wyznaczonych osi kompozycyjnych;
 - zagospodarowania stref z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury;
 - zagospodarowania stref zieleni w min. 75% jako teren biologicznie czynny, z wykluczeniem realizacji budynków i garaży podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- Ochronę ww. drzew, jak również pozostałych rosnących w obrębie granic projektu planu, a które nie zostały zaliczone do wyróżniających się w krajobrazie, poprzez stosowanie ustaleń ogólnych np. *ochronę zieleni istniejącej poprzez jej wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu* zgodnie z tekstem projektu planu oraz realizację racjonalnych rozwiązań przestrzennych;
- Ustalenie w planie ochrony bryły korzeniowej istniejących drzew – w tekście projektu planu wprowadzony został zapis o następującej treści: *wzdłuż obiektów i urzędzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;*
- Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji wymienionych w tekście projektu planu;
- Nakaz wykończania elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków.
- Wyznaczenie terenów wrażliwych na oddziaływanie akustyczne. Obszary te, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w „strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, powinny być chronione;
- Przedstawienie na rysunku planu miejscowych obszarów o różnych natężeniach hałasu.
- Nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej;
- Zalecenie zagospodarowywania terenów zieleni oraz placów przy użyciu błękitnej infrastruktury, którą w projekcie planu zdefiniowano jako: infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące.
- Zalecenie odtworzenia dawnych stawów w terenie poszerzenia Ogrodu Botanicznego.
- Takie kształtowanie zabudowy i ich części podziemnych, aby wody podziemne mogły wciąż spływać w kierunku Wisły, zabudowa nie powodowała piętrzenia wody i podnoszenia stanu wód gruntowych, co ma szczególne znaczenie dla ochrony Ogrodu Botanicznego.
- W tekście projektu planu zawarto informację ze wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi, należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.
- Z racji występowania w granicach planu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tekście planu zawarto o tym stosowną informację nakazując realizację odpowiednich zabezpieczeń z tym związanych.



Rysunek 3 Schemat terenów zieleni, szpalerów drzew, stref szczególnie cennych przyrodniczo na rysunkach planów dla obszarów „Wesoła – Zachód” oraz „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”. /Źródło: Opracowanie własne BP UMK/.

Odnosząc się do gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych to na obszarze planu nie występują obszary rolne i leśne, a pod obszarem planu nie ma chronionych zbiorników wodnych.

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

Występujące na obszarze planu elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały szczegółowo opisane w dokumencie pt. *Synteza uwarunkowań*. Elementy te zostały uwzględnione w opracowywanym planie miejscowym w następujący sposób:

- W tekście i na rysunku projektu planu zawarto informację o:
 - lokalizacji w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,
 - obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta”,
 - obszarze wpisanym do rejestru zabytków - układ urbanistyczno-architektoniczny dzielnicy Wesoła – wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-650, decyzja z dnia 12 lutego 1984r.;
 - obiektach wpisane do rejestru zabytków, które wymienia się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznacza na rysunku planu,
 - obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które wymienia się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznacza na rysunku planu,
 - istniejącym miejscu pamięci narodowej – miejscu masowej egzekucji ludności podczas II wojny światowej,

- stanowiskach archeologicznych punktowych, ujętych w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, które oznaczono na rysunku planu,
- archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej;
- W stosunku do wszystkich obiektów frontowych (istniejących i projektowanych) oraz wszystkich obiektów ujętych w ewidencji lub rejestrze zabytków, na obszarze planu, ustalono ścisły zakres możliwych robót budowlanych (przemian przestrzennych) polegających na:
 - ochronie bryły,
 - ochronie gabarytu,
 - podniesieniu tylnej elewacji do góry, podniesieniu tylnej elewacji i kalenicy do góry,
 - podniesienie (podniesienie kalenicy i dach symetryczny),
 - nadbudowie (elewacje i kalenica do góry);
 - budowie nowych obiektów.



Rysunek 4 Przykładowy budynek wpisany do rejestru zabytków pod adresem ul. Zyblikiewicza 5 – dom pracowników Banku PKO. Źródło: BP UMK.



Rysunek 5 Przykładowy budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków pod adresem ul. Bonerowska 2/ ul. Librowszczyzna 5.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne)

Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych formułując m. in. następujące ustalenia:

- ustalenie dopuszczenia (na całym obszarze planu, niezależnie od wskaźników zagospodarowania i zabudowy) realizacji rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania niezbędnej nadbudowy i rozbudowy w przypadku realizacji szybów windowych i zewnętrznych klatek, pochylni i ramp dla osób niepełnosprawnych. (§ 6);
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania

i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej - przy zagospodarowywaniu przestrzeni publicznych (§15);

- nakaz różnicowania kolorystycznego i wymiarowego nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych i ciągów jezdnych, przestrzeni parkingowych, przejść dla pieszych itd.) (§ 12) - co ma szczególne znaczenie dla osób z różnymi dysfunkcjami wzroku;
- zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia;
- ustalenia odpowiedniego przeznaczenia (usługowego, usług publicznych, usług nauki) oraz wskaźników zagospodarowania dla jednostek naukowych oraz publicznych – Szpitala Uniwersyteckiego UJ, Wojewódzka Straż Pożarna. Ustalenia planu umożliwiają również modernizację, a nawet rozbudowę ww. obiektów;
- z racji występowania w granicach planu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na rysunku planu oznaczono rzędne zwierciadła wody w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wałów, a w tekście planu informację że w okolicach planu (poza jego obszarem) występują miejsca przelania się wody przez wał przeciwpowodziowy - raz na 500 lat - do uwzględnienia przy realizacji szczególnie nowych inwestycji;

Powyższe rozwiązania zawarte w projekcie planu zostały zaakceptowane w ramach opinii i uzgodnień projektu planu z:

- Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie m.in. zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej - w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby maksymalnie, ale z zachowaniem walorów historycznych, wykorzystać przestrzeń,
- wskazanie nielicznych już obszarów rozwojowych - tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być nadbudowane i przekształcane,
- wskazanie i określenie ram przestrzennych jak poszczególne obszary i budynki mogą się zmienić,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu - np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co zawarto w prognozie skutków finansowych.

Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez:

- zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu polepszy się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno mieszkańców jak i turystów do odwiedzania Krakowa i Wesołej,
- Zapisy prowadzące do zwiększenia estetyki,
- Zapisy wprowadzające więcej terenów zielonych, więcej szpalerów wzdłuż ulic lub zapisów dotyczących krzewów,
- Zapisy dotyczące terenów dróg i zasad parkingowych, dzięki czemu ograniczany będzie ruch samochodów na ulicach oraz zmniejszy się hałas komunikacyjny, co przyczyni się do poprawy jakości życia i będzie zapobiegać wyludnianiu się tego obszaru,

- Zapisy planu zapewniające poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości.

2.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod inwestycje celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny usług publicznych) oraz pod inne tereny usługowe w zakresie nowo kupionych przez gminę terenów.

W sytuacji, gdy inwestycje publiczne (np. drogi) zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu (w obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji komunikacyjnych).

Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty lub odszkodowania.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu – organy te przyjęły do wiadomości ustalenia projektu planu i nie zgłosiły żadnych uwag, a projekt planu wyznacza teren zamknięty na obszarze danego Kasyna Oficerskiego.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione i określone w celach planu, które uwzględniają potrzeby społeczeństwa i związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – t.j. m.in.:

- określenie zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie budowanych wiaduktów kolejowych z uwzględnieniem nowych relacji komunikacyjnych;
- ochrona sylwety Starego Miasta poprzez:
- określenie zasad ochrony istniejącego układu urbanistycznego i istniejących zespołów zabudowy,
- umożliwienie skutecznych działań rewitalizacyjnych tej części miasta,
- zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość istniejących zasobów historycznych i kompozycyjnych;
- określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne;
- określenie zrównoważonego rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego i zgodnego współistnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- ochrona istniejącej zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy (nadbudowy, rozbudowy), które w swoich rozwiązaniach architektonicznych winny współgrać z formą i strukturami ukształtowanej historycznie zabudowy;
- określenie zasad rozwiązania zidentyfikowanych problemów komunikacyjnych – zwłaszcza w zakresie parkowania.

Powyższe cele zostały określone mając na uwadze, że Historyczne centrum Krakowa (wraz z Wesołą) zostało zaliczone do najważniejszych przestrzeni publicznych Miasta. Główną zasadą polityki przestrzennej dotyczącej kształtowania przestrzeni publicznych jest wyznaczenie/lokalizacja obszarów przestrzeni publicznych (w tym w obszarach objętych

ochroną konserwatorską), a następnie budowanie sieci przestrzeni publicznych. (patrz Studium).

Plan realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez:

- ochronę istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz historycznych kwartałów zabudowy oraz wyznaczanie nowych terenów zielonych;
- kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, w tym rozwój wyposażenia tych przestrzeni w jednolite obiekty małej architektury oraz nośniki informacji wizualnej;
- nakazy ochrony zieleni istniejącej poprzez jej wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu oraz ochronę drzew i stref wskazanych do utrzymania na rysunku planu;
- wskazanie obiektów użyteczności publicznej (obiekty akademickie, kościoły, budynki straży pożarnych etc.) do dalszego funkcjonowania i ewentualnych przekształceń;
- ochronę walorów widokowych poprzez określanie wysokości zabudowy oraz wskazanie walorów architektoniczno-krajobrazowych oraz zasady ich ochrony;
- określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla istniejących jak również projektowanych budynków;
- propozycje w zakresie możliwości rozwiązania problemów komunikacyjnych (np. lokalizacja parkingów podziemnych);
- kształtowanie przestrzeni o uniwersalnym – możliwym do zmian charakterze, tak aby umożliwić działania rewitalizacyjne - przede wszystkim w aspekcie społecznym.

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

Stan istniejącej infrastruktury technicznej na obszarze planu przedstawia się następująco:

1. W obszarze obowiązuje ogólnospławny (układ centralny) system odprowadzania ścieków sanitarnych.
2. W obszarze zlokalizowane są gazociągi niskiego i średniego ciśnienia.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa, a dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
4. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są stacje transformatorowe SN/nN, które poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia dostarczają energię do odbiorców. Istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną, funkcjonujący na obszarze objętym planem, dostosowany jest do aktualnego zapotrzebowania.
5. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej, a zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji powinno nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych planu miejscowego. Odnosząc się do sieci szerokopasmowych należy podkreślić, że pomimo ograniczeń wysokości zabudowy wynikających ze studium, plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów telekomunikacyjnych na wieżach kościelnych oraz innych wysokich obiektach budowlanych (oznaczonych jako dominanty), co umożliwi rozwój tej gałęzi infrastruktury.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z Art. 17 ustawy udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony poprzez:

1. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia planu - 5 kwietnia 2019 r.
2. Termin składania wniosków do planu - do 31 maja 2018 r.
3. Rozpatrzenie wniosków złożonych do planu - Zarządzenie Nr 3309/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2019 r.
4. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - 24 lipca 2020 r.
5. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o unieważnieniu Ogłoszenia z dnia 24 lipca 2020r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ogłoszonego 24 lipca 2020 r.
6. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - 31 lipca 2020 r.
7. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - od 10 sierpnia do 7 września 2020 r.
8. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu - 13 sierpnia 2020 r.
9. Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu - do 21 września 2020 r.
10. Rozpatrzenie uwag złożonych do planu - Zarządzenie Nr 2487/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 października 2020 r.

A ponadto:

1. posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK (4 listopada 2018 r.) oraz wydanie opinii (18 listopada 2019 r.);
2. liczne spotkania mieszkańców i urzędu w siedzibie Wydziału Planowania Przestrzennego UMK;

Mieszkańcy mieli dostęp do informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej gdzie przez cały okres sporządzania planu na stronie planu umieszczone są wszelkie informacje dotyczące sporządzania dokumentu, notatki ze spotkań, stenogramy, ustalenia, jak również zamieszczano edycje projektu planu oraz jego koncepcje. Strona internetowa planu znajduje się pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=107156.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego oraz zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia

26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana 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>.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w strefie podstawowej, w której obowiązuje rzędna linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.

W obszarze planu zlokalizowana jest rozdzielcza sieć wodociągowa.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
- 2) że przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów należy przyjmować rzędną linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.;
- 3) że budowa, rozbudowa i przebudowa miejskiej sieci wodociągowej ma być realizowana w oparciu o przewody o średnicy nie mniejszej niż ϕ 100 mm;
- 4) że rozbudowa i przebudowa funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych ma odbywać się w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

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

Artykuł 1 ust. 3 ustawy mówi że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3.1. Interes publiczny i prywatny

Podczas sporządzania projektu planu uwzględniono interes prywatny poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag. W czasie rozpatrywania ustawowych wniosków i uwag, celem było równoważenie interesów publicznych i prywatnych. Autorzy planu poszukiwali racjonalnych kompromisów pomiędzy postulatami kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań.

W związku z wykształconą strukturą urbanistyczną obszaru, zagadnienia przestrzenne stanowią kontynuację już wcześniej podjętych rozwiązań co stoi w zgodności z zasadą tzw. ciągłości planistycznej która również zachowuje równowagę między interesami publicznymi i prywatnymi.

Należy w tym miejscu podkreślić rolę zieleni, o którą zabiega ogół społeczeństwa (co było widoczne podczas procedury planistycznej – spotkań wstępnych, wniosków i uwag), a przeciwko której protestują pojedynczy właściciele lub instytucje, gdyż to częściowo na ich działkach ta zieleń występuje.

3.2. Analizy ekonomiczne

W związku z faktem, że obszar objęty planem ma wykształconą strukturę komunikacji oraz zabudowy, projekt planu stanowi kontynuację tych wcześniejszych założeń – w projekcie planu praktycznie nie wyznacza się przebiegu nowych dróg (za wyjątkiem odcinków przy torach), a jedynie reguluje się i sankcjonuje istniejące. Tereny budowlane są uzbrojone w związku z czym gmina nie poniesie znacznych kosztów przy przygotowaniu terenów budowlanych. Po sporządzeniu projektu planu wykonane zostały prognozy finansowe, które obrazują koszty wykupu nieruchomości oraz dochody wynikające z uchwalenia planu – dochody przewyższają straty.

3.3. Analizy środowiskowe

Na potrzeby planu zostało sporządzane opracowanie ekofizjograficzne – stricte odnoszące się do zagadnień przyrodniczych. Wykonano ponadto inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań. Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu. Równoległe do sporządzania planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, na bieżąco dokonując zmian w planie - zmian które wskazywane były w prognozie jako negatywnie oddziałujące na środowisko.

3.4. Analizy społeczne

W ramach wstępnych prac przedprojektowych wykonana została inwentaryzacja urbanistyczna oraz synteza uwarunkowań (dokumenty przechowywane w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK). W tych dokumentach dokonano licznych analiz i podsumowań dotyczących społeczeństwa. Zawarto tam podstawowe analizy dotyczące demografii – dane te pokazują, że na terenie planu Wesoła-Zachód aktualnie zameldowanych jest około 2539 ludzi. Gęstość zaludnienia wynosi 133 os/ha (w sąsiednim Kazimierzu 159 os/ha) co znacznie przekracza średnią dla Krakowa (23 os / ha). Tereny mieszkaniowe

występują na całym obszarze, a plan swymi ustaleniami utrzymuje funkcję mieszkaniową na swoim obszarze.

Pomimo że obszar objęty granicami planu jest postrzegany przede wszystkim jako dzielnica usługowa, a nawet turystyczna (hotele, hostele, banki, lokale gastronomiczne, straż pożarna i poczta główna oraz inne usługi) to zamieszkuje go relatywnie duża liczba ludności. Plan chroni to dotychczasowe użytkowanie umożliwiając również dalszy rozwój i użytkowanie legalnie zrealizowanych obiektów budowlanych.

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

Artykuł opisujący wymogi zawarte w ustawie brzmi następująco:

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

1. *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
2. *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
3. *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
4. *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Odnosząc się do powyższych wymogów zacząć należy od faktu, że obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w centrum Krakowa. Układ przestrzenny obszaru – struktura urbanistyczna i ruszt drogowy są już określone i wykształcone, w związku z czym, uzupełniania plombowe nie wpłyną na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa jest lokalizowana w miejscach dobrze skomunikowanych transportem publicznym – autobusy, tramwaje, kolej, a w przyszłości plan uwzględnia możliwą budowę metra w niedalekim sąsiedztwie obszaru.

Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczanie licznych tras rowerowych, a przede wszystkim nowej trasy w relacji W-Z (łączącej centrum miasta i Grzegórzki pod torami kolejowymi) oraz uspokajanie ruchu wzdłuż ulic oraz przy Placach miejskich m.in. poprzez dobór materiałów nawierzchni poszczególnych terenów.

Zabudowa jest lokalizowana na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (jako kwartały zabudowy), w granicach jednostki osadniczej - Wesoła. Nieliczna nowa zabudowa stanowi generalnie uzupełnienie istniejącej zabudowy. Plan miejscowy dokładnie precyzuje roboty budowlane jakie mogą być realizowane na każdej nieruchomości znajdującej się przy drogach publicznych w ramach uzupełnień kwartałów zabudowy.

Plan określa również zasady realizacji nadbudów oraz rozbudów poszczególnych budynków. Wszystkie dopuszczone roboty budowlane mają wpisywać się w klimat miejsca oraz uwzględniać wymagania ładu przestrzennego – efekt ten jest uzyskiwany, poprzez każdorazowy dobór współczynników zabudowy i zagospodarowania terenów (wysokości zabudowy, wysokości do gzymsów, wskaźniki pow. biol. czynnej etc.). Zagospodarowanie nieruchomości wewnątrz kwartałów zabudowy odbywa się na podstawie ogólnych parametrów i wskaźników zagospodarowania.

Dopuszczenia przekształceń w strukturze zabudowy uwzględniają również aspekt ekonomiczny, jednakże są one podporządkowane uwarunkowaniom historycznym miejsca, gdyż w przypadku tego obszaru jego historia, wartość kulturowa i *genius loci* jest wartością najwyższą.

5. Zgodność z wynikami analizy

Analizy dotyczące zagospodarowania miasta oraz aktualności planów miejscowych i studium zostały przeprowadzone przez PMK w 2018r i przekazane RMK zarządzeniem 2473/2018 z dnia 25 września 2018r. Rada Miasta Krakowa w dniu 10 października 2018r podjęła uchwałę nr CXIII/2957/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe analizy i oceny aktualności Studium i planów miejscowych obejmowały okres od 1.09.2014 r. do 31.07.2018 r.

Obszar sporządzanego mpzp „Wesoła – Zachód” znajduje się w dzielnicy I Stare Miasto.

Odnosząc się informacji zawartych w analizach, to w rozdziale 3 dotyczącym *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym* omawiane są decyzje administracyjne dla całej Dzielnicy I – Stare Miasto. W analizowanym okresie wydano 511 decyzji ustalających Warunki Zabudowy (264 na mieszkania wielorodzinne) oraz wydano 1494 pozwoleń na budowę (603na mieszkania wielorodzinne). Analizując rankingi i wykresy omawiające wydawane decyzje w skali miasta, dzielnica I Stare Miasto nie wyróżnia się w stosunku do innych obszarów, jakkolwiek wydano tutaj najwięcej decyzji dla budynków mieszkaniowo wielorodzinnych. Mając jednak na uwadze, że zagospodarowanie na podstawie decyzji jest dosyć przypadkowe, a obszar Wesołej jest bardzo ważnym terenem w strukturze miasta, słusznym jest eliminacja tej formy zagospodarowania i pokrycie całego obszaru Dzielnicy I1 planami miejscowymi.

W rozdziale 4 pt. *Dzielnice – problemy poszczególnych dzielnic i ich pokrycie planami miejscowymi* arbitralnie wyszczególniono następujące problemy występujące w Dzielnicy I Stare Miasto:

- Niewystarczająca ilość terenów zielonych,
- Dogęszczanie zabudowy,
- Hałas związany z ruchem samochodów,
- Hałas związany z turystami w porze nocnej,
- Migracja stałych mieszkańców z obszaru Dzielnicy na rzecz lokali usługowych i wynajmu krótkoterminowego,
- Rosnąca liczba pustostanów częściowo związana z problemami własnościowymi nieruchomości,
- Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych,

W pozostałej części analizy brak znaczących odniesień do obszaru sporządzanego planu dla obszaru „Wesoła – Zachód”. W wnioskach końcowych zalecono jednak, aby przy formułowaniu harmonogramu prac nad nowymi planami miejscowymi y uwzględnić przede wszystkim:

- tereny znajdujące się w strefie kształtowania systemu przyrodniczego miasta albo znajdujące się w strefie buforowej UNESCO,
- uwarunkowania wynikające z istniejącej zabudowy w celu ochrony struktury przestrzennej i społecznej,
- potrzebę uporządkowania struktury urbanistycznej w kluczowych ze względu na swoje położenie obszarach.

Mając powyższe zagadnienia na uwadze stwierdza się zasadność podjęcia i sporządzenia planu miejscowego, który musi uwzględniać wymogi ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa narodowego, jak i wytyczonych zasad umożliwiających pożądany (z punktu widzenia rozwoju Miasta), sposób zagospodarowania tego istotnego obszaru Krakowa.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Sporządzony w prognozie finansowej bilans dochodów i wydatków związanych z uchwalaniem planu miejscowego wskazuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 216 185 tys. zł. Spowodowany on jest w głównej mierze prognozowanymi wpływami podatkowymi od nieruchomości oraz ograniczonym zakresem nakładów Gminy na rozwój infrastruktury oraz nabycie nieruchomości. Jednocześnie nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą, które to mogą spowodować jeszcze większe wpływy.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wesoła – Zachód”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	11 750					-11 750
2	11 750					-11 750
3	11 750					-11 750
4	11 750					-11 750
5	11 750			14 334		2 584
6	11 750			21 501		9 751
7				35 836		35 836
8				71 671		71 671
9				71 671		71 671
10				71 671		71 671
	70 500	0	0	286 685	0	216 185

7. PODSUMOWANIE

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych zawartych w sporządzonym planie miejscowym „Wesoła – Zachód”. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, była konsultowana społecznie, wielokrotnie uzgadniana, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako dokument prawa miejscowego.