

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH**  
**ZAWARTYCH W PROJEKCIE**  
**ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO**  
**„SOŁTYSOWSKA”**

**SPIS TREŚCI**

I.	PODSTAWA PRAWNA, FORMALNA ORAZ OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....	2
1.	Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu. ....	2
2.	Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne. ....	3
	Powiązania zewnętrzne i komunikacyjne .....	4
	Aktualne zagospodarowanie terenu .....	4
	Chłonność terenu i ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych: .....	4
	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków .....	5
6.	Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	5
7.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium. ....	6
	1) Obszar planu znajduje się w Strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 48 <i>STARE CZYŻYNY LEG</i> i dla tych obszarów ustalono: .....	7
	2) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem: .....	9
	3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium: .....	10
	4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności zintegrowanych planów inwestycyjnych z ustaleniami Studium obejmujące potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium: .....	11
8.	Przebieg procedury planistycznej.....	12
II.	SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	13
1.	Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.....	13
	1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.....	13
	2) Walory architektoniczne i krajobrazowe. ....	13
	3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. ....	13
	4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: .....	13
	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. <i>o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)</i> .....	13
	6) Walory ekonomiczne przestrzeni.....	13
	7) Prawo własności.....	13
	8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. ....	14
	9) Potrzeby interesu publicznego.....	14
	10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 ustawy]. ....	14
	11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. ....	14
	12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. ....	14
	13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska .....	14
	14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.....	15
2.	Informacja w zakresie ust. 3 ustawy.....	15
3.	Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.....	15
III.	ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓBU WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA*.....	15
IV.	WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....	16

# I. PODSTAWA PRAWNA, FORMALNA ORAZ OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

## 1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem”, „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego „Sołtysowska” wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszarów dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej na obszarze o łącznej powierzchni 0,3474 ha.

Obszar objęty planem, położony jest w centralnej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XIV – Czyżyny, w rejonie ul. Sołtysowskiej. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

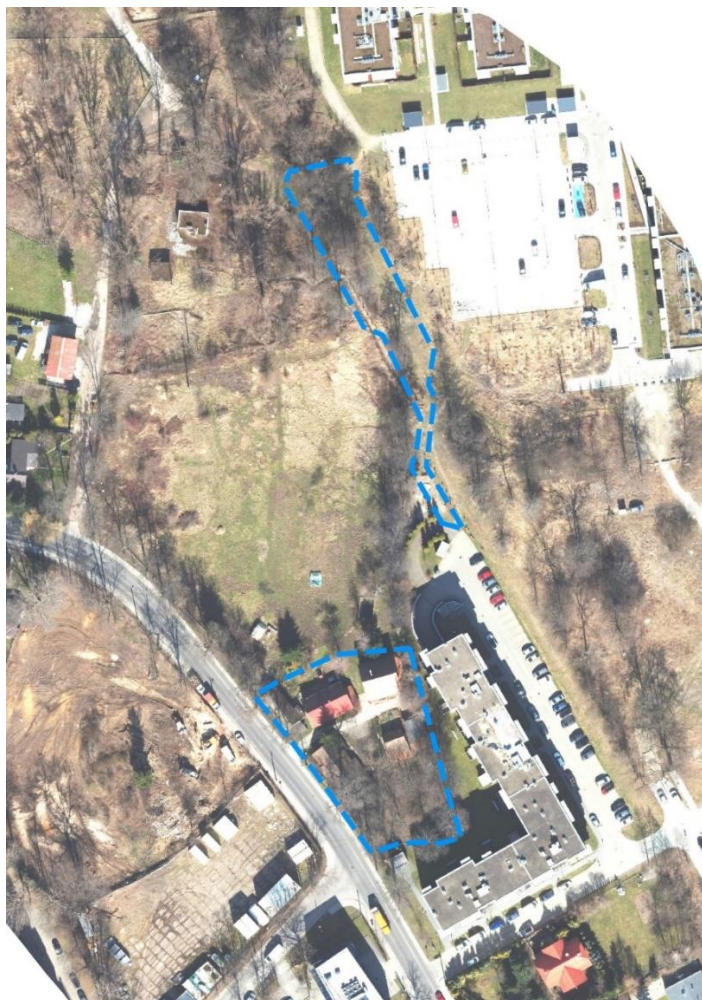
W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego „Sołtysowska” inwestycją główną stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w terenie oznaczonym symbolem IMW, inwestycją uzupełniającą – zagospodarowanie fragmentu parku urządzeniami placu zabaw oraz realizacja połączenia pieszego w terenie zieleni publicznej, oznaczonej symbolem ZP.

Cele zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru „Sołtysowska” stanowi tym samym:

- 1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem funkcji usługowej, dostosowanej do charakteru przyległych terenów z określeniem precyzyjnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów – jako inwestycji głównej;
- 2) ustalenie warunków zagospodarowania terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, atrakcyjnych przestrzeni publicznych w tym placu zabaw – jako inwestycji uzupełniającej;
- 3) kształtowanie układu urbanistycznego wzdłuż ulicy Sołtysowskiej uwzględniającego zmiany w rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich na przestrzeni ostatnich lat.

Na etapie umowy urbanistycznej dopuszcza się rozszerzenie, zmianę lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji sprecyzowania ich przez Urząd Miasta Krakowa.

W zapisach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczono możliwość realizacji funkcji usługowych, mieszczących się w definicji „inwestycji uzupełniającej” zawartej w art. 2 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), tj. obiektów służących działalności pożytku publicznego lub obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.



Rys. 1. Granice zintegrowanego planu inwestycyjnego

## 2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oparto na ustaleniach Studium, w którym określono m. in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą).

W założeniach ZPI oparto się również na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem struktury własności gruntów,
- uwarunkowaniach komunikacyjnych oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- innych opracowaniach w tym *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Programie Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa.*

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane zintegrowanym planem inwestycyjnym to rozwiązania obejmujące zmianę przeznaczenia terenów określonych uchwałą. Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg” (Dz. U. Woj. Małopolsk. z dnia 12 września 2013 r., poz. 5502) z uwzględnieniem kompozycji funkcjonalno-przestrzennej, relacji z terenami otaczającymi, kształtowania przestrzeni publicznych i systemów zieleni.

Aktualne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują w obszarach objętych projektem ZPI tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny komunikacji i zieleni publicznej. Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami rynkowymi miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszar objęty ZPI, na którym w obowiązującym mpzp znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, otoczony jest terenami zabudowy wielorodzinnej, które na czas opracowania ZPI zostały zabudowane

lub są w trakcie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, cały obszar predysponowany został do lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co realizowane jest poprzez trwające na przestrzeni ostatnich lat, sukcesywne przekształcenie tego rejonu w spójny przestrzennie i funkcjonalnie obszar.

Zgodnie z rosnącymi standardami wyposażenia jednostek urbanistycznych istotnym jest także zapewnienie otwartych, urządzonych terenów zieleni parkowej, co zapewnione zostało w obowiązującym mpzp na obszarze będącym we władaniu Gminy Kraków, planowanym do zagospodarowania na park miejski. Koncepcja zagospodarowania Parku Woźniców, zakłada realizację ścieżki prowadzącej na teren właściwej części Parku oraz placu zabaw dedykowanego dla mieszkańców budynków znajdujących się na działkach sąsiadujących. Mając na uwadze fakt, iż realizacja tego fragmentu parku nie jest kontynuowana z uwagi na brak środków w budżecie Miasta Krakowa, mieszkańcy obecnej i przyszłej zabudowy zlokalizowanej na sąsiednim odcinku ul. Sołtysowskiej mają szansę otrzymać dostęp do Parku znacznie wcześniej niż umożliwi to plan budżetowy UMK w oparciu o finansowanie przez wnioskodawcę ZPI, zgodnie z deklaracją zawartą we wniosku. Deklaracja zakłada wykonanie dodatkowych urządzeń, dzięki którym zwiększona zostanie dostępność oraz zasięg planowanego placu zabaw. Zgodnie z obowiązującymi przepisami inwestor ma obowiązek zapewnienia dostępu przyszłym mieszkańcom do placu zabaw, nawet pomimo niewielkiego gabarytu zabudowy, możliwej do realizacji w ramach inwestycji podstawowej przewidzianej w ZPI. Zgodnie z ocenioną chłonnością działki, dla inwestycji w ramach przedmiotowego ZPI konieczne będzie wykonanie niewielkiego placu zabaw o pow. ok 49 m<sup>2</sup>, tj. 1 m<sup>2</sup> / jedno mieszkanie, przy czym zgodnie z zapisami *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* w sytuacji realizacji pojedynczej zabudowy przepisy traktują warunek jako spełniony poprzez korzystanie z istniejących placów zabaw znajdujących się w odległości do 750 m od projektowanej zabudowy, a taki wymóg spełnia jeden z placów zabaw już zrealizowany w Parku Woźniców, byłby on zatem wystarczający na potrzeby uzyskania pozwolenia budowlanego na przedmiotowym terenie. Jednak w zdroworozsądkowej ocenie wnioskodawcy nie został on dostosowany wielkością do liczby potencjalnych użytkowników nowych terenów mieszkaniowych, podobnie jak plac zabaw planowany w kolejnym etapie realizacji Parku Woźniców, wzdłuż ciągu komunikacyjnego łączącego zespoły zabudowy z głównym trzonem Parku, w pobliżu planowanej inwestycji.

Inwestycja uzupełniająca w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego, która obejmuje poszerzenie oferty rekreacyjnej placu zabaw pozwoli na realizację infrastruktury społecznej, dostosowanej do docelowej ilości jego użytkowników, zgodnie z intencją zarówno ustawodawców jak i władz samorządowych.

#### **Powiązania zewnętrzne i komunikacyjne**

Teren ZPI położony jest środkowej części obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – Łęg” (Dz. U. Woj. Małopolsk. z dnia 12 września 2013 r., poz. 5502), planu „Czyżyny – Łęg”. Fragmentem wniosku objęto także fragment projektowanego Parku Woźniców, który ma za zadanie połączenie Łąg Nowohuckich z parkiem Lotników, dzięki czemu realizowane są połączenia funkcjonalno-przestrzenne w szerszym zasięgu.

Główne powiązania obszaru z otoczeniem związane są jednak z ulicą Sołtysowską. Obszar, na którym położone są poszczególne tereny wyznaczone zintegrowanym planem inwestycyjnym jest skomunikowany poprzez istniejący układ dojazdów i dojazdów.

Wzdłuż ulicy Sołtysowskiej kursuje linia autobusowa.

#### **Aktualne zagospodarowanie terenu**

Obszar planu jest nieznacznie zainwestowany budynkami (jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (pustostan) oraz 5 budynków gospodarczych w planowanym terenie 1MW) i jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych- jeden istniejący, drugi w trakcie realizacji. W obszarze położonym w północnej części ZPI znajdują się tereny zieleni, na których planowany jest park miejski w oparciu o ustalenia obowiązującego mpzp. Teren ten nie został jeszcze zagospodarowany na ten cel.

#### **Chłonność terenu i ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych:**

Obszary objęte projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego w obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Sołtysowska" przeznaczone są do zainwestowania.

Tereny, na których w stosunku do obowiązującego planu dokonano zmiany formy zabudowy z jednorodzinnej na wielorodzinną (1MW) obejmują obszar 0,2151 ha. Tereny, na których zmieniono wskaźniki parametrów zabudowy (1ZP i 2ZP) obejmują obszar 0,1213 ha.

Tabela 1. Zestawienie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązującego MPZP.

MPZP "Czyżyny Łęg" OZNACZENIE I NAZWA TERENU	WSKAŹNIK TER. BIOL. CZYNNEGO	WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZAINWESTOWANEJ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	WSKAŹNIK INTEN. ZABUDOWY	PROJEKT ZPI
MN7	60%	40%	11 m.	0,8	1MW
ZP11	80%	20%	-	-	1ZP
ZP12	80%	20%	-	-	2ZP
KDL					KDL

Zgodnie ze wskaźnikami określonymi w obowiązującym planie, na terenie, który ZPI przeznacza pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w chwili obecnej możliwa jest realizacja ok. 1300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej o funkcji jednorodzinnej, realizowanej w budynkach wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na obszarze objętym ZPI nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

#### 6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

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

Przejęte w projekcie planu parametry i wskaźniki dla zabudowy wynikają z ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 48).

W projekcie ZPI wyznaczone zostały tereny przeznaczone pod zabudowę i do zainwestowania:

- 1MW- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1ZP, 2ZP – Teren zieleni urządzonej.

oraz Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej.

Tym samym w stosunku do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – Łęg” dokonano nie naruszającej ustaleń studium zmiany:

- przeznaczenia terenu z zabudowy z jednorodzinnej na wielorodzinną (**teren 1MW**) - obszar o powierzchni 0,2151 ha.
- Przeznaczenia terenu zabudowy jednorodzinnej na teren drogi lokalnej (teren 1KDL) będącą korektą linii rozgraniczającej dróg zgodnie z podziałem ewidencyjnym - obszar o powierzchni 0,0033 ha.

Pozostałe tereny tj. **1 ZP**, **2ZP** oraz **2KDL**- zachowały swoje dotychczasowe przeznaczenie.

Tabela 2. Bilans terenów w projekcie ZPI.

BILANS	
Przeznaczenie	Powierzchnia[ha]
1MW	0,2151
1ZP	0,1196
2ZP	0,0017
1KDL	0,0033
2KDL	0,0073
<b>SUMA</b>	<b>0,3470</b>

W projekcie planu wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy, którą dostosowano do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, w zgodności z przepisami obowiązującymi w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych .

Tabela 3. Porównanie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązującego MPZP i projektu ZPI.

MPZP "Czyżyny- Łęg" OZNACZENIE I NAZWA TERENU Powierzchnia [ha]	PROJEKT ZPI Powierzchnia [ha]	WSKAŹNIK TER. BIOL. CZYNNEGO (udział terenu biologicznie czynnego)		WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY (maksymalny)		MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m] (maksymalna całkowita wysokość zabudowy)	
		A.	B.	A.	B.	A.	B.
MN7 0,2184	1MW 0,2151	60%	35%	0,8	1,8	11	20
	1KDL 0,0033	-	-	-	-	-	-
ZP11 0,1196	1ZP 0,1196	80%	40%	-	0,1	-	6
ZP12 0,0017	2ZP 0,0017						

Poprzez przyjęte rozwiązania osiągnięto:

- zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dostosowanej do charakteru sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej z określeniem precyzyjnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- kształtowanie układu urbanistycznego wzdłuż ulicy Sołtysowskiej uwzględniającego zmiany w rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich na przestrzeni ostatnich lat;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, atrakcyjnych przestrzeni publicznych w tym placu zabaw.

Proponowana zmiana odzwierciedla potrzeby rynkowe miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w powiązaniu z terenami zielonymi-parkowymi.

Projektem ZPI objęto również teren stanowiący własność Miasta Krakowa, który stanowi fragment realizowanego etapami Parku Woźniców,. Fragment objęty granicami ZPI zapewnia dostęp komunikacyjny mieszkańcom istniejącej i projektowanej zabudowy do głównego korpusu terenów zielonych zorganizowanych w ramach założenia parkowego.

## 7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego a tym samym, zgodnie z art. 37ea ust. 3 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

W związku z powyższym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6, są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Nienaruszanie ustaleń studium poprzez zapisy planu zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w dokumencie Studium.

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (*funkcje terenu*). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych*.

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

Zapisy ustaleń Studium (wybrane dotyczące obszaru projektu planu):

**1) Obszar planu znajduje się w Strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 48 STARE CZYŻYNY ŁĘG i dla tych obszarów ustalono:**

- ***Dla jednostki urbanistycznej nr 48- STARE CZYŻYNY ŁĘG***

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przekształcenie dawnego zespołu przemysłowego w rejonie Łęgu w ważny ośrodek centrotwórczy usługowo-mieszkaniowy, skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;</li> <li>• Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej i al. Pokoju zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;</li> <li>• Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana wewnątrz jednostki, projektowana jako autonomiczny zespół usługowo-mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; □ Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, lokalizowana w kwartale ulic: Nowohucka, al. Jana Pawła II i al. Pokoju, do utrzymania i przekształceń, z podniesieniem maksymalnej wysokości zabudowy na obrzeżach kwartału;</li> <li>• 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;</li> <li>• Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Cупłowej i ul. Wiklinowej do utrzymania i uzupełnienia z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;</li> <li>• Zespół zabudowy przemysłowej wraz z infrastrukturą techniczną zakładów tytoniowych do utrzymania, przekształceń i modernizacji;</li> <li>• Zespół zabudowy elektrociepłowni Łęg do utrzymania, przekształceń i modernizacji;</li> <li>• Zabudowa usługowa wzdłuż ul. Ciepłowniczej do przekształceń;</li> <li>• Istniejące obiekty i urządzenia sportowe w rejonie ul. Sołtysowskiej do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;</li> <li>• Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Nowohuckiej, al. Pokoju i al. Jana Pawła II.</li> </ul>	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</li> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);</li> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);</li> <li>• Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);</li> <li>• Tereny usług (U);</li> <li>• Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH);</li> <li>• Tereny przemysłu i usług (PU);</li> <li>• Tereny infrastruktury technicznej (IT);</li> <li>• Tereny kolejowe (KK);</li> <li>• Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa jednorodzinna w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wolnostojąca i bliźniacza;</li> <li>• Zabudowa jednorodzinna w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;</li> <li>• Zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów</li> </ul>

	<p>zieleni urządzonej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;</li> <li>• Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej, al. Pokoju i al. Jana Pawła II min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej i al. Pokoju min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a w rejonie ul. Woźniców min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min.90%.</li> </ul>
<p>wskaźniki zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej, al. Pokoju i al. Jana Pawła II do 36m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, a w rejonie al. Pokoju do 36m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, w rejonie ul. Sołtysowskiej do 5m, a w rejonie ul. Woźniców do 15m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 20m;</li> <li>• Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w ramach terenów przemysłu i usług (PU) do 25m, a w przypadku wymogów technologicznych nie określa się;</li> <li>• Wysokość zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) do 60m z dopuszczeniem chłodni kominowych i kominów przemysłowych o wysokość nieprzekraczającej rzędnej 460m n.p.m.</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej, al. Pokoju i al. Jana Pawła II do 100%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej i al. Pokoju do 100%.</li> </ul>
<p>środowisko kulturowe</p>	<p>W jednostce występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków: zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i użyteczności publicznej, w pfn. granicy obszaru odcinek drogi Twierdzy Kraków - do zachowania</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej: Ochrony wartości kulturowych:</p>



	<p>obejmuje zespół zabudowy przy ul. Kamionka; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: obejmuje całość jednostki; przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi; • Nadzoru archeologicznego: obejmuje fragmentarycznie płn. część jednostki.</p> <p>Wskazania dla wybranych elementów:          Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów w gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia) • Łęg, ul. Centralna - miejsce walki z żandarmerią niemiecką żołnierzy Armii Krajowej oraz „cichociemnych”, 8 maja 1944 r.</li> </ul>		
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1%; i tysiącletniej Q0,1%;</li> <li>• Tereny o spadkach powyżej 12%;</li> <li>• Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>• Tereny siedlisk chronionych;</li> <li>• Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);</li> <li>• Korytarz ekologiczny;</li> <li>• Obszary wymiany powietrza;</li> <li>• Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450;</li> <li>• Lasy.</li> </ul>		
komunikacja	<p>Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):          ul. Nowohucka - w klasie GP,          planowana Trasa Ciepłownicza - w klasie GP,          al. Pokoju - w klasie G,          al. Jana Pawła II - w klasie G (odc. wschodni), w klasie Z (odc. zachodni),          planowana ul. Nowa Tomickiego - w klasie Z,          planowana trasa mostowa Nowa Tomickiego - Rybitwy – w klasie Z;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transport zbiorowy:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• linie tramwajowe w ulicach: al. Jana Pawła II, al. Pokoju,</li> <li>• planowana linia w ul. Nowohuckiej,</li> <li>• linie autobusowe na ulicach lokalnych i wyższych klas.</li> </ul> </li> </ul>		
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;</li> <li>• Planowana rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego; Ograniczenia wynikające z: Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV;</li> <li>• Lokalizacji istniejących: elektrociepłowni Kraków, stacji elektroenergetycznej 110kV/SN, zbiorczego punktu gromadzenia odpadów, zakładu zagospodarowani odpadów</li> </ul>		
<b>BILANS TERENU</b>			
szczegółowy	MN	11.77	2.61
	MNW	33.83	7.51
	MW	2.09	0.46
	UM	118.44	26.3
	U	93.69	20.81
	U <sub>H</sub>	35.96	7.99
	PU	33.66	7.48
	ZU	12.47	2.77
	ZR	9.03	2.01
	IT	50.68	11.26
	KK	1.54	0.34
	KD	47.12	10.47
		450.27 ha	100 %

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

### UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

#### Funkcja podstawowa -

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

o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

### 3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium:

Zgodność ze Studium, wyznaczającym poniższe kierunki zagospodarowania:

Wyznaczenie w projekcie ZPI poszczególnych kategorii terenów jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych.

W terenach, dla których studium ustala kategorię UM w funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej mieszczą się wszystkie ustalone w ZPI przeznaczenia terenu, w tym także przeznaczenia uzupełniające.

W ramach określenia przeznaczenia terenu oraz przeznaczenia uzupełniającego dla terenów ustalonych w ZPI jako MW, ZP oraz KDL wzięto pod uwagę zapisy określające kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania oraz zasady ich zastosowania w planach miejscowych, w szczególności:

- „Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium, a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania” (Studium TOM III.1.2 pkt 6),
- „W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu” (Studium TOM III.1.2 pkt 7).
- „Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych” (Studium TOM III.1.2 pkt 11).

Tabela 4. Wyjaśnienie nienaruszania wytycznych studium poprzez ustalenia projektu ZPI

USTALENIA ZPI	KIERUNEK W STUDIUM
1MW	UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<p>Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, realizowaną jako budynki wielorodzinne, spójne pod względem funkcji z terenami sąsiednimi.</p> <p>Przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów UM (w katalogu możliwych do realizacji funkcji zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności oraz zabudowa usługowa) z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie podwyższonym w stosunku do wymogów studium (35% przy możliwym parametrze wynikającym ze studium -30%);</li> <li>• maksymalna wysokość obiektu budowlanego określono na poziomie niższym niż wynika to z wymogów studium - 20 m (zgodnie z wytycznymi studium na 25 m)</li> </ul>	
1ZP, 2ZP	UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej W funkcji dopuszczalnej - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej

Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zieleni urządzonej, z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium:

przeznaczenie terenu odpowiada funkcji dopuszczalnej terenów UM, [wskazanie funkcji dopuszczalnej jako przeznaczenia uzupełniającego pozwala na zachowanie zasady, iż „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu”, projekt ZPI w ramach terenu UM określonego w studium, obejmuje w swoich granicach obszar o łącznej powierzchni 0,3470 ha (teren 1ZP zajmuje powierzchnię 0,1196 ha, a teren 2ZP 0,0017 ha), w której to powierzchni tereny zieleni urządzonej stanowią ok. 35 % udział w powierzchni planu.

- udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie podwyższonym w stosunku do wymogów studium (40% przy możliwym parametrze wynikającym ze studium -30%)
- wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono na poziomie znacznie zaniżonym w stosunku do granicznych parametrów wskazanych w studium.

1KDL, 2KDL

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Elementy układu komunikacyjnego możliwe są do realizacji we wszystkich terenach przewidzianych w studium na podstawie zapisu:

„Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów

w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych” (Studium TOM III.1.2 pkt 11);

#### 4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności zintegrowanych planów inwestycyjnych z ustaleniami Studium 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;

- uwzględniono m.in. poprzez zapewnienie warunków dla realizacji przestrzeni publicznych, w tym w postaci terenów zieleni publicznej oraz zrównoważone wskaźniki intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej

##### ▪ funkcjami terenu

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania,

- uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie przeznaczeń terenu zgodnych z podstawowymi funkcjami określonymi w studium, z uwzględnieniem funkcji dopuszczalnych, w zgodnych z ustaleniami studium proporcjach

##### ▪ standardami przestrzennymi

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenów (minimalna powierzchnia biologicznie czynna – udział powierzchni biologicznie czynnej).

- uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie standardów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w zgodności z ustaleniami studium.

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

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów (maksymalna wysokość zabudowy).

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 (Studium Tom III.1.2 pkt 6).

- uwzględniono poprzez wskazanie zgodnych ze studium wskaźników zabudowy oraz wyznaczenie w planie przeznaczeń terenu zgodnych z podstawowymi funkcjami określonymi w studium,

z uwzględnieniem funkcji dopuszczalnych, w zgodnych z ustaleniami studium proporcjach.

-parametr wysokości określono w planie zgodnie z definicją wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wysokość zabudowy) oraz zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium (wysokość obiektu budowlanego).

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych.

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy:

- zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę;
- racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału, jaki zawierają, również użytkowego i materialnego;
- integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

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

uwzględniono poprzez stworzenie warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego.

▪ **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 użytkowników i mieszkańców.

- uwzględniono poprzez uzupełnienie układu komunikacyjnego w dowiązaniu do systemu ponadlokalnego, z uwzględnieniem dostępności do komunikacji publicznej

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i umożliwienie rozwoju (rozbudowy sieci) dla pokrycia przedmiotowego obszaru.

- uwzględniono poprzez precyzyjne zapisy dotyczące utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, energię ciepłą, systemy telekomunikacyjne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

**Analiza zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z polityką przestrzenną określona w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane.**

*Stwierdzenie, że zintegrowany plan inwestycyjny, jako szczególna forma planu miejscowego, nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.*

*Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, 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 prowadzącego procedurę planistyczną zintegrowanego planu inwestycyjnego, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.*

## **8. Przebieg procedury planistycznej.**

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia, oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

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

### 1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

#### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie publicznie dostępnych terenów zieleni urządzonej.

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

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

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu dostosowanie zabudowy na terenach dotąd zainwestowanych zabudową jednorodziną (obecnie częściowo wyburzoną) do charakteru istniejącej mieszkaniowej na działkach sąsiednich. z

#### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu. W projekcie planu ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące retencji wód opadowych. W poszczególnych terenach ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomach spełniających lub przewyższających wymogi studium.

Cały obszar planu położony jest granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, lub obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne a także dobra 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 4 [dot. ochrony przed hałasem] i ust. 5 [dot. lokalizacji przedsięwzięć], § 10 ust. 1 pkt 4 [dot. przestrzeni publicznych], § 13 ust. 6 pkt 1 [dot. zapewnienia rozwiązań technicznych], ust. 7 pkt 2 [dot. karty parkingowej] tekstu planu.

#### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt ZPI poprzez ustalenie w § 6, 7 i rozdziale III uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających dalszy, harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie, z dostępem do publicznych terenów zieleni urządzonej. Propozycja zmian jest odpowiedzią na potrzeby rynkowe miasta Krakowa w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### 7) Prawo własności.

Uwzględnione w projekcie planu poprzez analizę struktury własności – plan składa się z dwóch obszarów. Jeden, obejmujący inwestycję podstawową, praktycznie w całości jest własnością

wnioskodawcy ZPI. Fragment działki nr 568, który włączono w granice tej części opracowania, w celu dostosowania granic przeznaczenia terenu drogi do podziałów ewidencyjnych, stanowi współwłasność Gminy Kraków i Skarbu Miasta.

Drugi fragment planu obejmujący inwestycję uzupełniającą z przeznaczeniem pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny zieleni urządzonej), w całości składa się z działek będących we władaniu Gminy Miejskiej Kraków.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Potwierdzone zostaną poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu planu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego.**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie celów planu, które dla spełnienia potrzeb społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez umożliwienie budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

W tekście planu zawarto ponadto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8,9);
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych (§ 10).

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 ustawy].**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów.

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) oraz zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 12 tekstu planu.

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach ZPI.

#### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

#### **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanych aktów planistycznych. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury ZPI, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego).

Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

#### **13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 tekstu planu, dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym dotyczy terenów położonych w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny te nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej, nie są też na ten cel przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

### **2. Informacja w zakresie ust. 3 ustawy.**

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez wyznaczenie publicznie dostępnych terenów zieleni urządzonej (parkowej) zarówno jako przeznaczenia podstawowego (tereny ZP) jak i przeznaczenia uzupełniającego w terenie MW, określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Projekt stwarza korzystne warunki dla realizacji zarówno interesów publicznych jak i prywatnych.

Analizy środowiskowe uwzględniono w ramach zapisów zawartych m.in. w § 8 ustaleń planu, *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu*, gdzie odniesiono się do kwestii ochrony środowiska niezbędnych do regulacji z uwagi na uwarunkowania obszaru objętego planem.

### **3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana będzie w miejscu umożliwiającym użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dla terenów, którym zmieniono przeznaczenie wskazano ustalenia przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący i projektowany w obowiązującym planie miejscowym układ dróg publicznych.

W otoczeniu terenów przeznaczonych w ZPI pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znajduje się sieć komunikacji publicznej realizowana poprzez przystanki autobusowe wzdłuż ul. Sołtysowskiej.

### **III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓBU WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA\*;**

Opracowana przez Prezydenta Miasta Krakowa „Ocena aktualności studium i planów miejscowych”, obejmująca okres od 2018 do 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 aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR CXXX/3610/24 Rady Miasta Krakowa w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 20 marca 2024 r.

Obszar opracowania jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg” (Dz. Woj. Małopolsk. z dnia 12 września 2013 r., poz. 5502) a podjęcie prac nad sporządzeniem zmiany jego ustaleń poprzez zintegrowany plan inwestycyjny wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu efektywniejsze kształtowanie przestrzeni, poprzez dopuszczenie zabudowy o zharmonizowanej formie i gabarytach

oraz intensywności dostosowanej do istniejącej i realizowanej zabudowy na działkach sąsiednich oraz aktualnie obowiązujących ustaleń planistycznych.

Proponowane w planie rozwiązania, nie naruszające ustaleń Studium są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### UNIWERSALNE PROJEKTOWANIE

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

#### **IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m. in. partycypację w realizacji zagospodarowania terenów zieleni publicznej czy proces budowy i modernizacji infrastruktury komunikacyjnej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Wpływ na finanse publiczne, w tym wzrost wartości nieruchomości, wpływy z podatków, utrata wpływów z tytułu podatku od nieruchomości czy utrata wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych oszacowane zostały na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, obejmującej segmenty rynku dotyczące przeznaczenia terenu w obowiązującym planie miejscowym oraz w projekcie ZPI w okresie od I.2019r do IV.2024r.

W celu wyliczenia wzrostu wartości nieruchomości wzięto pod uwagę średnią cenę jednostkową gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która w Nowej Hucie ogółem wynosiła w okresie 2021 – 2024 249 zł, ale w wybranych obrębach (54 NH oraz sąsiednich obrębach 49, 52, 53, 55, 56, 57 NH) już 972 zł.

W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średnia cena m<sup>2</sup> w wybranych obrębach wynosiła 1381 zł.

Tym samym wzrost wartości 1 m<sup>2</sup> szacuje się na poziomie 409 zł, co dla powierzchni nieruchomości (2151 m<sup>2</sup>) oznacza wpływy z opłaty jednorazowej przy stawce 30% wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 264 000 zł.

Istotna zmiana dotyczyć będzie wpływów z podatków od nieruchomości, liczonymi zgodnie ze stawkami podatkowymi obowiązującymi w 2024r ustalonymi Uchwałą Nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Aktualnie nieruchomość objęta ZPI obciążona jest podatkiem od budynków w wysokości 6488,59 zł, przy czym kwota ta nie uwzględnia wykonanych w ostatnim czasie i planowanych wyburzeń. Po uwzględnieniu wykonanych i planowanych rozbiórek (zgodnie z posiadanymi pozwoleniami i zgłoszeniami) będzie ona wynosić ok. 1276,83 zł.

Powierzchnię użytkową dla obliczeń prognozowanych podatków oszacowano w oparciu o wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy oraz z założeniem, że powierzchnia użytkowa stanowi 0,7 powierzchni całkowitej budynków. Poniższe wartości obliczono dla powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie 2710 m<sup>2</sup>, powierzchnię garażu przyjęto przy założeniu średniej wielkości mieszkania na poziomie 55 m<sup>2</sup> i współczynniku 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie.



Szacowane podatki od nieruchomości dla terenu 1MW, o powierzchni 0,2151 ha to wpływy:

- z podatków od gruntów - 1527,21 zł,
- od budynków lub ich części (funkcja mieszkalna i garażowa) - 20430,00 zł,  
tj. łącznie: 21957,21 zł (wg stawek podatków od nieruchomości z 2024r).

Oszacowane wyżej wysokości potencjalnych wpływów z podatków od nieruchomości stanowią górną teoretyczną granicę wpływów z podatków od nieruchomości.

Faktyczne zagospodarowanie opisanych terenów może być w rzeczywistości zdecydowanie mniej intensywne, co wykazać może dopiero koncepcja zagospodarowania terenu opracowana z uwzględnieniem wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej czy wskaźników miejsc postojowych, które faktycznie mogą znacząco wpłynąć na obniżenie możliwych do zrealizowania parametrów inwestycji.

Na potrzeby sporządzenia wniosku w sprawie ZPI Inwestor opracował analizę chłonności wraz z koncepcją projektową, zgodnie z którą określone zgodnie z powyższymi standardami współczynnik PUM nie będzie możliwy do uzyskania, ze względu na kształt i konfigurację działki oraz zastane sąsiedztwo. Analiza przesłaniania i nasłonecznienia oraz lokalizacji miejsc postojowych niezbędnych dla realizacji inwestycji wykazała potencjalny maksymalny możliwy do uzyskania PUM na poziomie 2650 m<sup>2</sup>, a powierzchnię użytkową garażu podziemnego (2 kondygnacje) na poziomie 3108 m<sup>2</sup>. Tym samym wartość podatku od budynków wyniesie najpewniej nie więcej niż 37 763,36 zł co łącznie z podatkiem od nieruchomości da **roczny wpływ na poziomie 39 290,57 zł.**

Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowić załącznik.