

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 1

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Obszaru: „CZYŻYNY ZACHÓD”



Kraków

Luty 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU3

Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.....	3
Przebieg procedury planistycznej.....	4
Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.....	5
Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.....	6
Odniesienie do syntezy uwarunkowań.....	7
Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.....	8
Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	8
Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	11

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....17

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,	17
2) walory architektoniczne i krajobrazowe,.....	18
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,	18
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,	18
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,	18
6) walory ekonomiczne przestrzeni,	18
7) prawo własności,	18
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,	19
9) potrzeby interesu publicznego,	19
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,.....	19
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,	20
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,	20

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA24

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY24

V. PODSUMOWANIE25

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe. Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr XLVIII/1323/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 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), a także zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód” została opracowana „*Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Zachód”*”. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 5 ww. ustawy, 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 sporządzenia 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 objętego granicami planu.

Obszar objęty planem położony jest w północno-zachodniej części miasta, po północnej stronie Wisły, w Dzielnicy *XIV Czyżyny*, w odległości około 4 km - w linii prostej od Rynku Głównego. Położony jest na północ od al. Jana Pawła II. Obejmuje teren o powierzchni 98,5 ha.

Sporządzany plan jest ograniczony:

- od północy: al. gen. Bora-Komorowskiego (wzdłuż granic obowiązujących mpzp obszarów: „*Gen. Bora-Komorowskiego –R.K.U.*” i „*Mistrzejowice – Południe*”);
- od wschodu: ul. Stella-Sawickiego (wzdłuż granicy obowiązującego mpzp obszaru „*Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego*”);
- od południa: al. Jana Pawła II (wzdłuż granic obowiązujących mpzp obszarów: „*Stare Czyżyny*” „*Czyżyny-AWF*” i „*Lema – Park Lotników Polskich*”);
- od zachodu: granicami obowiązujących mpzp obszarów: „*Dla wybranych obszarów przyrodniczych – Etap A-198 i A-199*” oraz „*Ugorek-Wschód*”.



Rys. nr 1. Granice opracowania.

Przebieg procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr XLVIII/1323/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru: „Czyżyny Zachód”.

W dniu 11 grudnia 2020 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 26 lutego 2021 r.

Dnia 16 grudnia 2020 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych.

W dniu 11 kwietnia 2022 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 2319/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 sierpnia 2022 r. Złożono 72 wnioski (rozpatrzono: 3 uwzględniono, 69 uwzględniono częściowo).

W sierpniu 2022 r. przekazano do ustawowego zaopiniowania i uzgodnienia projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Województwa Małopolskiego oraz warunkowe uzgodnienie projektu planu przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa wprowadzono zmiany do projektu planu, który następnie został wysłany do ponownego opiniowania i uzgodnień w lutym 2023 r. Z uwagi na ponowną odmowę uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Województwa Małopolskiego wprowadzono zmiany do projektu planu, który następnie został wysłany do ponownego opiniowania i uzgodnień w kwietniu 2023 r.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 9 czerwca 2023 r. Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 20 czerwca do dnia 18 lipca 2023 r., a termin składania uwag został określony na dzień 1 sierpnia 2023 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego

wglądu, w dniu 4 lipca 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 162 pisma, w tym 161 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 2348/2023 z dnia 21 sierpnia 2023 r.) w następujący sposób: 1 uwzględniono, 111 uwzględniono częściowo, 49 nie uwzględniono, 1 pismo nie stanowiło uwagi w rozumieniu ustawy.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono zmiany, a następnie wysłano ponownie do opiniowania i uzgodnień we wrześniu 2023 r. Z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Małopolskiego Konserwatora Zabytków, skorygowany projekt planu w zakresie terenu **Un.5** został ponownie wysłany do opiniowania i uzgodnień w listopadzie 2023 r. Z uwagi na wątpliwości zgłaszane telefonicznie przez przedstawicieli Zarządu Województwa Małopolskiego i Małopolskiego Wojewódzkiego Urzędu Konserwatora Zabytków wprowadzono kolejne korekty w ustaleniach dla terenu **Un.5** i ponownie przesłano projekt planu do opiniowania i uzgodnień w grudniu 2023 r.

Po uzyskaniu uzgodnień oraz opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 15 grudnia 2023 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 2 do 30 stycznia 2024 r., a termin składania uwag został określony na dzień 13 lutego 2024 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 25 stycznia 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących części projektu planu złożono 52 uwagi oraz 15 pism nie stanowiących uwag. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 552/2024 z dnia 27 lutego 2024 r.). Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Projekt planu Zarządzeniem Nr 673/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2024 r. został skierowany do Rady Miasta Krakowa VIII kadencji celem uchwalenia, jednakże projekt uchwały nie został wprowadzony pod obrady Rady.

W II połowie 2024 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie przekazał informację, że część pola wzlotów przy zachodniej części pasa startowego dawnego Lotniska Rakowice Czyżyny nie jest wpisana do rejestru zabytków, gdyż decyzja o jego wpisie z dnia 22 stycznia 2021 r. (A-1580/M) została uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. W styczniu 2025 r. w Referacie ds. Ochrony Zabytków Biura Architekta Miasta uzyskano informację, że obecnie ww. pole wzlotów objęte jest ochroną konserwatorską poprzez jego wpis do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym w tekście i rysunku projektu planu dokonano stosownych korekt elementów informacyjnych nie stanowiących ustaleń planu. Powyższe zmiany nie wymagały ponowienia procedury planistycznej.

Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru, jak również powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Sporządzone analizy wskazują, że przystąpienie do sporządzania planu dla obszaru „Czyżyny Zachód” było celowe i uzasadnione. Głównym założeniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód” jest:

- poprawa systemu komunikacyjnego w rejonie Krakowskiego Parku Technologicznego;
- wskazanie przeznaczenia i funkcji dla terenów dotychczas niezainwestowanych, położonych wzdłuż ul. Stella-Sawickiego;
- ochrona wybranych elementów układu urbanistycznego, zieleni i istniejących ciągów komunikacyjnych dawnego lotniska Rakowice-Czyżyny.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium, w którym określono m. in. maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), a także:

- innych opracowaniach,

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania terenu, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- 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 oraz analizie i opracowaniu wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym syntezę uwarunkowań oraz podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.

1) Analizy widokowe

W obszarze planu znajduje się zabudowa o średniej i wysokiej intensywności zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana jest w południowo-zachodniej i w północno-wschodniej części obszaru, budynki użyteczności publicznej (w tym obiekty Wydziału Mechanicznego PK) w południowej części, a towarzysząca im zabudowa zamieszkania zbiorowego osiedla studenckiego PK położona jest w północnej części obszaru. Ponadto przy ul. Życzkowskiego znajdują się budynki usługowe i biurowe. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest także w północnej oraz w południowo-wschodniej części obszaru w postaci zespołu budynków biurowych. Istniejąca zabudowa wyposażona jest w ciągi piesze, parkingi i miejsca postojowe, a także towarzyszącą jej zieleń urządzoną. W północno-wschodniej części obszaru zlokalizowane jest Centrum Tenisowe PK wraz z kortami tenisowymi.

2) Powiązania zewnętrzne

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru, który nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzany plan graniczy z następującymi obowiązującymi planami miejscowymi:

- od północy:
 - mpzp obszaru „Mistrzejowice – Południe”, obowiązującego od 6 listopada 2020 r. *Uchwała Nr XLVII/1293/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 października 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Południe”*;
 - mpzp obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego - Rejon Koncentracji Usług”, obowiązującego od 16 października 2018 r. *Uchwała Nr CXI/2954/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”*;
- od zachodu:
 - mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A [obszary 198 i 199], obowiązującego od 18 października 2018 r. *Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A*;
 - mpzp obszaru „Ugorek – Wschód”, obowiązującego od dnia 4 lipca 2013 r. *Uchwała Nr LXXVI/1105/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek – Wschód”*;
- od południa:
 - mpzp obszaru „Lema – Park Lotników Polskich”, obowiązującego od 12 kwietnia 2017 r. *Uchwała Nr LXXVI/1635/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Park Lotników Polskich”*;

- mpzp obszaru „Czyżyny – AWF”, obowiązującego od 24 września 2021 r.
Uchwała Nr LXV/1846/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – AWF”;
- mpzp obszaru „Stare Czyżyny”, obowiązującego od 7 maja 2013 r.;
Uchwała Nr LXXI/1032/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny”;
- od wschodu: mpzp obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”, obowiązującego od dnia 20 lutego 2020 r.
Uchwała Nr XXXIV/868/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”.

3) Powiązania komunikacyjne

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego sporządzanym planem z otoczeniem, związane są z: al. gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego, ul. Izydora Stella-Sawickiego i al. Jana Pawła II, które umożliwiają połączenie komunikacyjne obszaru z terenami zewnętrznymi.

4) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne

W częściach: środkowo-wschodniej, północno-zachodniej oraz północno-wschodniej obszaru znajdują się tereny niezagospodarowane, obejmujące głównie tereny zieleni nieurządzonej zlokalizowane m.in. w sąsiedztwie pozostałości po pasie startowym dawnego lotniska Rakowice-Czyżyny. Obszar planu przylega bezpośrednio do terenu Muzeum Lotnictwa Polskiego.

5) Chłonność terenu

Na potrzeby opracowania dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy w obszarze objętym planem. Nowe zainwestowanie, głównie w formie zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i jest możliwe w szczególności we wschodniej części planu. Tereny w zachodniej części obszaru są przeważająco w pełni zainwestowane.

Odniesienie do syntezy uwarunkowań.

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną i ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Czyżyny Zachód” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań.*

Na części obszaru planu (przy ul. Życzkowskiego) ustanowiono specjalną strefę ekonomiczną („Podstrefa Kraków-Śródmieście), w której znajdują się budynki usługowe i biurowe. Ponadto zabudowa usługowa i nowobudowana usługowo-biurowa zlokalizowana jest wzdłuż al. Jana Pawła II, a także w mniejszym stopniu w północnej części obszaru. W obszarze występują takie budynki użyteczności publicznej takie jak obiekty Wydziału Mechanicznego Politechniki Krakowskiej (południowa część obszaru) oraz towarzysząca im zabudowa zamieszkania zbiorowego osiedla studenckiego Politechniki Krakowskiej wraz ze Studenckim Centrum Kultury „Kwadrat” (północna część obszaru). Ponadto przy ul. Życzkowskiego znajduje się Wyższa Szkoła Europejska im. Ks. Józefa Tischnera. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana jest w dwóch przeciwległych częściach obszaru: w południowo-zachodniej - osiedle mieszkaniowe „Eldorado”, a w północno-wschodniej - osiedle Akademickie PK oraz zespół budynków mieszkalnych pracowników PK u zbiegu ulic: Skarżyńskiego, Florera i Stella-Sawickiego.

Istniejąca zabudowa wyposażona jest w ciągi piesze, parkingi i miejsca postojowe, a także towarzyszącą jej zielenią urządzoną. Ponadto w północno-wschodniej części znajdują się korty tenisowe Centrum Tenisowego Politechniki Krakowskiej.

Tereny dotąd niezagospodarowane znajdują się w południowo-wschodniej i północno-zachodniej części obszaru i obejmują głównie tereny zieleni nieurządzonej zlokalizowane wzdłuż ul. Stella-Sawickiego oraz w sąsiedztwie pozostałości po pasie startowym dawnego lotniska Rakowice-Czyżyny.

Zawarte w syntezie uwarunkowań zagadnienia odnoszące się do infrastruktury technicznej zawarto w rozdz. II.10.

Ustalony planem miejscowym zainwestowanie powinno stanowić kontynuację istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu ww. uwarunkowań. Wskazania syntezy zostały uwzględnione w projekcie planu.

Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.

Tabela 1. Bilans terenów istniejących

	POWIERZCHNI	[%]
	A [ha]	
BUDYNKI I OBIEKTY		
budynki mieszkalne wielorodzinne	2,80	2,84
budynki mieszkaniowo-usługowe	0,12	0,12
budynki zamieszkania zbiorowego	0,31	0,31
budynki usługowe	0,63	0,64
budynki biurowo-usługowe	3,48	3,53
budynki oświaty i nauki	1,94	1,97
budynki gospodarcze	0,07	0,07
garaże	0,06	0,06
wiaty	0,05	0,05
budynki infrastruktury technicznej	0,20	0,20
UŻYTKOWANIE TERENÓW		
tereny zainwestowane (powierzchnie utwardzone: drogi oraz dojścia i dojazdy)	27,08	27,50
pas startowy	2,30	2,33
tereny sportowe (korty tenisowe)	0,66	0,67
tereny zieleni towarzyszącej zabudowie	12,89	13,09
tereny zieleni nieurządzonej	43,06	43,72
tereny zieleni w terenach komunikacji	2,86	2,90
	98,51	100,00

Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 28) oraz istniejącego zainwestowania. Obszar w części jest zainwestowany – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkania zbiorowego oraz zabudowa usługowa i biurowa, korty tenisowe, basen, salon samochodowy. Z zakresu usług publicznych: obiekty wyższych uczelni, diagnostyka laboratoria medyczne, a także w budowie Małopolskie Centrum Nauki „Cogiteon”.

Większość wschodniej części obszaru jest niezabudowana.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Czyżyny Zachód” wyznaczone zostały tereny zainwestowane/zabudowane i przeznaczone do zainwestowania:

- **MW.1-MW.4 jako Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie;
- **MWi.1 jako Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
 - z uwagi na istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- **MW/U.1 jako Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami

- mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami, lub budynkami usługowymi, w tym z zakresu zamieszkania zbiorowego
- z uwagi na wskazania Studium;
 - **U.1-U.6 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym przemysł wysokich technologii
 - z uwagi na wskazania Studium i istniejące zainwestowanie;
 - **U.7, U.8, U.10 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie;
 - **U.9 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, tym z zakresu nauki, oświaty, kultury, administracji
 - z uwagi na uwzględnienie uwagi w oparciu o wskazania Studium;
 - **Un.1-Un.4 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki, oświaty, kultury, administracji
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie, a także wskazania Studium;
 - **Un.5 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki, oświaty, kultury, administracji
 - z uwagi na warunek uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Województwa Małopolskiego;
 - **Uz.1, Uz.2 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zamieszkania zbiorowego
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie;
 - **Uz.3 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zamieszkania zbiorowego
 - z uwagi na uwzględnienie uwagi w oparciu o wskazania Studium;
 - **US.1, US.2 jako Tereny sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie;
 - **Tereny Komunikacji** z podziałem na:
 - droga publiczna klasy głównej przyspieszonej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym (**KDGPT.1**),
 - droga publiczna klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym (**KDZT.1**),
 - droga publiczna klasy lokalnej (**KDL.1**),
 - drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD.1-KDD.4**),
 - droga wewnętrzna (**KDW.1**),
 - Teren ciągu pieszego (**KDX.1**)
 z uwagi na zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru;
 - **KU.1, KU.2 jako Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu,
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie, przy czym w terenie KU.1 wskazano nakaz realizacji miejsc parkingowych (postojowych) naziemnych, natomiast w terenie KU.2 możliwa jest zabudowa kubaturowa, przy czym z uwagi na deficyt miejsc postojowych dopuszczono w obu terenach realizację miejsc parkingowych (postojowych) jako podziemne garaże i parkingi;
 - **KU.3 jako Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod:
 - ✓ obiekty i urządzenia budowlane na potrzeby transportu publicznego,
 - ✓ parkingi dla pojazdów wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu,
 - z uwagi na wskazanie Zarządu Transportu Publicznego w Krakowie (zawarte w piśmie TT.421.181.2020 z dnia 30.12.2020 r.), by w projekcie planu zabezpieczyć teren pod zlokalizowanie pętli autobusowej;
 - **E.1 jako Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane z zakresu infrastruktury elektroenergetyki
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie;
 - **KP.1 jako Teren placu**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski
 - z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską (wpis do rejestru zabytków) zachodniej części pasa startowego dawnego lotniska Rakowice-Czyżyny w Krakowie;

a także tereny zieleni z podziałem na:

- **ZP.1-ZP.4** jako **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki
 - teren ZP.1 z uwagi na istniejące zainwestowanie,
 - tereny ZP.2-ZP.4 z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską (wpis do rejestru zabytków) części pola wlotów przy zachodniej części pasa startowego dawnego lotniska Rakowice-Czyżyny w Krakowie, a także zapisy Studium dla terenów o kierunku zagospodarowania UM (*Tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej*) wskazujące zieleni urządzonej jako jedną z funkcji dopuszczalnych, przy równoczesnym wskazaniu w projekcie planu docelowego zagospodarowania działek pod parki, jako terenów do wykupu przez gminę;
- **ZPp.1** jako **Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod park
 - z uwagi na ochronę istniejącej zieleni wskazanej w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym jako „cenne przyrodniczo zadrzewienie”, a także zapisy Studium dla terenów o kierunku zagospodarowania U (*Tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej*) wskazujące zieleni urządzonej jako jedną z funkcji dopuszczalnych. Teren ten ma stanowić „centralny park” wewnątrz obszaru kampusu,
- **ZPz.1** jako **Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod skwer, zieleniec
 - z uwagi na istniejące zainwestowanie.

W całym obszarze objętym planem dla istniejących budynków ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie docieplenia, wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, wykonania pochylni i ramp dla osób ze specjalnymi potrzebami.

Z uwagi na duży procent powierzchni terenów zabudowy usługowej wyznaczonych w obszarze planu, zdecydowano o wprowadzeniu zakazu lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Tabela 2. Bilans ogólny – tereny w projekcie mpzp „Czyżyny Zachód”

PRZEZNACZENIE	POWIERZCHNIA [ha]	[%]
MW	9,11	9,25
MWi	0,29	0,30
MW/U	3,83	3,89
U	15,65	15,88
Un	30,40	30,86
Uz	4,80	4,87
US	1,62	1,64
ZP	9,27	9,41
ZPp	3,31	3,36
ZPz	0,06	0,06
KDGPT	7,08	7,19
KDZT	1,41	1,43
KDL	3,45	3,50
KDD	154	1,56
KDW	0,96	0,98
KDX	0,04	0,04
KU	1,57	1,59
E	0,69	0,70
KP	3,43	3,49
SUMA	98,52	100,00

Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy 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 – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w dokumencie Studium.

W obowiązującym Studium 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.

Zapisy ustaleń Studium:

- 1) Obszar planu znajduje się w strukturalnych jednostkach urbanistycznych:
 - nr 28 CZYŻYNY,
 - nr 46 BIĘNCZYCE,i dla tego obszaru ustalono:



[z KARTY JEDNOSTKI 28]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka nr 28):

- Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wzdłuż ciągu ulic: Nowohuckiej i Izydora Stella-Sawickiego oraz al. Pokoju, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy, zróżnicowana pod względem gabarytu, o wysokim standardzie architektury;
- Zespoły obiektów szkolnictwa wyższego do utrzymania, rozwoju i przekształceń;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona i aktywizacja dawnego pasa startowego lotniska Rakowice-Czyżyny jako przestrzeni publicznej;
- Istniejąca zieleń urządzonej w ramach tzw. parku Lotników i Muzeum Lotnictwa do zachowania i rewitalizacji;
- Ciąg komunikacyjny al. Jana Pawła II kształtowany jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Izydora Stella-Sawickiego, Nowohucką, al. Jana Pawła II i al. Pokoju.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kształtowana w formie zwartych zespołów mieszkaniowych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30 %, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30 %, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej min. 20 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30 %, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30 %, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80 %.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m, z obniżeniem zabudowy w kierunku dawnego pasa startowego lotniska Rakowice-Czyżyny do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, wysokość hali wielofunkcyjnej przy ul. Stanisława Lema do 40 m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 150 m wzdłuż ul. Izydora Stella-Sawickiego, al. Jana Pawła II oraz ul. Nowohuckiej na odcinku od al. Pokoju do al. Jana Pawła II do 36 m, w rejonie ulic: Kosynierów i Dąbskiej, w sąsiedztwie pętli tramwajowej Wieczysta oraz tereny pomiędzy halą wielofunkcyjną przy ul. Stanisława Lema a al. Pokoju do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 100 %.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

W jednostce występują tereny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (m.in. obiekty dawnego lotniska Rakowice-Czyżyny) a także odcinki dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych,
- Ochrony i kształtowania krajobrazu: w części zach. i środkowej występują obszary ochrony krajobrazu warownego: A i B związane z dawnym lotniskiem oraz obszar B - relikty fortu „Pszorna”.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice;
- Korytarz ekologiczny;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Obszary wymiany powietrza;
- Jednostka położona w orientacyjnym zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - al. gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego - w klasie GP,
 - ul. Izydora Stella-Sawickiego - w klasie GP,
 - al. Jana Pawła II - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - planowana linia metra z przystankami: Jana Pawła II/Meissnera i Dobrego Pasterza/Stella-Sawickiego,
 - linie tramwajowe w ul. Mogilskiej - al. Jana Pawła II,
 - planowana linia tramwajowa w ul. Izydora Stella-Sawickiego i w ul. Nowohuckiej,
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Planowana rozbudowa systemu gazowniczego, ciepłowniczego oraz kanalizacyjnego;
- Planowana budowa magistrali wodociągowej – fragmentarycznie;

Ograniczenia wynikające z:

- Lokalizacji stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Politechnika oraz ujęcia wód podziemnych Mistrzejowice;
- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiany Studium obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem.

[z KARTY JEDNOSTKI 46]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka nr 46):

- Ciągi komunikacyjne: al. gen. Władysława Andersa, al. Jana Pawła II, ul. Mieczysława Medweckiego, ul. Władysława Broniewskiego, ul. Obrońców Krzyża, ul. Stanisława Mikołajczyka, ul. Bieńczycka, ul. Kocmyrzowska kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z al. gen. Władysława Andersa, ul. Kocmyrzowskiej i al. Jana Pawła II.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Izydora Stella-Sawickiego, ul. gen. Leopolda Okulickiego – w klasie GP,
 - al. Jana Pawła II - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanku Rondo Kocmyrzowskie z tramwajami i autobusami miejskimi; inny przystanek metra: Andersa/Dąbrowskiej,
 - linie tramwajowe średnicowe: al. Jana Pawła II,
 - linie autobusowe na ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Planowana budowa magistrali wodociągowej.

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;

- Lokalizacji istniejących: stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Bieńczyce oraz studni ujęcia wód podziemnych.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiany Studium obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem.

2) *Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem:*

• MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

o **funkcji podstawowej:** 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, zieleń urządzona i nieurządzona).

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** 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 urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

• UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

o **funkcji podstawowej:**

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

➤ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. 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.

oraz o **funkcji dopuszczalnej:**

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

• U – Tereny usług

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

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** zieleń urządzona i nieurządzona, m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

• ZU – Tereny zieleni urządzonej

o **funkcji podstawowej:** różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeniową zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

oraz o **funkcji dopuszczalnej:** 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.

• KD – Tereny komunikacji

o **funkcji podstawowej:** tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne

drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.
oraz o **funkcji dopuszczalnej**: parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

3) **Pozostałe wytyczne:**

Elementy środowiska kulturowego w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium.

Elementy środowiska przyrodniczego w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium.

W zakresie komunikacji w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium:

- Trasa rowerowa – główna.

W zakresie infrastruktury w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium.

W zakresie planowania miejscowego i programów operacyjnych w formie graficznej przedstawione na planszy K6.

4) **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 rozwoju Miasta, m. in. poprawą „komfortu życia” w Mieście poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych – w tym uwzględniających poprawę jakości przestrzeni publicznych, chroniących systemy przyrodnicze Miasta;

▪ **funkcjami terenu**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania; Tereny wskazane w Studium jako tereny budowlane przeznaczono w planie na:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1, MW.2) [Studium: MW]
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.3, MW.4) [Studium: UM]
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U.1) [Studium: UM]
- Tereny zabudowy usługowej (U.1-U.7, U.9, Un.1-Un.3) [Studium: U]
- Tereny zabudowy usługowej (U.8, U.10, Un.4, Un.5, Uz.1-Uz.3) [Studium: UM]
- Teren sportu i rekreacji (US.1) [Studium: U]
- Teren sportu i rekreacji (US.2) [Studium: UM]
- Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.1, KU.3) [Studium: U]
- Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.2) [Studium: UM]
- Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (E.1) [Studium: U]

oraz

[zgodnie z zasadą nr 9 zawartą w tomie III.1.2, że „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 (...)”]

- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1) [Studium: U]

Z terenów inwestycyjnych w ramach funkcji dopuszczalnej określonej w Studium

[zgodnie z zasadą nr 7 zawartą w tomie III.1.2, że „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu”]

wyznaczono również:

- Tereny zieleni urządzonej (ZP.1, ZPp.1, ZPz.1) o przeznaczeniu odpowiednio pod publicznie dostępny park, pod park, oraz skwer, zieleniec [Studium: U]
- Tereny zieleni urządzonej (ZP.2-ZP.4) o przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki [Studium: UM]
- Teren placu (KP.1) o przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac [Studium: UM]

▪ **standardami przestrzennymi**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenu.

▪ **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych**

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania terenu.

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Tom III.1.2 pkt 6).

▪ **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;
- integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.

Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców i zwiększą atrakcyjność turystyczną Miasta, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. Pierwszoplanowe znaczenie dla ustaleń planu miała zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

▪ **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 wewnątrz - chronić komunikację zbiorową i niezmotoryzowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców.

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają przedmiotowy obszar oraz wyznaczenie w planie stref i pasów ochronnych.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych, 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 tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.

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 kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez określenie zasad realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Jednocześnie, mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zasady zagospodarowania terenu ustalono w § 6 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawarto w § 7 tekstu planu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w § 7.

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

zostały uwzględnione poprzez m. in. wskazanie:

- granic terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice zlokalizowanego w Krakowie;
- granic obszaru udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków).

Ponadto w treści ustaleń projektu planu zawarto:

- informację, że w obszarze planu występują siedliska chronionych gatunków zwierząt;
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu, a zasady kształtowania krajobrazu w § 9 tekstu planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

zostały uwzględnione poprzez m. in. wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków.

Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w § 10 tekstu planu.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, § 11 pkt 1 i 3 oraz § 14 ust. 7 pkt 1 tekstu planu,

a także poprzez skierowanie projektu planu do zaopiniowania/uzgodnienia z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie obszarów szczególnie zagrożonych powodzią,
- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń, które zostały zawarte w § 7 tekstu planu,
- wskazanie obszarów rozwojowych tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową),
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

7) prawo własności,

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny usług publicznych). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

zostały uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

9) potrzeby interesu publicznego,

zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- rozwój układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne i wewnętrzne,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.,
- ochrona i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

W tekście planu zawarto ponadto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8), zasady kształtowania krajobrazu (§ 9);
- ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 10);
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 11).

W trakcie rozpatrywania wniosków i uwag do projektu planu wazono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

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

zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów (w tym dla dróg publicznych, w obrębie których mogą być lokalizowane sieci).

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) zawarto w § 7 ust. 10 tekstu planu, a zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 13 tekstu planu.

Z uwarunkowań:

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie .
2. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w podstawowej strefie zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnienia wynoszącej średnio 250,00 m n.p.m.
3. W obszarze planu zlokalizowane są następujące obiekty wodociągowe:
 - ø 800 mm — biegnąca wzdłuż al. Bora-Komorowskiego,
 - ø 600 mm — biegnąca od ul. Okulickiego, do złączenia z w/w magistralą ø 800 mm, a następnie wzdłuż al. Bora-Komorowskiego i ul. Stella-Sawickiego,
 - ø 400 mm — biegnąca przez teren objęty omawianym planem, od w/w ø 800 mm w kierunku południowym, a następnie wzdłuż al. Jana Pawła II
 - ø 800 mm przecinająca poprzecznie al. Jana Pawła II i biegnąca następnie wzdłuż ul. Stella Sawickiego, gdzie zmienia bieg w kierunku wschodnim,
 - ø 200 mm – rurociąg wody surowej ze studni głębinowych ujęcia wód podziemnych w Mistrzejowicach.

4. Rozbiorcza sieć wodociągowa jest równomiernie rozmieszczona w całym obszarze planu.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych:

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej w układzie centralnym.
2. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej jest równomiernie rozmieszczona w całym obszarze planu.
3. Istniejąca sieć kanalizacji opadowej zlokalizowana jest:
 - o przekroju 1000x1500 mm w ul. Medweckiego,
 - \varnothing 500 mm w al. Jana Pawła II,
 - \varnothing 400-500 mm w ul. Stella-Sawickiego i ul. Skarżyńskiego,
 - \varnothing 300-400 mm w ul. Florera.

W zakresie gazownictwa:

1. W rozpatrywanym obszarze zlokalizowane są sieci gazowe średniego ciśnienia:
 - \varnothing 180 mm – ul. Stella –Sawickiego,
 - \varnothing 80 mm - \varnothing 180 mm – południowo-centralna część planu,
 - \varnothing 40 mm - \varnothing 100 mm – ul. Skarżyńskiego,
 - \varnothing 50 mm – Florera.
2. Sieć gazowa średniego ciśnienia zasilana jest ze stacji gazowych I stopnia Niepołomska i Wiślicka.

W zakresie ciepłownictwa

1. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłownicza, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
2. Obszar planu jest równomiernie wyposażony w miejską sieć ciepłowniczą.

W zakresie elektroenergetyki

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Politechnika, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznych i kablowym.
2. Na obszarze objętym przedmiotowym planem zlokalizowana jest:
3. istniejąca linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Górka — GPZ Politechnika, GPZ Bieńczyce - GPZ Czyżyny, GPZ Bieńczyce - GPZ Lubocza, GPZ Politechnika - GPZ Łęg,
4. istniejąca stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Politechnika.

W zakresie telekomunikacji zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w wyżej zacytowanych ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód”.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do planu (w okresie 11.12.2020 r.-26.02.2021 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
- zgłaszanie uwag do projektu planu.

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 regulujących przebieg procesu planistycznego.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 11 grudnia 2020 r.) i obwieszono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 18 sierpnia 2022 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 2319/2022 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem:

www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Czyżyny Zachód” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, poprzez określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.
Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.
- interesu prywatnego, który został poznany poprzez analizę wniosków złożonych do planu.

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

- **analizy środowiskowe:**
 - Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru,
 - Prognozę oddziaływania na środowisko;
 - wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK),
- **analizy ekonomiczne** – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- **analizy społeczne** – tj. złożone do projektu planu wnioski, które zawierały postulaty dotyczące:

PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- przeznaczenia działek pod tereny zieleni urządzonej;
- przeznaczenia działek na tereny usług sportowo-rekreacyjnych z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej;
- przeznaczenia działek na tereny zieleni izolacyjnej;
- przeznaczenia działek na tereny usług sportowo-rekreacyjnych;
- przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- przeznaczenia działek na usługi publiczne / budowę Małopolskiego Centrum Nauki;
- ustalenia przeznaczenia terenu zgodnego ze Studium, tj. terenów usługowych (U) oraz terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);
- przeznaczenie terenu na tereny produkcyjno-technologiczne oraz usługowe [z podstawowym przeznaczeniem na: centra technologiczne, obiekty produkcyjne wysokich technologii, obiekty usług wysokich technologii, inkubatory przedsiębiorczości, obiekty biurowe i administracyjne, obiekty sportu i rekreacji oraz dopuszczeniem lokalizacji: obiektów naukowych i badawczych (laboratoryjne i doświadczalne), centrów konferencyjnych, centrów wystawienniczych, banków i instytucji ubezpieczeń, obiektów usługowych z zakresu turystyki (w tym hoteli), obiektów małej architektury, urządzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojazdów i podjazdów do budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń służących wyłącznie dla obsługi terenów i obiektów budowlanych, w tym dojazdy, zatoki postojowe i parkingi, centrów medycznych i przychodni, a także możliwość lokalizacji usług komercyjnych z zakresu handlu detalicznego i gastronomii];

OKREŚLENIA PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY

- maksymalnej wysokości zabudowy;
- wskaźnika intensywności zabudowy;
- dopuszczenie przekrycia budynków dachem płaskim;
- możliwość wykonania dachu budynków o dowolnym kształcie, np. kulistym – planetarium;
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- wskaźnika zabudowy zgodnie z ULICP;
- wskaźnika powierzchni zabudowy;
- określenie współczynnika powierzchni zainwestowania.

KOMUNIKACJI

- wyznaczenia dodatkowej lokalnej drogi wytyczonej wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego lub Stelli-Sawickiego do działki nr 400 lub urządzeniu na niej strefy zieleni izolacyjnej towarzyszącej zastanemu układowi drogowemu;

- wyznaczenia w planie drogi łączącej tereny inwestycji z drogami publicznymi;
- wprowadzenia zapisów umożliwiających przeprowadzenie ciągów komunikacyjnych umożliwiających skomunikowanie działek z drogami publicznymi;
- wprowadzenia zapisów umożliwiających przeprowadzenie tras rowerowych i ciągów pieszych;
- zapewnienia dostępności szerokich, wygodnych, zielonych i w miarę możliwości odseparowanych od ruchu kołowego ciągów pieszych i obszarów parkowych łączących instytucje kultury, nauki oraz rekreacji;
- wskaźników miejsc postojowych;
- dopuszczenie możliwości lokalizowania miejsc parkingowych zarówno w garażach podziemnych, jak i w formie miejsc naziemnych;
- umożliwienia tworzenia dróg dla pojazdów silnikowych tylko o statusie i parametrach dróg wewnętrznych z wyodrębnionymi ciągami dla rowerów (DDR) oraz pieszych (chodniki);

INFRASTRUKTURY

- ustalenie nakazu realizacji infrastruktury technicznej podziemnej w tunelu wieloprzewodowym;
- wprowadzenia zapisów umożliwiających przebudowę napowietrznej sieci el-en 110 kV, z dopuszczeniem możliwości budowy sieci z wykorzystaniem innej trasy, w tym również skablowania linii napowietrznej;
- wprowadzenia zapisów umożliwiających przebudowę i możliwość budowy nowych sieci przesyłowych po trasach umożliwiających racjonalne wykorzystanie terenów PK przeznaczonych pod zainwestowanie;
- zachowania lokalizacji istniejącej sieci elektrycznej i uwzględnienia ograniczeń zagospodarowania terenu (pasów technologicznych, stref technicznych);
- wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów:
 - definicji: „sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej”;
 - zachowania lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględniania wynikających z jej istnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
 - wskazania, że wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
 - dopuszczenia budowy nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowy, remontu i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.
 - planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.”
 - dopuszczenie podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dopuszczenia lokalizacji stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
 - zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
 - w przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

- informacji, że przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

INNE

- wliczania do wymaganego w ustaleniach planu miejscowego wskaźnika terenu biologicznie czynnego wyłącznie powierzchni na gruncie rodzimym (tj. bez powierzchni na tarasach i stropodachach);
- ustalenia nakazu zabezpieczania powierzchni biologicznie czynnej przed wjazdem samochodami;
- ustalenia zakazu usuwania drzew wymagających zezwolenia, a w przypadku niezbędnego usunięcia drzew (w tym usuwania gatunków inwazyjnych) konieczność wykonania kompensacji przyrodniczych w postaci nowych nasadzeń w ilości i o obwodach nie mniejszych od ilości i obwodów drzew usuwanych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- ustalenia dla nowych budynków nakazu stosowania nowoczesnych technologii proekologicznych, w tym:
 - w zakresie instalacji i charakterystyki energetycznej stosowania rozwiązań wykorzystujących odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, pompy ciepła);
 - zagospodarowania wszystkich dachów jako instalacji fotowoltaicznych lub/ i zielonych dachów (dach obsadzony trwale roślinnością), terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, kawiarnianych, innych celów użytkowych;
 - kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- w przypadku zagospodarowania dachu jako dostępnych dla użytkowników budynku zielonych dachów, dopuszczenie budowy balustrady zabezpieczającej o wysokości do 1 m, nie wliczanej do wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy;
- nieprzekraczalnej linii zabudowy; [2 wnioski]
- możliwości umieszczania tablic reklamowych, które zgodnie z prawem budowlanym uznawane są jako budowle i na terenie wpisanym do rejestru zabytków potrzebują pozwolenia konserwatorskiego;
- nie nakładania na obszar MCN ograniczeń związanych z ochroną zabytków;
- wprowadzenia zakazu tworzenia parkingów i dróg dla pojazdów silnikowych oraz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynku pełniącego funkcje takie jak: zaplecze sanitarne, wypożyczalnia sprzętu sportowego, gastronomiczne o powierzchni do 100 m² i wysokości zabudowy do 5 m; [45 wniosków]
- utrzymania istniejących zadrzewień przez przeznaczenie ich pod zieleń publiczną lub przez wyznaczenie odpowiednich stref ochrony zieleni.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność istniejących w sąsiedztwie usług publicznych (typu: szkoły, przedszkola, kościoły itp.). Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych, w tym również pod usługi publiczne.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez uzupełnienie go o zaprojektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Istniejący i zaproponowany w planie układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Wskazane w projekcie planu ciągi piesze i trasy rowerowe układu miejskiego ułatwią przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Uchwała Nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 10 października 2018 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały ws. aktualności (...), Studium jest przedmiotem prac nad zmianą tego dokumentu (przystąpienie Uchwałą Nr XCIII/2446/18 RMK z dnia 24 stycznia 2018 r.) – w zakresie celów i wizji rozwoju miasta, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych.

W odniesieniu do sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania” należy wspomnieć, że plan miejscowy umożliwia stosowanie rozwiązań „uniwersalnego projektowania”, co zostało opisane w pkt II.5 (*Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*).

Z uwagi na zakres i stopień uszczegółowienia zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, „uniwersalne projektowanie” stanowi narzędzie do kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na etapie po uchwaleniu planu, tj. na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych poszczególnych inwestycji.

IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód”, która stanowi załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru: „Czyżyny Zachód”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m. in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m. in. dynamiką inwestycji.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny Zachód”, zawarto w ww. prognozie. Na jej potrzeby, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 47 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi, plac miejski i zieleni.

Tabela 3. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny Zachód”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	8 764 883					-8 764 883
2	8 764 883				483 500	-8 281 383
3	8 764 883	402 648			483 500	-8 684 031
4	8 764 883	402 648				-9 167 531
5	8 764 883	402 648		329 554		-8 837 978
6	8 764 883	402 648		494 330		-8 673 201
7		402 648		823 884		421 236
8				1 647 768		1 647 768
9				1 647 768		1 647 768
10				1 647 768		1 647 768
	52 589 300	2 013 240	0	6 591 072	967 000	-47 044 468

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Zachód” nie zaproponowano korekty ustaleń planu. Z punktu widzenia finansowego rozwiązania planistyczne są poprawne.

V. PODSUMOWANIE

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