

UCHWAŁA NR 122/2026
ZARZĄDU DZIELNICY XVIII NOWA HUTA
z dnia 23 stycznia 2026

w sprawie opinii do koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Os. Teatralne 19”.

Na podstawie § 3 pkt 4 lit. a uchwały nr XCIX/1512/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie organizacji i zakresu działania Dzielnicy XVIII Nowa Huta w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6711) i Uchwały nr III/8/2024 Rady Dzielnicy XVIII Nowa Huta z dnia 23 stycznia 2024 w sprawie upoważnienia Zarządu Dzielnicy XVIII Nowa Huta do wydawania opinii oraz występowania z wnioskami, o których mowa w § 3 pkt 3 i 4 oraz na wniosek Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa Pana Stanisława Mazura, znak pisma: BP-11.6721.2.15.2025 (464.61.TST), Zarząd Dzielnicy XVIII Nowa Huta uchwala, co następuje:

§ 1. Opiniuje się pozytywnie koncepcję miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Os. Teatralne 19” sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXXVII/787/25 Rady Miasta z dnia 8 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady i Zarządu
Dzielnicy XVIII Nowa Huta

Mariusz Woda

Uzasadnienie:

Po szczegółowej analizie przedłożonej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) dla obszaru „Os. Teatralne 19” w Krakowie opiniuje się ją pozytywnie. Koncepcja ta, opracowana na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa, spełnia kluczowe wymagania planistyczne, harmonijnie integrując cele publiczne z ochroną dziedzictwa kulturowego i środowiska naturalnego.

Poniżej szczegółowe uzasadnienie dotyczące najważniejszych aspektów.

1. Zgodność z dokumentami strategicznymi i celami publicznymi.
Koncepcja planu jest w pełni zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, co potwierdzono w § 1 uchwały. Obszar o powierzchni 0,4 ha (działki ewidencyjne nr 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta) zostaje przeznaczony przede wszystkim na teren usług zdrowia i pomocy społecznej (symbol 1UZ), z naciskiem na realizację inwestycji celu publicznego w zakresie opieki i wsparcia osób starszych, np. domu opieki społecznej. To podejście odpowiada aktualnym potrzebom demograficznym Krakowa, gdzie rośnie zapotrzebowanie na infrastrukturę dla seniorów. Uzupełniające klasy przeznaczenia (handel detaliczny, rzemiosło, edukacja – w tym przedszkola i opieka nad dziećmi do lat 3 – oraz

kultura) ograniczono do parterów budynków, co zapobiega dominacji komercji i zapewnia zrównoważony rozwój, integrujący usługi z otoczeniem mieszkaniowym dzielnicy Nowa Huta.

2. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu.

Plan wykazuje silny nacisk na zrównoważony rozwój, co jest jednym z jego największych atutów. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% (§ 16 ust. 3 pkt 3) gwarantuje zachowanie zieleni, w tym szpalerów drzew i błękitno-zielonej infrastruktury (np. ogrody deszczowe). Ochrona pomnika przyrody – platana (uchwała nr CVIII/2827/18) – oraz zakaz stosowania gatunków inwazyjnych i instalacji na paliwa stałe (§ 8) minimalizują negatywny wpływ na środowisko. Dodatkowo, plan uwzględnia ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450, wymagając dokumentacji hydrogeologicznej przed odwodnieniami. Te elementy promują retencję wód opadowych i adaptację do zmian klimatu, co czyni koncepcję nowoczesną i ekologiczną.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i ładu przestrzennego.

Obszar leży w granicach wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Nowej Huty (nr rej. A-1132), a plan chroni obiekt z gminnej ewidencji zabytków – dawny budynek gospodarczy pod adresem os. Teatralne 19 (§ 10). Zasady kształtowania zabudowy, takie jak maksymalna wysokość 16 m (z wyjątkami dla infrastruktury telekomunikacyjnej do 25 m), obowiązkowe dachy płaskie i nieprzekraczalne linie zabudowy (§ 7), zapewniają harmonię z otoczeniem. Dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów z uwzględnieniem termomodernizacji i udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami wspiera rewitalizację bez naruszania charakteru dzielnicy. Zakaz obiektów handlowych powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży zapobiega chaotycznej komercjalizacji.

4. Infrastruktura techniczna i komunikacyjna.

Koncepcja szczegółowo reguluje infrastrukturę, co ułatwia realizację inwestycji. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ścieki, gaz, ciepło i energię elektryczną (§ 13) nakłada nakazy powiązania z miejskimi sieciami, preferując rozwiązania ekologiczne (np. odnawialne źródła energii, zakaz napowietrznych linii elektroenergetycznych). Obsługa komunikacyjna opiera się na istniejącym układzie drogowym, z minimalnymi wskaźnikami miejsc parkingowych (np. 12 na 100 łóżek w domach opieki) i stanowisk dla rowerów, co promuje zrównoważony transport. Dopuszczenie tras rowerowych i ciągów pieszych integruje obszar z siecią komunikacji zbiorowej (tramwaje i autobusy), minimalizując obciążenie ruchem kołowym.

5. Aspekty ekonomiczne i społeczne.

Stawka procentowa opłaty planistycznej na poziomie 30% (§ 15) jest uzasadniona i proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości. Plan dopuszcza tymczasowe obiekty tylko w ograniczonym zakresie, co zapewnia stabilność inwestycji. Ogólne zasady zagospodarowania (§ 6–14) ułatwiają modernizację, jednocześnie chroniąc interesy społeczności lokalnej, np. poprzez nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w oświetlenie i udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami (§ 11).

Podsumowując, koncepcja mpzp „Os. Teatralne 19” jest dobrze przemyślana, spójna i przyszłościowa. Zapewnia warunki dla kluczowej inwestycji społecznej, jednocześnie szanując unikalny charakter Nowej Huty jako dziedzictwa kulturowego. Brak istotnych zastrzeżeń, które mogłyby uniemożliwić jej dalsze procedowanie.