

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 – REJON ULICY GALICYJSKIEJ”.**



KRAKÓW, maj 2018 r.

## **1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe**

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” jest Uchwała Nr CXXI/1929/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania tego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu - została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) zwanej dalej ustawą, która 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 przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.) zwanego dalej Studium.

Położenie obszaru objętego granicami planu:

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” jest położony w środkowo-wschodniej części miasta, w Dzielnicy XIV Czyżyny i obejmuje teren o powierzchni 44,8 ha - zawierający się pomiędzy ul. Nowohucką, ul. Centralną i ul. Na Załęczu.

## **2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne**

Przedmiotowy obszar jest w przeważającej części terenem zdegradowanym (przemysłowym) z wykształconymi w jej północno-zachodniej części terenami usługowymi - głównie z branży motoryzacyjnej. Ponadto w rejonie ul. Centralnej powstają budynki o funkcji mieszkaniowej. W ostatnich latach znaczna część zakładów przemysłowych uległa likwidacji, w związku z czym pojawiły się duże rezerwy terenów inwestycyjnych. Świadczyć o tym może między innymi oddane do użytku w 2015 r. Międzynarodowe Centrum Targowo-Kongresowe EXPO Kraków.

Na omawianym obszarze zlokalizowany jest również budynek administracyjny Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie (w północno-wschodniej części, przy ul. Centralnej 53), stacja benzynowa OPTIMA (u zbiegu ul. Nowohuckiej i Ciepłowniczej) oraz przedsiębiorstwa: Gerex.net s.c. i Łęgprzem Sp. z o.o. (ul. Skrzęcona) i Autos Sp. z o.o. (ul. Nowohucka).

Pozostały obszar jest terenem niezainwestowanym o dużym potencjale rozwojowym. Głównym celem projektu planu jest skuteczne przeciwdziałanie degradacji przestrzeni i postępującej dekapitalizacji zabudowy, porządkowanie procesów zagospodarowania terenu oraz aktywizacja obszaru poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenowych dla jego

rozwoju. Poprzemysłowy obszar winien być przekształcony w ważny ośrodek centrotwórczy, skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne.

Projekt planu uwzględnia również niezbędne inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i transportu zbiorowego – regulując w sposób kompleksowy zasady zagospodarowaniu całego obszaru.

### **3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem**

W świetle art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia projektu planu winny być zgodne z zapisami Studium, w którym określono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą).

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium oraz istniejącego zainwestowania.

W ustaleniach do przedmiotowego planu, w głównej mierze oparto się na założeniach zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny-Lęg”, przyjętego uchwałą nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r., gdyż wynegocjowane ówczesnie założenia planistyczne (zaopiniowane i uzgodnione przez właściwe instytucje ustawowe) pozostają aktualne, jak również zaakceptowane przez mieszkańców rozpatrywanego obszaru.

Z uwagi na powyższe, wyznaczony w miejscowym planie „Czyżyny-Lęg” układ drogowy został jedynie uzupełniony dodatkowymi rozwiązaniami ułatwiającymi komunikację w procedowanym projekcie planu. Tym sposobem zdefiniowane zostały pozostałe obszary, m.in. terenów inwestycyjnych, w dostosowaniu do ustaleń Studium.

Ponadto projekt planu uwzględnia planowaną rozbudowę ul. Nowohuckiej z możliwością lokalizacji linii tramwajowej oraz przebudowę i rozbudowę ul. Biskupa Piotra Tomickiego.

**W ustaleniach projektu planu miejscowego „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” wyróżnić należy następujące tereny:**

- **U.1 do U.10** jako tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, lokalizacji zieleni w formie takiej jak: ogrody i skwery oraz zieleni towarzysząca obiektom budowlanym. W przeważającej części są to tereny obecnie już zagospodarowane. W terenach U.1 do U.5 wg. inwentaryzacji urbanistycznej występują liczne zabudowania usługowe, głównie z branży motoryzacyjnej, które w sporadycznych przypadkach przekształcane są w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności. W terenie U.10 znajduje się obiekt administracji publicznej: Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu, przy ul. Centralna 53. Teren U.6 umiejscowiony jest w

południowej części planu, wzdłuż planowanej KDGPT.1, a Teren U.7, U.8 i U.9 zlokalizowany jest w południowej części obszaru planu, pomiędzy Terenami KK.1 i KK.2 a planowaną KDZ1. Dodatkowo w terenie U.10 znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - budynek z lat pięćdziesiątych XX w. wraz z przełączką, przy ul. Centralnej 53, dla którego ustala się ochronę na zasadach zawartych w części szczegółowej tekstu planu. Również w Terenie U.7 znajduje się obiekt ujęte w gminnej ewidencji zabytków - willa z pocz. XX w., przy ul. Na Załączu 25.

- **U/MW.1 do U/MW.3** jako tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej w formie zieleni (tj. zieleńce i skwery) oraz lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Są to tereny zlokalizowane we wschodniej części planu – obecnie niezagospodarowane, dla których (ze względu na dopuszczenie w obowiązującym planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej) ustalono na równych zasadach funkcję usługową i mieszkalną wielorodzinną. Wynika to z możliwości wzajemnego przesunięcia granic terenów inwestycyjnych zawartych w Studium, czyli terenu sąsiedniego UM – Teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, kosztem terenu U<sub>H</sub> – Teren usług w tym handlu wielkopowierzchniowego.
- **U/UC.1 do U/UC.5** jako tereny zabudowy usługowej, w tym pod zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obecnie są to obszary niezainwestowane i predysponowane do przekształceń i aktywizacji. Wyjątek stanowi oddana do użytku w 2015 r. hala Międzynarodowego Centrum Targowo-Kongresowego EXPO Kraków, która zlokalizowana jest w terenie U/UC.3.
- **KU.1** jako teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod terminal/pętlę autobusową. Teren ten wyznaczony został (na wniosek Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie) z uwagi na obecne i prognozowane zapotrzebowanie na usługi transportu publicznego w przedmiotowym obszarze. Zlokalizowany pomiędzy terenami kolejowymi a planowaną ul. Biskupa Piotra Tomickiego, w przyszłości będzie stanowić ważny węzeł przesiadkowy na inne linie i środki transportu zbiorowego.
- **KK.1 i KK.2** jako tereny kolei, w których dopuszcza się lokalizację skrzyżowań i przejazdów dróg publicznych oraz budynków służących obsłudze ruchu kolejowego. Projekt planu zakłada również wykorzystanie istniejącej bocznicy kolejowej, w ramach Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej wraz z odpowiednimi urządzeniami i obiektami inżynieryjnymi (np. przystankiem kolejowym).
- **ZP.1** jako teren zieleni, którego zagospodarowanie winno być realizowane w formie zieleni izolacyjnej. Zapis ten ma na celu ochronę terenów (usługowo-mieszkaniowych) zlokalizowanych wewnątrz obszaru, przed negatywnymi

skutkami oddziaływania hałasu i zanieczyszczeń od strony ul. Nowohuckiej (drogi głównej ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym KDGPT.1).

- **ZP.2** jako teren zieleni, o podstawowym przeznaczeniu pod tereny zieleni urządzonej w formie parku lub skweru. Propozycja wyznaczenia w projekcie planu przedmiotowego terenu stanowi odzwierciedlenie ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz wynika z potrzeby podniesienia rangi reprezentatywnej (w obszarze) ul. Galicyjskiej, dla której ponadto ustalono nakaz utworzenia i pielęgnacji szpalerów lub alei drzew.  
W całym obszarze terenu ZP.2 ustalono zakaz lokalizacji budynków, ogrodzeń, obiektów i urządzeń reklamowych, a także zakaz urządzenia powierzchni placu nawierzchnią bitumiczną i betonową.
- **KK/KD.1, KK/KD.2** tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod przecięcia dróg szynowych z drogami kołowymi, w postaci przejazdów kolejowo - drogowych lub wiaduktów.

#### **Bilans terenów w projekcie mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”.**

##### **BILANS TERENU**

| <b>Przeznaczenie</b> | <b>Powierzchnia [ha]</b> | <b>Powierzchnia [%]</b> |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| U                    | 4,43                     | 9,88                    |
| U/MW                 | 3,56                     | 7,93                    |
| U/UC                 | 20,88                    | 46,54                   |
| ZP                   | 1,26                     | 2,81                    |
| KDGPT                | 7,29                     | 16,26                   |
| KDZ                  | 1,61                     | 3,59                    |
| KDL                  | 1,93                     | 4,3                     |
| KDD                  | 2,09                     | 4,65                    |
| KDW                  | 0,07                     | 0,17                    |
| KK                   | 1,46                     | 3,26                    |
| KU                   | 0,19                     | 0,43                    |
| KK/KD                | 0,08                     | 0,18                    |
| <b>RAZEM:</b>        | <b>44,85</b>             | <b>100,00</b>           |

#### **Podsumowanie:**

Głównym celem planu jest aktywizacja terenów przemysłowych, które z uwagi na zachodzącą w obszarze dekapitalizację zabudowy przemysłowej – uwalniają tereny inwestycyjne. Zgodnie z założeniami Studium, teren ten powinien zostać przekształcony w ważny ośrodek centro twórczy, skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne. Plan umożliwi uporządkowanie i przekształcenie terenów chaotycznie zainwestowanych oraz kompleksowe wyposażenie ich w dobrze funkcjonujący układ komunikacyjny, w tym umożliwienie transportu zbiorowego.

#### **4. Zagadnienia programowe**

- Obsługa mieszkańców w zakresie usług – przewidywany znaczący wzrost z uwagi na możliwość lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.
- Obsługa komunikacyjna – zostanie rozbudowana o dodatkowe drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, a także pętlę autobusową.
- Przewiduje się umiarkowany wzrost liczby mieszkańców we wschodniej części projektu planu - w terenach U/MW.1 do U/MW.3 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
- Odnośnie infrastruktury technicznej – pozostaje jak w stanie istniejącym z możliwością modernizacji i rozbudowy (zwłaszcza systemu ciepłowniczego).

#### **5. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.2-4 ustawy**

##### ***Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:***

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają ustalenia § 7.

##### ***Walory architektoniczne i krajobrazowe:***

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe ustalając w § 7 zasady kształtowania zabudowy oraz w § 8 wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

##### ***Wymagania ochrony środowiska:***

Wymagania ochrony środowiska, zostały uwzględnione poprzez ochronę przed zainwestowaniem terenów predysponowanych do zachowania i ukształtowania pod zieleń. Ponadto w projekcie planu (§ 8) zawarto m.in. nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt. Uwzględniono, także zawartą w dokumencie Studium, strefę ochrony i kształtowania krajobrazu, w której to obszar planu znajduje się w całości.

##### ***Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:***

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9 poprzez wskazanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także w ustaleniach szczegółowych, poprzez ustalenie nakazów, zakazów i dopuszczeń dla tych obiektów.

### ***Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:***

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zawarte w projekcie planu i podlegają opiniowaniu i uzgodnieniu m.in: z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Krakowie, Geologiem Powiatowym, Marszałkiem Województwa, właściwym organem Straży Pożarnej, Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska oraz dodatkowo z Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

W projekcie planu zawarto ustalenia w § 8 w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku i terenów stanowiących obszar narażony na niebezpieczeństwo zalania wodą w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych zgodnie z zasięgiem wskazanym na mapach zagrożenia powodziowego. Dodatkowo zapisy dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych zostały ujęte w § 10 i § 13.

### ***Walory ekonomiczne przestrzeni:***

Cały obszar przedmiotowego planu miejscowego został wyznaczony w dokumencie Studium, jako teren U<sub>H</sub> tj. Teren usług w tym handlu wielkopowierzchniowego. W związku z czym, zgodnie z art. 15 ust. 2a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), uchwalenie projektu planu doprowadzi do uwolnienia terenów inwestycyjnych i aktywizacji obszaru. Ponadto realizacja założeń i regulacji zawartych w projekcie planu, w znacznym stopniu podniesie wartość rynkową istniejących nieruchomości w omawianym obszarze.

### ***Prawo własności:***

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wykorzystanie przeprowadzonych na potrzeby projektu planu analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej w nie ingerujących. Na przykład, poprzez wyznaczeniu terenów zielonych (w formie izolacyjnej) na terenach wyłączonych z zainwestowania lub należących do Gminy Miejskiej Kraków lub w przypadku wyznaczania układu drogowego, który wytyczony został poprzez sprawiedliwe i równe zajęcie terenów prywatnych podmiotów. Ponadto prawo własności zostało uwzględnione przy rozpatrywaniu wniosków, a w przyszłości uwag, które zostaną złożone do projektu planu w czasie wyłożenia go do publicznego wglądu.

### ***Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:***

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostaną uzgodnione z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

### ***Potrzeby interesu publicznego:***

Interes publiczny rozumiany jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniający potrzeby społeczeństwa został uwzględniony głównie poprzez wyznaczenie w planie i ochronę przed

zabudową terenu ZP.2 – zieleni urządzonej w formie parku lub skweru, a także poprzez zaprojektowanie wewnętrznego układu dróg publicznych.

Ponadto projekt planu zakłada realizację w środkowo-południowej części planu terminal (pętlę) autobusowy na potrzeby komunikacji zbiorowej. Wyznaczono również wzdłuż ul. Nowohuckiej teren zieleni urządzonej (realizowanej w formie zieleni izolacyjnej), w celu ochrony przed negatywnymi skutkami oddziaływania hałasu i zanieczyszczeń.

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

***Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:***

W projekcie planu zostały uwzględnione w § 12 (*Zasady utrzymania, przebudowy, remontu i rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej*), przy wykorzystaniu informacji otrzymanych od operatorów sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu. Ponadto w § 7 ust. 4 pkt 4 ustalono zasady lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.

***Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:***

Partycypacja społeczeństwa w procesie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyrażona jest w art. 17 Ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to obligatoryjny wymóg, na który składa się etap składania wniosków i uwag do planu, a także wyłożenie projektu do publicznego wglądu oraz w trakcie jej trwania - dyskusja publiczna. Ponadto na potrzeby m.in. niniejszego planu zostało zorganizowane spotkanie z mieszkańcami, w celu zwiększenia ich udziału w pracach nad projektem planu. Każdy etap sporządzania planu, w którym udział społeczeństwa jest niezbędny, został poprzedzony stosownymi obwieszczeniami i ogłoszeniami Prezydenta Miasta Krakowa oraz informacjami zawartymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>.

Dodatkowo zostało zorganizowane fakultatywne spotkanie z mieszkańcami i Radą Dzielnicy, które odbyło się w dniu 10 grudnia 2014 r. Przedmiotem spotkania 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.

***Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:***

Zgodnie z Ustawą o Dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby przedmiotowego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.



W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu oraz dokumentacji prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>.

***Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:***

Obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą miejską sieć wodociągową, a zasilanie w wodę dla zaspokojenia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych, nowych lub rozbudowywanych obiektów jest możliwe w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.

***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, (...) a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:***

Podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), projekt planu winien być zgodny z zapisami Studium.

Dokument ten ze względu na datę jego uchwalenia pozostaje aktualny, a wszystkie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w nim zawarte mają pełne przełożenie na ustalenia zawarte w projekcie planu.

Dodatkowo na potrzeby procedowanego planu miejscowego wykonano następujące analizy:

- Powiązań zewnętrznych;
- Struktury własności;
- Decyzji administracyjnych – wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego;
- Wysokości zabudowy;

oraz wykonano opracowania:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;
- Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- Prognozę oddziaływania na środowisko.

Natomiast tytułowe ważenie interesu publicznego i prywatnego przeprowadzono poprzez analizę wniosków złożonych do planu, a w kolejnym etapie (po ustawowym opiniowaniu i uzgadnianiu) uwag, które zostaną złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Zorganizowana zostanie też, w trakcie przywołanego wyłożenia – dyskusja publiczna, której ustalenia będą również podstawą analiz dotyczących założeń w projekcie planu.

***Zgodność w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:***

Projekt planu w przeważającej części dopuszcza lokalizację nowej zabudowy. W celu ochrony ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią – został wyznaczony (wewnętrzny dla obszaru) układ dróg publicznych, który stanowi punkt wyjścia do dalszego kreowania ładu m.in poprzez linie zabudowy.

Zważywszy na fakt, iż większość obszaru jest obecnie niezainwestowana, a stanowić ma nowoczesną i zharmonizowaną zabudowę – w części tekstowej planu w § 7 *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (...)* zawarto ustalenia dotyczące zasad sytuowania urządzeń i obiektów budowlanych, elewacji, czy kształtowania dachów.

***Zaopatrzenie 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. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w strefie podstawowej, w której obowiązuje rzędna linii ciśnień średnio 245,00 m n.p.m..
3. W obszarze planu zlokalizowane są następujące sieci wodociągowe:
  - magistrala wodociągowa Krzemionki - Mistrzejowice o średnicy  $\phi$  800 mm,
  - $\phi$  160 mm – ul. Nowohucka, środkowa część terenu,
  - $\phi$  110 mm – rejon ul. Centralnej.
4. Przedmiotowy teren objęty jest „Koncepcją zasilania w wodę i odprowadzenia ścieków z terenu byłego Prefabetu i Montinu” – w trakcie opracowywania jest jej aktualizacja, która określi konieczny zakres budowy i przebudowy miejskiej sieci wodociągowej dla tego obszaru;
5. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
6. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

***Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych***

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
2. W rozpatrywanym terenie oraz jego sąsiedztwie znajdują się następujące sieci kanalizacyjne:
  - a. kanalizacja sanitarna:
    - $\phi$  1000 mm – rejon ul. Ciepłowniczej i ul. Skróconej,
    - $\phi$  300 mm – ul. Centralna, ul. Na Załączku,
    - $\phi$  250 mm – środkowa część planu,
  - b. kanalizacja opadowa:
    - $\phi$  400 mm – ul. Nowohucka, ul. Centralna oraz środkowa część terenu.
3. Przedmiotowy teren objęty jest „Koncepcją zasilania w wodę i odprowadzenia ścieków z terenu byłego Prefabetu i Montinu” – w trakcie opracowywania jest jej aktualizacja.
4. Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
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 w ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

#### *Gazownictwo*

1. Źródłem zasilania obszaru gazociągi średniego ciśnienia:
  - a.  $\phi$  300 mm – rejon ul. Na Załączu,
  - b.  $\phi$  200 mm – rejon ul. Na Załączu,
  - c.  $\phi$  32 mm – środkowa części planu.
2. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

#### *Ciepłownictwo*

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. Miejska sieć ciepłownicza zlokalizowana jest:
  - a.  $\phi$  800 mm magistrala ciepłownicza w rejonie ul. Nowohuckiej,
  - b.  $\phi$  100 mm -  $\phi$  60 mm -  $\phi$  50 mm – środkowa część planu.
4. W oparciu o istniejące rurociągi ciepłownicze istnieje możliwość dostawy czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania w okresie sezonu grzewczego oraz ciepłej wody użytkowej w okresie całorocznym.
5. Plan w obiektach budowlanych wyklucza stosowanie paliw stałych.

#### *Elektroenergetyka*

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są stacje elektroenergetyczne SE 110 kV/15 kV Czyżyny oraz SE 110 kV/15 kV Politechnika, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.
2. 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.

#### *Telekomunikacja*

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.

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 ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”.

#### **6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały**

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r.), przedmiotowy obszar wskazano do objęcia procedowanym miejscowym planem „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”.

W powyższej analizie wykazano wzrost zainteresowania inwestycyjnego na obszarze Dzielnicy XIV Czyżyny, jak również potrzebę objęcia planami zagospodarowania przestrzennego obszarów, dla których *obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych*. Są to między innymi tereny, na których według dokumentu Studium (tereny o przeznaczeniu U<sub>H</sub>) planowana jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, 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.

**Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”**

| Lata | Wydatki                                |  | Dochody             |                                   |   | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|--|--|---------------------|-----------------------------------|---|---|
|      | Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń | Wykonanie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej | Oplata planistyczna | Wpływy z podatku od nieruchomości | Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych |   |
| 1    | 5 085 825                              |  |                     |                                   |   | -5 085 825                                      |
| 2    | 5 085 825                              |  |                     |                                   |   | -5 085 825                                      |
| 3    | 5 085 825                              | 2 367 460  | 0                   |                                   |   | -7 453 285                                      |
| 4    | 5 085 825                              | 2 367 460  | 0                   |                                   |   | -7 453 285                                      |
| 5    | 5 085 825                              | 2 367 460  | 0                   | 1 312 315                         |   | -6 140 971                                      |
| 6    | 5 085 825                              | 2 367 460  |                     | 1 968 472                         |   | -5 484 814                                      |
| 7    |  | 2 367 460  |                     | 3 280 786                         |   | 913 326   |
| 8    |  |  |                     | 6 561 573                         |   | 6 561 573                                       |
| 9    |  |  |                     | 6 561 573                         |   | 6 561 573                                       |
| 10   |  |  |                     | 6 561 573                         | 921 250   | 7 482 823                                       |
|      | <b>30 514 950</b>                      | <b>11 837 302</b>                                    | <b>0</b>            | <b>26 246 290</b>                 | <b>921 250</b>                                    | <b>-15 184 712</b>                              |

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 15,2 mln zł (Tabela 8). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i zieleń oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze. Nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą.