

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„Las Paprociowy”**



Kwiecień 2025 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Małgorzata Kuzianik</i>
Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Grzegorz Janyga</i>
Opracowanie:	<i>Beta Wojda-Mucha (BP-10) Tomasz Ziółkowski (BP-10)</i>

Podstawa formalno-prawna analizy:



Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Spis treści

1. Przyczyna opracowania analizy	4
2. Położenie obszaru opracowania	4
3. Dotychczasowe wykorzystanie terenu.....	4
4. Informacje o nieruchomościach	5
5. Wytyczne wynikające z Aktów Planowania Przestrzennego	7
6. Cel sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	13
7. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	13
8. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	13
9. Niezbędny zakres prac planistycznych	14
10. Podsumowanie.....	14
11. Załączniki graficzne	15

1. Przyczyna opracowania analizy

Podstawą opracowania analizy jest rezolucja Nr 18/XXII/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 marca 2025 r., w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów gminnych w rejonie Stare Czyżyny w Krakowie w zakresie dotyczącym działek nr 122/23, 122/14, 122/15, 122/19 obr. 49 Nowa Huta.

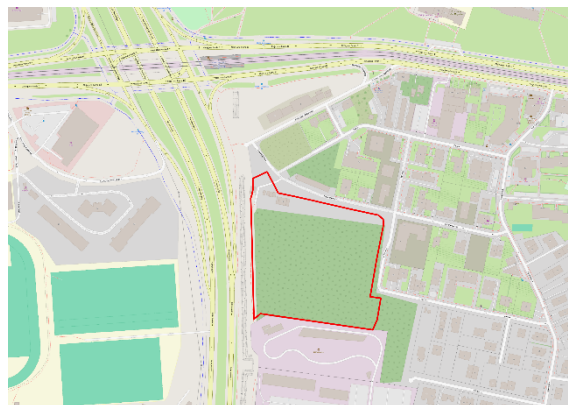
Radni miejscy, powołując się na liczne zgłoszenia oraz interwencje mieszkańców, jak również na intensyfikację w tym rejonie miasta nowopowstającej zabudowy, wniesli o zmianę przeznaczenia gruntów w rejonie osiedla Stare Czyżyny na obszarze zwanym potocznie „Paprociowy Las” z przeznaczenia oznaczonego obecnie w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” symbolem U.14 – teren zabudowy usługowej, na przeznaczenie oznaczone symbolem ZP – teren zieleni publicznej.

2. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty analizą położony jest w centralnej części Krakowa w Dzielnicy XIV Czyżyny. Zlokalizowany jest pomiędzy ulicami: Nowohucką, Dolnomłyńską i Strumyk oraz obszarem Lamusowni. Obejmuje działki nr 122/23, 122/14, 122/15, 122/19 obr. 49 Nowa Huta – wskazane w rezolucji Rady Miasta Krakowa oraz położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 125, 122/1, 124/2, 123, 122/5, 119/3, 122/16, 287/14 obr. 49 Nowa Huta, łączna powierzchnia analizowanego obszaru wynosi: 1,958 ha.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

3. Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar analizowany obecnie jest w większości niezabudowany i stanowi nieużytek na terenie którego rosną różne gatunki drzew oraz żyje wiele gatunków ptaków (np. dzięcioł zielony, dzięcioł duży, sójki i inne) oraz ssaków (np. jeże i inne). Obszar ten, w ramach Edycji Budżetu Obywatelskiego 2021, objęty był projektem lokalnym nr 14, w którym założono udostępnienie mieszkańcom Lasu Paprociowego oraz zagospodarowanie jego terenu przy zachowaniu minimalnej ingerencji i nienaruszenia istniejącego ekosystemu. Na analizowanym obszarze

zabudowa - w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego – występuje wyłącznie na terenie działki nr 123 obr. 49 Nowa Huta. Ponadto na działce tej, jak i na działkach nr 122/5 i 119/3 obr. 49 Nowa Huta, usytuowane są wolnostojące garaże.

Teren analizowany zlokalizowany jest wśród istniejącej zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej, jak również wielorodzinnej z którą graniczy od strony północnej oraz wschodniej. Ponadto w jego sąsiedztwie prowadzone są obecnie inwestycje budowlane dotyczące budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jak również (od strony północnej) budynku usługowego o funkcji hotelowej. W okolicy analizowanego obszaru od strony zachodniej przebiega ulica Nowohucka, natomiast od strony południowej zlokalizowana jest lamusownia – MPO Kraków, dla której teren ten pełni funkcję buforu pomiędzy ww. budynkiem lamusowni, a istniejącymi w sąsiedztwie budynkami mieszkalnymi.



Rysunek 3 Ortofotomapa wraz z granicą wskazującą zakres terenowy analizowanego obszaru
(stan na wrzesień 2023 r.)

4. Informacje o nieruchomościach

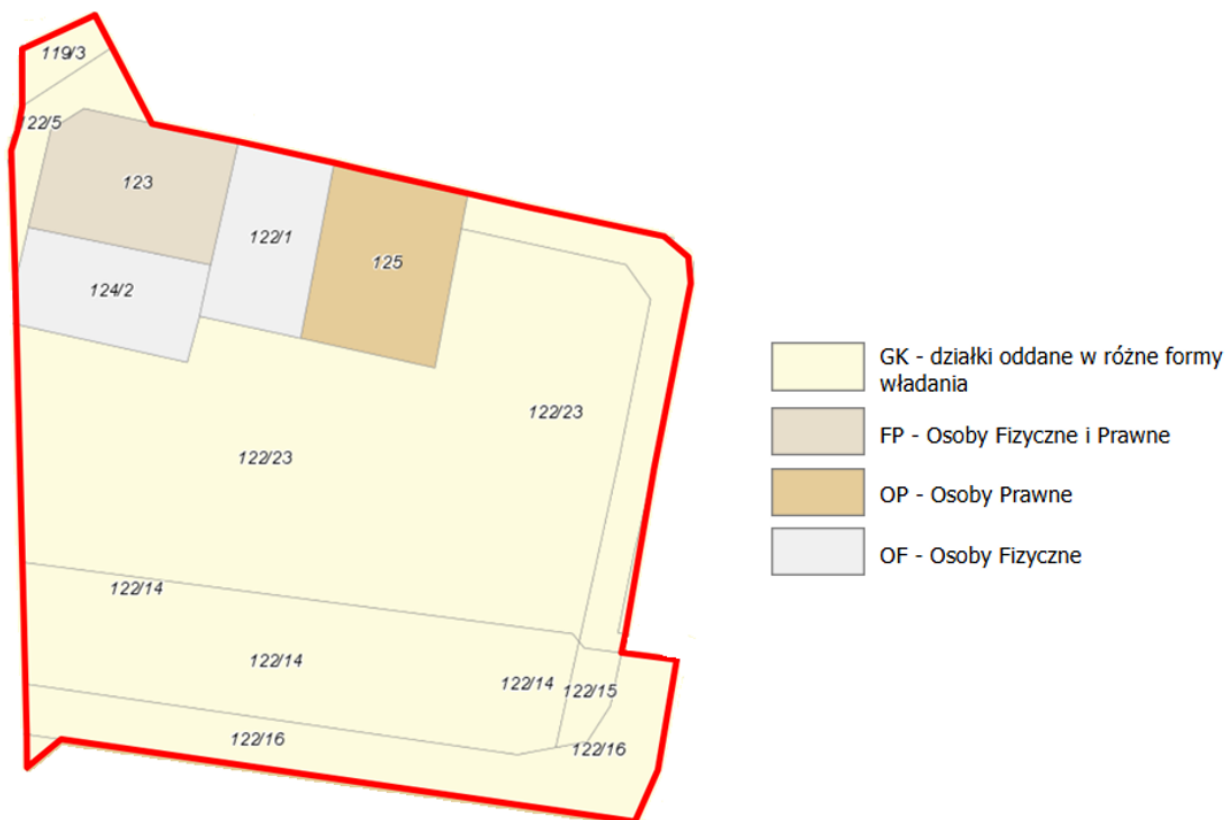
Działki zlokalizowane na obszarze objętym analizą zostały sklasyfikowane w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) w następujący sposób:

- nr 122/23, 122/14, 122/15, 122/19, 122/1, 122/16 obr. 49 Nowa Huta - rodzaj użytku gruntowego: Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
- nr 125 obr. 49 Nowa Huta - rodzaj użytku gruntowego: Br – tereny mieszkaniowe oraz RIIIb – grunty orne;
- nr 124/2 obr. 49 Nowa Huta - rodzaj użytku gruntowego: RIIIb – grunty orne;
- nr 123 obr. 49 Nowa Huta - rodzaj użytku gruntowego: B – tereny mieszkaniowe oraz RIIIb – grunty orne;
- nr 122/5 obr. 49 Nowa Huta - rodzaj użytku gruntowego: dr – drogi;
- nr 119/3 obr. 49 Nowa Huta - rodzaj użytku gruntowego: B – tereny mieszkaniowe

- nr 287/14 obr. 49 Nowa Huta - rodzaj użytku gruntowego: Ba – tereny przemysłowe.

Działki zlokalizowane na obszarze objętym analizą posiadają następujący charakter prawny:

- nr 122/23, 122/14, 119/3 obr. 49 Nowa Huta - własność Gminy Kraków;
- nr 122/15 obr. 49 Nowa Huta - własność Gminy Kraków, w zarządzie Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie;
- nr 122/19 obr. 49 Nowa Huta - własność Gminy Kraków, w części w zarządzie Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie;
- nr 122/5 obr. 49 Nowa Huta - własność Gminy Kraków, w części w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa;
- nr 122/16, 287/14 obr. 49 Nowa Huta - własność Gminy Kraków, w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa;
- nr 125 obr. 49 Nowa Huta – własność spółki z o.o. spółki komandytowej;
- nr 122/1, 124/2 obr. 49 Nowa Huta – własność osoby fizycznej;
- nr 123 obr. 49 Nowa Huta - współwłasność osób fizycznych.



Rysunek 4 Struktura własności działek (kwiecień 2025 r.)

5. Wytyczne wynikające z Aktów Planowania Przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych**. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomach II i III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane (dotyczące obszaru objętego analizą) spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy uwzględnić w planie miejscowym:

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. *Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), MNW, (...), (...), usługi (U, (...)), (...), (...), (...)) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU), i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), MNW, (...), (...), usługi (U, (...)), (...), (...), (...)) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), MNW, (...), (...), usługi (U, (...)), (...), (...), (...)) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
6. *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*

7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
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 ((...), MNW, (...)), (...), usługi (U, (...)), (...), (...) – 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) (...);
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni (...), (...) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
14. (...);
15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;

19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 48 Stare Czyżyny - Łęg** w kategorii terenów wyznaczonej w Studium jako:

MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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, zieleń

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 - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium, w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- (...);
- Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej (...) zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;

- (...);
- Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej, (...), (...) zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- (...);
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Nowohuckiej, al. Pokoju i al. Jana Pawła II.

standardy przestrzenne:

- (...);
- zabudowa jednorodzinna w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa usługowa (...) projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej, (...) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna w terenach usług (U) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40% (...);
- (...).

wskaźniki zabudowy:

- (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej (...) do 36m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, (...), (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej (...) do 100%;
- (...).

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

(...).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - (...);
- Nadzoru archeologicznego:
 - (...).

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1%; i tysiącletniej Q0,1%;
- (...).

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

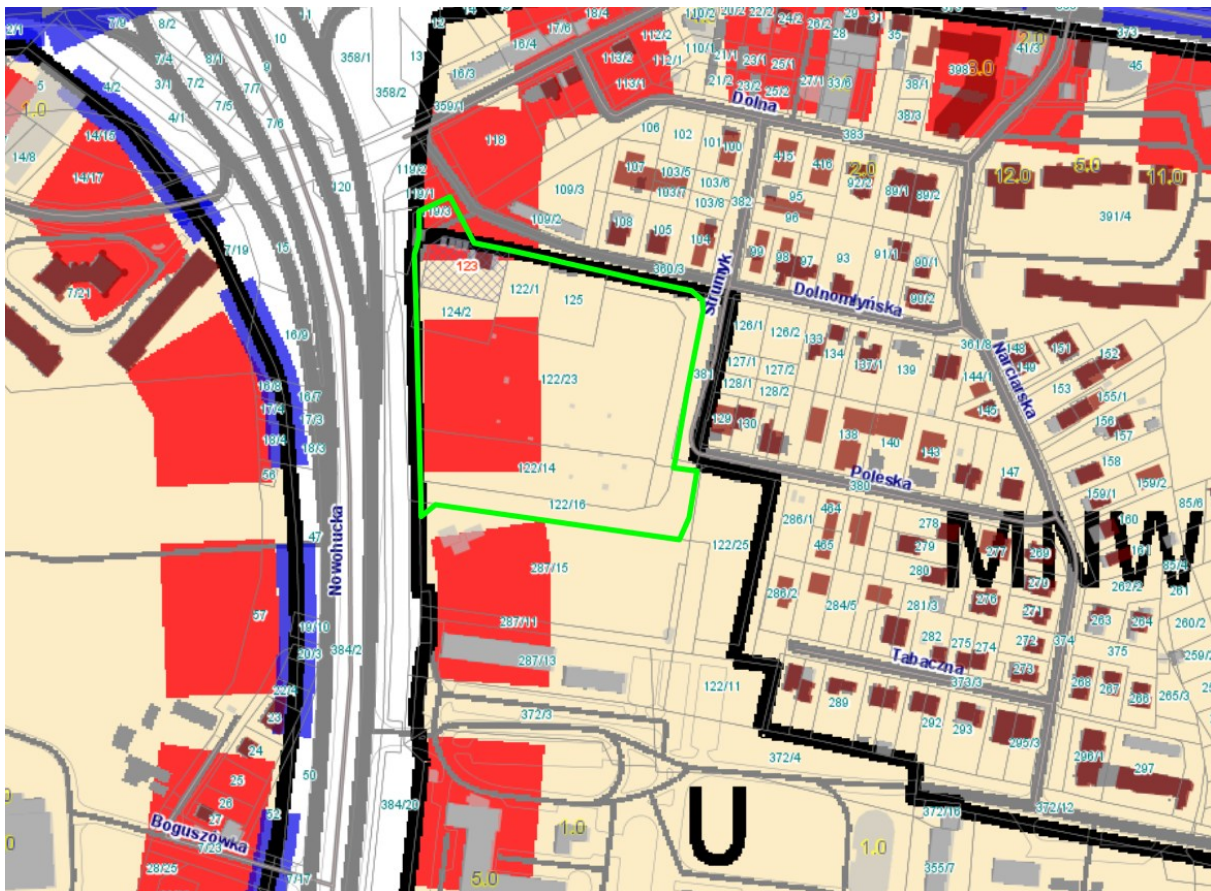
- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Nowohucka - w klasie GP,
 - (...),
 - al. Pokoju - w klasie G,
 - al. Jana Pawła II - w klasie G (odc. wschodni), w klasie Z (odc. zachodni),
 - (...),
- Transport zbiorowy:
 - linie tramwajowe w ulicach: al. Jana Pawła II, al. Pokoju,
 - planowana linia w ul. Nowohuckiej,
 - linie autobusowe na ulicach lokalnych i wyższych klas.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowana rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego;

Ograniczenia wynikające z:

- (...).



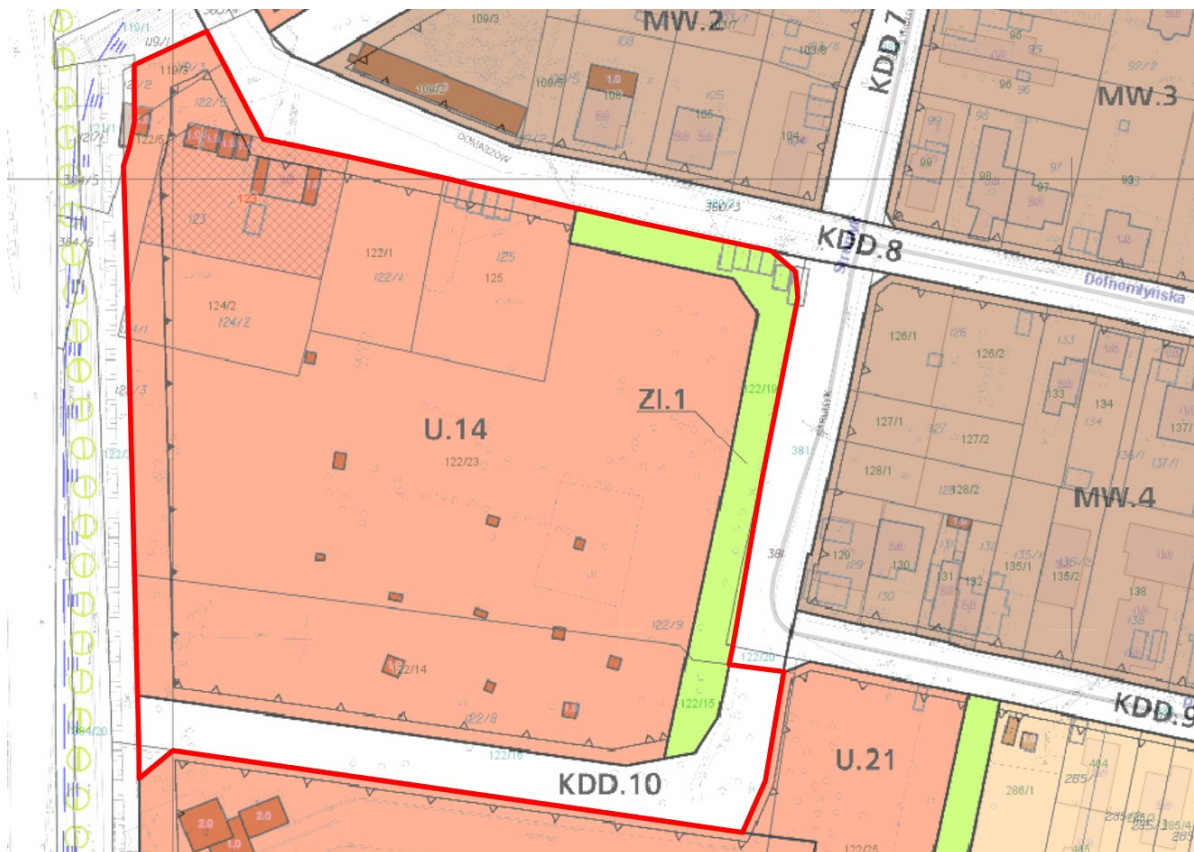
Rysunek 5 Fragment planszy K1 Studium z granicą obszaru objętego analizą.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru analizowanego obowiązują od 7 maja 2013 r. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” (uchwała LXXI/1032/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2013 r.).

Ustalenia ww. planu miejscowego na obszarze analizowanym wyznaczają następujące obszary oznaczone symbolami identyfikacyjnymi:

- **U.14** - Tereny zabudowy usługowej - o przeznaczeniu pod usługi.
- **ZI.1** - Tereny zieleni - o przeznaczeniu pod zielenią izolacyjną.
- **KDD.10** - Tereny komunikacji - o przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej.



Rysunek 6 Granice analizowanego obszaru w kontekście fragmentu rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny”

Dla terenów zabudowy usługowej (U.14) objętych ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” określone zostały w § 25 następujące parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy w obrębie terenu U.14 cyt:

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:

1) dopuszczenie:

a) rozbiórki budynków istniejących,

2) nakaz:

a) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. 40 % ,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

– min. 1,2 ,

– max. 5,5 ,

c) wysokość zabudowy:

- min. 25 m ,
- max. 32 m ,

d) wymagania w zakresie dachów budynków – dachy płaskie,

e) miejsca parkingowe należy lokalizować: na powierzchni terenu, w kondygnacjach podziemnych, w parterach budynku;

3) zakaz : lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na dachach budynków.

Dla terenów zieleni izolacyjnej (ZI.1) objętych ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” określone zostały w § 32 następujące zasady i warunki zagospodarowania ZI.1 cyt:

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:

- 1) dopuszczenie : budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz : lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wskazane w pkt 1).

6. Cel sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad na potrzeby zagospodarowania terenów we władaniu Gminy Miejskiej Kraków, uwzględniających dotychczasowy sposób wykorzystania terenu. Równocześnie należy rozważyć w toku prac planistycznych, czy nieruchomości te wraz z nieruchomościami sąsiednimi – niestanowiącymi własności Gminy Miejskiej Kraków, mogłyby stanowić strefę wypoczynku dla mieszkańców istniejącej w sąsiedztwie oraz powstającej w okolicy zabudowy, a także pełnić rolę bariery pomiędzy strefą zabudowy mieszkaniowej, a sąsiadujących z obszarem analizowanym terenami lamusowni oraz komunikacyjnymi – ulicą Nowohucką.

7. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystuje się kopię mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków), prowadzoną na obszarze Krakowa w systemie teleinformatycznym jako bazę obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86.

Wyżej wymienione materiały, znajdujące się w zasobie Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie, obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny go otaczające w pasie 50 m, w ramach Gminy Miejskiej Kraków.

8. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań przyszłego planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta;
- struktury terenów oraz ich przeznaczenia w obszarze objętym analizą;
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu;
- kierunków i zasad rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej;
- realizacji polityki przestrzennej.

Dla całego obszaru objętego analizą Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania jako teren zabudowy usługowej (U).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium nie są sprzeczne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium wykazała, że plan miejscowy będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

9. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga realizacji poniższych czynności, tj.:

1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Ewentualnej aktualizacji lub nowego opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Przeprowadzenie konsultacji społecznych.
7. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
8. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

10. Podsumowanie

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych, planowanych przedsięwzięć oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

Przeprowadzona analiza wykazała zasadność sporządzenia nowego planu miejscowego. Możliwe jest przygotowanie projektu planu miejscowego, który uwzględni postulaty zawarte w rezolucji Nr 18/XXII/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 marca 2025 r. Ponadto, do granic przyszłego planu miejscowego, z uwagi na zakres planowanych w nim

rozwiązań planistycznych, właściwym jest włączenie działek przyległych o nr 122/23, 122/14, 122/15, 122/19, 125, 122/1, 124/2, 123, 122/5, 119/3, 122/16, 287/14 obr. 49 Nowa Huta, w tym w szczególności działek pozostających w zasobie gminy.

11. Załączniki graficzne

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granicę obszaru objętego analizą			
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW			
	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :		tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny przemysłu i usług
			tereny cmentarzy
			tereny zieleni urządzonej
			tereny zieleni nieurządzonej
			tereny infrastruktury technicznej
			tereny wód powierzchniowych śródlądowych
			tereny kolejowe
			tereny komunikacji
			granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ			
	główne ciągi śródmiejskie		główne ciągi komercyjne
	główne ciągi miejskie		główne ciągi "zielonych alei"
ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM			
	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		istniejący układ drogowy - osie ulic
	granica miasta Krakowa		kopce
	granice gmin sąsiednich		granice i numery jednostek urbanistycznych
	istniejące budynki		Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
	istniejące linie kolejowe		tereny zamknięte
			tereny leśne wg ewidencji i gruntów
			powierzchnie ograniczające lotniska
			planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego
			planowane tunelowe przebiegi dróg w wyznaczonym korytarzu drogowym

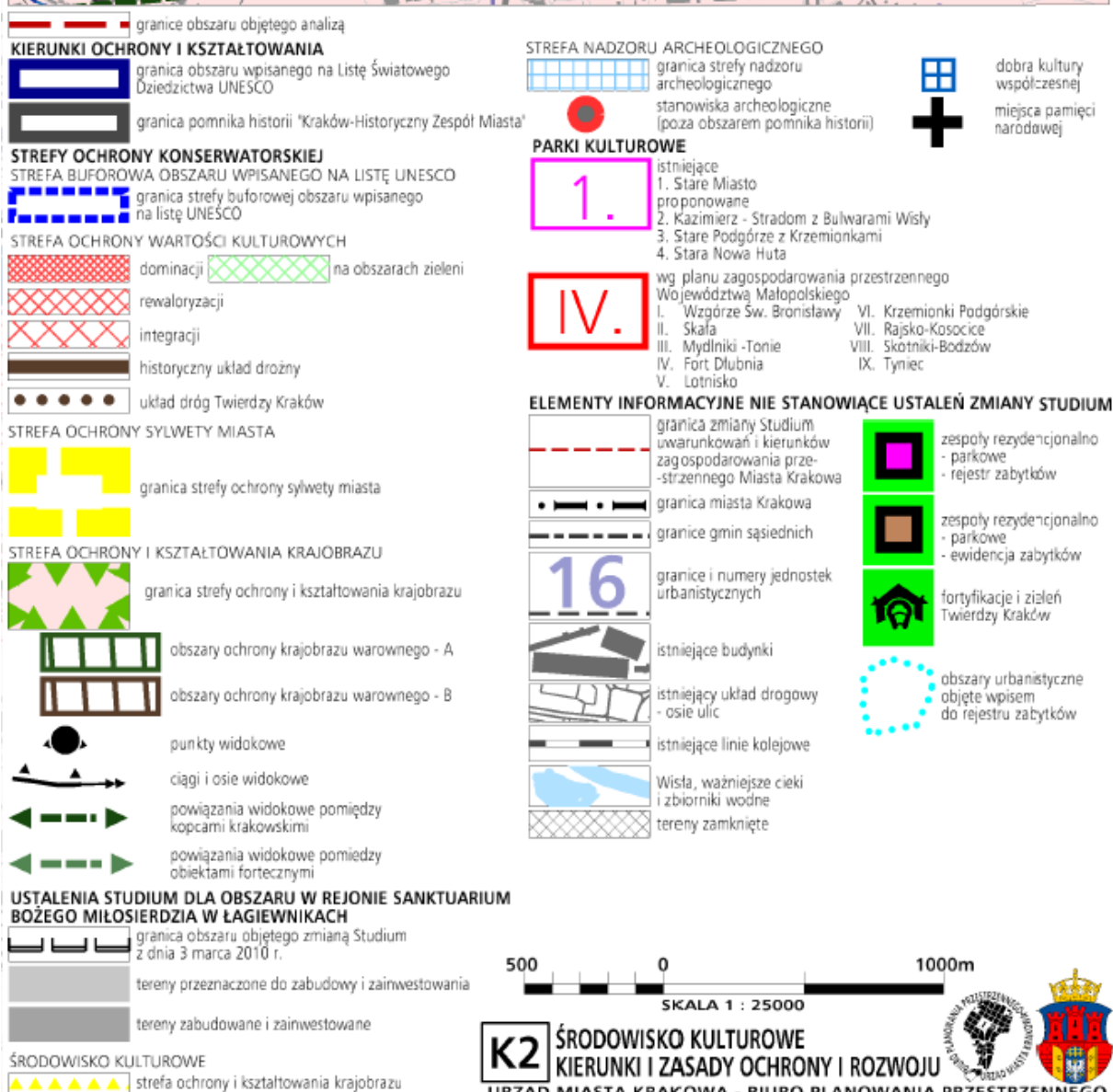
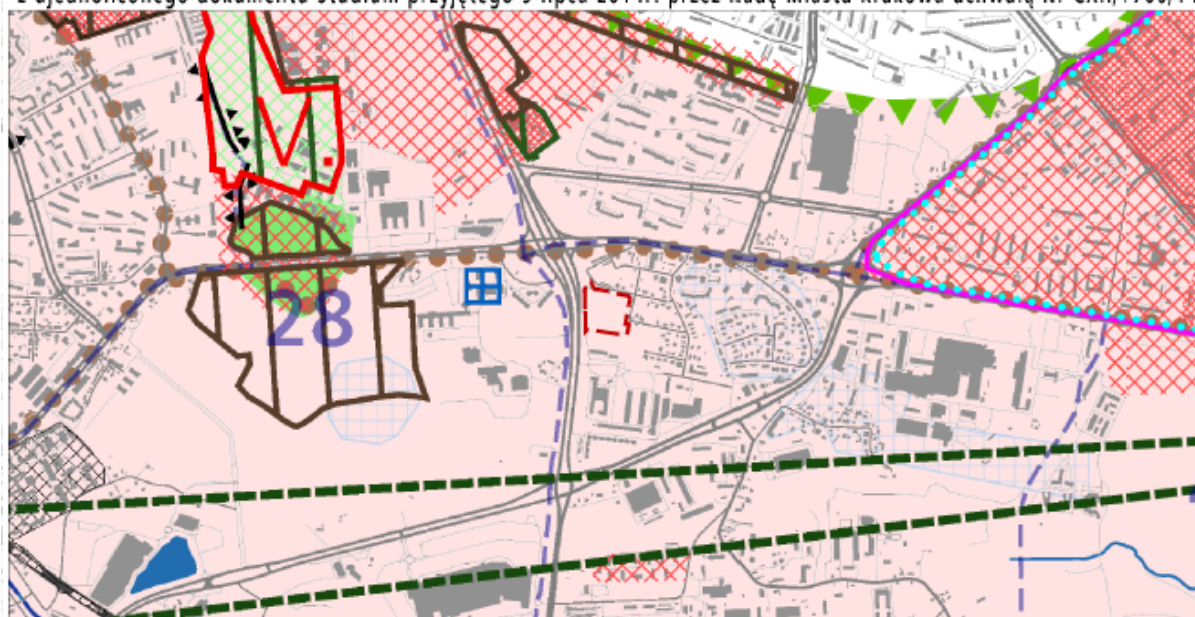
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUMIARU BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH			
	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.	ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ	
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	tereny zabudowane i zainwestowane		system zieleni i parków rzecznych
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		granica strefy miejskiej
	tereny kolejowe		
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW			
	tereny zieleni publicznej		
	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej		
	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych		
	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych		
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania		

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



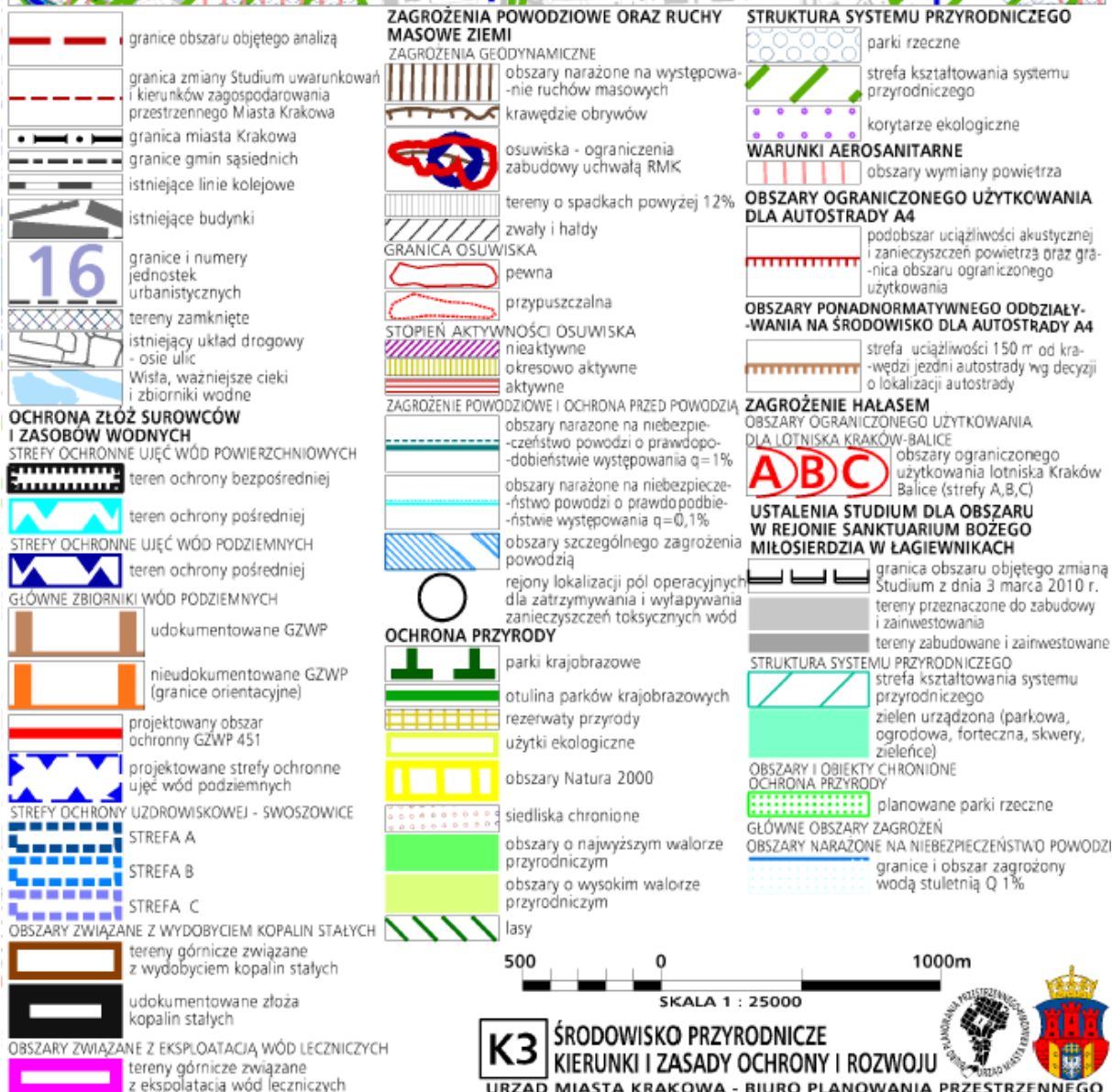
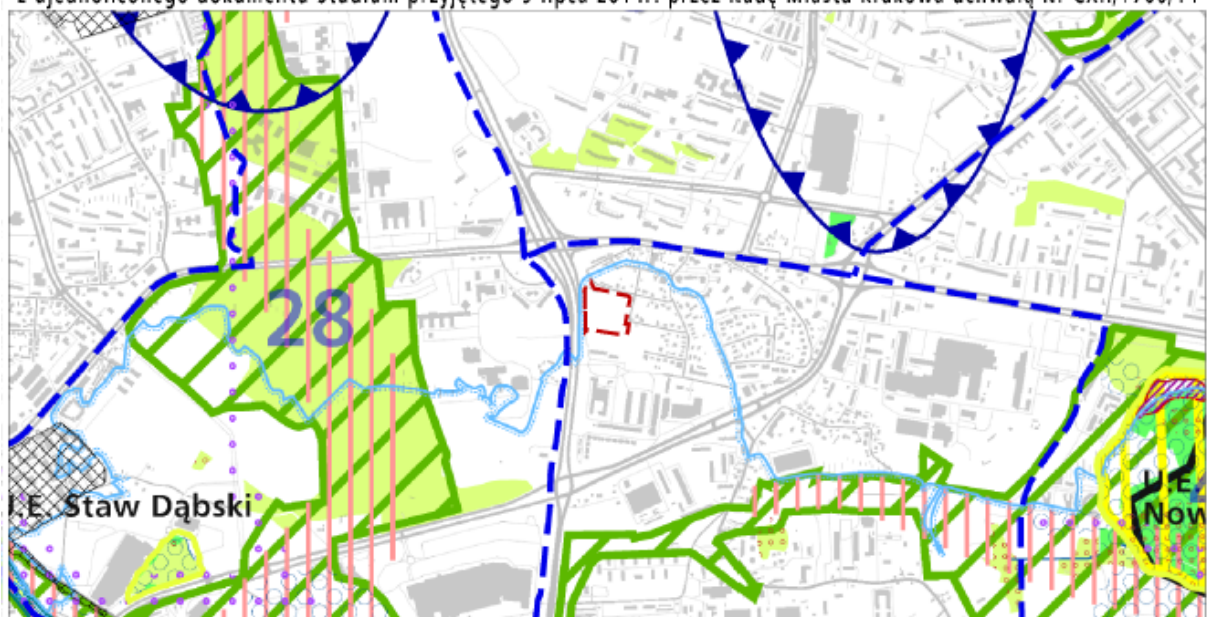
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

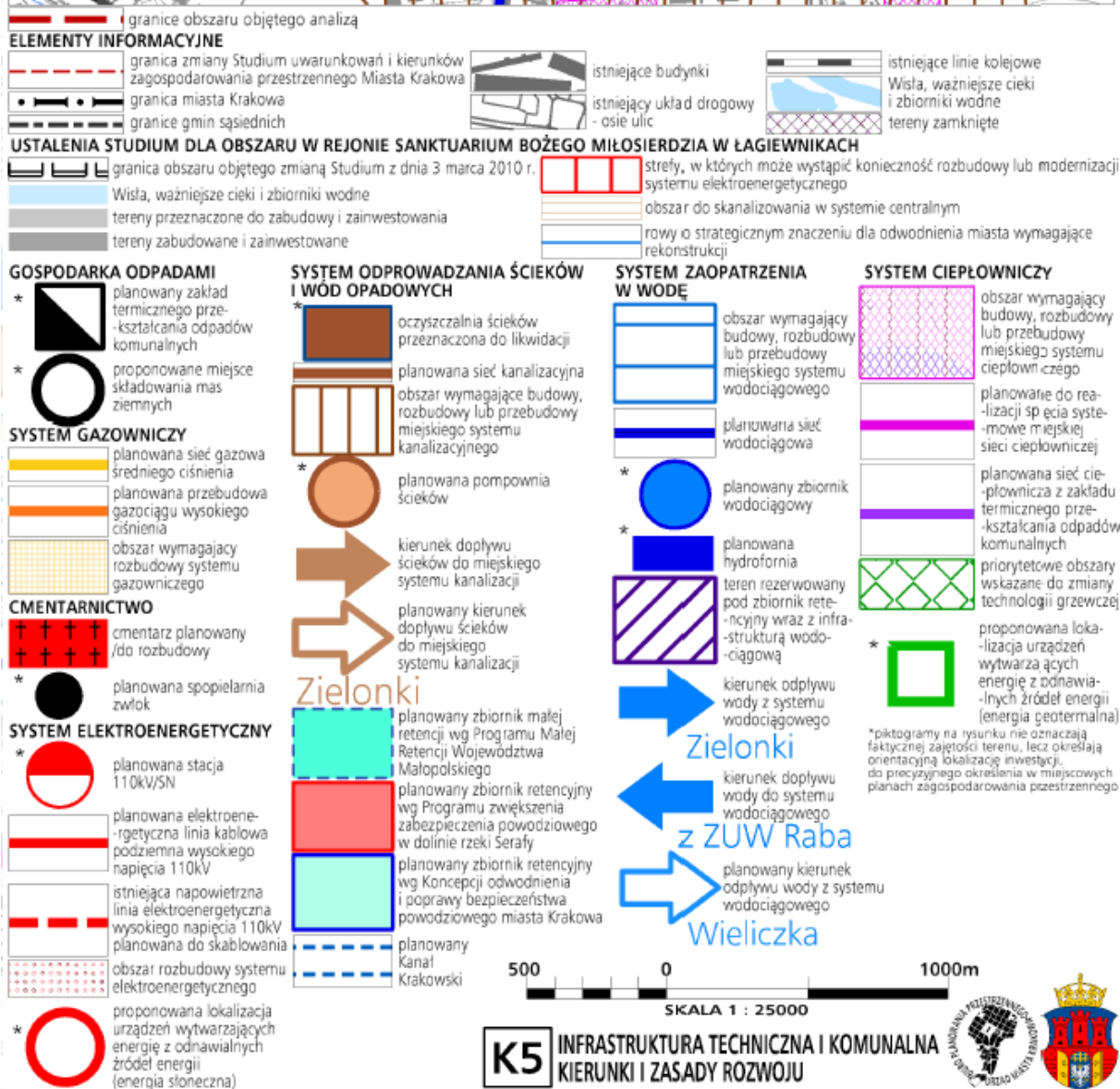
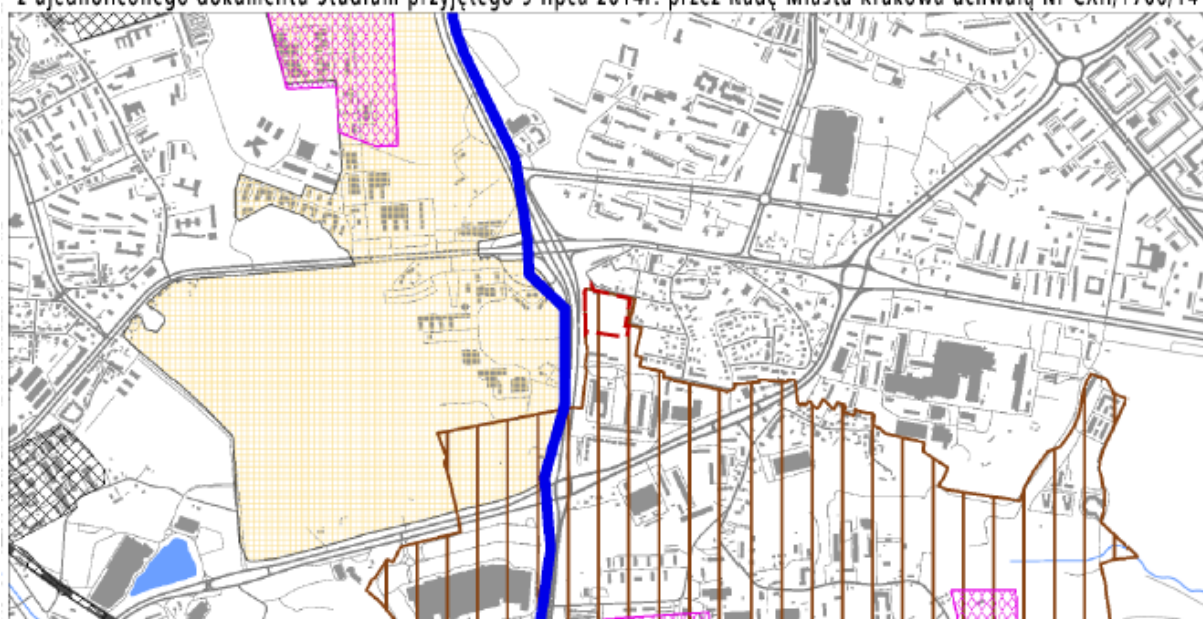
K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14

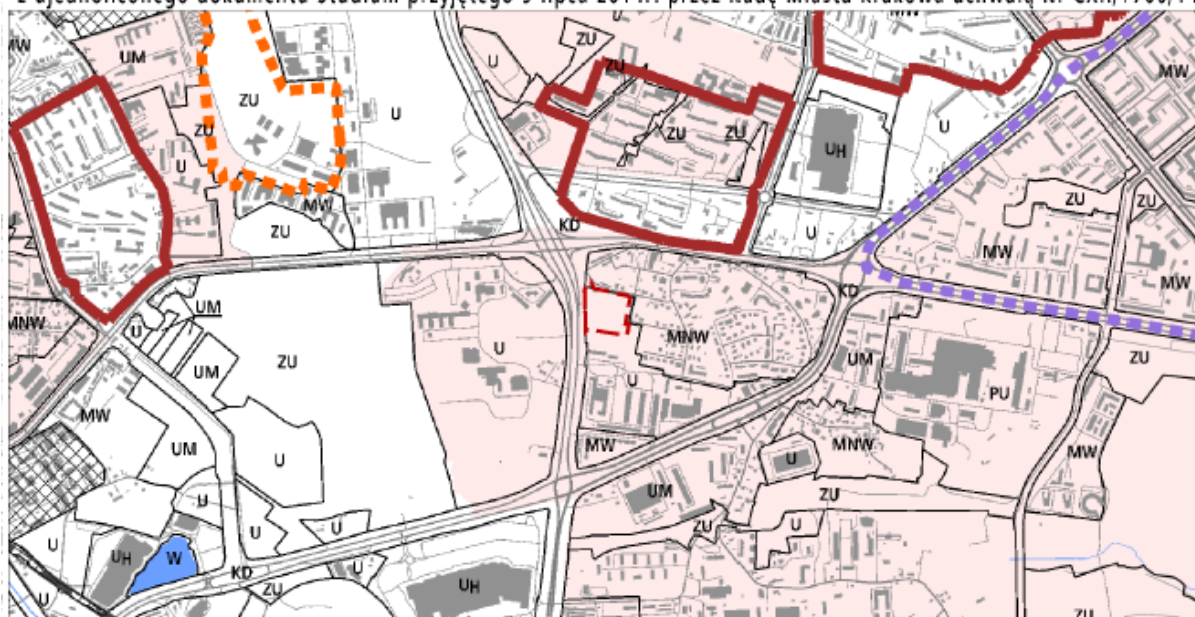




Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednolitego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



- granice obszaru objętego analizą
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	tereny usług
UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
PU	tereny przemysłu i usług
ZC	tereny cmentarzy
ZU	tereny zieleni urządzonej
ZR	tereny zieleni nieurządzonej
IT	tereny infrastruktury technicznej
W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KK	tereny kolejowe
KD	tereny komunikacji

MIJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)

- obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- obszary dla których został utworzony park kulturowy
- obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
- obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- obszar w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Szwosowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIOUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls.)

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

K6

PLANOWANIE MIJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

