

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU

„Czyżyny Centrum”



lipiec 2024 r.

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

p.o. Dyrektora

Wydziału Planowania Przestrzennego:

Jolanta Czyż

Z-ca Dyrektora

Wydziału Planowania Przestrzennego:

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Prac Studialnych:

Tomasz Antosiewicz

Opracowanie:

Marzena Klepak

Urszula Nowak-Błaszczyna

Beata Wojda-Mucha

Podstawa formalno-prawna analizy:



Podstawą niniejszej analizy jest przepis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r., poz.977 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Spis treści

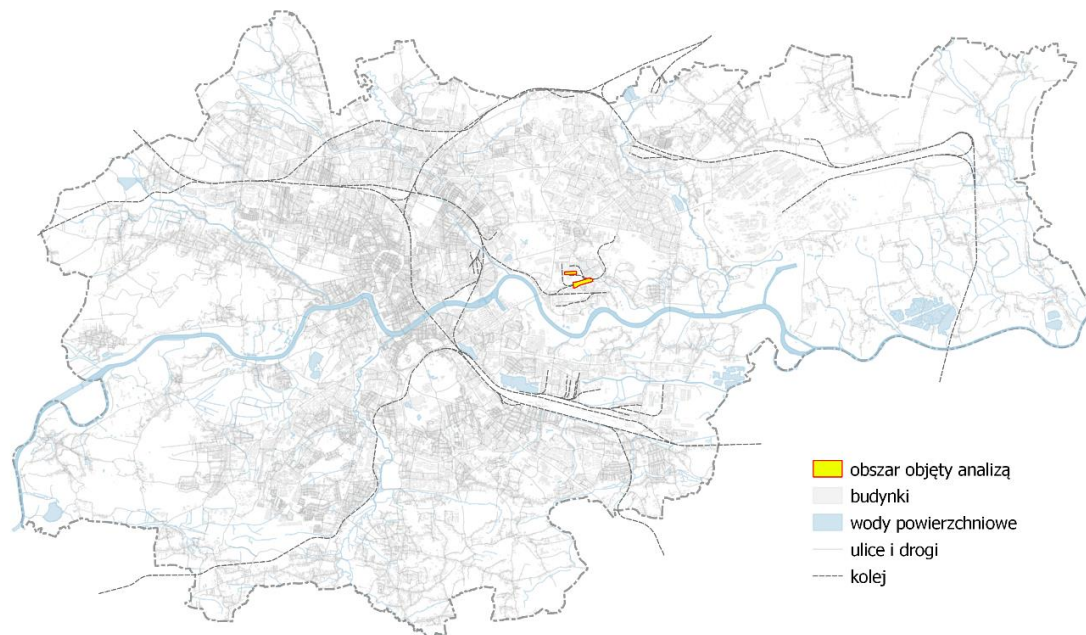
1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Zagospodarowanie terenu	6
2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu	6
2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków	7
2.3 Wysokość budynków	8
2.4 Obsługa komunikacyjna	8
2.5 Infrastruktura techniczna	10
3. Struktura własności gruntów	10
4. Problemy przestrzenne	11
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych	11
5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	11
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	13
5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	19
6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	21
6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę	21
6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	23
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	24
6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych	25
7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	26
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	27
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	27
10. Niezbędny zakres prac planistycznych	28
11. Podsumowanie	28
12. Załączniki graficzne	30

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest we wschodniej części Krakowa, w obszarze Dzielnicy XIV Czyżyny i składa się z dwóch podobszarów.

Obszar analizowany położony jest w granicach obrębów nr 54 i 55 jednostki ewidencyjnej Nowa Huta.

Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **9,63 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

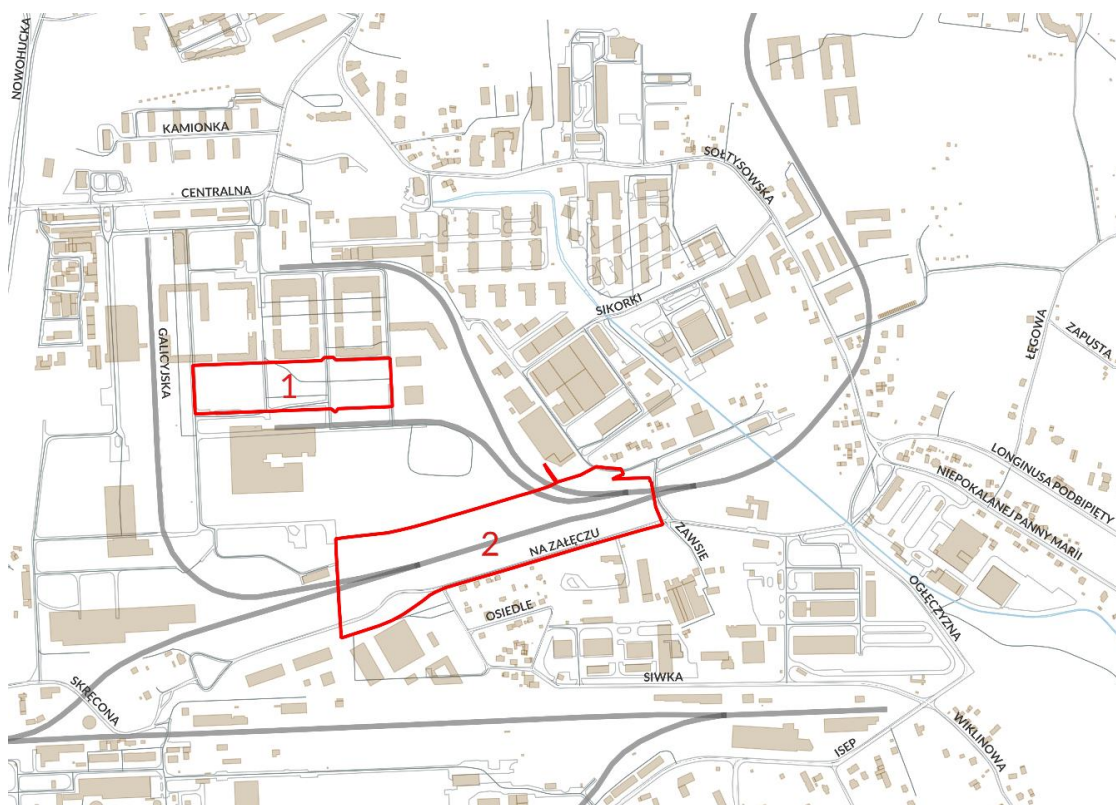
Dla podobszaru analizowanego nr 1:

- **od strony północnej:** zaczynając od miejsca przecięcia granicy obszaru analizowanego z południową granicą działki nr 446 obr. 54 Nowa Huta (w miejscu stanowiącym około połowę długości ww. granicy działki) granica obszaru analizowanego poprowadzona jest po terenie działek nr: 446, 447, 337/13, 337/12, 564/1, 564/2 obr. 54 Nowa Huta do miejsca przecięcia z zachodnią granicą działki nr 216/319 obr. 54 Nowa Huta;
- **od strony wschodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od miejsca przecięcia z zachodnią granicą działki nr 216/319 obr. 54 Nowa Huta po terenie ww. działki, następnie po terenie oraz fragmentem południowej granicy działki nr 216/320 obr. 54 Nowa Huta do miejsca przecięcia z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 464 obr. 54 Nowa Huta;
- **od strony południowej:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od miejsca przecięcia z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 464 obr. 54 Nowa Huta, następnie fragmentem południowej granicy ww. działki, po terenie działki nr 465 obr. 54 Nowa Huta, południową granicą działki nr 337/9 obr. 54 Nowa Huta oraz fragmentem południowej granicy działki nr 337/8 obr. 54 Nowa Huta (do około 2/3 długości granicy ww. działki);
- **od strony zachodniej:** granicy obszaru analizowanego przebiega od miejsca przecięcia z południową granicą działki nr 337/8 obr. 54 Nowa Huta (w miejscu stanowiącym około

2/3 długości jej południowej granicy), następnie poprowadzona jest ona po terenie ww. działki do miejsca jej przecięcia z południową granicą działki nr 446 obr. 54 Nowa Huta (w miejscu stanowiącym około połowę długości granicy ww. działki).

Dla podobszaru analizowanego nr 2:

- **od strony północnej:** zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki nr 463/20 obr. 54 Nowa Huta granica obszaru analizowanego poprowadzona jest fragmentem zachodniej granicy działki nr 463/20 obr. 54 Nowa Huta, następnie po terenie działek nr: 463/20, 463/18, 463/19, 463/16, 463/9 obr. 54 Nowa Huta (ul. Romana Ciesielskiego) oraz kolejno: zachodnią i wschodnią granicą działki nr 463/8 obr. 54 Nowa Huta, po terenie działek nr 212/77 i 212/42 obr. 54 Nowa Huta, fragmentem północnej granicy działki nr 212/42 obr. 54 Nowa Huta do miejsca przecięcia z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 254/6 obr. 54 Nowa Huta;
- **od strony wschodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od miejsca przecięcia z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 254/6 obr. 54 Nowa Huta, następnie po terenie działek nr 212/42, 212/77 obr. 54 Nowa Huta, fragmentem północnej granicy działki nr 462/2 obr. 54 Nowa Huta, wschodnimi granicami działek nr: 462/2, 432/2 obr. 54 Nowa Huta, po terenie działek nr: 29/2, 29/1 obr. 55 Nowa Huta oraz nr 424/2 obr. 55 Nowa Huta (ul. Na Załączu) do miejsca przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 42/17 obr. 55 Nowa Huta;
- **od strony południowej:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od miejsca przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 42/17 obr. 55 Nowa Huta, następnie po terenie działek nr: 424/2, 424/1 obr. 55 Nowa Huta (ul. Na Załączu) oraz nr 423 obr. 55 Nowa Huta do północno-wschodniego narożnika działki nr 12/277 obr. 55 Nowa Huta;
- **od strony zachodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od północno-wschodniego narożnika działki nr 12/277 obr. 55 Nowa Huta, fragmentem południowej granicy i po terenie działki nr 12/271 obr. 55 Nowa Huta, po terenie działek nr 423, 422 obr. 55 Nowa Huta (ul. Na Załączu), a następnie po terenie działek nr: 22/2 obr. 55 Nowa Huta oraz 431/2, 467/4 obr. 54 Nowa Huta do miejsca przecięcia granicy obszaru analizowanego z południowo-zachodnim narożnikiem działki nr 463/20 obr. 54 Nowa Huta.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Zagospodarowanie terenu

2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

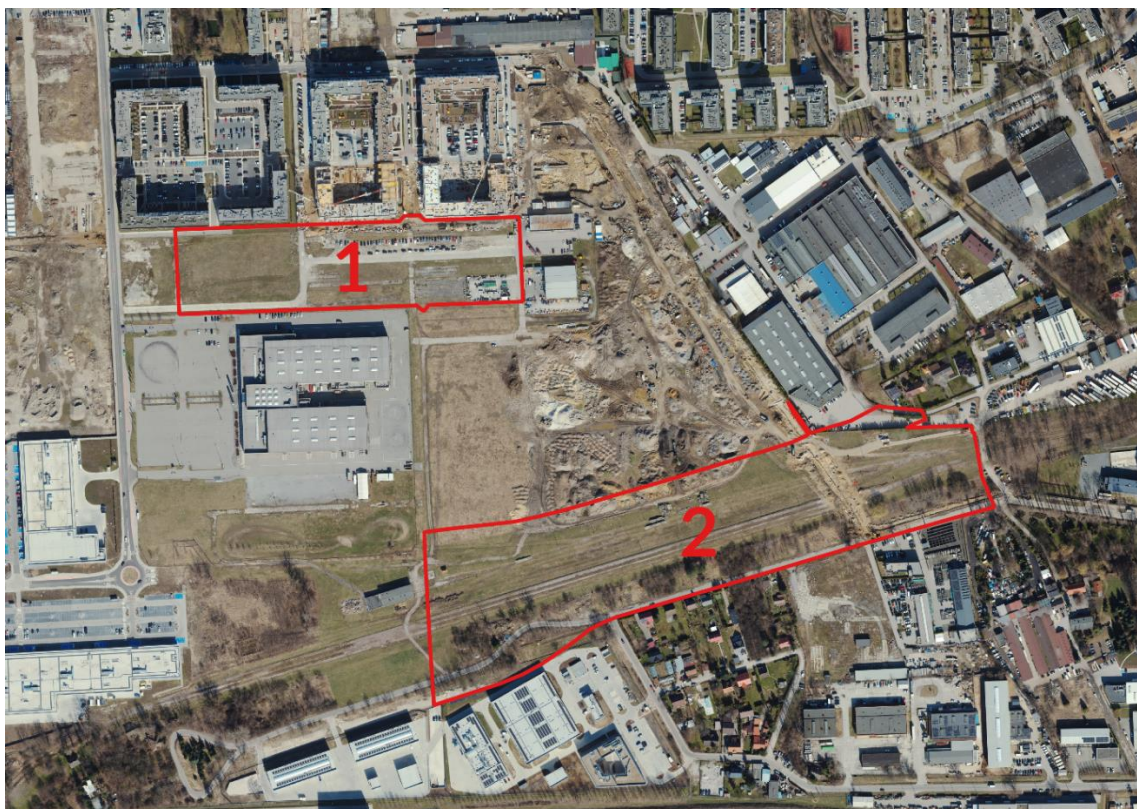
Obszar objęty analizą stanowi w większości teren niezainwestowany. W ramach analizy wydzielone zostały dwa podobszary.

1. Podobszar położony w rejonie ulicy Galicyjskiej

Stanowi go teren położony między osiedlem Centralna Park oraz Międzynarodowym Centrum Targowo-Kongresowym EXPO. Obszar ten jest niezabudowany. Wschodnią część podobszaru zajmują powierzchnie utwardzone, które, wg stanu na 2023 r., pełnią funkcję parkingu dla mieszkańców pobliskich osiedli oraz składu dla sąsiadującego z tym terenem budynku magazynu.

2. Podobszar położony w rejonie ulic: Na Załęczu, Zawsie oraz Romana Ciesielskiego

Stanowi go obszar zajmowany przez dawną stację towarową Kraków – Łęg. Jest to teren niezabudowany z przewagą powierzchni biologicznie czynnej. We wschodniej części obszaru przebiega fragment ulicy Romana Ciesielskiego. Południową część podobszaru stanowi pas zieleni wysokiej oraz ulica Na Załęczu.



Rysunek 3 Ortofotomapa (2023 r.) z granicami obszaru objętego analizą

2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków

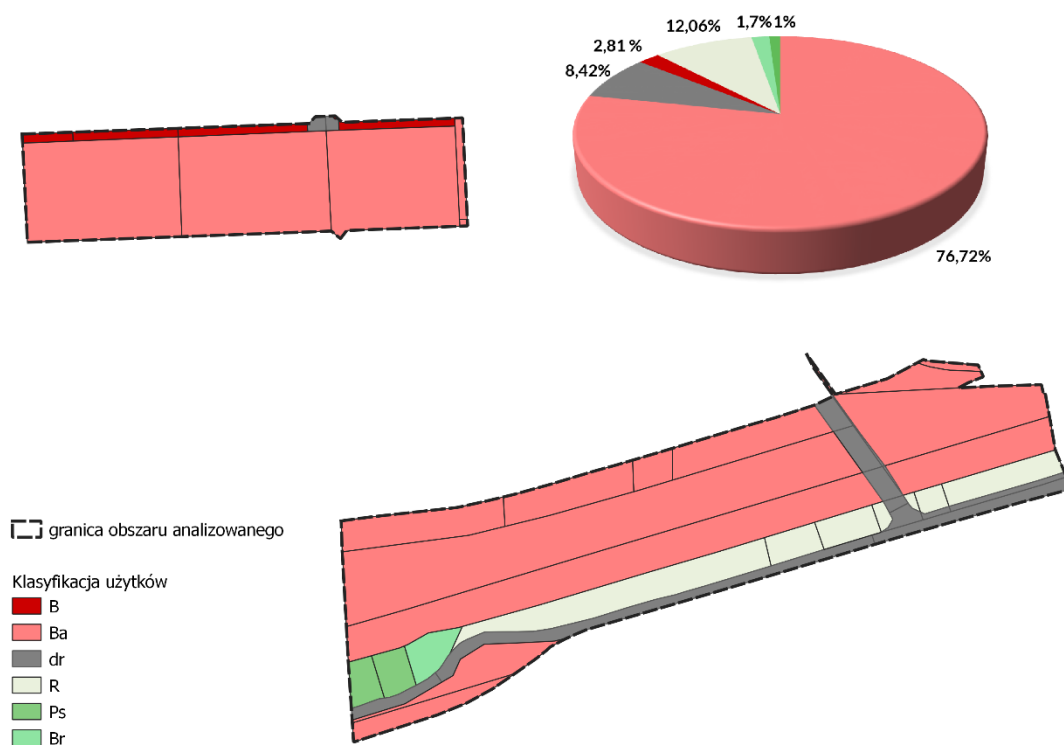
Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) stwierdzono, że w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu występują głównie grunty sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane – mają one powierzchnię ok. 8,50 ha, co stanowi ok. 88% obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako tereny przemysłowe – mają one powierzchnię 7,57 ha, co stanowi 78,36% obszaru analizowanego. Drugą kategorię stanowią grunty rolne, z czego największą powierzchnię w ramach tej kategorii zajmują grunty orne, które mają powierzchnię 0,9 ha, co stanowi 9,32% obszaru analizowanego.

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
B	tereny mieszkaniowe	0,20	2,07
Ba	tereny przemysłowe	7,57	78,36
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	0,73	7,56
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	0,90	9,32
Ps	pastwiska trwałe	0,16	1,70
Br	grunty rolne zabudowane	0,1	1

Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGiB – stan na lipiec 2024 r.



Rysunek 4 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na lipiec 2024 r.)

2.3 Wysokość budynków

Na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa wynika, że na analizowanym obszarze **nie zostały zlokalizowane budynki**.



Powyższa informacja, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr i należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

2.4 Obsługa komunikacyjna

Układ drogowy

Analizowane podobszary nr 1 i nr 2 posiadają dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, na który składają się:

- ulica Galicyjska – droga gminna, położona poza granicami podobszarów nr 1 i nr 2, w odległości około 60m od zachodniej granicy podobszaru nr 1, krzyżująca się od północy z ulicą Centralną;
- ulica Centralna – droga gminna, położona poza granicami podobszarów nr 1 i nr 2, w odległości około 280m od północnej granicy podobszaru nr 1, krzyżująca się od zachodu z ulicą Nowohucką, a od północnego wschodu z ulicami: Romana Ciesielskiego, Woźniców, następnie Aleją Pokoju;

- ulica Nowohucka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), położona poza granicami podobszarów nr 1 i nr 2, w odległości około 340m od zachodniej granicy podobszaru nr 1 i około 730m od zachodniej granicy podobszaru nr 2;
- ulica Romana Ciesielskiego - droga gminna, zlokalizowana poza podobszarem nr 1, w zachodniej części podobszaru nr 2, biegnie od ulicy Na Załączu w stronę północno-zachodnią i poza granicami podobszarów nr 1 i nr 2, łączy z ulicą Centralną;
- ulica Na Załączu – droga gminna, zlokalizowana w południowo-zachodniej części podobszaru nr 2 i biegnąca wzdłuż jego południowej granicy, krzyżuje się z ulicą Siwka; poza podobszarami nr 1 i nr 2 od wschodu krzyżuje się z ulicami Zawsie i Ogłęczyna, następnie z ulicami Sołtysowską, Longinusa Podbipięty i Niepokalanej Panny Marii;
- ulica Siwka – droga gminna, jej krótki odcinek zlokalizowany jest przy południowo-zachodniej granicy podobszaru nr 2, krzyżuje się z ulicą Na Załączu; poza podobszarami nr 1 i nr 2 krzyżuje się z ulicami: Osiedle, Podleską i od wschodu z ulicą Ogłęczyna.

Powyżej opisany układ drogowy uzupełnia sieć dróg wewnętrznych.

Parkowanie

Obecnie część podobszaru nr 1 jest wykorzystywana jako prywatny parking. Podobszary zlokalizowane są poza strefą płatnego parkowania.

Ruch pieszy i rowerowy

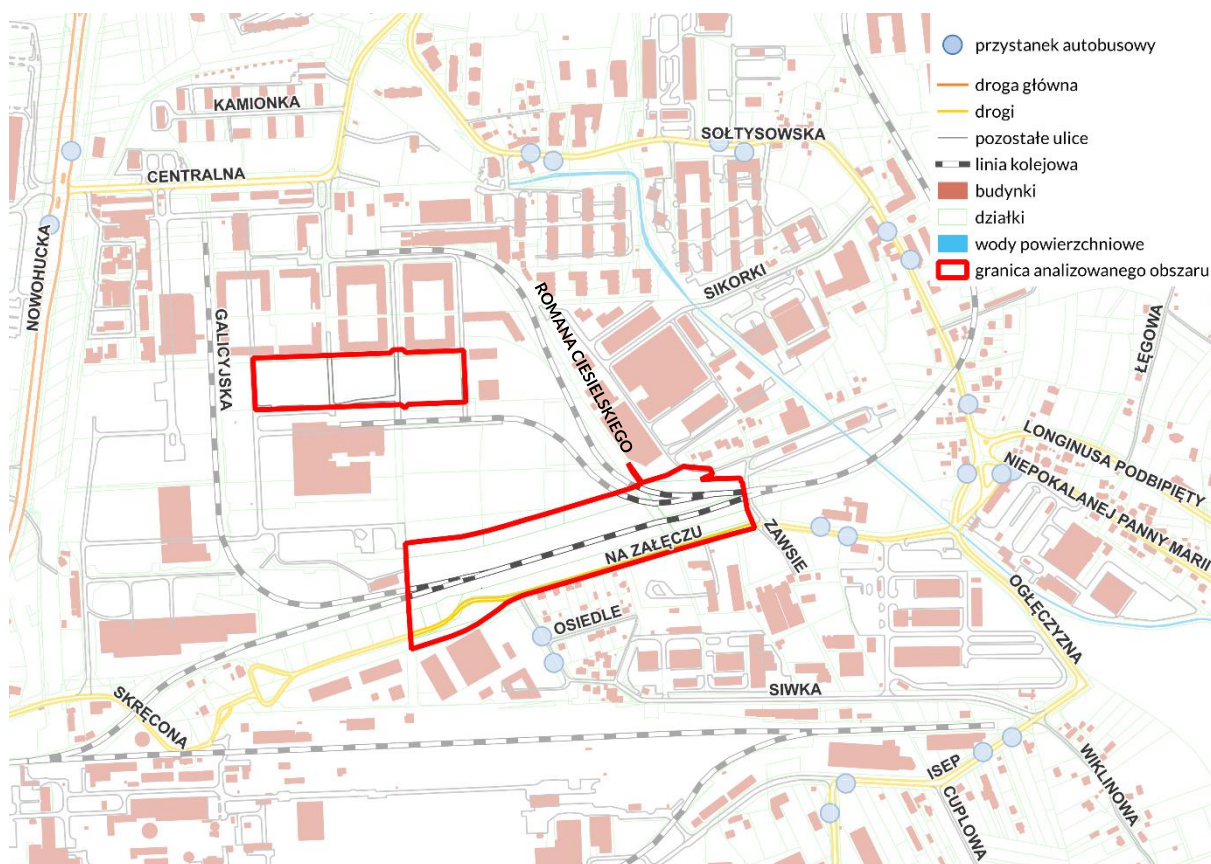
Ruch pieszy odbywa się chodnikami oraz wzdłuż istniejących dróg.
W obszarze analizowanym brak tras rowerowych.

Komunikacja zbiorowa

Trasa linii komunikacji zbiorowej autobusowej przebiega w podobszarze nr 2, wzdłuż ulicy Na Załączu i ulicy Siwka (jedna linia). Poza analizowanymi podobszarami nr 1 i nr 2 przebiegają trasy linii komunikacji zbiorowej autobusowej: wzdłuż ulicy Siwka (jedna linia), wzdłuż ulicy Sołtysowskiej (kilka linii autobusowych dziennych i jedna nocna) oraz wzdłuż ulicy Nowohuckiej (kilka linii autobusowych dziennych).

Kolej

Przez zachodnią, środkową i wschodnią część analizowanego podobszaru nr 2 oraz w sąsiedztwie podobszaru nr 1 i nr 2 przebiegają nieużytkowane linie (tory) kolejowe.



Rysunek 5 Obsługa komunikacyjna obszaru.

2.5 Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

- **Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków**

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Strefa zasilania w wodę analizowanego obszaru to: Zakład Uzdatniania Wody Raba, Zakład Uzdatniania Wody Dłubnia. Na obszarze obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Kujawy”.

- **System gazowniczy**

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu sieci energetycznej.

- **System ciepłowniczy**

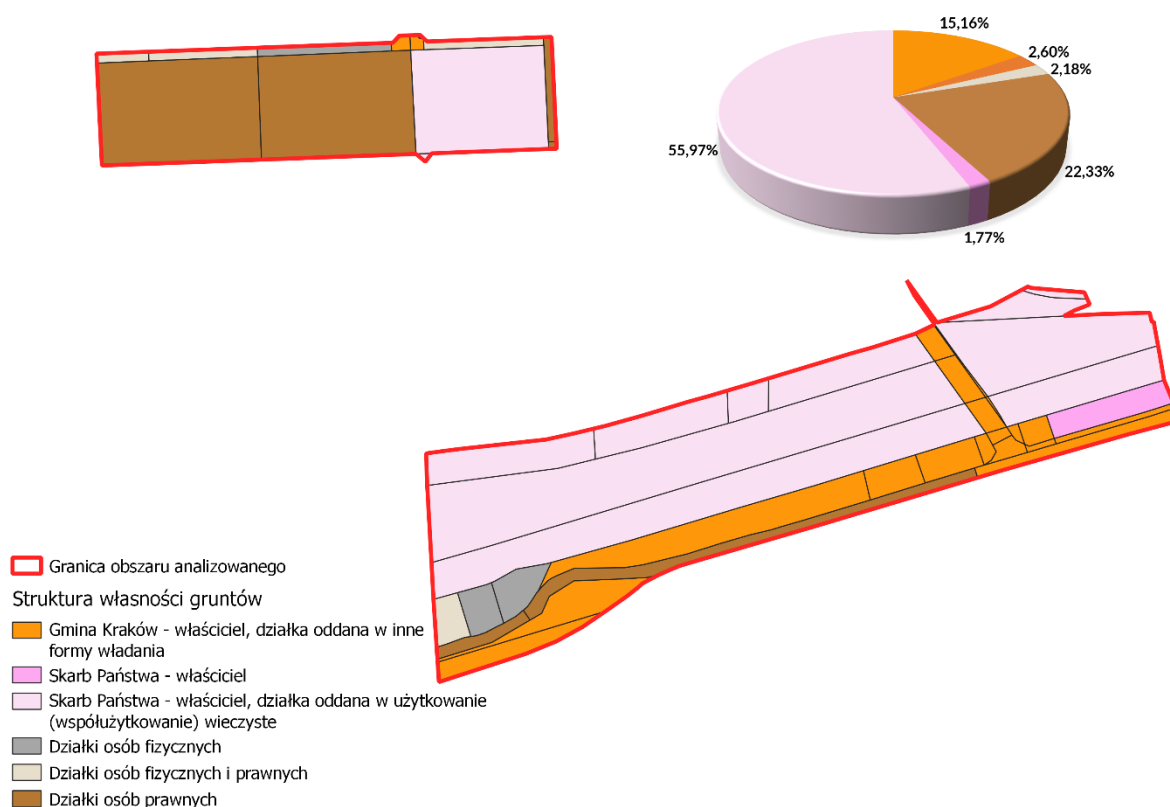
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany wymaga budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego.

3. Struktura własności gruntów

Na analizowanym obszarze największą grupę własności nieruchomości, pod względem powierzchni, stanowią działki Skarbu Państwa – własność oddana w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni ok. 5,39 ha, zajmujące ok. 55,97 % powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki **osób prawnych**, zajmujące powierzchnię ok. 2,15 ha (22,33 %), trzecią – **Gmina Kraków – własność oddana w różne formy władania** – ok. 1,46 ha (15,16 %),

Pozostałe grupy własności obejmują łącznie ok. 0,63 ha, co stanowi 6,54 % powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 6 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na lipiec 2024 r.).

4. Problemy przestrzenne

Głównym problemem przestrzennym występującym na terenie analizowanego obszaru jest brak atrakcyjnych przestrzeni publicznych służących mieszkańcom, realizowanych w sąsiedztwie osiedli, co w przypadku braku obowiązujących ustaleń planu miejscowego, może doprowadzić do zabudowy tych enklaw.

5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych

5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...)”

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych*, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*
3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstałych linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, określił dla obszaru funkcjonalnego „*Krakowski Obszar Metropolitalny*” cel rozwoju jako *wzmocnienie funkcji metropolitalnych oraz poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej.*

W ramach KOM wskazano m.in. następujące wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej:

1. *Dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych.*
2. *Kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej bez tworzenia nieuzasadnionych analizami przestrzennymi i społeczno-ekonomicznymi nowych izolowanych terenów inwestycyjnych bądź terenów o znacznej powierzchni przylegających do istniejących terenów zabudowanych.*
3. *Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy ustalić zasady zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, rozumianą jako utrzymanie lub zapewnienie ciągłości tych korytarzy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych w PZPWM.*
4. *Rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta (...) w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających jakość powietrza.*
5. *Zorganizowanie parkingów P&R przy końcowych pętlach tramwajowych i autobusowych oraz przy przystankach Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej.*

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego

obejmującego m.in. Kraków, w zakresie polityki przestrzennej wskazuje się m.in. następujące kierunki działań, tj.: *ograniczenie nieuzasadnionego rozszerzania terenów inwestycyjnych i rozpraszania zabudowy poprzez bilansowanie wykorzystania już istniejących terenów i prognozy rozwojowe, oparte o systematyczny monitoring prowadzony w skali KOM; wykorzystanie terenów zielonych dla kształtowania ciągów przestrzeni publicznych o charakterze sportowym, rekreacyjnym i edukacyjnym.*

Ustalenia obowiązujące od dnia 9 lipca 2014 r. Studium zawierają analogiczne wskazania, które zostały 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.

Ponadto, w toku procedury planistycznej, o której mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o *podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu* zostanie powiadomiony m.in. *zarząd województwa*, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w opracowywanym projekcie planu miejscowego.

5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomach II i III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane (dotyczące obszaru objętego analizą) spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy uwzględnić w planie miejscowym:

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 (...), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (UM,UH), (...), (...), (...), (...) 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 (...), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), (...), (...), (...) 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 (...), usługowo-mieszkaniową (UM), usługową (U,UH), (...), (...), (...) 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 (...), usługowo-mieszkaniową (UM), usługową (U,UH), (...), (...), (...) – 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. 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;
 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 przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;

13. Wysokość zabudowy, (...) 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.

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 48 Stare Czyżyny-Łęg** w następujących kategoriach terenów wyznaczone w Studium:

- **UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **UH** – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego,
- **U** – Tereny usług,
- **KD** – Tereny komunikacji

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa –

- 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;

- 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.

UH - Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa – Zabudowa usługowa w tym budynki co celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m² obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Funkcja dopuszczalna – Zieleń urządzona i nieurzadzona 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 zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

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.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	6,90	71,6
Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego - UH	1,50	15,6
Tereny usług U	0,07	0,7
Tereny komunikacji - KD	1,17	12,1
Razem:	9,64	100,0

Źródło: opracowanie własne BP

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium, w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

W obrębie SJU nr 48 Stare Czyżyny Łęg:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- (...);
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana wewnątrz jednostki, projektowana jako autonomiczny zespół usługowo-mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej;
- (...);
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Nowohuckiej, al. Pokoju i al. Jana Pawła II.

standardy przestrzenne:

- (...);
- Zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej;
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, (...);
- (...);

wskaźniki zabudowy:

- (...);
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m;
- (...);

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

(...);

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
(...);
 - Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi;
 - Nadzoru archeologicznego:
(...);
- Wskazania dla wybranych elementów:
(...);
Miejsca Pamięci Narodowej;
(...);

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

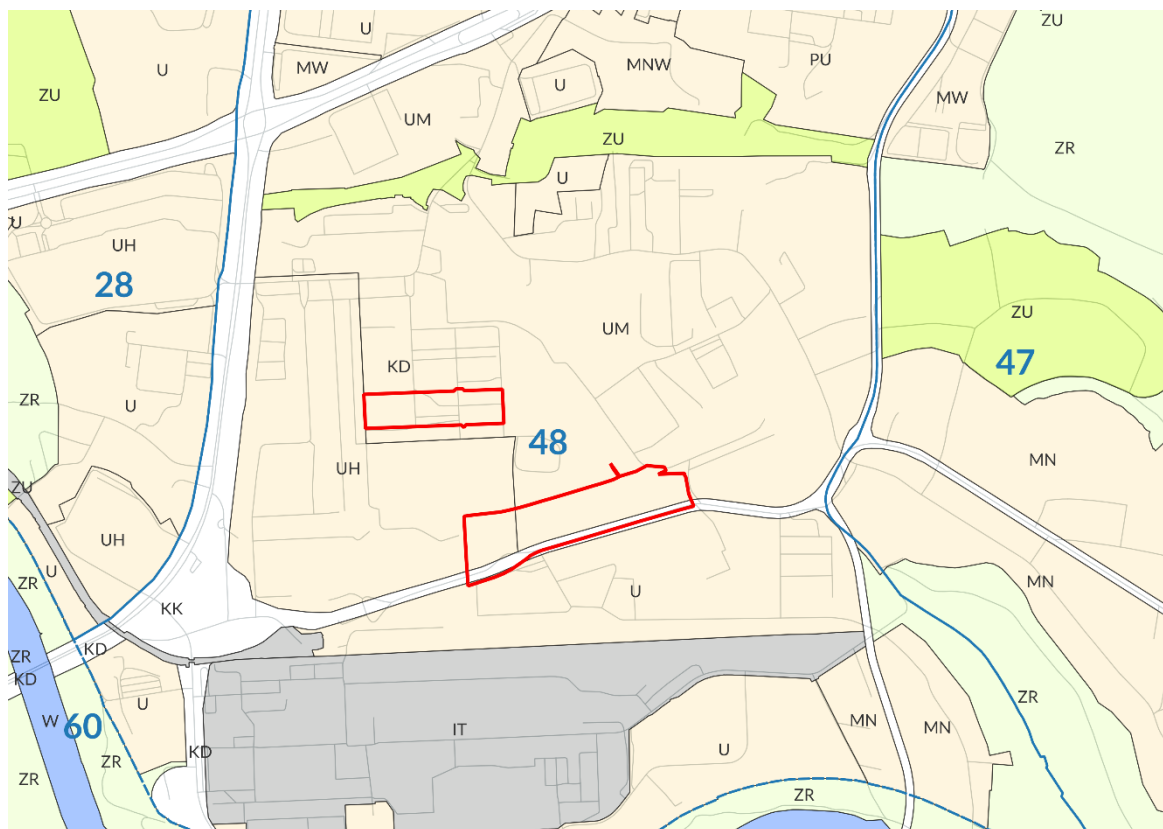
- (...);
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450;
- (...);

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
- (...),
- Transport zbiorowy:
- (...),
- linie autobusowe na ulicach lokalnych i wyższych klas.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
 - (...);
- Ograniczenia wynikające z:
- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV;
 - (...).



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty analizą w zakresie podobszaru nr 1 w niewielkiej części objęty jest ustaleniami obowiązującego od 13 października 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg” - (uchwała Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.) w pozostałej części zlokalizowany jest na terenach, dla których wyrokiem z dnia 18 lutego 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie (sygn. akt. II SA/Kr 627/21) stwierdził nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg”, natomiast w zakresie podobszaru nr 2 objęty jest on ustaleniami ww. planu miejscowego obszaru „Czyżyny - Łęg” - w północnej i południowej części, jak również ustaleniami obowiązującego od 21 czerwca 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Rejon ulicy Galicyjskiej” - (uchwała Nr CII/2644/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r.) - w zachodniej części, natomiast w pozostałej części zlokalizowany jest na terenach, dla których ww. wyrokiem Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg”.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia:

dla podobszaru analizowanego nr 1:

od południa i zachodu:

- obowiązującego od 21 czerwca 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej**” (uchwała Nr CII/2644/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r.),

od północy, wschodu i południa:

- obowiązującego od 13 października 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Czyżyny - Łęg**” - (uchwała Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.);

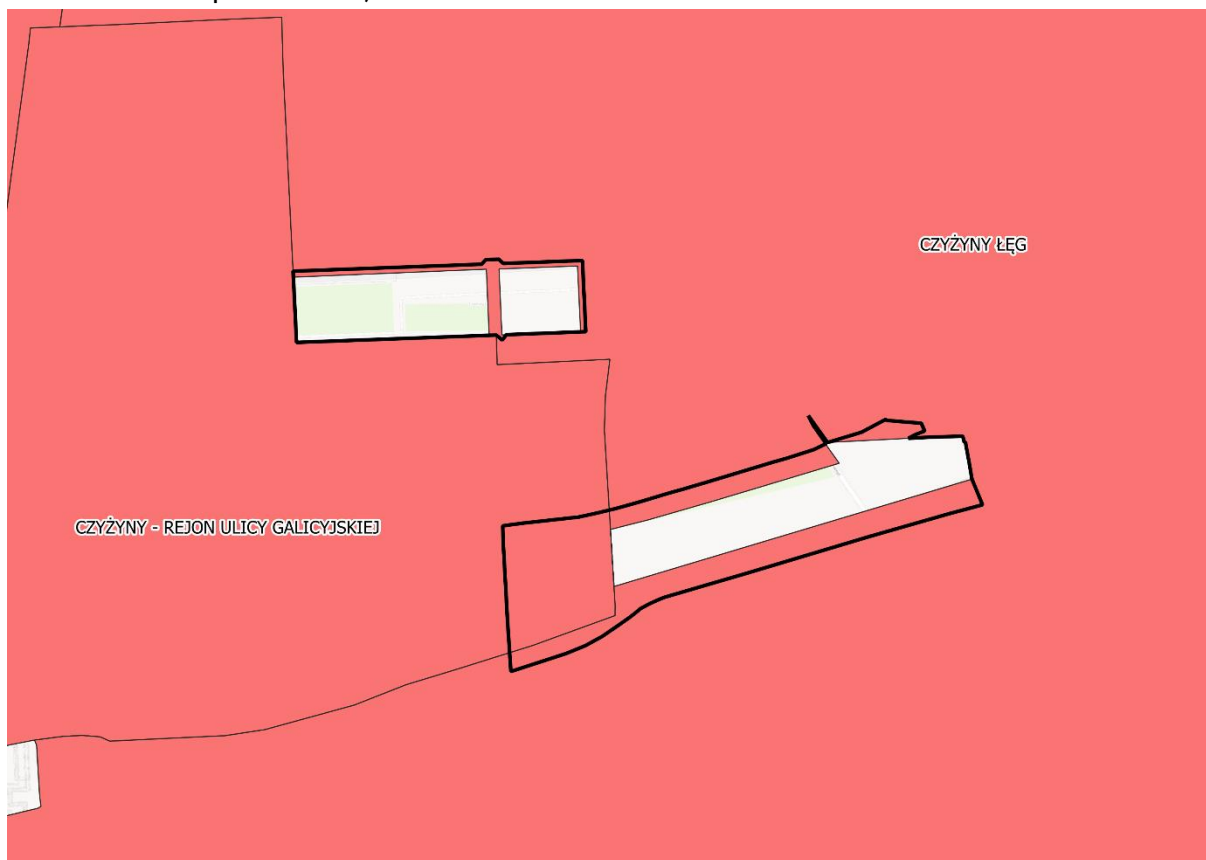
dla podobszaru analizowanego nr 2:

od północy i zachodu:

- obowiązującego od 21 czerwca 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej**” (uchwała Nr CII/2644/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r.),

od północy, wschodu i południa:

- obowiązującego od 13 października 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Czyżyny - Łęg**” - (uchwała Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.).



Rysunek 8 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (lipiec 2024 r.)

6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2020 r.** do dnia **10 lipca 2024 r.** zostało wydanych **7** decyzji o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

1) budowy:

- zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i z garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami (*fragmentarycznie obejmuje obszar analizowany*) (1);
- miejskiego magazynu przeciwpowodziowego oraz obiektów techniczno-magazynowych dla działalności MPEC S.A. (*fragmentarycznie obejmuje obszar analizowany*) (2);
- elektroenergetycznej kontenerowej stacji transformatorowej, budowa elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej wraz z elektroenergetycznymi złączami kablowymi (*fragmentarycznie obejmuje obszar analizowany*) (3);
- dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, z lokalami usługowymi, z garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami (*fragmentarycznie obejmuje obszar analizowany*) (4);
- i rozbiórki instalacji kanalizacji deszczowej (*fragmentarycznie obejmuje obszar analizowany*) (5);

2) decyzje na realizację inwestycji drogowych:

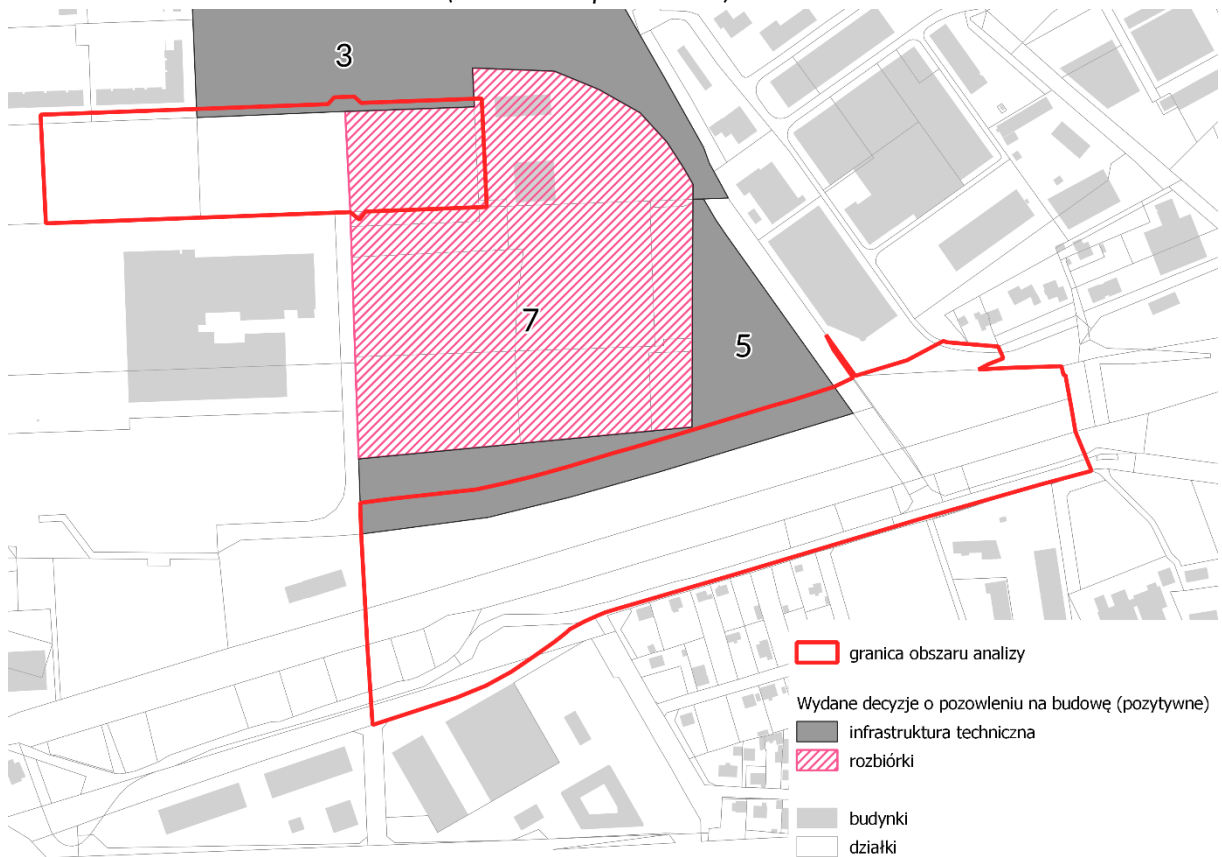
- budowa drogi gminnej klasy L od ul. Centralnej do ul. Na Załączu (6);

3) rozbiórki:

- rozbiórka hali wysokiego składowania oraz hali administracyjno-magazynowej (*fragmentarycznie obejmuje obszar analizowany*) (7).



Rysunek 9 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 10 lipca 2024 r.) cz.1



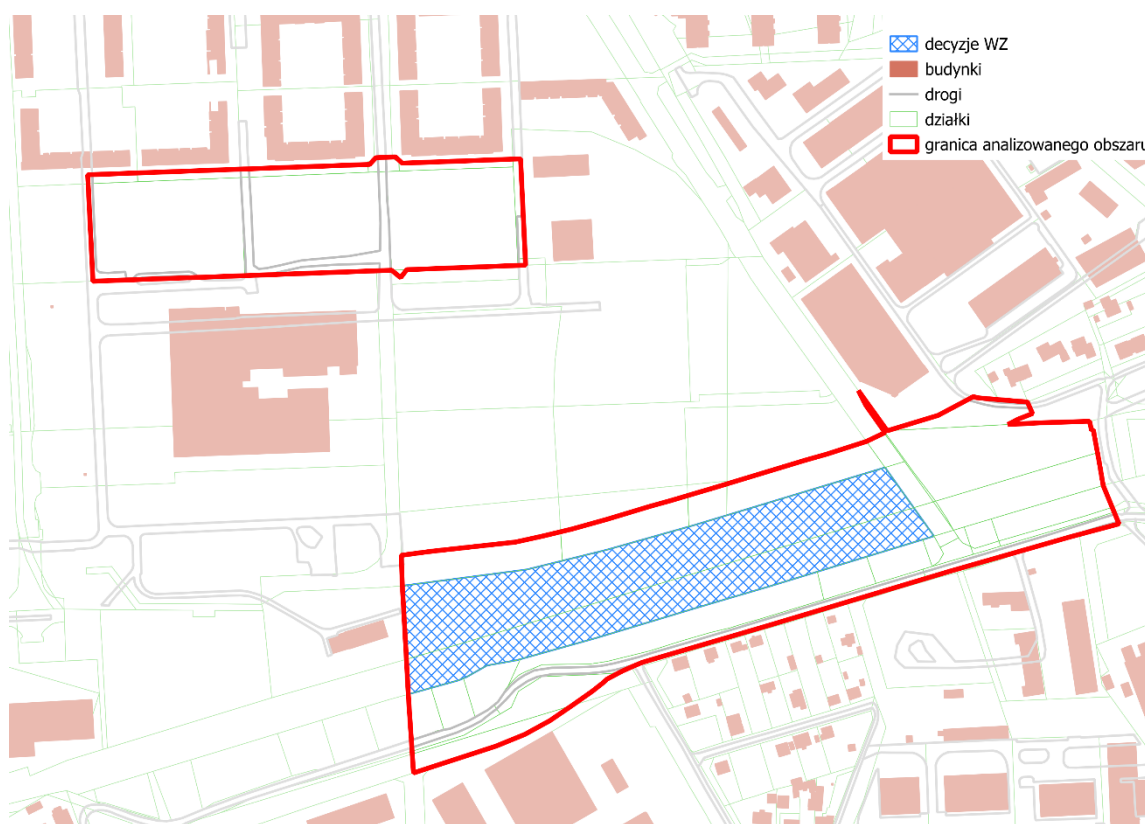
Rysunek 10 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 10 lipca 2024 r.) cz.2

Wg stanu na 10 lipca 2024 r. w granicach analizowanego obszaru **nie są prowadzone postępowania** o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę.

6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **18 lutego 2022 r.** (w dniu 18 lutego 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny-Łęg”) do dnia **10 lipca 2024 r.** została wydana **1 decyzja** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w szczególności decyzja ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego).

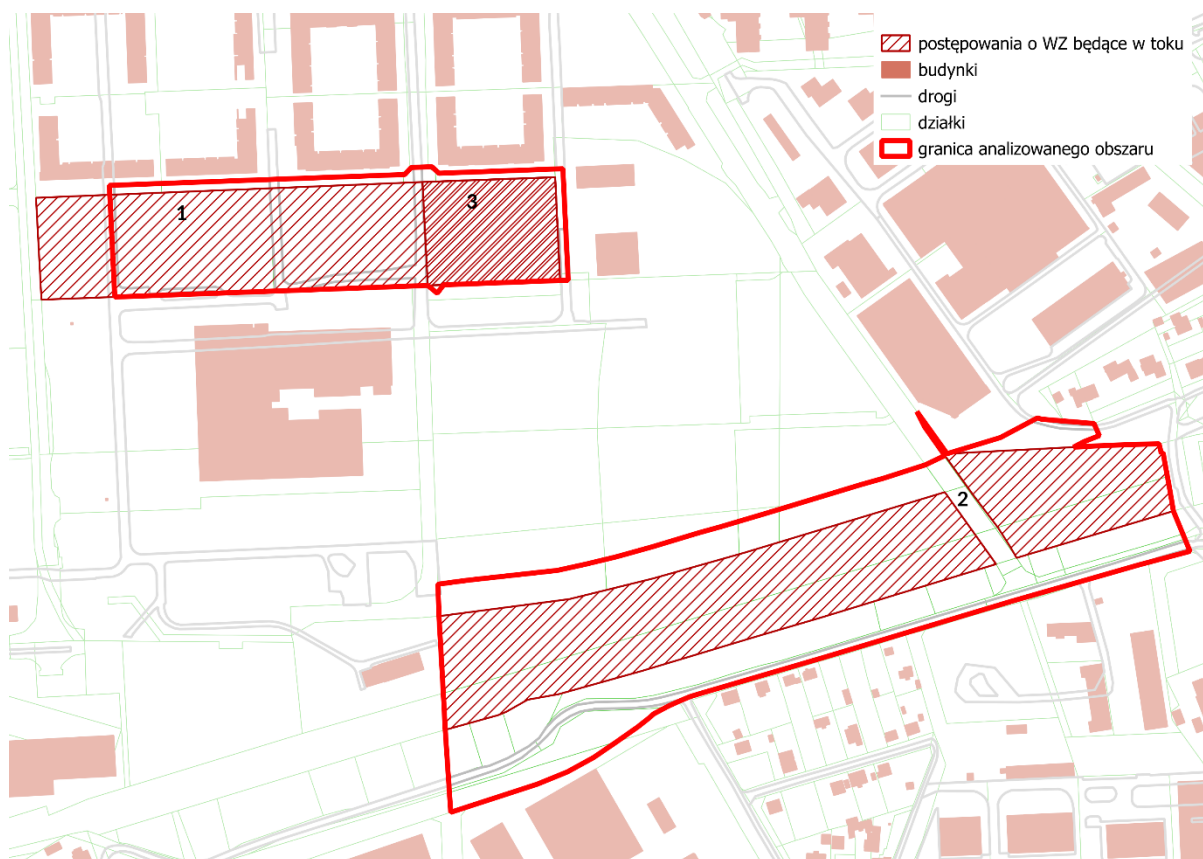
Przedmiotowa decyzja dotyczyła budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Romana Ciesielskiego w Krakowie.



Rysunek 11 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (stan na 10 lipca 2024 r.)

Wg stanu na **10 lipca 2024 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzone są **3 postępowania** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego).

Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, garażami podziemnymi (**1, 2**) oraz budowy elektroenergetycznej kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4kV przy ul. Galicyjskiej (**3**).



Rysunek 12 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy będące w toku (stan na 10 lipca 2024 r.)



Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP). Tym samym powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 dla obszaru objętego analizą **złożono 1 wniosek** o sporządzenie planu miejscowego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	4455	Rada i Zarząd Dzielnicy XIV Czyżyny	Uchwała Nr IX/137/2023 Rady Dzielnicy XIV Czyżyny z dnia 13 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do prac nad zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów „Czyżyny Łęg”	18.06.2024



Rysunek 13 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy będące w toku (stan na 10 lipca 2024 r.)

6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (UM, UH, U).

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinwentaryzowano:

- działki zainwestowane (budynki, drogi, zieleń urządzona),
- działki zainwestowane, możliwe do przekształceń,
- działki niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym.

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do przekształcenia (oznaczono szrafem na rysunku 13). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 8,47 ha.



Rysunek 14 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania

W ramach terenów inwestycyjnych wyznaczonych w Studium ok. 1,73 ha stanowią działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe) oraz dawny teren kolejowy. Powierzchnia działek możliwych do przekształceń wynosi ok. 6,74 ha.

7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- wyznaczenie ustaleń planistycznych dla obszarów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – Łęg”, dla których wyrokiem z dnia 18 lutego 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził nieważność;
- określenie precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy, atrakcyjnych przestrzeni publicznych i terenów zielonych obszaru, w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- uporządkowanie wytycznych przestrzennych dla obszaru i dostosowanie ich do otaczającego zagospodarowania;

- rozwój infrastruktury technicznej (systemu ciepłowniczego) oraz układu komunikacyjnego na potrzeby przyszłego zagospodarowania terenu.

8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystuje się kopię mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków), prowadzoną na obszarze Krakowa w systemie teleinformatycznym jako bazę obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86.

Wyżej wymienione materiały, znajdujące się w zasobie Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie, obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny go otaczające w pasie 50 m, w ramach Gminy Miejskiej Kraków.

9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań przyszłego planu miejscowego 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;
- struktury terenów oraz ich przeznaczenia w obszarze objętym analizą;
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu;
- kierunków i zasad rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej;
- realizacji polityki przestrzennej.

Dla obszaru objętego analizą Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania dla:

- **71,6%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**);
- **12,1%** obszaru jako tereny komunikacji (**KD**);
- **15,6%** obszaru jako tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (**UH**);
- **0,7%** obszaru jako tereny usług (**U**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium wykazała, że plan miejscowy będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

10. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga realizacji poniższych czynności, tj.:

1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Przeprowadzenie konsultacji społecznych.
7. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
8. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

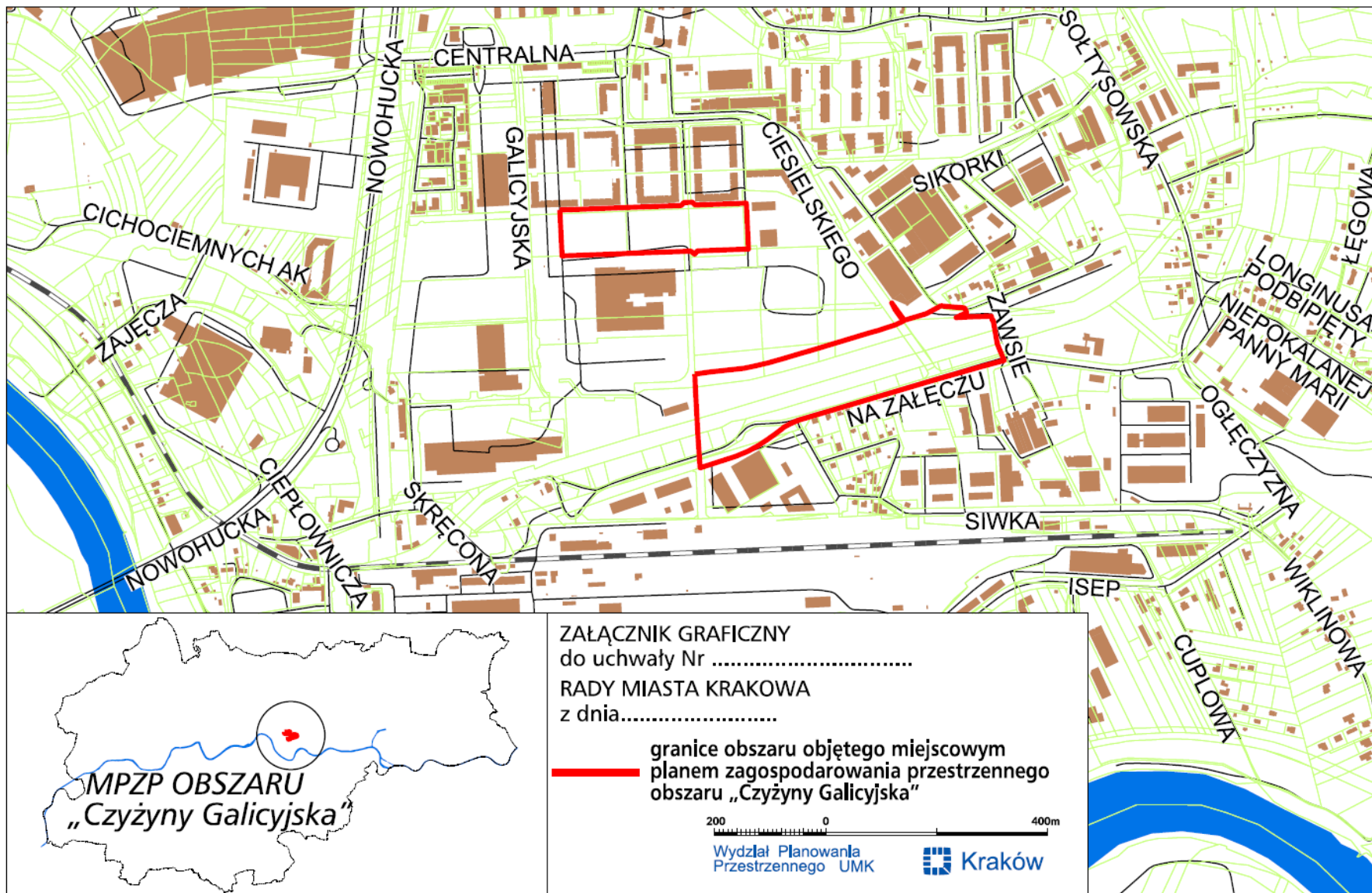
11. Podsumowanie

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania poprzedzającej podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych, planowanych przedsięwzięć oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona dla obszaru „Czyżyny Centrum” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Dodatkowo należy wskazać, że analizowany obszar obejmuje w całości teren wskazany w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Galicyjska” wg druku 141.

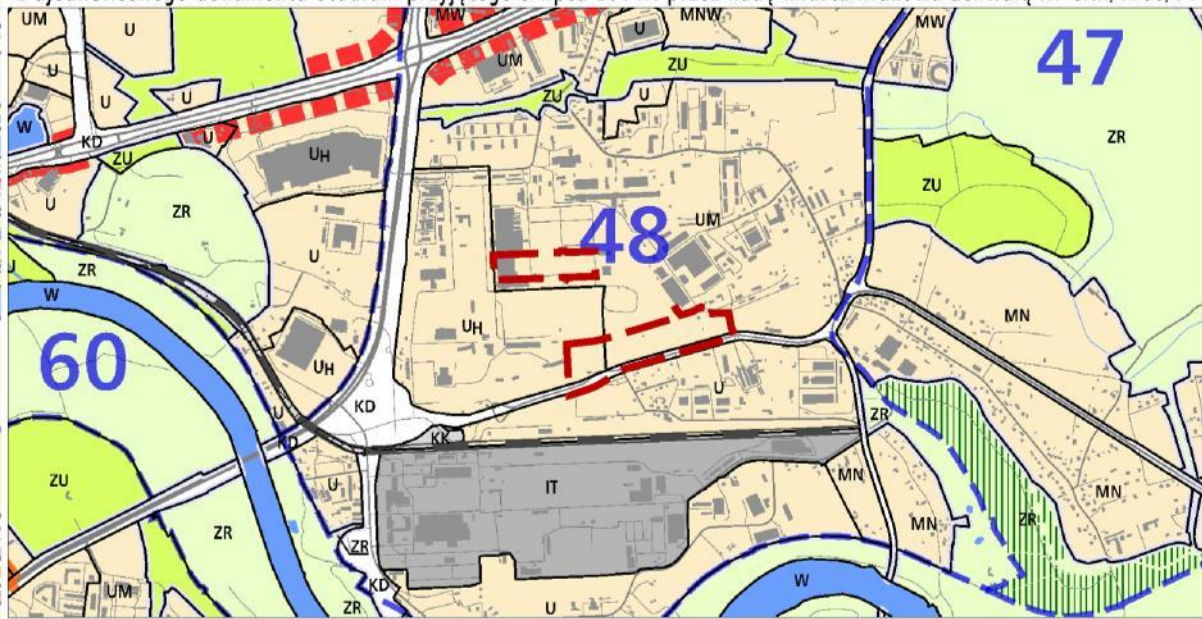


Rysunek 15 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Czyżyny Galicyjska”

12. Załączniki graficzne

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KRAKOWA

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



— granice obszaru objętego analizą

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej		tereny zieleni nieurządzonej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług		tereny infrastruktury technicznej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego		tereny wód powierzchniowych śródlądowych
			tereny przemysłu i usług		tereny kolejowe
			tereny cmentarzy		tereny komunikacji
			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 drogowego / 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 1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino) 2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia 3. Bulwary Wisły
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		system zieleni i parków rzecznych
	tereny zabudowane i zainwestowane		granica strefy miejskiej
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		
	tereny kolejowe		
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		

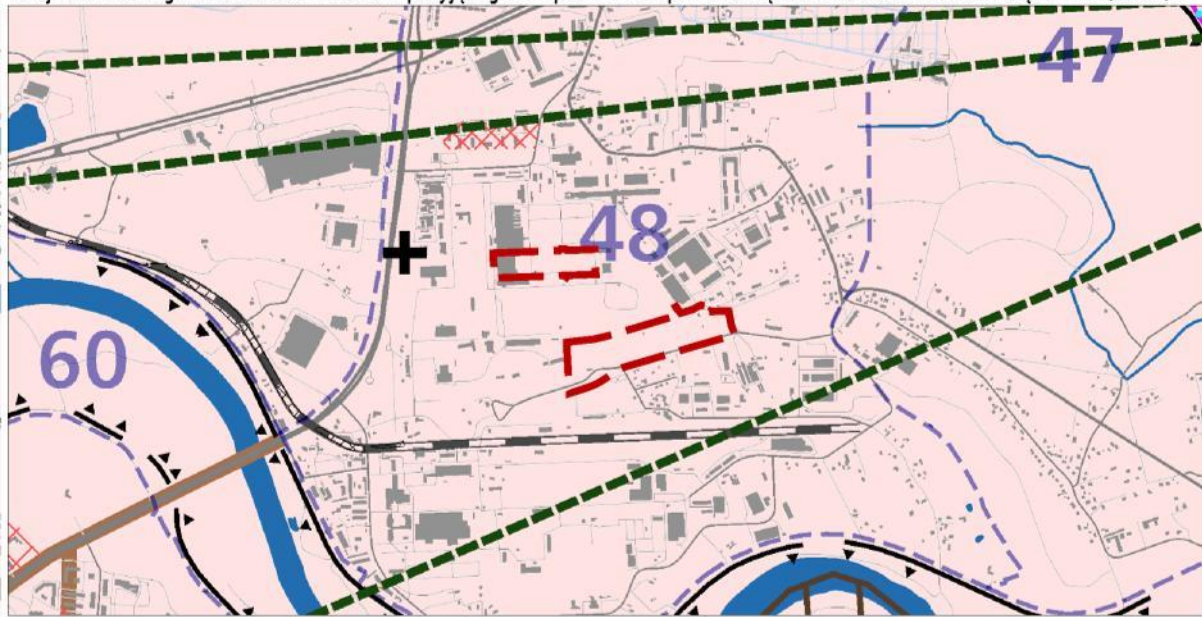
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	tereny zieleni publicznej
	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

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

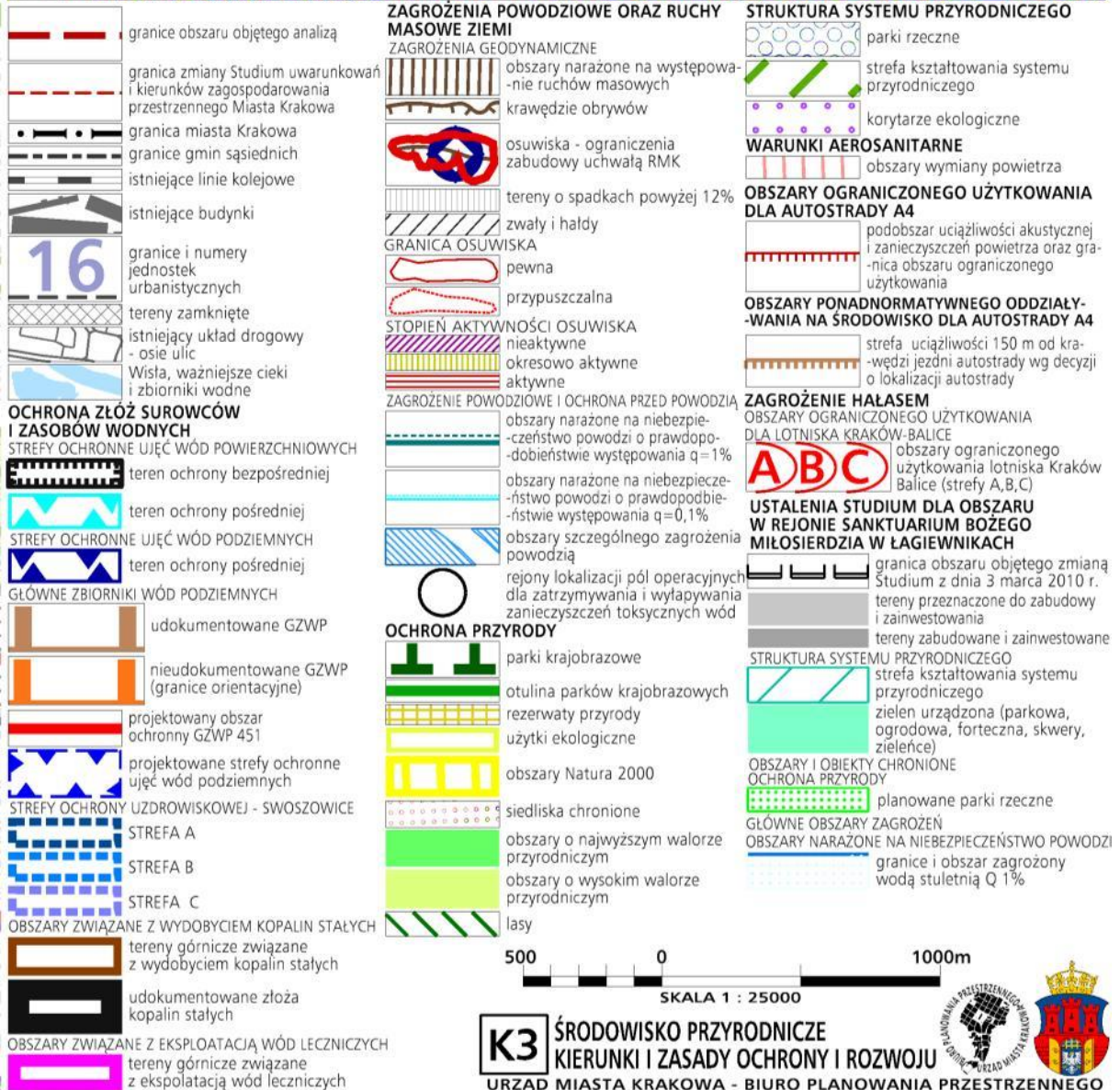
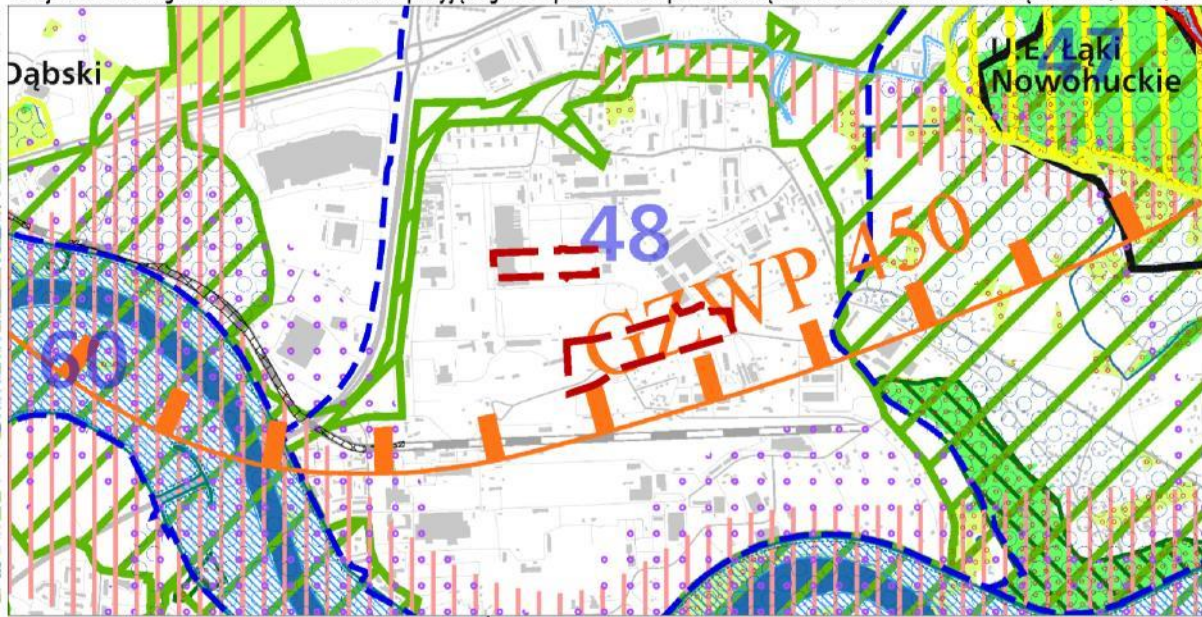


	granice obszaru objętego analizą		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO		granica strefy nadzoru archeologicznego		dobra kultury współczesnej
	KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA		granica strefy nadzoru archeologicznego		stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)		miejsca pamięci narodowej
	granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO		PARKI KULTUROWE		istniejące		
	granica pomnika historii "Kraków-Histeryczny Zespół Miasta"		1.		1. Stare Miasto		
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		proponowane		2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły		
	STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO		2.		3. Stare Podgórze z Krzemionkami		
	granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO		3.		4. Stara Nowa Huta		
	STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH		4.				
	dominacji						
	rewaloryzacji						
	integracji						
	historyczny układ drożny						
	układ dróg Twierdzy Kraków						
	STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA						
	granica strefy ochrony sylwety miasta						
	STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU						
	granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu						
	obszary ochrony krajobrazu warownego - A						
	obszary ochrony krajobrazu warownego - B						
	punkty widokowe						
	ciągi i osie widokowe						
	powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi						
	powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi						
	USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE 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						
	ŚRODOWISKO KULTUROWE						
	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu						
	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa						
	granica miasta Krakowa						
	granice gmin sąsiednich						
	granice i numery jednostek urbanistycznych						
	istniejące budynki						
	istniejący układ drogowy - osie ulic						
	istniejące linie kolejowe						
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne						
	tereny zamknięte						
	zespoły rezydencjonalno - parkowe						
	rejestry zabytków						
	zespoły rezydencjonalno - parkowe						
	ewidencja zabytków						
	fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków						
	obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków						

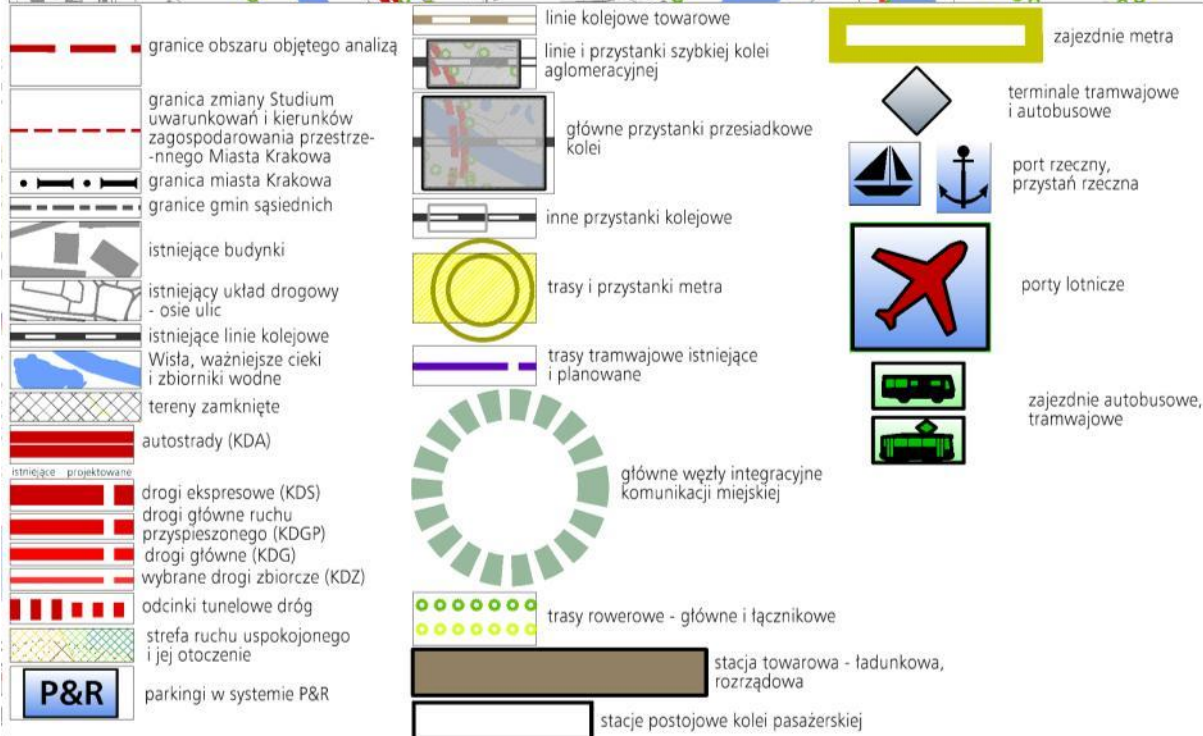
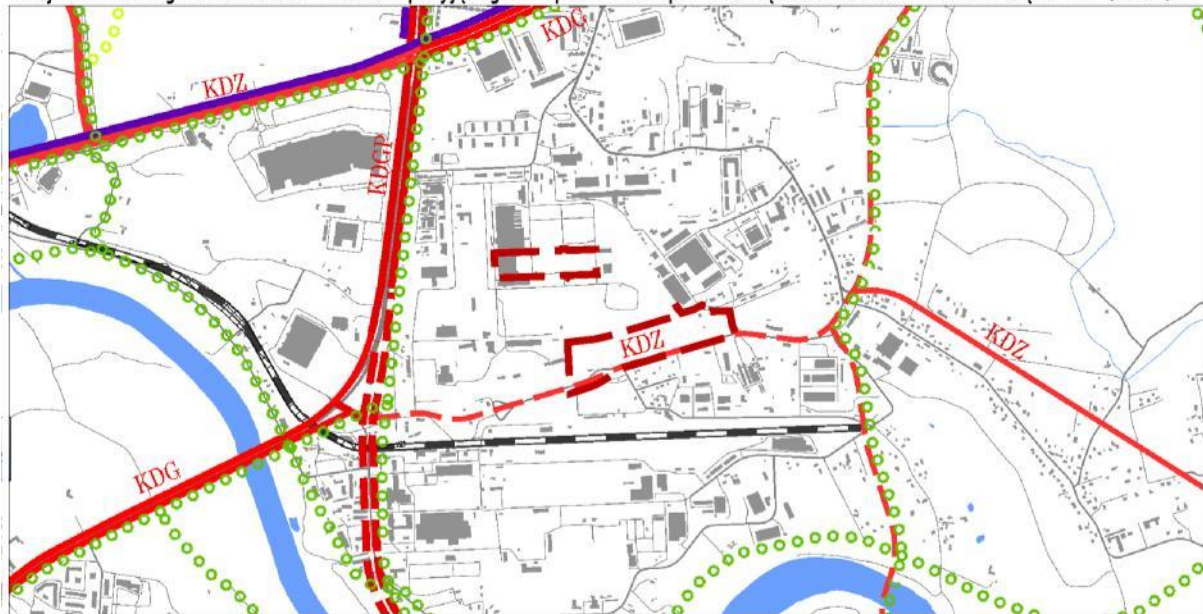


K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



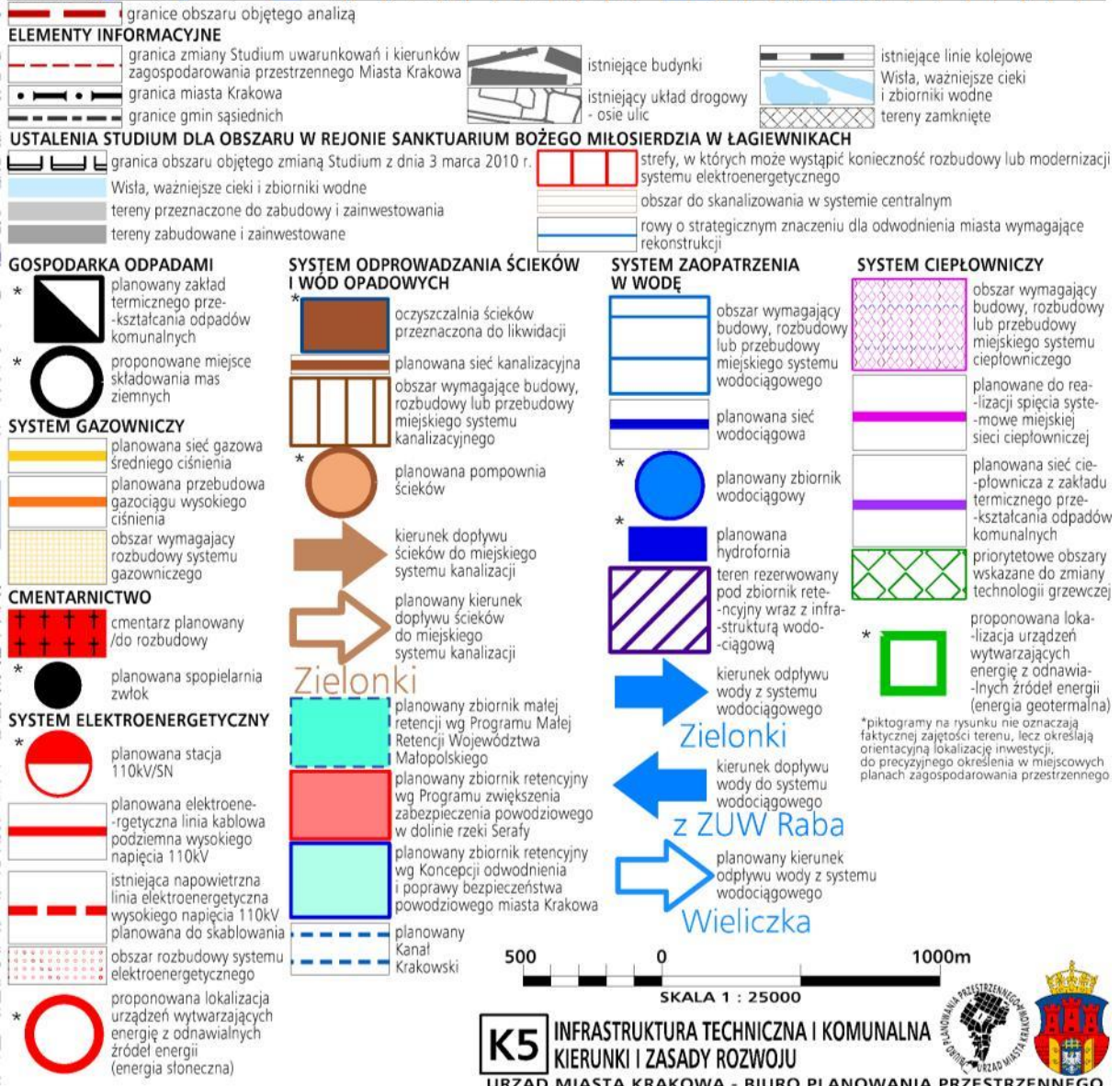
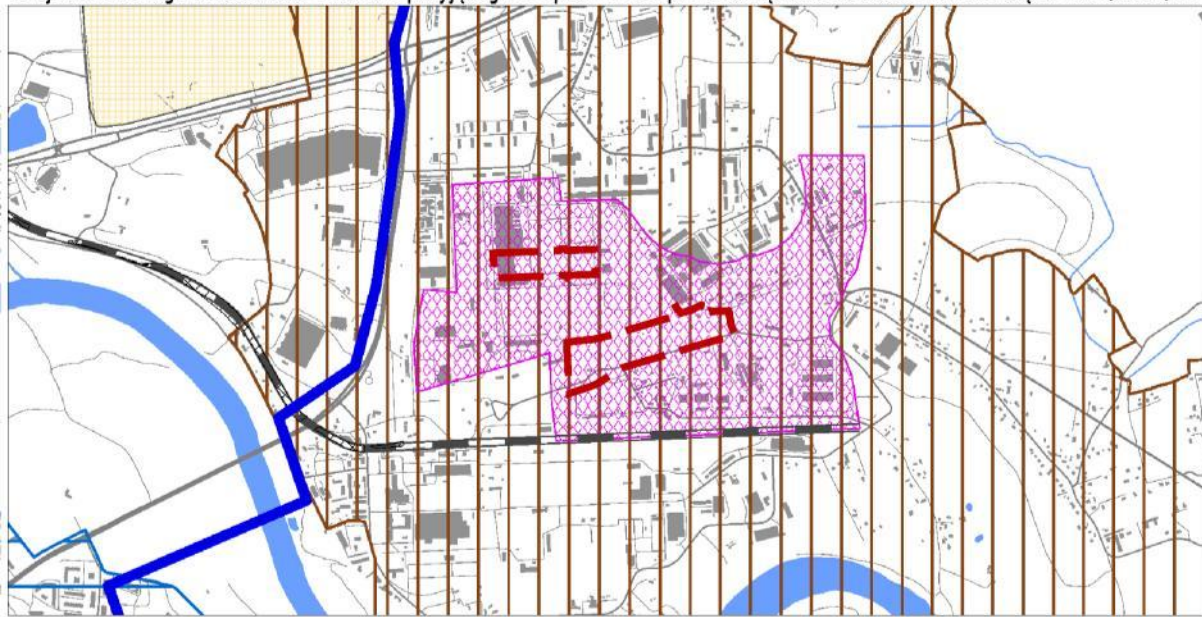
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



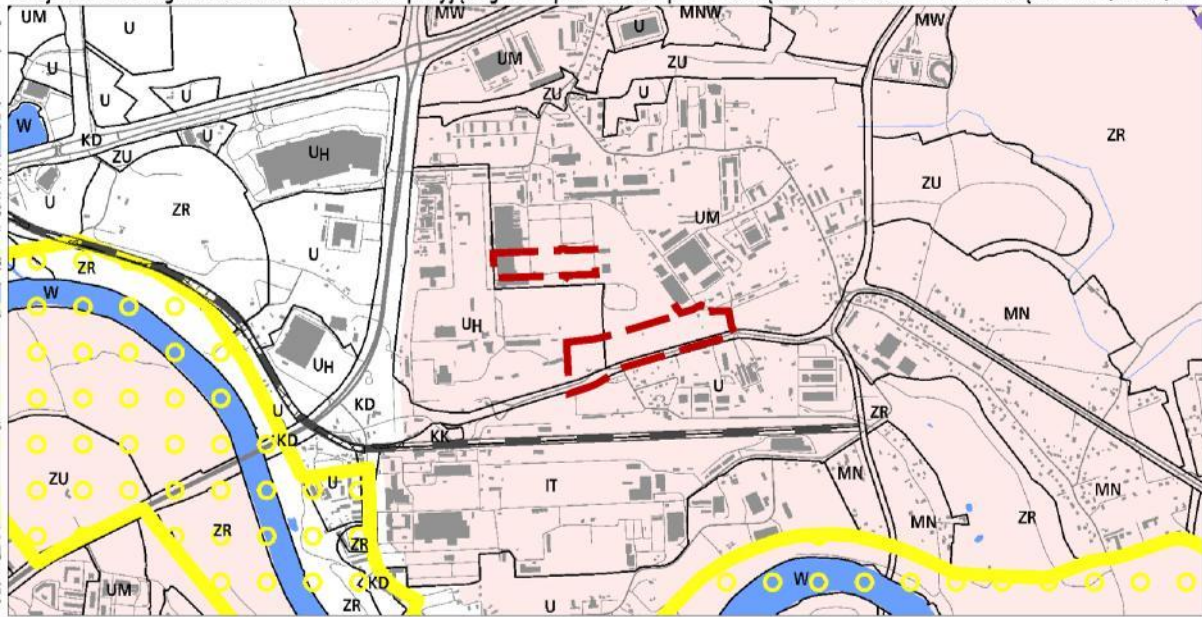
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH



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 analizą
	granica miasta Krakowa
	granice gmin sąsiednich
	istniejące budynki
	istniejący układ drogowy - osie ulic
	istniejące linie kolejowe
	Wisła, ważniejsze ciekie i zbiorniki wodne

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

	tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
--	--

OBSZARY 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 uzdrowiskowej uzdrowiska Swoszowice
	tereny zamknięte
	obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE 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 ciekie i zbiorniki wodne
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO