

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU**

**„CZYŻYNY – OS. DYWIZJONU 303 i 2 PUŁKU LOTNICZEGO”**



*Listopad 2016 r.*

---

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH**

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:                   Bożena Kaczmarska – Michniak  
Z-ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego:           Elżbieta Szczepińska

Opracowanie:   Tomasz Antosiewicz  
  Maria Burnóg  
  Łukasz Kusak  
  Paulina Mol  
  Tomasz Ziółkowski

**Podstawa formalno-prawna analizy**

*Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.*

## Spis treści:

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania.....	5
3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....	6
4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	7
5. Stan Własnościowy/beneficjenci planu.....	8
5.1. Struktura własności gruntów.....	8
5.2. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji.....	9
6. Problemy przestrzenne w obszarze.....	10
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego).....	10
7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	10
7.2. Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	16
7.3. Plan województwa małopolskiego.....	18
7.4. Programy i polityki miasta dotyczące obszaru.....	18
7.5. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....	18
7.6. Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przygotowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Osiedla Dywizjonu 303, 2-go Pułku Lotniczego”.....	22
8. Główne założenia/cele sporządzanego planu.....	22
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA.....	22
III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	23
IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU.....	24
V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....	24
1. Zakres czynności i prac planistycznych.....	24
2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	25
VI. PODSUMOWANIE.....	25
VII. UZASADNIENIE.....	25
VIII. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE.....	27

# I. UWARUNKOWANIA

## 1. Położenie obszaru opracowania

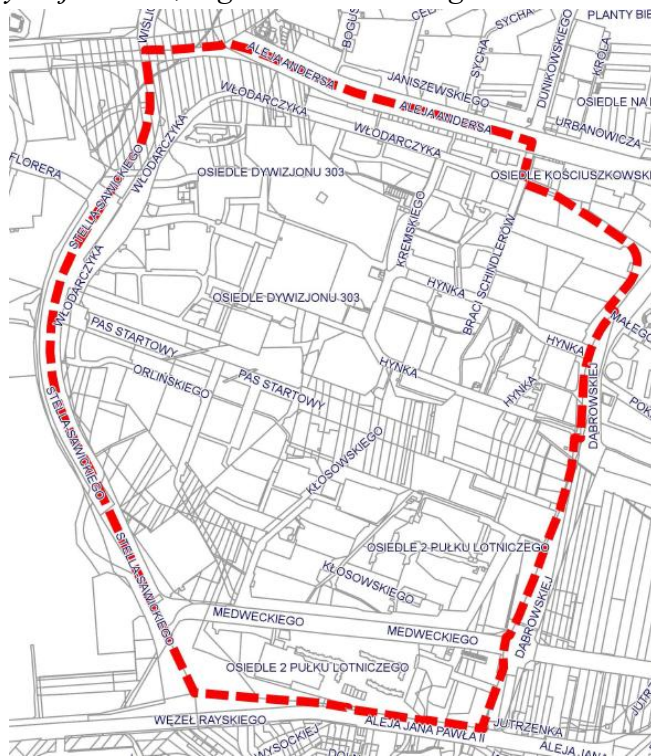
Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w odległości ok. 5 km od centrum miasta w kierunku północno-wschodnim w połowie drogi między Nową Hutą, a przedwojennymi granicami Krakowa. Zdecydowana większość obszaru leży na terenie dzielnicy XIV Czyżyny, natomiast teren osiedla Kościuszkowskiego oraz al. Gen. Andersa znajduje się na terenie dzielnicy XVI Bieńczyce.

Analizowany obszar ma powierzchnię 139,5 ha.

Granice obszaru wyznaczają:

- od północy: granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce - Osiedle” oraz granica sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Mistrzejowice – Południe”;
- od wschodu: granica sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Marii Dąbrowskiej – Bieńczycka”;
- od południa: granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny”;
- od zachodu: ulica Izydora Stella - Sawickiego.

Zakres opracowania obejmuje obszar wskazany w Uchwale Nr LII/990/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie *ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedli Dywizjonu 303 i 2-go Pułku Lotniczego – „Czyżyny – osiedla Dywizjonu 303, 2-go Pułku Lotniczego”.*



Rys. 1. Granice opracowania.

## 2. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą w przeważającej części zainwestowany jest zabudową mieszkaniową wielorodzinną osiedli: Dywizjonu 303, 2 Pułku Lotniczego i Kościuszkowskiego. Zabudowę ww. osiedli stanowią głównie budynki zrealizowane w latach 70. i 80. XX wieku w technologii wielkopłytkowej (m.in. 5, 11 i 15 kondygnacyjne), towarzyszy im zieleń międzyblokowa.

Na analizowanym obszarze znajdują się obiekty edukacji (przedszkola samorządowe i prywatne, szkoły podstawowe, zespół szkół ogólnokształcących), kościół parafialny pw. św. Brata Alberta, poczta, Dom Kultury – Klub 303, stacja benzynowa oraz obiekty handlu, gastronomii i usług. Przez analizowany obszar przebiega fragment pasa startowego dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny, jak również mieści się dawny hangar lotniczy wraz z otoczeniem obejmującym pozostałości zespołu lotniskowego (zbiornik przeciwpożarowy podziemny, nawierzchnia placu manewrowego przed hangarem z dojazdem do perymetru, dawny barak warsztatowy). Elementy dawnego lotniska objęte są wpisem do rejestru zabytków.

Od lat 90. do chwili obecnej trwa dogęszczanie zabudowy nowymi obiektami wielorodzinnymi, w szczególności obecnie finalizowana jest budowa osiedli mieszkaniowych (Avia i Orlińskiego) obejmujących ok. 30 budynków wielorodzinnych liczących 8, 11 i 16 kondygnacji w południowo-zachodniej części obszaru w sąsiedztwie pasa startowego, jak również zespołu 4 budynków wielorodzinnych liczących 9 kondygnacji, we wschodniej części obszaru przy ul. Marii Dąbrowskiej.



*Rys. 2. Ortofotomapa z granicami opracowania.*

### **3. Obsługa komunikacyjna obszaru**

#### **Układ drogowy**

Przedmiotowy obszar posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej poprzez podstawowy układ drogowy, składający się z:

- ulicy Stella – Sawickiego - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) o kategorii powiatowej, będącej jednym z elementów składowych III obwodnicy, w jej pasie drogowym przebiega zachodnia granica obszaru analizy,
- alei Andersa – drogi klasy zbiorczej (Z) o kategorii krajowej, stanowiącej miejski odcinek drogi krajowej DK79, wyznaczającej północną granicę obszaru,
- ulicy Dąbrowskiej – drogi klasy Z o kategorii powiatowej, wyznaczającej wschodnią granicę obszaru,
- alei Jana Pawła II – drogi klasy Z o kategorii powiatowej, która w przybliżeniu wyznacza południową granicę obszaru,
- ulicy Medweckiego – drogi klasy Z o kategorii powiatowej, biegnącej równoleżnikowo w południowej części obszaru.

Ponieważ w obszarze analizy dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w połączeniu z usługami oświatowymi, zapotrzebowanie na miejsca parkingowe jest ogromne. Są one realizowane na parkingach położonych w sąsiedztwie bloków mieszkalnych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych.

#### **Komunikacja zbiorowa**

Obszar posiada bezpośredni dostęp do przystanków komunikacji autobusowej, położonych w ciągu alei Andersa oraz ulic Dąbrowskiej, Medweckiego i Stella-Sawickiego.

Północno-wschodnia część obszaru posiada ponadto dostęp do przystanków komunikacji tramwajowej, kursującej przez Rondo Maczka, wzdłuż alei Andersa i ulicy Broniewskiego. Południowa część obszaru posiada natomiast dostęp do przystanków komunikacji tramwajowej, zlokalizowanych wzdłuż alei Jana Pawła II.

Około 200 metrów na wschód od obszaru analizy, przy ulicy Medweckiego znajduje się terminal autobusowy Czyżyny Dworzec. Obsługuje on linie autobusowe miejskie i aglomeracyjne, obsługujące gminy Kocmyrzów – Luborzycza oraz Słomniki.

W zasięgu do 500 metrów odległości dojścia do przystanków autobusowych znajduje się niemal cały analizowany obszar. W przypadku przystanków tramwajowych w odległości dojścia do przystanków mniejszej niż 800 metrów znajduje się niemal połowa obszaru.

#### **Ocena**

Obszar położony jest bezpośrednio przy kilku ważnych arteriach komunikacyjnych. Dwie z nich, biegnące równoleżnikowo – aleje Andersa i Jana Pawła II stanowią podstawowe połączenia komunikacyjne pomiędzy Śródmieściem a Nową Hutą, natomiast biegnąca południkowo ulica Stella- Sawickiego to jedna ze składowych wschodniego odcinka III obwodnicy Krakowa. Wzdłuż każdej z ww. ulic porusza się również komunikacja zbiorowa. Z uwagi na powyższe obszar posiada bardzo dobrą dostępność pod kątem obsługi komunikacyjnej, zarówno indywidualnej jak i zbiorowej. Nawet zważywszy na wysokie klasy dróg ograniczających obszar analizy, liczba istniejących wyjazdów z osiedla jest wystarczająca dla właściwej obsługi ruchu źródłowego i docelowego. Większość istniejących wyjazdów osiedla tworzy z ulicami układu podstawowego pełne skrzyżowania, dopuszczając wszystkie relacje.

Sprawność obsługi ruchu pojazdów przez podstawowy układ ulic waha się pomiędzy poziomami przeciętnym i dobrym - w szczytach popołudniowych odnotowuje się regularnie

znaczne zakłócenia płynności ruchu samochodowego na wszystkich wlotach ulic dochodzących do skrzyżowania Andersa - Bora-Komorowskiego i Stella-Sawickiego.

Funkcjonujący wewnątrz obszaru układ drogowy, powstały w latach 70. – 80. XX w., z jednej strony cechuje się normatywnymi parametrami ulic – odpowiednimi szerokościami chodników i jezdni, z drugiej – zdecydowanym deficytem miejsc postojowych. W związku z tym pojazdy, poza kilkoma wydzielonymi parkingami, parkowane są głównie na jezdniach oraz w zatokach postojowych, budowanych z reguły bez wymaganych pozwoleń, kosztem pasów zieleni, oddzielających chodniki dla pieszych od jezdni. W porze nocnej, kiedy zapotrzebowanie na miejsca postojowe jest największe, pojazdy parkowane są również na przylegających do jezdni chodnikach, zieleńcach, trawnikach, a nawet na skrzyżowaniach ulic.

Potoki ruchu pasażerskiego w komunikacji zbiorowej w ciągu alej Andersa i Jana Pawła II, z racji dużej liczby kursów, są obsługiwane na poziomie bardzo dobrym, natomiast na ulicach Dąbrowskiej, Medweckiego i Stella-Sawickiego – na poziomie dobrym. Należy nadmienić, że wzdłuż ww. alej kursuje również nocna komunikacja zbiorowa, zarówno autobusowa, jak i tramwajowa.

W przyszłości już obecnie bogata oferta komunikacji zbiorowej może jeszcze wzrosnąć, z uwagi na planowaną budowę linii tramwajowej pomiędzy Mistrzejowicami, a rondem Dywizjonu 308, z możliwym przedłużeniem wzdłuż ulicy Nowohuckiej do ulicy Wielickiej.

W odległych planach inwestycyjnych Gminy Miejskiej Kraków przewiduje się również budowę pierwszej linii metra – według wariantu jego przebiegu w SUiKZP miałyby ona biec wzdłuż alei Andersa i ulicy Bora-Komorowskiego (północna granica obszaru), według opracowanego na zlecenie GMK w 2015 r. „Studium rozwoju systemu transportu Miasta Krakowa w tym budowy metra” biegłaby ona wzdłuż alei Jana Pawła II (południowa granica obszaru).

#### **4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej**

Obszar objęty analizą posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, która obejmuje cały obszar i dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania. Z uwagi na intensywne zagospodarowanie terenu sieć ta w wielu miejscach charakteryzuje się znacznymi średnicami i dużą gęstością występowania.

- **System zaopatrzenia w wodę**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Wodociągi zlokalizowane są głównie wzdłuż dróg oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków. Wiele z nich charakteryzuje się znacznymi średnicami.

- **System odprowadzania ścieków i wód opadowych**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. W terenie tym obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji.

- **System gazowniczy**

W granicach opracowania znajdują się sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia oraz stacje gazowe II stopnia.

- **System elektroenergetyczny**

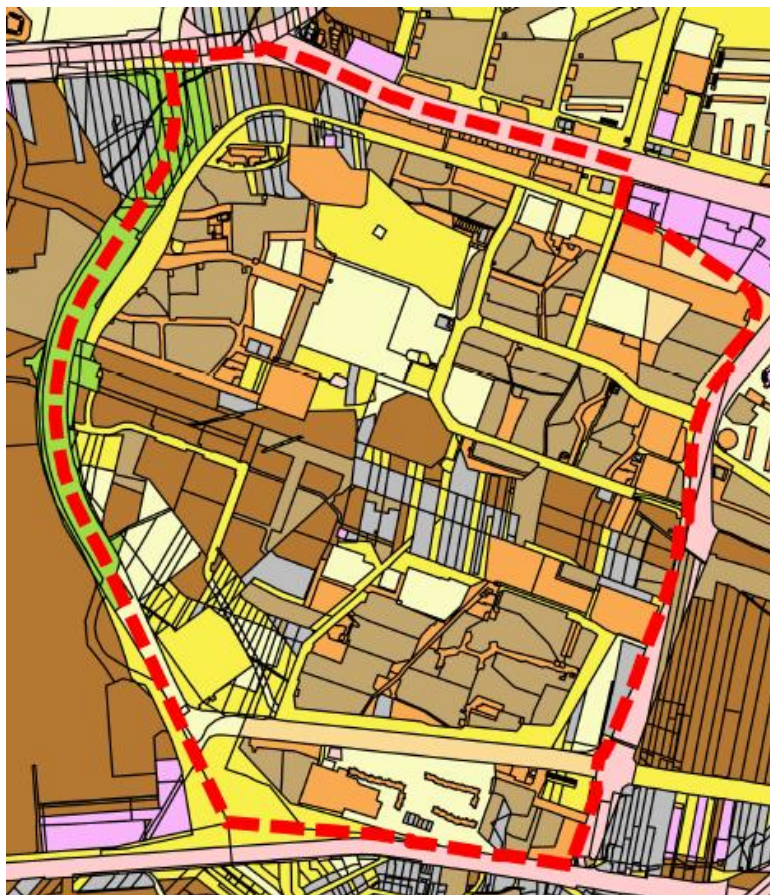
Źródłem zasilania w energię elektryczną na obszarze objętym analizą są stacje transformatorowe SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, wykonane w większości jako kablowe. Wzdłuż północnej i zachodniej granicy opracowania, pomiędzy aleją Andersa i ulicą Włodarczyka oraz wzdłuż ul. Stella-Sawickiego, zlokalizowane są napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV. Tuż poza granicami opracowania, na Osiedlu Kościuszkowskim, zlokalizowany jest GPZ Bieńczyce.

- **System ciepłowniczy**

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa. W celach grzewczych z miejskiej sieci ciepłowniczej korzysta zdecydowana większość budynków znajdujących się w granicach opracowania.

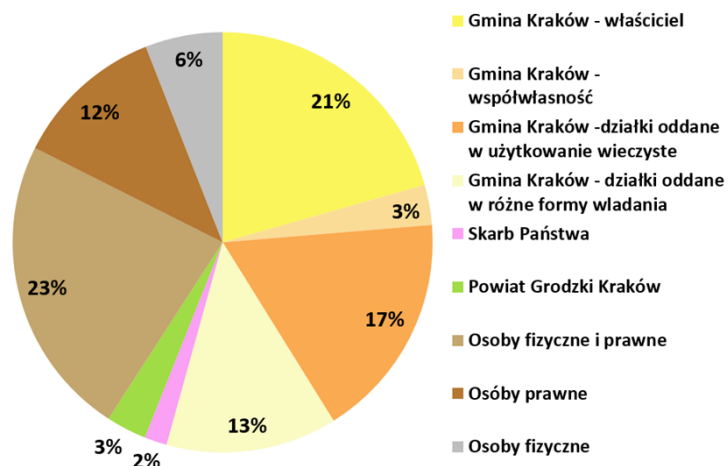
## 5. Stan Własnościowy/beneficjenci planu

### 5.1. Struktura własności gruntów



Rys. 3. Struktura własności gruntów. Stan na listopad 2016 r.

### Struktura własności



Rys. 4. Wykres kołowy struktury własności. Stan na listopad 2016 r.



Na przedmiotowym terenie największą powierzchnię zajmują działki gminy Kraków (własność, użytkowanie wieczyste, inne formy użytkowania, współwłasność). Ich łączna powierzchnia wynosi ok. 76 ha co stanowi 54% powierzchni obszaru. Kolejne pod względem zajmowanej powierzchni są działki osób fizycznych i prawnych. pokrywają one teren o powierzchni ok. 32,5 ha co przekłada się na 23% powierzchni. Osoby prawne są właścicielami działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha (12%), a osoby fizyczne są właścicielami działek zajmujących obszar 8,3 ha (6%). Powiat Grodzki Kraków jest właścicielem terenu o powierzchni 4,3 ha (3%). Najmniejszą powierzchnię – ok. 2,4 ha zajmują działki Skarbu Państwa, ich udział w powierzchni przedmiotowego obszaru stanowi ok. 2 %.

## 5.2. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji

Całość obszaru objętego analizą stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane. Zidentyfikowane użytki gruntowe dzielą się w następujący sposób:

- Grunty zabudowane i zurbanizowane w tym zidentyfikowano:
  - B – tereny mieszkaniowe,
  - Ba – tereny przemysłowe,
  - Bi – inne tereny zabudowane,
  - Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane,
  - Bz – tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - dr – drogi,
  - Ti – inne tereny komunikacyjne
  - Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii Kolejowych.



Rys. 5. Klasyfikacja gruntów. Stan na listopad 2016 r.

## **6. Problemy przestrzenne w obszarze**

W analizowanym obszarze zidentyfikowano kilka podstawowych problemów:

- niewystarczająca ilość lokalnych przestrzeni publicznych, w szczególności ogólnodostępnych terenów zielonych i terenów rekreacji;
- dogęszczanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zespołami budynków przewyższających gabaryty zabudowy w tym rejonie, cechującymi się wysoką intensywnością, niewielką przestrzenią wspólną, brakiem towarzyszącej infrastruktury społecznej, minimalną ilością miejsc parkingowych;
- degradacja zabytkowego pasa startowego dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny.

## **7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego)**

### **7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**

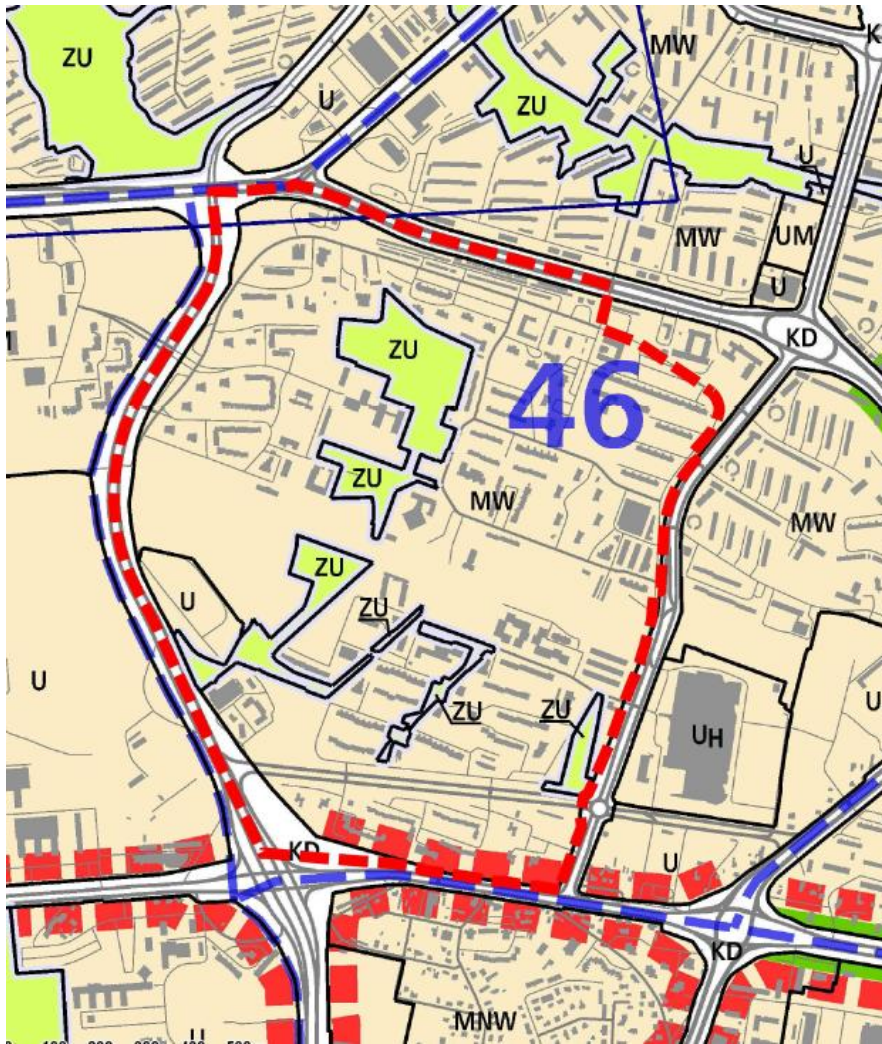
Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium, są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych:

1. Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
2. Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);
3. Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;
4. Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy

- (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20 % powierzchni wyznaczonego na rysunku Studium terenu o danej funkcji;
5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
  6. 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;
  7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu;
  8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
  9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
    - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
    - 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększenia tego terenu;
  10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
  11. 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;

12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznaczają się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
14. (...)
15. (...)
16. (...)
17. (...)
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.



Rys. 6. Zmiana Studium - plansza K1- Struktura przestrzenna.

Analizowany obszar znajduje się terenie strukturalnej jednostki urbanistycznych nr **46** „Bieńczyce”.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów dla obszaru objętego analizą:

#### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

## **U – Tereny usług**

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

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

## **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych

## **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla obszaru obejmującego analizowany obszar:

### **Jednostka nr 46 Bieńczyce**

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespoły usługowe wewnątrzsiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Lokalizacja usług lokalnych i ponadlokalnych na działkach przylegających do al. Gen. Władysława Andersa;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż al. Gen. Władysława Andersa;
- Istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony;

- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Ochrona i aktywizacja dawnego pasa startowego lotniska Rakowice – Czyżyny jako przestrzeni publicznej;
- Zabudowa usługowa o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie al. Jana Pawła II do utrzymania i uzupełnień i przekształceń, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona wewnątrzsiedlowa do zachowania i rewitalizacji;
- Ciągi komunikacyjne: al. Gen. Władysława Andersa, al. Jana Pawła II, ul. Mieczysława Medweckiego kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z al. Gen. Władysława Andersa, ul. Kocmyrzowskiej i al. Jana Pawła II.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach na południe od al. Gen. Władysława Andersa min. 40%;
- 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 50 m wzdłuż al. Jana Pawła II min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, z obniżeniem zabudowy w kierunku dawnego pasa startowego lotniska Rakowice – Czyżyny do 18 m, w rejonie pomiędzy ul. Izydora Stella – Sawickiego, ul. Stanisława Kłosowskiego i dawnym pasem startowym lotniska Rakowice – Czyżyny do 25 m, z obniżeniem zabudowy w kierunku pasa startowego lotniska Rakowice – Czyżyny do 18 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, a w rejonie ul. Izydora Stella – Sawickiego do 16 m;

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 wzdłuż al. Jana Pawła II do 100%.

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (plansza K2):

W południowo – zachodniej części jednostki obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym część wpisana do rejestru zabytków: pozostałości dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny (hangar wraz z urządzeniami zespołu lotniskowego oraz pas startowy).

Od południa jednostkę ogranicza fragment drogi fortecznej, poprowadzonej w śladzie historycznego traktu sandomierskiego.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrona wartości kulturowych:
  - obejmuje fragment dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje południowy fragment jednostki, w obrębie obiektów lotniska występują obszary ochrony krajobrazu warownego B;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Rewaloryzacja obiektów lotniska: należy rozważyć zasadność i możliwość włączenie pozostałości dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny (hangar wraz z urządzeniami zespołu lotniskowego oraz pas startowy) w granice Parku Kulturowego „Lotnisko”.

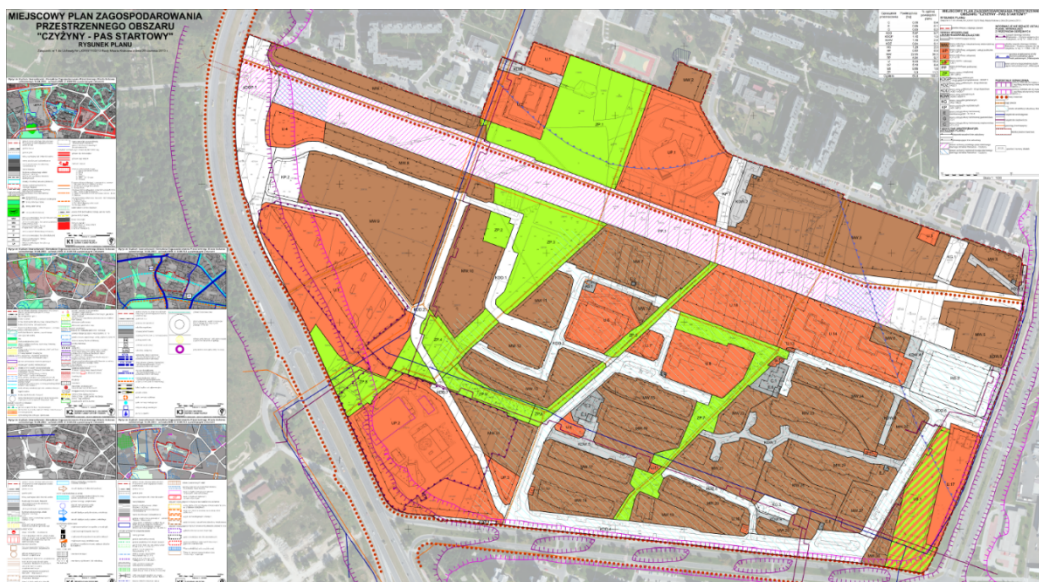
W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K 3)

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice.

## 7.2. Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W południowej części analizowanego obszaru obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Czyżyny - Pas Startowy". Wyrokiem z dnia 26 maja 2015 r. Naczelny Sąd Administracyjny (sygn. akt: II OSK 1353/14) oddalił skargę kasacyjną Gminy Miejskiej Kraków od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 31 stycznia 2014 r. (sygn. akt II SA/Kr 1238/13) stwierdzającego nieważność w całości uchwały Nr LXXVII/1132/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Czyżyny - Pas Startowy".





*Rys. 7. Unieważniony miejscowy plan „Czyżyny – Pas Startowy”*

Przedmiotowy obszar graniczy z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Bieńczyce – Osiedle” i obszaru „Stare Czyżyny” oraz sporządzanymi planami miejscowymi obszaru „Mistrzejowice – Południe” i obszaru „Marii Dąbrowskiej – Bieńczycka”. Ponadto w zakres obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym wchodzi część terenów objętych sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” (obszary nr 193, 194, 196 i 197) do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 roku.



*Ryc. 8. Obszar analizy dla obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” z zaznaczonymi fragmentami objętymi procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”*

### 7.3. Plan województwa małopolskiego

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 *wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium (uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii i rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*

Ustalenia obowiązującego od dnia 9 lipca 2014 r. Studium uwzględniają wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego, w zakresie obszaru objętego powyższą analizą.

W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

### 7.4. Programy i polityki miasta dotyczące obszaru

W dniu 11 lipca 2012 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr LII/710/12 w sprawie wyboru przez Radę Miasta Krakowa osiedli na których przeprowadzony zostanie pilotażowy Program rehabilitacji zabudowy blokowej. Pośród obszarów wybranych do programu znalazło się osiedle II Pułku Lotniczego. Dokonując wyboru osiedli wzięto pod uwagę wiele czynników m.in. gęstość zabudowy, strukturę wieku ludności czy średni wiek budynków. Dokument strategiczny jakim jest Program rehabilitacji ma na celu stworzenie podstaw dla zainicjowania procesów rehabilitacji mających przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców poprzez remonty i modernizacje zasobów oraz humanizację rozumianą jako proces techniczno-społeczny.

### 7.5. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

#### 7.5.1. Analiza rejestru prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 Ustawy – wnioski o sporządzenie / zmianę planu

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że na przedmiotowym obszarze złożono trzy wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Oznaczenie nieruchomości	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1.	2398	Osoba fizyczna	Obszar pomiędzy: sporządzanym planem „Marii Dąbrowskiej – Bieńczycka”, obowiązującym planem „Stare Czyżyny”, „Lema - Park Lotników Polskich” sporządzanym planem „Ugorek – Fiołkowa” obowiązującym planem „Rejon ulicy XX Pijarów”	Opracowanie MPZP	29.10.2015

			oraz al. Gen. Bora Komorowskiego		
2.	2466	Rada i Zarząd Dzielnicy XIV Czyżyny	Teren pomiędzy ulicami: Stella – Sawickiego, Medweckiego, Dąbrowskiej, Hynka, a południową granicą osiedla Dywizjonu 303	Opracowanie MPZP	30.03.2016
3.	2507	Leszek Zegzda Członek Zarządu Województwa Małopolskiego	Obszar planowanego Lotniczego Parku Kulturowego Rakowice – Czyżyny	Opracowanie MPZP	10.06.2016

### 7.5.2. Procedowane / wydane decyzje pozwolenie na budowę, o warunkach zabudowy

Na przedmiotowym obszarze w okresie od stycznia 2011 r. do listopada 2016 r. wydano:

- **35 decyzji o pozwoleniu na budowę**, dotyczyły one m.in.:

budowy:

- obiektów zabudowy wielorodzinnej os. Avia i os. Orlińskiego (pozwolenia wielokrotnie zmieniane) oraz zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Marii Dąbrowskiej.
- budynku usługowo – mieszkalnego wielorodzinnego z garażem i niezbędnymi instalacjami przy ul. Hynka;
- obiektów handlu i gastronomii m.in. przy al. Andersa;
- obiektu sportu i rekreacji;
- budynków zabudowy wielorodzinnej
- dróg i elementów dróg i komunikacji;
- pochylni dla niepełnosprawnych;
- wyjazdu z działki wraz z budową wyspy segregacyjnej, ścieżki rowerowej i chodnika;

- **15 decyzji dot. warunków zabudowy i ustaleniu lokalizacji celu publicznego**, dotyczyły one m.in.

nadbudowy, przebudowy i rozbudowy:

- obiektów handlu, gastronomii i usług;

budowy:

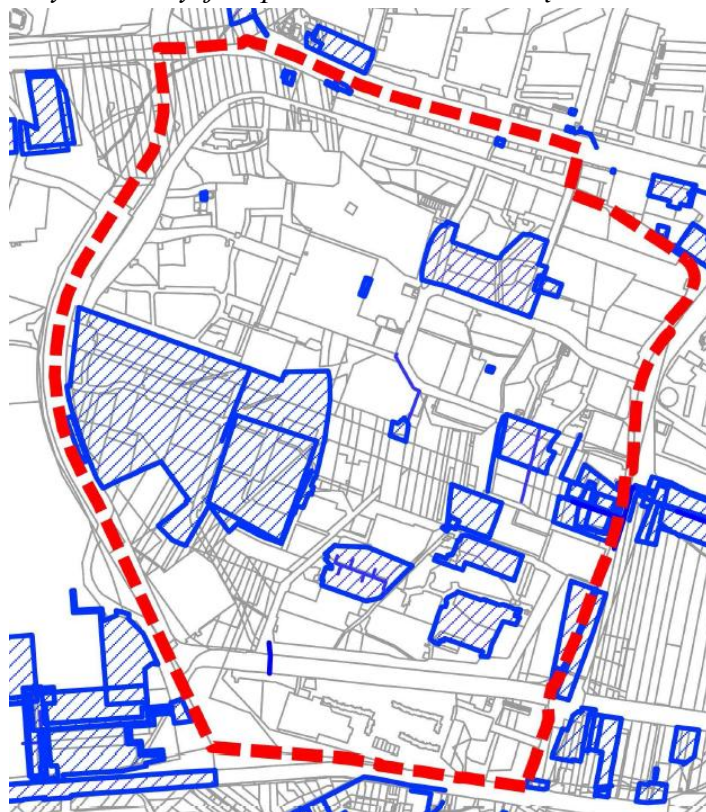
- budynków mieszkaniowych wielorodzinnych w tym z garażami podziemnymi – os. Avia i os. Orlińskiego oraz budynków przy ul. M. Dąbrowskiej i ul. Hynka;
- obiektów handlu gastronomii i usług;
- wyjazdu z działki wraz z wyspą segregacyjną, ścieżką rowerową i chodnikiem;
- pochylni dla osób niepełnosprawnych.

Powyższe dane dotyczą wyłącznie zamierzeń inwestycyjnych znacząco zmieniających zagospodarowanie przestrzeni. W zakresie analizowanego obszaru wyróżnić można postępowania, które z uwagi na swój charakter nie wpłyną bezpośrednio na układ

urbanistyczny analizowanej przestrzeni. Do takich zaliczono działania w zakresie budowy, infrastruktury technicznej (m.in. do przesyłania energii cieplnej), infrastruktury drogowej, urządzeń i elementów drogowych oraz remontów elewacji i docieplenia budynków.



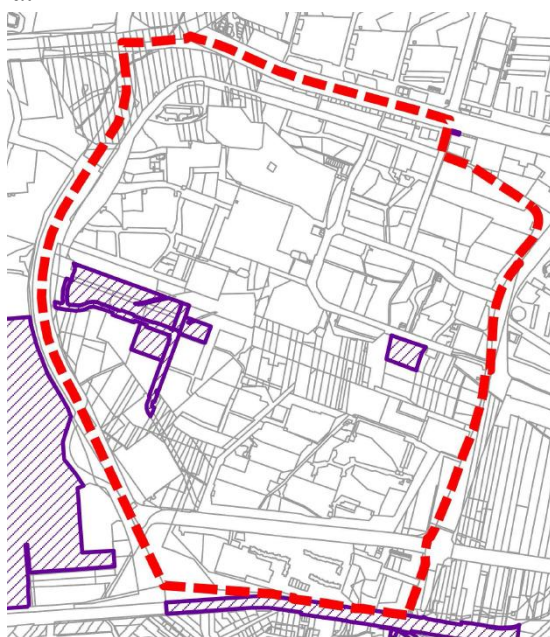
Rys. 9. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Stan na listopad 2016 r.



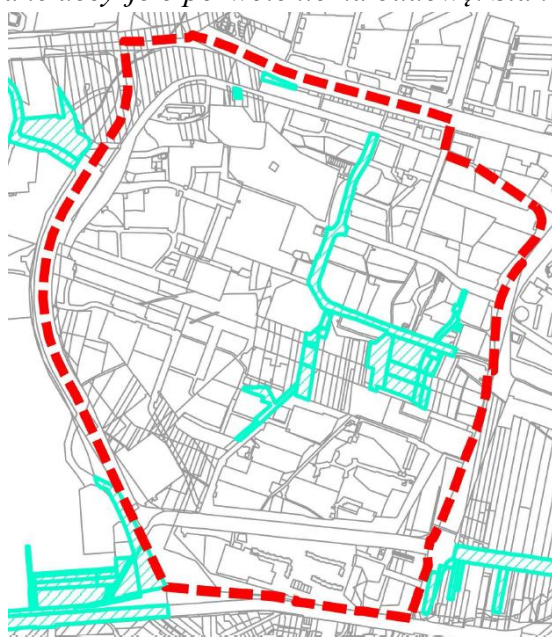
Rys. 10. Wydane decyzje wz i ulicp. Stan na listopad 2016 r.

Aktualnie w granicach obszaru objętego analizą prowadzone jest 1 postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę dotyczącego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze i garażem podziemnym przy ul. Hynka. Na omawianym terenie procedowane są również 4 sprawy o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę, wszystkie dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej os. Avia.

Ponadto prowadzonych jest 6 postępowań o ustalenie warunków zabudowy lub ustalenie lokalizacji celu publicznego. Dotyczą one budowy m.in.: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami przy ul. Kłosowskiego, zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami przy ul. Hynka, budynku sportu i rekreacji, kultury i oświaty i ekspozycji wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, hostelu przy ul. Włodarczyka oraz nadbudowy o 1 kondygnację i rozbudowy o klatkę schodową budynku usługowego przy ul. Hynka.



Ryc. 11. Procedowane decyzje o pozwolenie na budowę. Stan na listopad 2016 r.



Ryc. 12. Procedowane decyzje decyzje wz i ulicp. Stan na listopad 2016 r.

## **7.6. Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przygotowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Osiedla Dywizjonu 303, 2-go Pułku Lotniczego”.**

14 września 2016 r. Rada Miasta Krakowa podjęła Uchwałę Nr LII/990/16 w sprawie *ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedli Dywizjonu 303 i 2-go Pułku Lotniczego – „Czyżyny – Osiedla Dywizjonu 303, 2-go Pułku Lotniczego”.*

Paragraf pierwszy uchwały brzmi: *„Ustala się dla Prezydenta Miasta kierunki działania mające na celu przygotowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – osiedla Dywizjonu 303, 2-go Pułku Lotniczego” i przedłożenie jej Radzie Miasta Krakowa do dnia 30 listopada 2016 roku. Granice planu wyznaczają: od zachodu ulica Stella – Sawickiego, od północy granice Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bieńczyce – osiedla”, od wschodu granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Marii Dąbrowskiej – Bieńczycka”, od południa granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Czyżyny”. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający proponowane granice planu”.*

Paragraf drugi uchwały brzmi: *„Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do sporządzenia do dnia 15 listopada 2016 roku analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru”.*

## **8. Główne założenia/cele sporządzanego planu**

Plan miejscowy określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji.

Wyznaczono następujące cele planu:

1. ochrona istniejącego układu urbanistycznego osiedli przed dogęszczaniem zabudowy oraz zabudową zieleni międzyblokowej;
2. ochrona i aktywizacja dawnego pasa startowego lotniska Rakowice-Czyżyny jako przestrzeni publicznej stanowiącej centrum społeczności lokalnej;
3. wsparcie procesów rehabilitacji zabudowy blokowej poprzez ochronę istniejących zespołów zieleni międzyblokowej jako obszarów integracji przestrzeni publicznych;
4. wprowadzenie prawidłowej polityki parkingowej.

## **II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA**

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury funkcjonalno – przestrzennej Miasta,
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów,
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów,
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu,
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej,
- realizacji polityki przestrzennej.

Dla obszaru objętego analizą dokument Studium przewiduje głównie kierunek rozwoju z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Aktualny sposób użytkowania i zagospodarowania terenu jest zgodny z tym przeznaczeniem. Niewielki fragment terenu, położony w rejonie ulic: Orlińskiego i Stella - Sawickiego jest w Studium przeznaczony pod usługi (U). Należy jednak zaznaczyć, że wyznaczenie w Studium kierunku inwestycyjnego nie stanowi przesądzenia na rzecz zabudowy całego obszaru wskazanego w ramach danego terenu, ponieważ zapisy Studium (Tom III – „Wytyczne do planów miejscowych”) definiują szeroki katalog przeznaczeń określony w ramach głównych kierunków „MW” i „U”, możliwy do stosowania w planach miejscowych, w tym w ramach funkcji dopuszczalnej: zieleń urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, zieleni izolacyjnej.

Na obszarze analizy Studium fragmentarycznie wskazuje tereny zieleni urządzonej (ZU), jednakże część z nich ulega silnej presji inwestycyjnej i sukcesywnie jest zajmowana przez zabudowę mieszkaniową. Największy teren zieleni stanowi park im. Gen. Skalskiego na os. Dywizjonu 303. Ponadto analiza obejmuje tereny komunikacji (KD), związane z istniejącymi ciągami: ul. Stella – Sawickiego oraz al. Gen. Andersa.

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan miejscowy dla obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium, w szczególności poprzez kształtowanie układu urbanistycznego w myśl zasady zrównoważonego rozwoju. Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium wykazała, że plan będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zmienionym Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

### **III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

Podstawą rozpoczęcia prac analitycznych była Uchwała nr LII/990/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta

Miasta Krakowa dot. Przygotowania projektu uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny – osiedla Dywizjonu 303, 2-go Pułku Lotniczego”.

Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” obejmuje obszar zmniejszony w stosunku do obszaru wskazanego w uchwale kierunkowej, ze względu na konieczność dostosowania jego granicy do granic obszaru sporządzanego planu miejscowego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r.

Główne argumenty przemawiające za opracowaniem planu w kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu to konieczność zahamowania dalszej niekontrolowanej intensyfikacji zabudowy, a także zabezpieczenia istniejących terenów zieleni osiedlowej. Mając na uwadze ograniczone możliwości skutecznej realizacji polityki przestrzennej w tym obszarze, wprowadzenie regulacji przestrzennych ukierunkowanych na ochronę interesu publicznego i kształtowanie ładu przestrzennego, nastąpić może wyłącznie w drodze ustanowienia aktu prawa lokalnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

#### **IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU**

Kopia mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków) prowadzonej na obszarze miasta Krakowa w systemie teleinformatycznym jako baza obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86 (źródło: Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie).

Materiały te obejmują obszar objęty planem oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu jako niezbędny do opracowania planu. Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

#### **V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

##### **1. Zakres czynności i prac planistycznych**

- 1) *zebranie materiałów wejściowych,*
- 2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych,*
- 3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,*
- 4) *sporządzenie projektu planu i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu,*
- 5) *wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko,*
- 6) *rozpatrzenie uwag do projektu planu (ew. ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie),*



- 7) *przygotowanie projektu planu do uchwalenia (przygotowanie materiałów stanowiących integralną część uchwały),*
- 8) *skierowanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.*

## **2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- 1) *określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,*
- 2) *określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,*
- 3) *określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,*
- 4) *określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

## **VI. PODSUMOWANIE**

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zmienionego Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

## **VII. UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu stanowi realizację Uchwały Nr LII/990/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dot. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny – osiedla Dywizjonu 303, 2-go Pułku Lotniczego”. Zakres opracowania obejmuje obszar wskazany w ww. uchwale kierunkowej z wyłączeniem terenów objętych sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta

Krakowa” do którego przystąpiono na podstawie Uchwały nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 roku. Plan miejscowy umożliwi powstrzymanie dalszych niekorzystnych zjawisk przestrzennych, jakie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych, a także stworzy warunki do uporządkowania obszaru, przede wszystkim poprzez wyznaczenie przestrzeni integrujących tereny objęte planem - przestrzeni publicznych, w tym zieleni urządzonej oraz ciągów komunikacyjnych. Celem planu jest również wzmocnienie ochrony cennych kulturowo obiektów i obszarów związanych z dawnym lotniskiem, a także wsparcie procesu rehabilitacji zabudowy wielkopłytowej.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. (Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1700/14). Ponadto zgodnie z ww. przepisami przygotowane zostały odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.

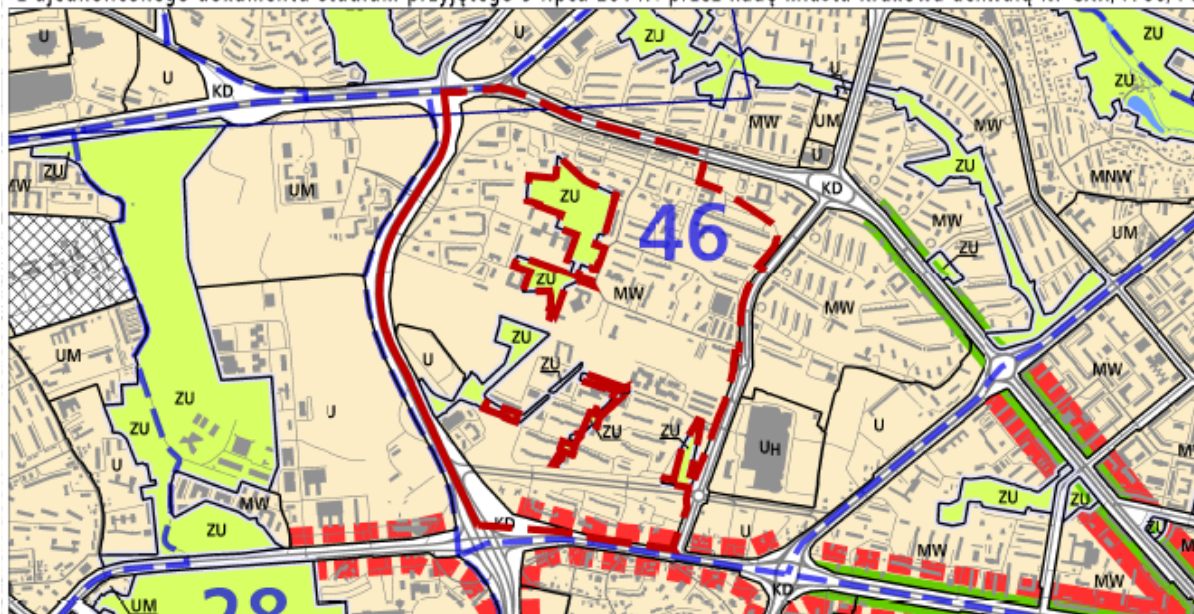
Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” będzie skutkowała wydatkami z budżetu Miasta, które znajdują pokrycie w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa.

Przedmiotowa Uchwała będzie powodować w przyszłości inne dodatkowe koszty niż ponoszone przed jej wprowadzeniem. Szczegółowy zakres ponoszonych w przyszłości wydatków zostanie określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzonej zgodnie z § 12 ww. rozporządzenia.

## **VIII. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE**

**WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KRAKOWA**

**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



--- granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :	<b>UM</b>	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>ZR</b>	tereny zieleni nieurządzonej
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>U</b>	tereny usług	<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej
<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	<b>UH</b>	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego	<b>W</b>	tereny wódc powierzchniowych śródlądowych
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>PU</b>	tereny przemysłu i usług	<b>KK</b>	tereny kolejowe
		<b>ZC</b>	tereny cmentarzy	<b>KD</b>	tereny komunikacji
		<b>ZU</b>	tereny zieleni urządzonej		granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

**ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ**

	główne ciągi śródmiejskie		główne ciągi komercyjne		granica obszaru centrum
	główne ciągi miejskie		główne ciągi "zielonych alei"		granica obszaru śródmiejskiego

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		istniejący układ drogowy - osie ulic		tereny zamknięte
	granica miasta Krakowa		kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granice gmin sąsiednich		granice i numery jednostek urbanistycznych		powierzchnie ograniczające lotniska
	istniejące budynki		Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza / w wyznaczonym korytarzu drogowym
	istniejące linie kolejowe				

**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)
	tereny zabudowane i zainwestowane		2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		3. Bulwary Wisły
	tereny kolejowe		system zieleni i parków rzecznych
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		granica strefy miejskiej

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

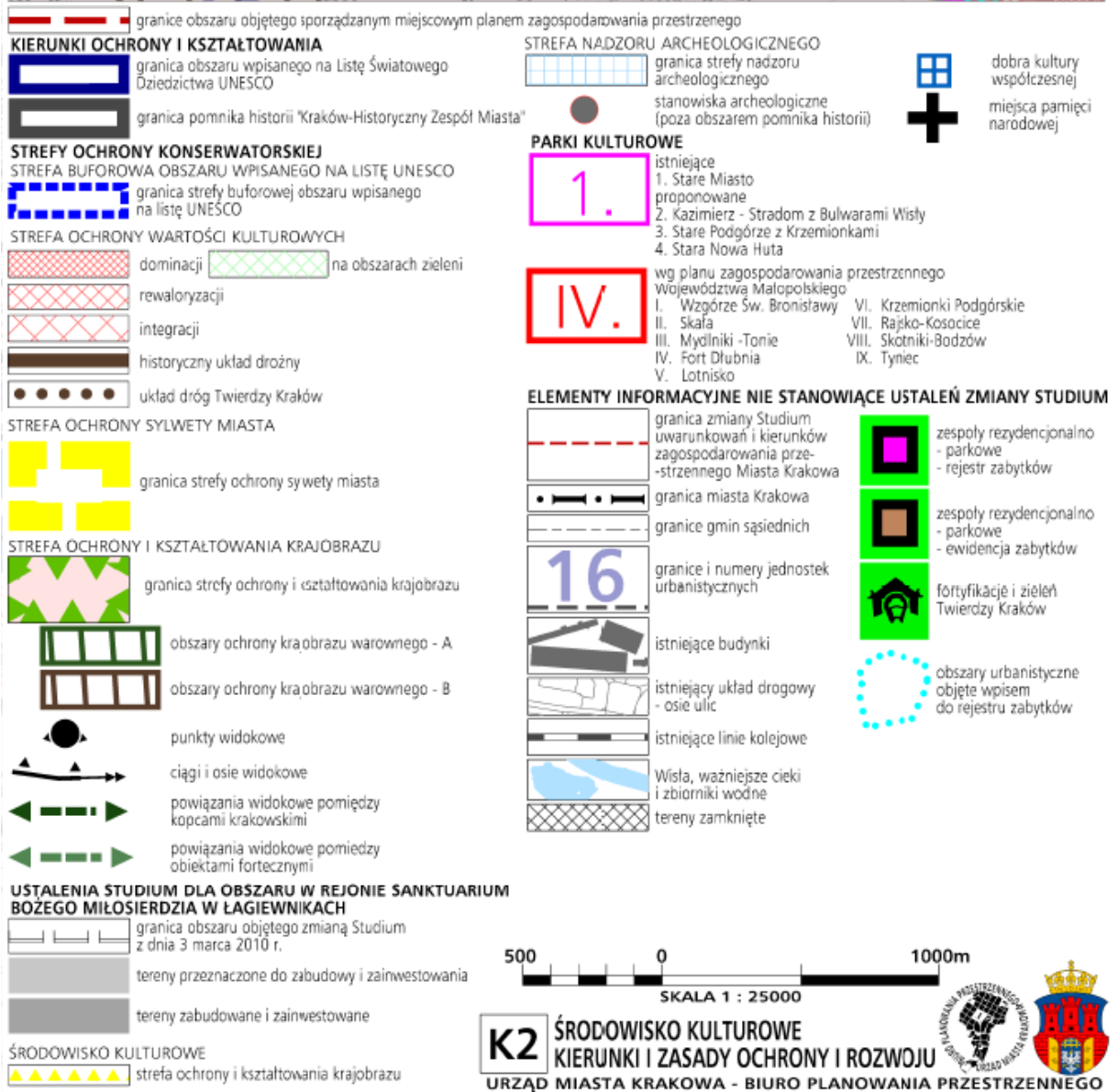
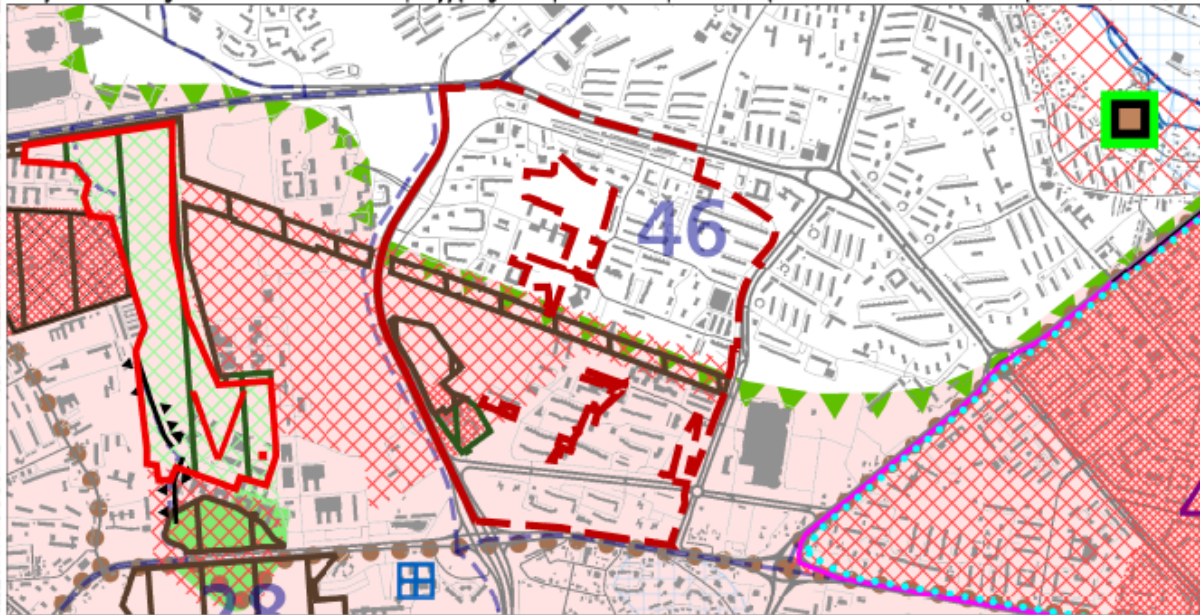
	<b>ZP</b> tereny zieleni publicznej
	<b>MU</b> tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	<b>UC</b> tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	<b>UP</b> tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



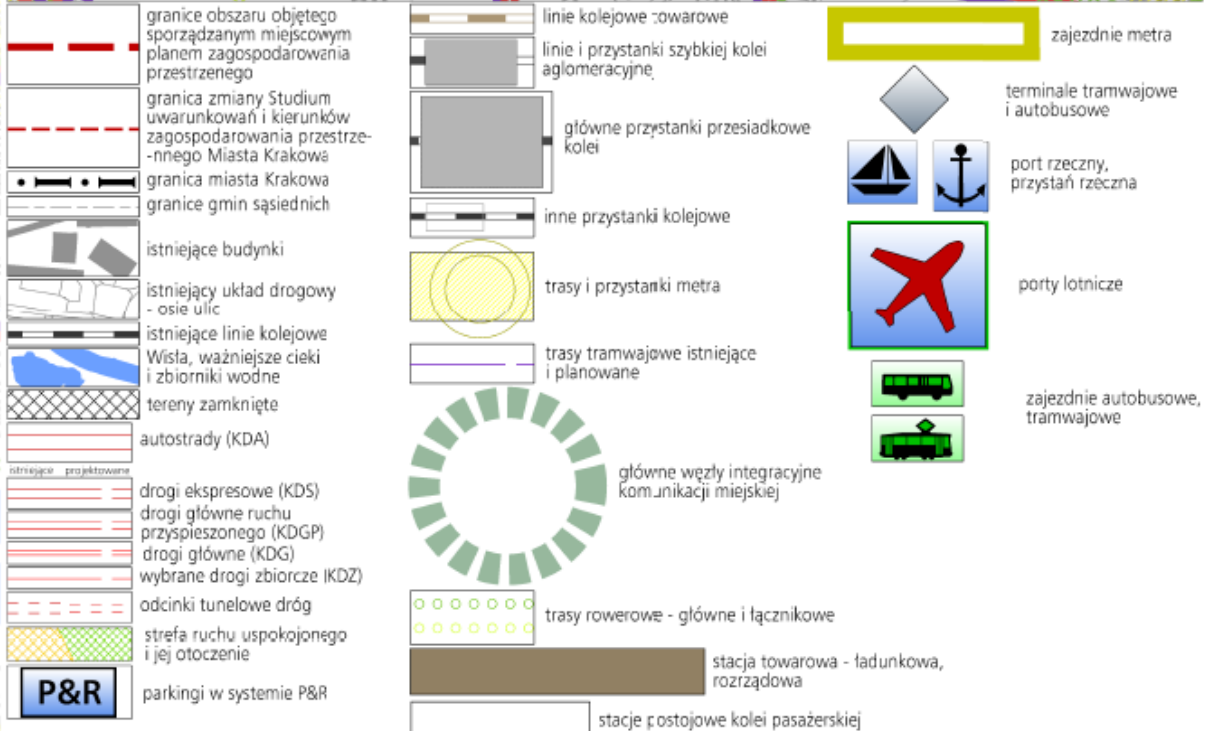
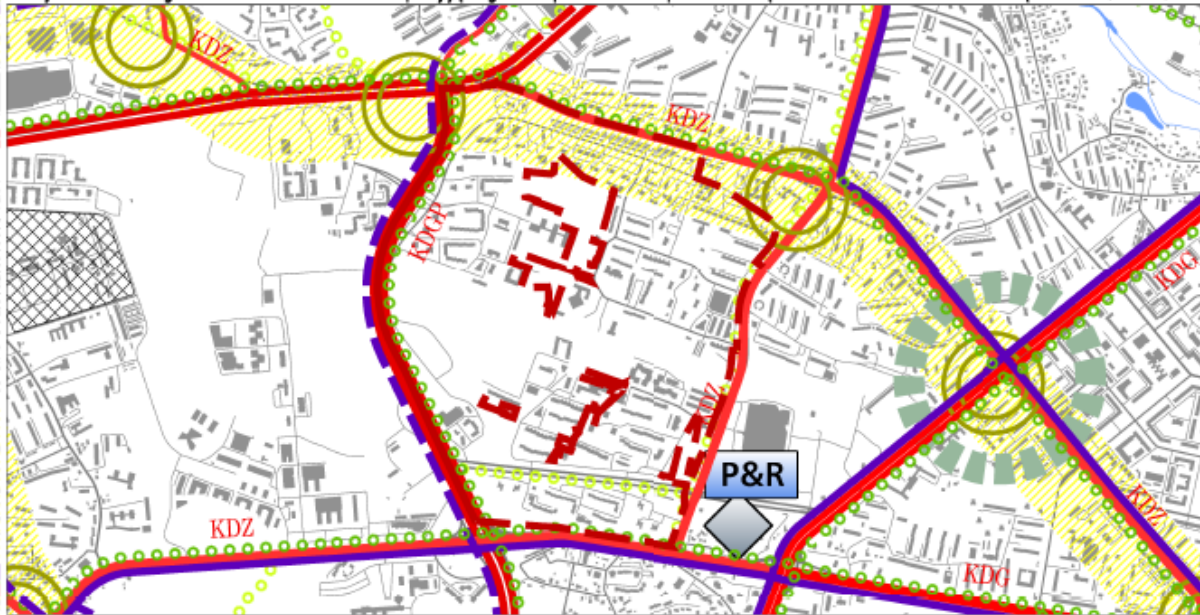
**K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



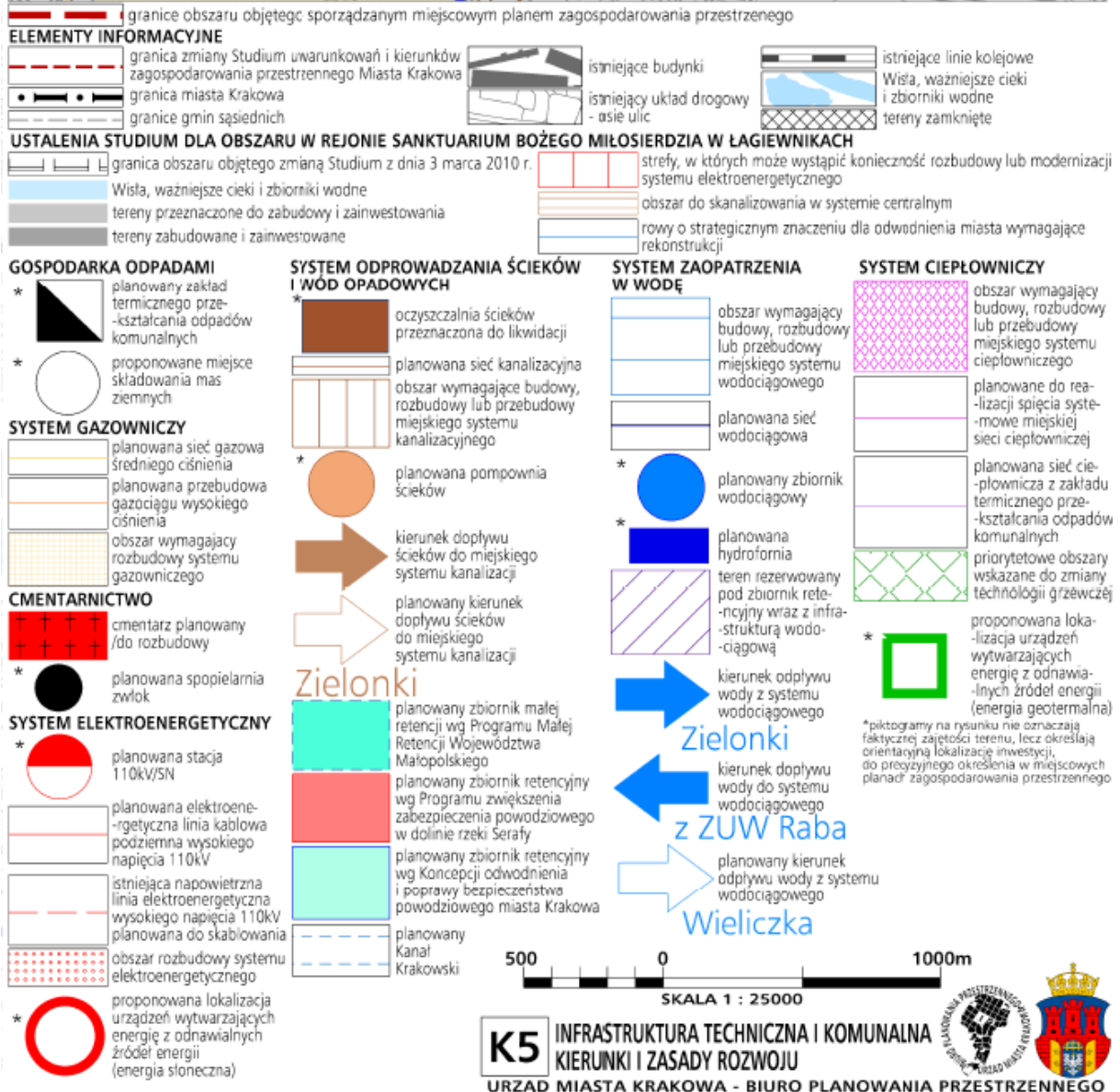
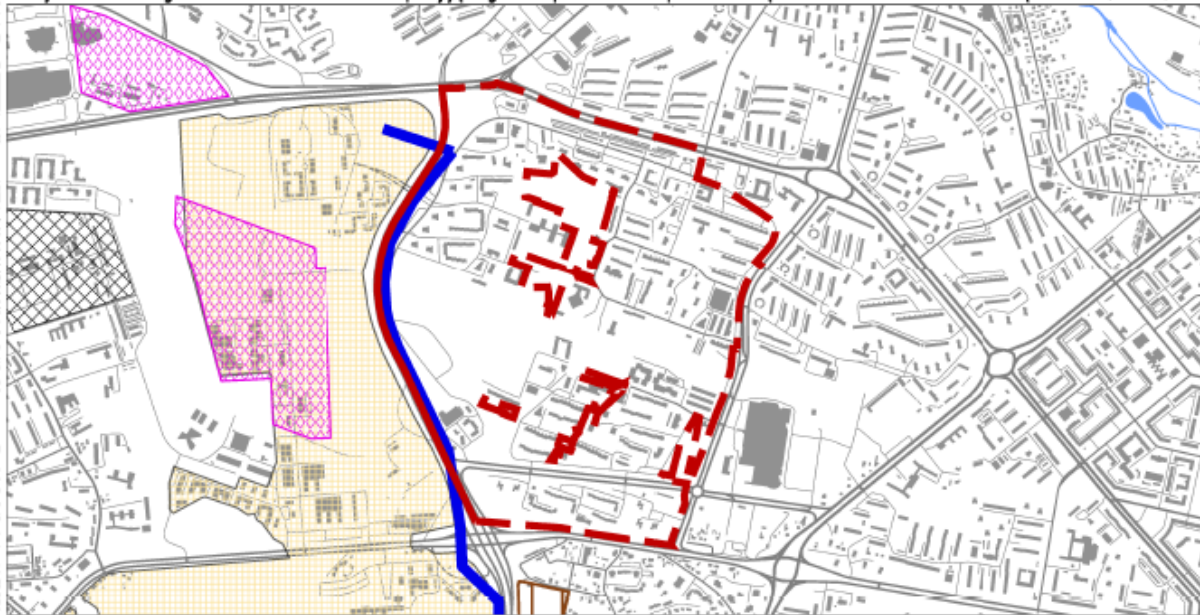
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZDZIA W ŁĄGIEWNIKACH**

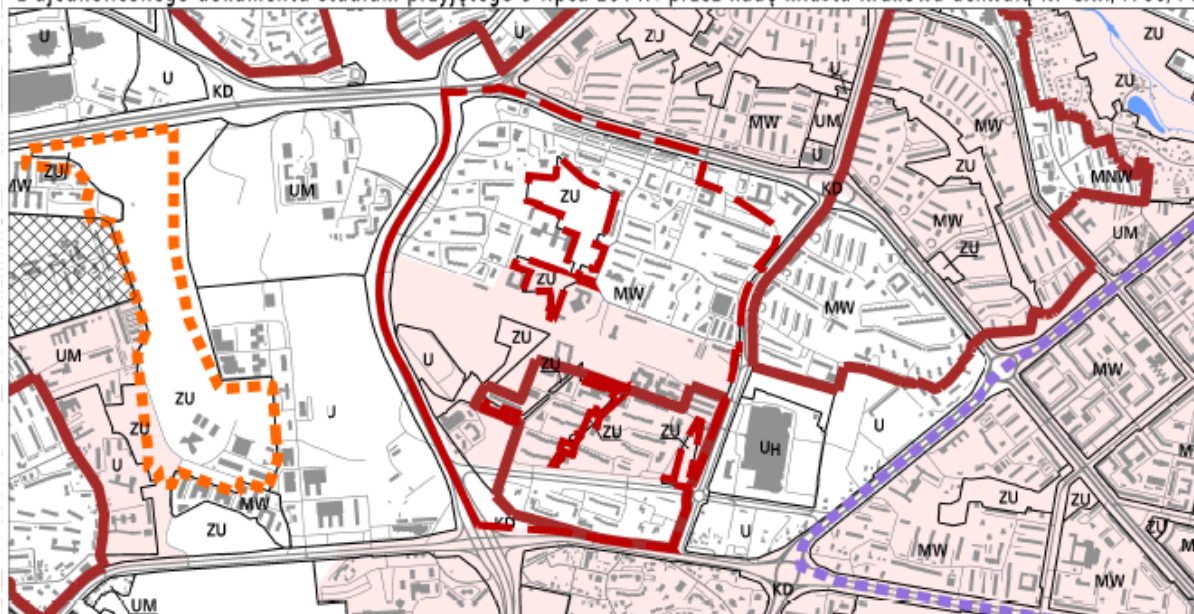


**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**





**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



- granice obszaru objętego sporządzaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIANYCH KATEGORII TERENÓW**

<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>UM</b>	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U</b>	tereny usług
<b>UH</b>	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
<b>PU</b>	tereny przemysłu i usług
<b>ZC</b>	tereny cmentarzy
<b>ZU</b>	tereny zieleni urządzonej
<b>ZR</b>	tereny zieleni nieurządzonej
<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej
<b>W</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<b>KK</b>	tereny kolejowe
<b>KD</b>	tereny komunikacji

**MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)**

- obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

**OBZASY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH**

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

**OBZASY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

**OBZASY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

- obszary dla których został utworzony park kulturowy
- obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
- obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- obszar w strefie "A" ochrony uzdrowskiej uzdrowska Swoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W RE.ONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

**OBZASY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

- grunty własności publicznej (Skarż Państwa, Skarż Miasta, Skarż Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls,)

**OBZASY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych

