

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

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
**Pracownia Urbanistyczna**

**UZASADNIENIE**  
**ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO**  
**PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU „CZYŻYNY – AWF”.**



KRAKÓW, MARZEC 2016 r.

## **SPIS TREŚCI**

<b>I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU .....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe. ....	3
2. Przebieg procedury planistycznej. ....	4
3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne. ....	5
4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu .....	6
5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań .....	7
6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu. ....	7
7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem. ....	8
8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium. ....	9
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....</b>	<b>13</b>
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY .....</b>	<b>19</b>
<b>IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>20</b>
<b>V. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>21</b>

# I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

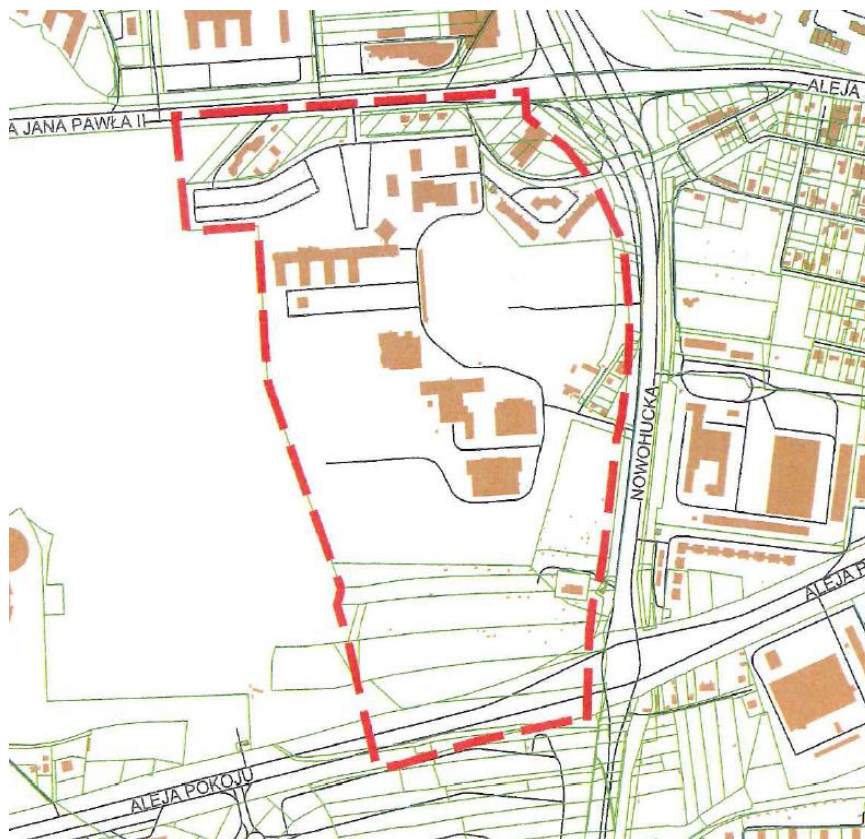
## 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – AWF”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr CXVI/1825/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – AWF”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanego rozwiązania 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 granicach administracyjnych miasta Krakowa, na terenie Dzielnicy XIV Czyżyny, pomiędzy al. Jana Pawła II i al. Pokoju, po zachodniej stronie ul. Nowohuckiej. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 39,07 ha.



## 2. Przebieg procedury planistycznej.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – AWF” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr CXVI/1825/14 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – AWF”.

W dniu 24 października 2014 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – AWF”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 17 listopada 2014 r.

28 października 2014 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

W dniu 7 listopada 2014 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami, którego celem było przybliżenie mieszkańcom przebiegu procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz wskazanie możliwości uczestnictwa w tej procedurze. Na spotkaniu omówiono również najważniejsze uwarunkowania wynikające z dokumentu Studium dla tego obszaru.

Po sporządzeniu syntezy uwarunkowań i wstępnej koncepcji projektu planu w dniu 23 kwietnia 2015 r. odbyło się kolejne spotkanie z mieszkańcami i osobami zainteresowanymi, na którym omówiono wstępną koncepcję projektu 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 29 czerwca 2015 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 2187/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 sierpnia 2015 r. Złożone 27 wniosków zawierało 50 postulatów, z czego: 9 zostało uwzględnionych w całości, 23 zostały uwzględnione częściowo, 18 nie zostało uwzględnionych.

W dniu 14 sierpnia 2015 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. 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 18 grudnia 2015 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 7 stycznia do dnia 4 lutego 2016 r., a termin składania uwag został określony na dzień 18 lutego 2016 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 19 stycznia 2016 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 10 uwag zawierających 32 postulaty, które zostały przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 583/2016 z dnia 10 marca 2016 r.) rozpatrzone w następujący sposób: 1 postulat został uwzględniony, 7 nie stanowiło uwagi, ponieważ nie kwestionowało ustaleń planu, pozostałe postulaty nie zostały uwzględnione. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### 3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Obszar planu w przeważającej części obejmuje tereny zajmowane przez Akademię Wychowania Fizycznego im. Bronisława Czecha, zainwestowane przez budynki dydaktyczne szkolnictwa wyższego oraz obiekty sportowe.

Głównym założeniem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jest stworzenia właściwych warunków rozwoju tego obszaru miasta. Plan umożliwi realizację inwestycji w rejonie al. Pokoju i ul. Nowohuckiej, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej wyrażonymi w dokumencie Studium, co wpłynie na poprawę stanu zagospodarowania terenów zajmowanych obecnie przez zieleń nieurządzoną. Realizując ww. cel konieczne jest zabezpieczenie terenów zielonych, wskazanych w Studium jako obszary o wysokim walorze przyrodniczym.

Przedmiotowy obszar „Czyżyny – AWF” wymaga wprowadzenia nowych regulacji planistycznych, które wpłyną na poprawę warunków funkcjonowania krakowskiego ośrodka naukowego oraz pozwolą na określenie czytelnych zasad zagospodarowania tej części Miasta w dostosowaniu do ustaleń obowiązującego Studium.

Głównym celem planu jest:

- 1) poprawienie warunków inwestycyjnych na terenach AWF dla rozwoju sportu, kultury fizycznej i rekreacji;
- 2) wprowadzenie nowych regulacji planistycznych dla dotychczas nie zainwestowanych terenów w sąsiedztwie al. Pokoju;
- 3) umożliwienie realizacji obiektów usługowych o wysokim standardzie architektury;
- 4) określenie podstaw prawidłowej polityki parkingowej.

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium – omówionych w rozdz. 5, 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 poszczególnych terenów, 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, analizy i opracowania wykonane przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań oraz podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

#### **4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu**

##### **1) Analizy widokowe**

Przez obszar objęty planem przechodzi oś powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi.

Ustalone w planie maksymalne wysokości zabudowy nie mają wpływu na osie powiązań widokowych.

Południowa część obszaru planu jest wolna od zabudowy. W krajobrazie dominują wysokie budynki akademików oraz wielorodzinne bloki mieszkalne. Zabudowa Akademii Wychowania Fizycznego jest niższa niż zabudowa wielorodzinna, a rozległe tereny, na których zlokalizowane są boiska, stadion oraz duże powierzchnie trawiaste tworzą wnętrza krajobrazowe, na tle których wysoka zabudowa wielorodzinna prezentuje się jeszcze bardziej dominująco. Największe dysproporcje stwarzające wrażenie dysonansu obserwuje się od strony al. Jana Pawła II. W pierwszej linii zabudowy zachowały się tu niskie budynki w otoczeniu ogrodów, a w ich tle górują wysokie akademiki i bloki.

##### **2) Powiązania zewnętrzne**

Projekt planu sporządzany jest dla obszaru, który w większej części pokryty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Czyżyny”, uchwalonym Uchwałą Nr LXXI/1032/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2013 r.

##### **3) Powiązania komunikacyjne**

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem planu z otoczeniem, związane są z ulicami: al. Jana Pawła II i al. Pokoju, które umożliwiają połączenia komunikacyjne obszaru z terenami zewnętrznymi. Położenie analizowanego obszaru na wschód od Parku Lotników Polskich powoduje wzajemne oddziaływanie między tymi terenami. Park Lotników Polskich wraz z obszarami przyległymi, mieszczącymi się w granicach projektu planu są wyróżnione w Studium na planszy K3, jako tereny o wysokim walorze przyrodniczym.

##### **4) Powiązania naukowe**

W obszarze planu zlokalizowany jest ośrodek naukowy: Akademia Wychowania Fizycznego – obiekty dydaktyczne z odpowiednim zapleczem sportowym oraz akademikami. Również po północnej stronie al. Jana Pawła II zlokalizowane są obiekty dydaktyczne należące do Politechniki Krakowskiej. Obszar w rejonie al. Jana Pawła II (po północnej i południowej stronie), na wschód od Parku Lotników Polskich, ze względu na ww. obiekty stanowi ośrodek rozwoju gospodarczego i nauki w tej części miasta.

##### **5) Powiązania handlowe**

Obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów handlowych położonych w większości poza granicą planu. W bliskiej odległości, w kierunku południowym znajduje się Galeria M1, a w kierunku zachodnim CH Plaza, trochę dalej w kierunku północno-wschodnim – CH Czyżyny. Ponadto w granicy planu znajduje się obiekt handlowy Lidl.

Obszar objęty planem z istniejącymi w sąsiedztwie obiektami handlowymi, oprócz usług z zakresu nauki i rekreacji, powinien rozwijać się w kierunku innych usług np. o funkcji biurowej, hotelowej itp.

##### **6) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne**

W bezpośrednim sąsiedztwie położony jest największy park miejski zapewniający ogólnodostępne przestrzenie do odpoczynku spacerów i rekreacji, stąd też południowo-zachodni fragment obszaru objętego planem stanowi jego kontynuację.

## 7) *Chłonność terenu*

Na potrzeby planu miejscowego dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy w obszarze objętym planem. W oparciu o przeprowadzoną analizę wykonano prognozę ruchu dla przedmiotowego obszaru. Prognoza ruchu wykazała, że ustalenia planu miejscowego nie wpłyną negatywnie na przepustowość istniejących dróg, stąd nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych rozwiązań komunikacyjnych poprzez wyznaczenie nowych dróg publicznych.

## 5. 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 oraz ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Czyżyny – AWF” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie „Synteza uwarunkowań”.

W ramach przedmiotowego obszaru znajdują się tereny wymagające zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” w zakresie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Umożliwi to swobodne kształtowanie przestrzeni terenów Akademii Wychowania Fizycznego im. Bronisława Czecha poprzez stworzenie odpowiednich warunków dla rozwoju sportu, kultury fizycznej i rekreacji.

Plan umożliwi zainwestowanie obiektami o wysokich walorach architektonicznych terenu zieleni w rejonie węzła al. Pokoju i ul. Nowohuckiej. Obecne zainwestowanie znacząco odbiega od standardów wyznaczonych w kierunkach polityki przestrzennej wyznaczonych w Studium.

Z uwagi na złożoność zagadnień przestrzennych dotyczących obszaru „Czyżyny – AWF”, jedynie plan miejscowy może pozwolić na realizację wizji zawartej w Studium.

## 6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.

Tabela 1. Bilans terenów istniejących

	pow. [m <sup>2</sup> ]	pow. [ha]	%
<b>BUDYNKI I OBIEKTY</b>			
budynki mieszkalne	3155,64		0,81
budynki mieszkalno-usługowe	1629,95		0,42
budynki usługowe	24911,07		6,38
budynki gospodarcze	585,39		0,15
garaże	109,55		0,03
wiata	58,77		0,02
budynki infrastruktury technicznej	1161,64		0,30
<b>UŻYTKOWANIE TERENÓW</b>			
tereny zainwestowane (powierzchnie utwardzone)	70951,01	7,09	18,16
tereny zieleni parkowej	5863,04	0,59	1,50

tereny zieleni urządzonej	101072,63	10,11	25,87
tereny zieleni nieurządzonej	135146,95	13,51	34,60
tereny zieleni obiektów sportowych	45982,57	4,60	11,77
	<b>390628,22</b>	<b>39,06</b>	<b>100,00</b>

## 7. 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 oraz istniejącego zainwestowania.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Czyżyny – AWF” wyznaczone zostały tereny:

- **MWi.1** jako Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej.  
W terenie tym obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Natomiast w istniejących budynkach dopuszczono zmianę sposobu użytkowania lokali na funkcje usługowe w parterach budynków mieszkalnych.
- **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.8** jako Tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.  
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się możliwość lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych jako samodzielne obiekty budowlane.
- **U.7** jako Teren zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty dydaktyczne i administracyjne szkolnictwa wyższego oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji. Dopuszczono w tym terenie lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego oraz organizację imprez masowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- **E.1** jako Teren infrastruktury technicznej.  
Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa obiektami i urządzeniami budowlanymi na potrzeby elektroenergetyki.
- **KU.1** jako Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych.  
Podstawowym przeznaczeniem terenu jest parking dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu.
- Pozostałe tereny stanowią Tereny Komunikacji (drogi publiczne **KDZT.1, KDZT.2** i **KDD.1-KDD.3**, drogi wewnętrzne **KDW.1, KDW.2**), oraz tereny nie inwestycyjne – Tereny zieleni urządzonej przeznaczone pod: ogólnodostępny park miejski (**ZP.1-ZP.3**), parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleń izolacyjną (**ZP.4-ZP.7**), zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym (**ZP.8**).

W całym obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.



## **8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.**

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – 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, uściślamy ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

### Zapisy ustaleń Studium:

#### **1) Strukturalne jednostki urbanistyczne:**

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 28 i dla tego obszaru został ustalony następujący kierunek zagospodarowania:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach terenów usługowych do utrzymania;
- 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;
- Ciąg komunikacyjny al. Jana Pawła II kształtowany jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Izydora Stella-Sawickiego, Nowohucką, al. Jana Pawła II i al. Pokoju.

#### **Standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy:**

- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej: min. 30 %,
- wysokość zabudowy usługowej: do 25 m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 150 m wzdłuż al. Jana Pawła II oraz ul. Nowohuckiej na odcinku od al. Pokoju do al. Jana Pawła II: do 36 m.

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

### **U - Teren usług**

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

### **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 **funkcji dopuszczalnej**: parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

## 3) *Elementy środowiska kulturowego:*

- strefa ochrony wartości kulturowych: układ dróg Twierdzy Kraków,
- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu - cały obszar planu,
- ciągi widokowe, oś powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi,
- obiekt dóbr kultury współczesnej: Akademia Wychowania Fizycznego im. Bronisława Czecha (al. Jana Pawła II 78).

## 4) *Środowisko przyrodnicze:*

- obszary o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej),
- obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q 0,1% (rzeka Wisła),
- obszar położony w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), decyzją Ministra Środowiska z dnia 12.01.2016 r.

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 terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania.

Zapisy dla obszaru wskazanego w Studium, jako U – Tereny usług zostały dostosowane do stanu istniejącego. W ramach terenów usługowych utrzymana została istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną znajdującą się w północnej części planu (MWi.1) oraz teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych wyznaczony zgodnie z istniejącym

zagospodarowaniem (KU.1). Wydzielono tereny zieleni urządzonej (ZP.1, ZP.2, ZP.3) o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępny park miejski ze względu na sąsiedztwo z Parkiem Lotników Polskich, w celu zachowania ciągłości Krakowskiego Systemu Parków Miejskich. Pozostałe tereny zieleni urządzonej (ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.8) pełnią funkcję zieleni izolacyjnej, towarzyszącej obiektom budowlanym. Południowa część planu - gdzie wydzielono teren zieleni urządzonej, (ZP.7) znajduje się w obrębie obszaru o wysokim walorze przyrodniczym, wskazanym w Studium na planszy K3.

- **standardami przestrzennymi;**

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

- **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych;**

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

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).

Zgodnie z zapisami Studium, kategoria terenu oznaczona jako U – Tereny usług, w ramach funkcji podstawowej przewiduje zielen towarzyszącą zabudowie. Tym samym zielen jest nie tylko przypisana do funkcji dopuszczalnej, ale również do funkcji podstawowej.

Proponowane przeznaczenie w projekcie planu części ww. działek pod teren zieleni urządzonej (ZP.7) jest zgodne z obowiązującym Studium.

Wyznaczony w projekcie planu teren zieleni urządzonej (ZP.7) o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody, zielen towarzyszącą obiektom budowlanym oraz zielen izolacyjną, został wydzielony nie tylko ze względu na sąsiedztwo z Parkiem Lotników Polskich, w celu zachowania ciągłości Krakowskiego Sytemu Parków Miejskich, ale ze względu na to, że zachodnia część działek nr 1/56 i 1/61 obr. 52 Nowa Huta znajduje się w obrębie obszaru o wysokim walorze przyrodniczym, wskazanym w Studium na planszy K3 (*Środowisko przyrodnicze – kierunki i zasady ochrony i rozwoju*). Polityka przestrzenna w zakresie kształtowania systemu przyrodniczego i ochrony wartości przyrodniczych ma za zadanie m. in. zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. Zadanie to będzie realizowane poprzez wyłączenie z zabudowy terenów istotnych dla funkcjonowania środowiska. Zasięg terenu ZP.7 określono m. in. na podstawie prac wykonanych przy analizie uwarunkowań przyrodniczych z wykorzystaniem dokumentu pt. „*Mapa roślinności rzeczywistej miasta Krakowa*” oraz w oparciu o wskazania i wytyczne Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa.

- **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.

Istniejące dobra kultury współczesnej zostały oznaczone na rysunku planu jako elementy ustaleń planu, a w tekście planu określono sposób ich ochrony.

- **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 poprawa skuteczności zabezpieczenia obszaru Miasta przed powodzią i jej negatywnymi skutkami oraz zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Dlatego też wskazano na rysunku planu granicę obszaru zagrożonego zalaniem wodą w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły – jako *uwarunkowanie niestanowiące ustaleń planu* oraz wyznaczono tereny zieleni urządzonej (ZP.1-ZP.8) – *jako element ustaleń planu*.

- **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 równomiernie 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 2. Bilans terenu według Studium (obliczenia względem obszaru planu)

<b>BILANS TERENU – obszar planu „Czyżyny – AWF”</b>		
przeznaczenie terenu	pow. [ha]	%
U	35.79	91.60
KD	3.28	8.40
	<b>39.07 ha</b>	100 %

Tabela 3. Bilans terenu według Studium (obliczenia względem terenu w granicy planu)

Przeznaczenie w granicach planu	pow. [ha]	pow. [m <sup>2</sup> ]	%
<b>U (Studium)</b>	<b>35,79</b>	<b>357933</b>	<b>100</b>
MWi	1,33	13325	3,72
U	28,17	281691	78,70
E	0,16	1646	0,46
ZP	3,45	34472	9,63
KDD	0,69	6900	1,93
KDW	0,99	9946	2,78
KU	1,00	9953	2,78
<b>KD (Studium)</b>	<b>3,28</b>	<b>32800</b>	<b>100</b>
KDZT	3,28	32800	100

#### **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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,** poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy 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 ład przestrzennego. Zasady zagospodarowania terenów ustalono w § 6 ustaleń projektu planu.

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe,** Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu. Szczególnie ważne jest zachowanie i ochrona przed zabudową obszarów o wysokim walorze przyrodniczym znajdujących się w południowej oraz w północno-zachodniej części obszaru planu, stąd wyznaczono tu Teren zieleni urządzonej (ZP.1, ZP.5 i ZP.7).

**3) wymagania ochrony środowiska,** w tym gospodarowanie wodami zostały uwzględnione w § 8 ustaleń projektu planu poprzez m. in.:

- wskazanie – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego – obszarów zagrożonych zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- oznaczenie studni służących do poboru wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochrony bezpośredniej;

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

zostały uwzględnione w § 9 ustaleń projektu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące:

- stanowiska archeologicznego Kraków – Nowa Huta 67 (AZP 102-57; 28) – ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich,
- strefy nadzoru archeologicznego,
- obiektów dóbr kultury współczesnej – kompleks Akademii Wychowania Fizycznego im. Bronisława Czecha (ustalenia szczegółowe odnośnie sposobu zagospodarowania kompleksu zawarto w § 18 ustaleń projektu planu).

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie/zaopiniowanie projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,

a także ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, § 10 pkt 3, § 13 ust. 6 projektu planu.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni**

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń - § 7 ustaleń projektu planu,
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę usługową) znajdujących się w południowej części obszaru planu – oznaczonych symbolem U.6, U.8,
- 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). 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 uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, 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 ludności 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.

### **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,**

zostały uwzględnione poprzez ustalenie w § 12 projektu planu 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).

Ponadto, w § 7 ust. 7 pkt 2 projektu planu określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Ponadto w ustaleniach projektu planu wprowadzono zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarte w § 12 ustaleń projektu planu:

#### W zakresie zaopatrzenia w wodę

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Teren objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu podstawowej strefy zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnień średnio 250 m n.p.m.
3. Na przedmiotowym obszarze (wg wskazań zarządcy sieci – tj. MPWiK S.A.) znajdują się następujące magistrale wodociągowe:
  - Ø 800 mm (relacji Krzemionki – Mistrzejowice), po zachodniej stronie Ronda Dywizjonu 308, wzdłuż ul. Nowohuckiej oraz ul. Izydora Stella-Sawickiego;
  - Ø 400 mm po południowej stronie al. Jana Pawła II;
  - Ø 400 mm po północnej stronie al. Pokoju;
  - Ø 400 mm w poprzecznym przejściu przez al. Jana Pawła II w rejonie salonu samochodowego.
4. Obiekty AWF czerpią wodę zarówno z miejskiej sieci wodociągowej jak i własnego ujęcia wody.
5. Na rozpatrywanym obszarze znajduje się rozbiorcza sieć wodociągowa Ø 100 mm w ul. Stanisławy Wysockiej.
6. Planowana jest realizacja II nitki sieci magistralnej „Krzemionki - Mistrzejowice” równoległe do przebiegu istniejącej magistrali Ø 800 mm.
7. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
8. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

#### W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy (układ centralny).
2. Na przedmiotowym obszarze znajdują się następujące kanały sanitarne:
  - Ø 250 mm wzdłuż ul. Nowohuckiej od rejonu działki nr 23 z włączeniem do kanału Ø 300 mm;
  - Ø 300 mm w dz. nr 28/18, a następnie w ul. Nowohuckiej i w poprzecznym przejściu przez ul. Nowohucką w kierunku wschodnim.
3. Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się następujące kanały opadowe:
  - Ø 500 mm w al. Jana Pawła II,
  - 600x900 mm w al. Pokoju,
  - 200-600 mm na terenie AWF
  - 800x1200 mm zbierający wody z terenu AWF, włączony do kanału 2200x2490 mm w ul. Nowohuckiej.
4. Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy. Skanalizowanie terenów nie wchodzących w kompleks terenów AWF mogłoby nastąpić poprzez odprowadzenie ścieków bytowych w układzie grawitacyjno-pompowym w kierunku kolektora DTW Ø 1000 mm biegnącego w rejonie skrzyżowania ulic Nowohuckiej i Ciepłowniczej, po wcześniejszym zrealizowaniu szeregu inwestycji z zakresu urządzeń kanalizacyjnych poza obszarem objętym planem.
5. Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu oraz w przypadku zmiany zagospodarowania w miejscu istniejącej zabudowy, wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji opadowej do ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

#### W zakresie gazownictwa

1. Źródłem zasilania w gaz są gazociągi:
  - Ø 150 mm wzdłuż ulicy Nowohuckiej;
  - Ø 90 mm wzdłuż al. Pokoju,
  - Ø 100 mm – środkowa część planu,
  - Ø 200 mm – zachodnia część planu.
2. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców. Włączenie do istniejącej sieci gazowej nowych odbiorców lub budowa nowych odcinków sieci gazowej zależeć będzie od lokalizacji przyszłego odbiorcy i planowanego zapotrzebowania na gaz (teren wskazany do rozbudowy systemu gazowniczego).

#### W zakresie ciepłownictwa

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. Dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery plan zakazuje się stosowania paliw stałych w obiektach budowlanych, jako podstawowego źródła ciepła.

#### W zakresie elektroenergetyki

1. Przedmiotowy obszar zasilany jest z PGZ Czyżyny i GPZ Politechnika (punkty te znajdują się poza obszarem opracowania), a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wykonane jako kablowe i napowietrzne.



2. Obiekty Akademii Wychowania Fizycznego zasilane są wewnętrznymi liniami średniego napięcia.
3. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

#### W zakresie telekomunikacji

1. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej.
2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) ustalono zakaz lokalizacji wolnostojących masztów.

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

#### ***11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego***

zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 24.10-17.11.2014 r.),
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
- zgłaszanie uwag do projektu planu,
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,

a ponadto spotkania z mieszkańcami, które odbyły się: 7 listopada 2014 r. - w celu przedstawienia procedury sporządzania planu miejscowego oraz zapisów obowiązującego Studium, a także 23 kwietnia 2015 r. - w celu zaprezentowania koncepcji planu miejscowego.

#### ***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 Wyborcza z dnia 24 października 2014 r.) i obwieszczono 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.

Niezależnie od wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniach: 7 listopada 2014 r. oraz 23 kwietnia 2015 r. zorganizowano w budynku głównym Akademii Wychowania Fizycznego (al. Jana Pawła II 78) spotkania konsultacyjne z osobami zainteresowanymi przyszłymi rozwiązaniami planistycznymi. Podczas spotkania w dniu 23 kwietnia 2015 r. zaprezentowano wstępne założenia koncepcji planistycznej i zapoznano się z oczekiwaniami uczestników spotkania wobec planu.

W dniu 14 sierpnia 2015 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 2187/2015 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=64144](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=64144).

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

- interesu publicznego, poprzez wyznaczenie dróg publicznych, zdefiniowanie i ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.  
Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oparto o wytyczne określone w Studium.
- interesu prywatnego, który został poznany w trakcie spotkań z mieszkańcami oraz poprzez analizę wniosków złożonych do planu, a także uwag złożonych przez zainteresowanych do projektu planu wykładanego do publicznego wglądu.

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

– **analizy środowiskowe:**

- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru, w ramach którego wskazano:
  - siedliska chronionych gatunków zwierząt, które należy uwzględnić przy realizacji zagospodarowania;
  - ceną przyrodniczo zieleni wysoką, którą należy zachować z propozycją lokalizacji niewielkiego urządzenia wodnego w celu ochrony bioróżnorodności środowiska miejskiego i umożliwienia częściowego przywrócenia występujących tu funkcji przyrodniczych;
  - studnie służące do poboru wód podziemnych dla potrzeb AWF
- 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 dotyczyły:**

- wprowadzenia zapisów zgodnych z kierunkami wyznaczonymi w Studium, szczególnie w zakresie wysokości zabudowy,
- dopuszczenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
- przeznaczeń terenów:
  - wyznaczenia wzdłuż al. Pokoju tereny UM z utrzymaniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 % i 40 %; [10 wniosków],
  - dopuszczenia lokalizacji pawilonów obsługi obiektów sportowych,
  - dopuszczenia usług mieszkaniowych na wyższych kondygnacjach budynków komercyjnych; [10 wniosków],
- parametrów:
  - utrzymania parametrów obowiązującego planu na poziomie nie niższym niż obecnie ustalone,
  - ustalenia wysokości obiektów zamieszkania zbiorowego do max. 45 m,
  - obniżenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

- ustanowienia dla terenu U wskaźnika powierzchni biologicznej min. 10 % oraz minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,2,
- zieleni:
  - wprowadzenia zieleni izolacyjnej na działkach przy skrzyżowaniu ul. Nowohucka /al. Jana Pawła II; [4 wnioski],
  - pozostawienie działek wzdłuż al. Pokoju jako zielonych oraz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na działkach przy skrzyżowaniu ul. Nowohucka /al. Pokoju,
- komunikacji:
  - ustalenia minimalnej ilości miejsc postojowych na 20/1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
  - umożliwienia lokalizacji powierzchniowych parkingów od al. Jana Pawła II,
  - umożliwienia bilansowania miejsc postojowych w terenach sąsiednich.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność istniejących w sąsiedztwie usług publicznych (typu: szkoły, przedszkola, żłobki, 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.

Zaprojektowano układ dróg publicznych uzupełniających: w terenie KDD.3 drogę klasy dojazdowej 1x2, w terenie KDD.2 drogę klasy dojazdowej 1x2 (przebudowa) oraz drogę wewnętrzną KDW.1 – umożliwiającą obsługę komunikacyjną terenów U.6 i U.8.

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.

### **III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY**

Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 22 października 2014 r.

Zgodnie z § 2 ww. Uchwały, obowiązujący na obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” wskazuje się do objęcia działaniami, o których mowa w art. 27 ustawy, tj. zmiana planu miejscowego następować będzie w takim trybie, w jakim został on uchwalony.

Podjęcie prac nad sporządzaniem planu dla części obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Czyżyny” wynika z potrzeby zmiany minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów Akademii Wychowania Fizycznego im. Bronisława Czecha oraz zmiany kierunków zagospodarowania w Studium w zakresie terenów położonych po północnej stronie al. Pokoju.

Po przeprowadzeniu analizy terenów przeznaczonych pod zieleń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi w Studium, przyjęto, że sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny – AWF” jest zasadne ze względu na przyrost terenów inwestycyjnych.

Zgodnie z opracowaniem „Ocena aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącym załącznik nr 2 do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 06.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Czyżyny” uchwalony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po nowelizacji z dnia 21 października 2010 r. nie wymaga dostosowania do wymogów obecnie obowiązujących przepisów (plan aktualny pod względem prawnym).

#### **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 – AWF” 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 – AWF”.

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 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, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m. in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 14,7 mln zł.

Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy zawarty w ww. prognozie, w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny – AWF”

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	0					0
2	0				0	0
3	0	0	1 141 200		0	1 141 200
4	0	0	1 141 200			1 141 200
5	0	0	1 141 200	561 936		1 703 136
6	0	0		842 903		842 903
7		0		1 404 839		1 404 839
8				2 809 678		2 809 678
9				2 809 678		2 809 678
10				2 809 678		2 809 678
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 423 600</b>	<b>11 238 710</b>	<b>0</b>	<b>14 662 310</b>

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

## V. PODSUMOWANIE

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