

Załącznik nr II
do zarządzenia nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna nr 1

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
zawartych w projekcie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny”**



<https://isd.p.um.krakow.pl>



Kraków

maj 2026 r.

SPIS TREŚCI

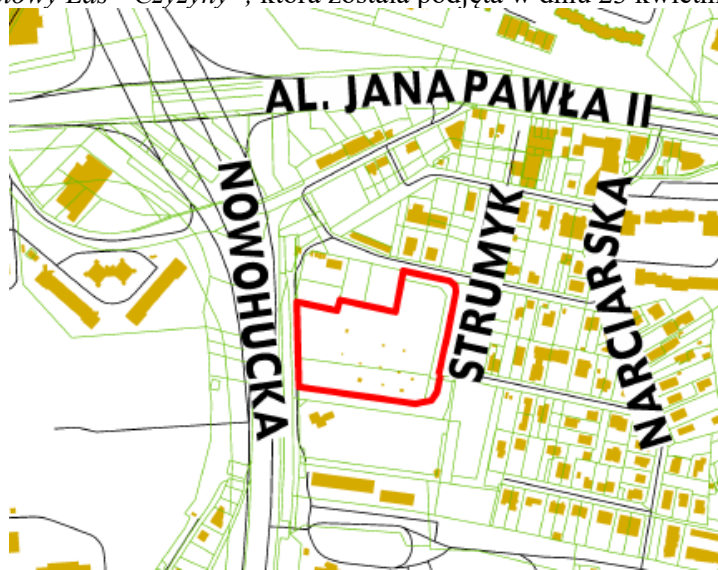
1.	Uwarunkowania planistyczne i opis rozwiązań projektu planu	3
1.1.	Podstawa sporządzania planu	3
1.2.	Przebieg procedury planistycznej	3
1.3.	Uwarunkowania przestrzenne	4
1.4.	Opis rozwiązań	6
1.5.	Elementy mające wpływ na strukturę przestrzenną projektowanego obszaru:	6
1.6.	Charakterystyka terenów wyznaczonych w planie miejscowym	6
1.7.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium	7
2.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	10
2.1.	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju	10
2.2.	Walory architektoniczne i krajobrazowe	10
2.3.	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu	10
2.4.	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	11
2.5.	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami 11	
2.6.	Walory ekonomiczne przestrzeni	11
2.7.	Prawo własności	11
2.8.	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	12
2.9.	Potrzeby interesu publicznego	12
2.10.	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	12
2.11.	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	12
2.12.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	12
2.13.	Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności	13
2.14.	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	13
2.15.	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	13
2.16.	Zgodność art. 1 ust. 3 ustawy	13
2.17.	Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy	14
3.	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	14
4.	Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy	15

1. Uwarunkowania planistyczne i opis rozwiązań projektu planu

1.1. Podstawa sporządzania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny” sporządzany jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz o przepisy 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).

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny” jest uchwała nr XXIV/560/25 Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny”, która została podjęta w dniu 23 kwietnia 2025 r.



Rys. 1: Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny”

Projekt uchwały Rady Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu został poprzedzony wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 5 ustawy, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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.

1.2. Przebieg procedury planistycznej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr XXIV/560/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 9 maja 2025 r. zostało opublikowane ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 30 maja 2025 r.

W dniu 9 maja 2025 r. wysłane zostały zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 1 grudnia 2025 r. koncepcja planu została zaprezentowana na posiedzeniu Komisji Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa. Koncepcja ta została zaopiniowana pozytywnie (opinia nr 83/2025 z dnia 1 grudnia 2025 r.).

Projekt planu miejscowego sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych. W oparciu o art. 48 ustawy z dnia

3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny”.

W styczniu 2026 r. projekt planu został przekazany do ustawowego zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii oraz sporządzeniu wykazu oraz propozycji rozpatrzenia wniosków, zawartych w Zarządzeniu nr 559/2026 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 marca 2026 r., projekt planu został poddany konsultacjom społecznym.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 20 marca 2026 r. W tym samym dniu rozpoczęto konsultacje, które trwały do 16 kwietnia 2026 r. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone poprzez: bezpośredni kontakt i obsługę obywateli w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa, składanie uwag, zamieszczenie projektu planu na stronie internetowej: www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne.

W okresie trwania konsultacji społecznych, w dniu 31 marca 2026 r. przeprowadzone zostało spotkanie otwarte (dyskusja publiczna) nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Ponadto w dniu 24 marca 2026 r. zostało przeprowadzone dodatkowe spotkanie otwarte w Szkole Podstawowej nr 156 im. ks. kard. A.S. Sapiehy, położonej przy ul. Centralnej 39 w Krakowie.

W terminie składania uwag nie złożono żadnej uwagi. W dniu 15 maja 2026 r. Prezydent Miasta Krakowa wydał informację dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny”. W związku z brakiem uwag do konsultowanego projektu planu nie jest wymagane ponowienie procedury planistycznej.

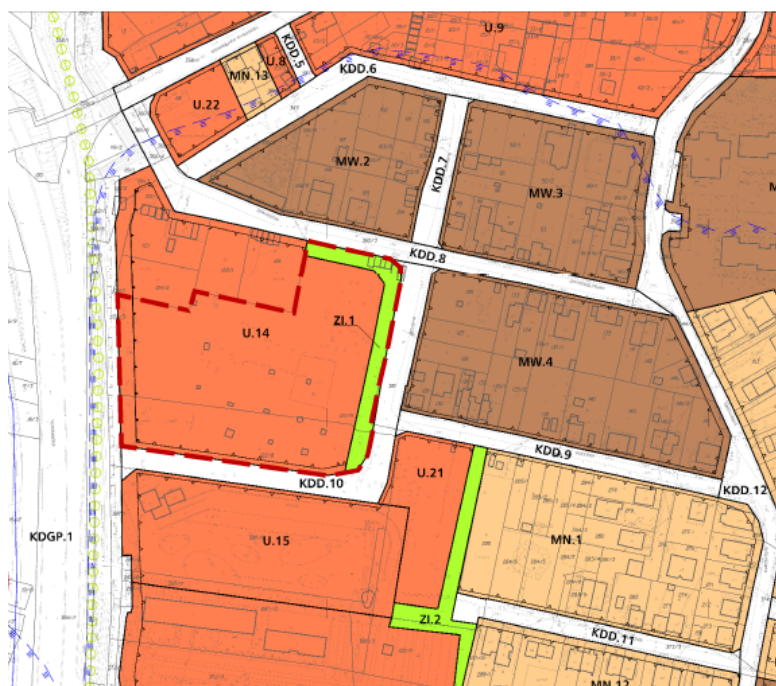
1.3. Uwarunkowania przestrzenne

Położenie obszaru

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno-wschodniej części miasta, w Dzielnicy XIV Czyżyny w obrębie 49 jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Powierzchnia obszaru wynosi 1,3 ha.

Obowiązujący plan miejscowy

Obszar opracowania objęty jest ustaleniami obowiązującego mpzp „Stare Czyżyny”, uchwalonego uchwałą Nr LXXI/1032/13 Rady Miasta Krakowa z 10 kwietnia 2013 r. (obowiązuje od dnia 7 maja 2013 r.)



Rys.2. Kontekst planistyczny - plan obowiązujący w obszarze opracowania i jego sąsiedztwie

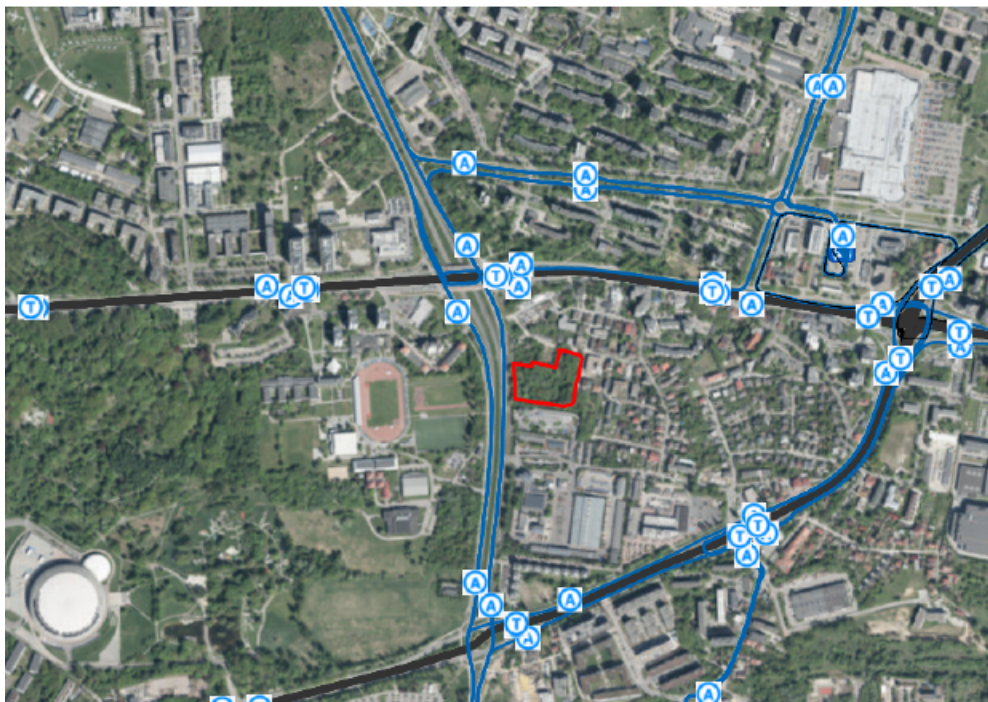
Powiązania komunikacyjne

Obszar posiada dostęp do sieci ulicznej miasta poprzez układ drogowy, składający się z:

- 1) ulica Nowohucka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), położona poza granicami planu;
- 2) ulica Strumyk – droga gminna, położona poza granicami planu.

Układ drogowy uzupełnia sieć dróg wewnętrznych.

Obszar planu jest dobrze skomunikowany. Poza jego granicami przebiegają trasy linii komunikacji zbiorowej: autobusowej wzdłuż ulicy Nowohuckiej, a tramwajowej wzdłuż al. Jana Pawła II.



Rys. 3. Powiązania komunikacyjne

Istniejące zainwestowanie

Obszar planu pozostaje w całości niezainwestowany.

1.4. Opis rozwiązań

Określone na etapie przystąpienia do sporządzenia planu cele, zdeterminowały przyjęte w nim rozwiązania.

Celem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu uwzględniających dotychczasowy sposób użytkowania.

Zasady w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczono w oparciu o wskazania Studium oraz uwarunkowań przestrzennych i prawnych w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy odpowiadające klasie przeznaczenia, z uwzględnieniem wskazań Studium (dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 48 Stare Czyżyny - Łęg), ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny”, a także wniosków mieszkańców złożonych do planu.

Ponadto ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w innych aktach prawa miejscowego, obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zasady w zakresie infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej w tym ograniczenia dotyczące lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, tj. zakaz lokalizacji masztów wolnostojących wynikają z bliskiego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej, a także z uwagi na powstający w bliskim sąsiedztwie (na działce nr 118/6 obr. 49 Nowa Huta) budynek usługowy (hotelowy) o 8 kondygnacjach nadziemnych.

1.5. Elementy mające wpływ na strukturę przestrzenną projektowanego obszaru:

- **SIATKA ULIC**

Podstawowymi elementami układu przestrzennego są istniejące drogi (znajdujące się poza obszarem planu; klasa drogi wg obowiązującego mpzp):

- 1) ul. Nowohucka – klasy GP,
- 2) Al. Jana Pawła II – klasy KDZ,
- 3) ul. Strumyk, ul. Poleska, ul. Dolnomłyńska, ul. Stanisławy Wysockiej - klasy D.

- **PRZESTRZENIE PUBLICZNE**

Teren zieleni urządzonej **1ZP**, dla którego ustala się lokalizację publicznie dostępnego parku.

- **STRUKTURA ZABUDOWY**

W obszarze planu nie ma istniejącej zabudowy. W bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa: jednorodzinna i wielorodzinna, a także zabudowa usługowa.

- **OBIEKTY ZABYTKOWE**

W obszarze planu nie ma obiektów ani obszarów wpisanych do rejestru zabytków czy ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków cały obszar planu objęto *archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej*.

- **ZIELEŃ**

W obszarze planu wstępuje zieleń nieurządzona.

1.6. Charakterystyka terenów wyznaczonych w planie miejscowym

1ZP – Teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się lokalizację publicznie dostępnego parku.

Według wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu wskazano kierunek *U – Tereny usług*. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie zostało ustalone w oparciu o funkcję dopuszczalną.

Dla terenu ustalono:

- 1) zakaz lokalizacji budynków (z wyjątkiem toalety ogólnodostępnej) i wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej);
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - ✓ placów zabaw,
 - ✓ terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - ✓ obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
 - ✓ urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zasad określonych w § 13 ust. 1,
 - ✓ ciągów pieszych,
 - ✓ tras rowerowych,
 - ✓ niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, zjazdów,
 - ✓ wiat, altan parkowych,
 - ✓ toalety ogólnodostępnej lokalizowanej w obiekcie budowlanym o maksymalnej powierzchni obiektu 20 m²,
 - ✓ urządzeń wodnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **70%**;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,0001**;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,002**;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **0,2%**;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy i obiektu budowlanego: **5 m**.

Ponadto wyznaczono *strefę zieleni niskiej*, w której zakazano nasadzeń zielenią wysoką z uwagi na planowaną budowę na terenie działek nr 122/19 i 122/23 obr. 49 Nowa Huta zbiornika rurowego DN 2000 mm o długości 100 m z regulacją odpływu.

1.7. 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.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej*. 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* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych.

Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślałają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Zapisy ustaleń Studium:

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 48 Stare Czyżyny - Łęg.

Fragmety z karty jednostki:

JEDNOSTKA nr 48	STARE CZYŻYNY - ŁĘG
KIERUNKI ZMIAN w STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
<ul style="list-style-type: none">• Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej i al. Pokoju zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;• Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej, al. Jana Pawła II i al. Pokoju 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.	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none">• Tereny usług (U)
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none">• Zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna 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 usługowej w terenach usług (U) <u>min. 30%</u>, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego <u>min. 40%</u>, a w rejonie ul. Woźniców <u>min. 20%</u>.
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none">• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) <u>do 25 m</u>, w rejonie ul. Sołtysowskiej do 5 m, a w rejonie ul. Woźniców do 15 m.
środowisko kulturowe	<p>W jednostce występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w płn. granicy obszaru odcinek drogi Twierdzy Kraków - do zachowania</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej: <u>Ochrony i kształtowania krajobrazu:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– obejmuje całość jednostki;– przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi.

środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1%; i tysiącletniej Q0,1%; • Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450.
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> • Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej); • Transport zbiorowy.
infrastruktura	<p>Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną. Planowana rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego. Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

Kategorie terenów (funkcje) określone na obszarze objętym planem:

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.

Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z jego ustaleniami obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium z:

- kierunkami zmian w strukturze przestrzennej,
- funkcjami terenu,
- standardami przestrzennymi,
- wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych,
- zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego,
- zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego,
- zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego,
- zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej,

TABELA ZGODNOŚCI ZE STUDIUM (oznaczenia skrótów pod tabelą)

	Symbol terenu z mpzp	Nazwa terenu z mpzp	Studium		zgodność ze Studium - FUNKCJA	zgodność ze Studium - PARAMETRY	
			Jedn. urb.	Kierunek		Parametry w mpzp	Parametry wg Studium
1.	1ZP	Teren zieleni urządzonej	4 8	U	Funkcja dopuszczalna	Wys. 5 m u.p.b.cz. 70%	Dla U: Wys. 25 m p.b.cz. 30%

Parametry wg Studium

Wys. → wysokość zabudowy do ...m

p.b.cz. → powierzchnia biologicznie czynna min...%

definicja w Studium: wysokość zabudowy – całkowita wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad

dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych

Parametry w mpzp

Wys. → max. wysokość **obiektów budowlanych**

u.p.b.cz. → minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

definicja w mpzp: wysokość obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych

Należy zwrócić uwagę, że parametr określający *wysokość obiektów budowlanych* został wprowadzony w projektach planów miejscowych w celu zachowania zgodności ze Studium, w związku z faktem, że nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła definicję *wysokości zabudowy odmienną* niż definicja zawarta w obecnie obowiązującym Studium, uchwalonym uchwałą nr CXII/1700/14 RMK z dnia 9.07.2014 r.

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, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

art. 1 ust. 2 ustawy

2. w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym
 - a) gospodarowania wodami,
 - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) ochrony złóż kopalin,
 - d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
 - 7) prawo własności;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
 - 14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
 - 15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez połączenie zapisów §6, § 7, §8 i §9, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu.

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego przede wszystkim poprzez określenie funkcji zagospodarowania terenu oraz określenie zasad kształtowania publicznie dostępnych terenów zieleni. Ponadto precyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu i określa linie zabudowy, uwzględniające dotychczasowe zainwestowanie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez zapisy §7 dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Dodatkowo poprzez zapisy §9 określającego zasady kształtowania krajobrazu, §11 regulującego zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu uchwały. Ponadto poprzez elementy ustaleń zawarte na rysunku planu.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt - §8,
- wskazanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (Q1%) - §8,
- wskazanie obszaru udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków) - §8,
- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W obszarze planu nie występują grunty leśne oraz złoża kopalin, stąd zagadnienia ich ochrony nie zostały w projekcie planu uwzględnione.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uwzględnione poprzez zapisy § 10 tekstu uchwały – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

Projekt planu chroni dziedzictwo kulturowe uwzględniając ustalenia obowiązującego mpzp obszaru „Stare Czyżyny” w zakresie objęcia obszaru planu *archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej*. W obszarze planu nie ma obiektów ani obszarów wpisanych do rejestru zabytków czy ujętych w gminnej ewidencji zabytków, brak też dóbr kultury współczesnej.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez:

- skierowanie do zaopiniowanie projektu planu z m.in.:
 - Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
 - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
 - Małopolskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Krakowie,
 - Marszałkiem Województwa Małopolskiego,
 - Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,
- ustalenia tekstu uchwały:
 - wskazanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (w tym o prawdopodobieństwie występowania Q 1 % w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego), których zasięg zaznaczono na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego - §8 ust. 4,
 - zapisy uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §11 (ustalającym zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych), a także w §14 ust. 4 pkt 1 (ustalającym zasady zapewniające rozwiązania techniczne dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej).

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenu w taki sposób, by – zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium - maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni,
- ochronę terenów zieleni, które w znaczący sposób wpływają na jakość i wartość sąsiadujących terenów budowlanych,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu (prognoza skutków finansowych).

2.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków pod lokalizację inwestycji celu publicznego (teren zieleni urządzonej). Ponadto prawo własności zostało również uwzględnione przy rozpatrywaniu wniosków.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez:

- ochronę i określenie warunków urządzania terenu publicznie dostępnej zieleni poprzez wyznaczenie terenu ZP.1, w którego przeznaczeniu mieści się publicznie dostępny park,
- ustalenia regulujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono w § 13 projektu planu, jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej”. Przyjmując powyższe ustalenia kierowano się m.in. informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej.

W § 16. ust. 2 pkt 3 projektu planu zawarto zapisy dopuszczające lokalizację:

c) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zasad określonych w § 13 ust. 1”

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został uwzględniony poprzez:

- składanie wniosków do planu (w okresie 09.05.2025 r. - 30.05.2025 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- konsultacje społeczne,
- spotkania otwarte w Urzędzie Miasta Krakowa oraz w Dzielnicy XIV Czyżyny,
- składanie uwag do wyłożonego projektu planu,

Mieszkańcy mają dostęp do informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej, gdzie przez cały okres sporządzania planu na stronie planu umieszczone są wszelkie informacje dotyczące sporządzania dokumentu, stenogramy, edycje koncepcji planu i projektu planu. Strona planu znajduje się pod adresem:

www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulujących przebieg procesu planistycznego.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 9 maja 2025 r.), Biuletynie Informacji Publicznej i 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 oraz opiniowania projektu planu. Kolejną czynnością było ogłoszenie w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 20 marca 2026 r.), Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o konsultacjach społecznych, określając formę, miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

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

www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne

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

- W terenie objętym sporządzanym planem brak miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- W obszarze sporządzanego planu obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
- Najbliższe miejskie sieci przebiegają:
 - ✓ wodociąg DN 150 i kanał sanitarny Ø 300 w ul. Dolnomłyńskiej,
 - ✓ wodociąg DN 100 i kanał sanitarny Ø 300 w ul. Poleskiej (zakończone w rejonie skrzyżowania z ul. Strumyk).
- Sieć wodociągowa wymieniona powyżej pracuje w strefie zasilania w wodę o rzędnej linii ciśnien wynoszącej średnio 250,00 m n.p.m.
- Zasilanie w wodę i odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dla obiektów planowanych na przedmiotowym obszarze, można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej lub realizację przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych.
- Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej możliwa jest wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych (w działkach geodezyjnie wydzielonych pod drogi) z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W celu zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków na całym obszarze objętym planem wprowadzono zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.

Dodatkowo podczas etapu opiniowania i uzgodnień projekt planu został wysłany do uzgodnienia z Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefem Agencji Wywiadu oraz Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie, a także Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W obszarze planu brak terenów umożliwiających prowadzenie działalności rolniczej.

2.16. Zgodność art. 1 ust. 3 ustawy

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

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Paprociowy Las - Czyżyny” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- **interesu publicznego** – poprzez ustalenie przeznaczeń zabezpieczających m.in. funkcje publiczne terenu oraz określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji - zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej określonymi w Studium,
- **interesu prywatnego** – poprzez analizę wniosków złożonych do planu oraz uwzględnienie części z nich przy zachowaniu zgodności ze Studium oraz z celami planu.

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

- **analizy środowiskowe** – tj. inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań;
- **analizy ekonomiczne** – tj. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;
- **analizy społeczne** – tj. złożone wnioski planu, a także zabezpieczenie w planie funkcji usług publicznych.

2.17. Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy

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

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

W granicach planu istnieją ograniczone możliwości sytuowania nowej zabudowy - z uwagi na cel przystąpienia do planu, tj. zmiany przeznaczenia z Terenu zabudowy usługowej U.14 w obowiązującym mpzp obszaru „Stare Czyżyny” na teren zieleni publicznej ZP.

Dopuszczając w ustaleniach projektu planu możliwości inwestycyjne wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych.

Obszar objęty planem jest w pełni obsługiwany przez istniejące ulice (ul. Nowohucką klasy głównej ruchu przyspieszonego i dojazdowe, tj. Strumyk, Dolnomłyńską i Poleską), posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci drogowej, w tym pełny dostęp do systemów transportu publicznego (autobusowego i tramwajowego). Rozwiązania planistyczne uwzględniają ponadto potrzeby przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

3. 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

Opracowany przez Prezydenta Miasta Krakowa dokument „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Krakowa wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych” - obejmująca okres od 01.08.2018 r. do 31.07.2023 r. - stanowi załącznik do Zarządzenia nr 543/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy projekt został przyjęty przez Radę Miasta Krakowa w dniu 20 marca 2024 r. uchwałą nr CXXX/3610/24.

Zgodnie z § 1 ww. uchwały ws. oceny aktualności (...), nie dokonuje się oceny aktualności Studium. Z uzasadnienia do uchwały: Ze względu na zmianę zapisów ustawy Studium zdezaktualizowało się z mocy samych przepisów powszechnie obowiązującego prawa. W związku z tym nie zachodzi potrzeba oceny jego aktualności przez Radę Miasta Krakowa. Zapisy znowelizowanej ustawy nakładają obowiązek zastąpienia dotychczasowego dokumentu Studium nowym aktem planowania przestrzennego w postaci Planu ogólnego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Mając na względzie stan własności nieruchomości (całość Gmina Kraków), istniejący układ drogowy oraz niewskazywanie nieruchomości gminnych do zbycia, prognozuje się, iż przyjęcie przedmiotowego planu miejscowego pozostaje bez bezpośredniego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą określone na etapie projektowo-realizacyjnym.