

URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU „KOBIERZYŃSKA”



SIERPIEŃ 2018 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:	Bożena Kaczmarska-Michniak
Z-ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego:	Grzegorz Janyga
Powierzenie czasowego zastępstwa na stanowisku Kierownika Pracowni Prac Studialnych:	Tomasz Antosiewicz
Opracowanie:	Anna Czernecka Paulina Liszka

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 (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

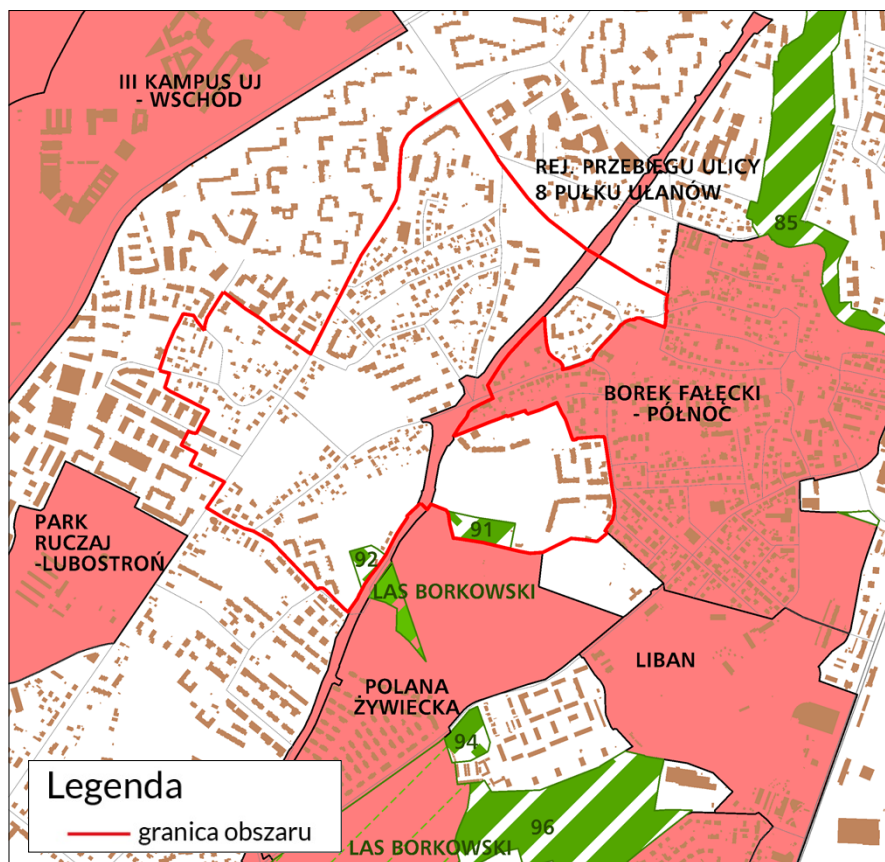
Spis treści:

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Stan zainwestowania	5
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	7
4. Infrastruktura techniczna.....	10
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego	11
5.1. Struktura własności gruntów	11
5.2. Struktura użytkowania gruntów.....	13
6. Problemy przestrzenne	14
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego	15
7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	15
7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)	21
7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	22
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	24
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium	29
9. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru	32
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....	35
III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	35
IV. Niezbędny zakres prac planistycznych.....	36
V. PODSUMOWANIE.....	36
VI. WYTYCZNE WYNIKACJĄCE Z ANALIZY ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	36
VII. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	39
I. UWARUNKOWANIA	

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar miasta wskazany do objęcia planem miejscowym położony jest we wschodniej części Dzielnicy VIII – Dębniki oraz częściowo w zachodniej części Dzielnicy

IX Łagiewniki-Borek Fałęcki, w odległości ok. 4 km na południowy zachód od centrum Krakowa. Część analizowanego obszaru znana jest jako Ruczaj (zwyczajowa nazwa). Obszar rozciąga się wzdłuż ul. Kobierzyńskiej (od ul. Rostworowskiego do ul. Torfowej). Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi 78 ha.



Rys. 1. Granice opracowania

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** ul. Rostworowskiego,
- **od zachodu:** ul. Kobierzyńską, ul. Zalesie, następnie zachodnią granicą działek nr 174/1, 174/2;
- **od południa:** ul. Torfową, ul. Obozową,
- **od wschodu:** ul. Zbrojarzy, a następnie granicą planu miejscowego obszaru „Borek Fałęcki – Północ” oraz północną granicą działki 187/3.

2. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą położony jest w atrakcyjnym do mieszkania rejonie miasta, w sąsiedztwie Lasu Borkowskiego, stanowiącego gęsto porośnięty las mieszany – miejsce spacerów i odpoczynku okolicznych mieszkańców Krakowa, a równocześnie siedlisko zwierząt i roślin.

Analizowany obszar jest już w dużej mierze zainwestowany. Przeważającą formą zainwestowania terenu jest mieszkalnictwo (zarówno jednorodzinne jak i wielorodzinne). Drugą, najczęściej występującą formą zagospodarowania terenu na obszarze są różnorodne zbiorowiska roślinne. Ze względu na niewielką odległość od centrum, bliskość

Lasu Borkowskiego i istniejące zaopatrzenie w infrastrukturę miejską, obszar stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania i jest przedmiotem naporu inwestycyjnego i postępujących procesów urbanizacyjnych.



Obszar charakteryzuje się różnorodną zabudową, powstałą na przestrzeni lat wraz z rozwojem miasta wzdłuż dawnej drogi do Kobierzyna. Budynki znajdujące się na analizowanym obszarze rozciągają się wzdłuż ul. Kobierzyńskiej, ul. Studzianki, ul. Zalesie i ul. Pszczelnej oraz ulic przyległych.

Na obszarze można wyróżnić trzy rejony budynków mieszkalnych jednorodzinnych: w środkowej części (ul. Łany, ul. Pastelowa, ul. Sąsiedzka), w południowej (ul. Studzianki) oraz w zachodniej (ul. Zalesie). Są to obszary zwartej zabudowy, w których niewielka część działek pozostaje niezainwestowana. Charakterystyczny dla zabudowy jednorodzinnej jest duży udział zieleni na działkach, również zieleni wysokiej, która miejscami rzuca cień na ulice i chroni przed nadmiernym nasłonecznieniem oraz zanieczyszczeniami, w tym przed spalinami i hałasem.

Na pozostałym obszarze zlokalizowane są osiedla mieszkaniowe wielorodzinne. Wszystkie posiadają wydzielone miejsca parkingowe oraz zielen towarzyszącą obiektom budowlanym.

W zachodniej części obszaru, przy ul. Kobierzyńskiej i ul. Przyzby znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze (drobne punkty usługowe typu usługi krawieckie, fryzjerskie). Ten zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest ogrodzony i (poza dostępem do usług w parterach) stanowi barierę komunikacyjną dla otaczających terenów. W środku zamkniętego terenu znajduje się plac

zabaw, zieleni towarzysząca oraz miejsca parkingowe dla mieszkańców, natomiast miejsca parkingowe dla obiektów usługowych znajdujących się w parterach budynków zostały wyznaczone przy ul. Sąsiedzkiej oraz ul. Przyzby.

We wschodniej oraz w północnej części obszaru znajdują się osiedla przy ul. Zbrojarzy i Krokusowej, przy ul. Obozowej i ul. Zdunów, oraz przy ul. Rostworowskiego. Osiedla posiadają wydzielone miejsca parkingowe oraz zieleni towarzysząca obiektom budowlanym. Osiedla te nie są grodzone.

W środkowej części obszaru znajduje się nieogrodzone osiedle z wjazdami od ul. Przyzby oraz ul. Magnolii. Osiedle posiada niewielki udział przestrzeni publicznych: ciągi piesze, miejsca do odpoczynku z ławkami, plac zabaw, trawniki. Dodatkowo, dla mieszkańców osiedla wyznaczono miejsca parkingowe.

W analizowanym obszarze znajduje się kilka obiektów usługowych. W północnej części obszaru przy ul. Pszczelnej zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 40. Obiekt posiada dwa boiska sportowe oraz duży udział terenów zieleni. Również w północnej części obszaru, przy ulicy Kobierzyńskiej znajduje się wielkopowierzchniowy obiekt handlowy z dużym parkingiem. W południowej części osiedla, przy ul. Kobierzyńskiej znajduje się stacja paliw wraz ze stacją kontroli pojazdów oraz restauracja z kuchnią włoską.

W analizowanym obszarze występują także tereny zieleni, charakteryzujące się wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnych. W skład terenów zielonych wchodzi głównie obszary porośnięte drzewami liściastymi w rejonie ul. Krokusowej i ul. Przyzby, a także obszary trawiaste w rejonie ul. Obozowej i ul. Zalesie. Również występujące w obszarze analizowanym ogrody przydomowe i zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem terenów zielonych w stosunku do powierzchni zabudowanej działki.

W południowo wschodniej części obszaru znajdują się obszary niezainwestowane, stanowiące cenny przyrodniczo teren w pobliżu Lasu Borkowskiego.

W pobliżu szkoły podstawowej, przy ul. Pszczelnej znajduje się parking z nieutwardzoną powierzchnią, od którego biegnie ścieżka piesza do pobliskich terenów zieleni.

Przy skrzyżowaniu ul. Kobierzyńskiej z ul. Sąsiedzką w pasie drogowym znajduje się zabytkowa kapliczka pw. Matki Bożej z 1878 r., zaprojektowana w formie miniaturowego kościoła. Ze względu na stan techniczny oraz usytuowania kapliczki zbyt blisko jezdni, planowana jest jej translokacja (przesunięcie na pobliski zieleniec). Prowadzone są również prace konserwatorskie przy obiekcie.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

Obszar analizowany położony jest w odległości ponad 5 km od centrum miasta i około 3,5 km od węzła autostrady A-4. Układ drogowy składa się z:

- ulicy Kobierzyńskiej – drogi klasy zbiorczej o kategorii drogi powiatowej, łączącej obszar analizowany z centrum oraz z południem Krakowa;
- ulicy Rostworowskiego – drogi klasy zbiorczej o kategorii drogi gminnej,
- ulicy Zbrojarzy – drogi klasy lokalnej o kategorii drogi gminnej,
- ulicy Pszczelnej, drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej;

- ulicy Przyzby, drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej;
- ulicy Pastelowej, drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej;
- ulicy Sąsiedzkiej (częściowo jednokierunkowa), drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej;
- ulicy Łany, drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej;
- ulicy Torfowej – drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej,
- ulicy Obozowej – drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej,
- ulicy Liściastej, drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej;
- ulicy Magnolii (częściowo jednokierunkowa), drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej;
- ulicy Zalesie, drogi klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej.

W trakcie realizacji jest fragment III obwodnicy miasta – Trasy Łagiewnickiej (przebieg trasy stanowi północną granicę obszaru). W lipcu 2018 r. rozpoczęły się prace budowlane. Do końca 2020 r. powstanie czterokilometrowa droga, łącząca Kurdwanów z Ruczajem wraz z linią tramwajową na odcinku pomiędzy ul. Zakopiańską a pętlą tramwajową Kurdwanów P&R.

Plany inwestycyjne miasta przewidują również budowę nowej drogi – ulicy 8 Pułku Ułanów, jako uzupełnienie istniejącego układu drogowego. Nowa droga będzie łączyć ul. Brozka z ul. Zawilą, a jej korytarz będzie przebiegać równoległe do ul. Kobierzyńskiej w pobliżu wschodniej granicy analizowanego obszaru. Droga skomunikuje Ruczaj i Borek Fałęcki oraz podniesie atrakcyjność inwestycyjną analizowanego obszaru, mającego obecnie dostęp do innych rejonów miasta za pośrednictwem – głównie - ulicy Kobierzyńskiej.

Miejsca postojowe

Funkcjonowanie sieci ulicznej jest powiązane z możliwościami parkowania pojazdów mechanicznych. Obszar analizowany znajduje się poza obowiązującymi w mieście strefami płatnego parkowania. Parkowanie realizowane jest głównie na terenach poszczególnych posesji (nieruchomości), a także na ulicy lub chodniku przy zabudowie mieszkaniowej, powodując zajęcie istniejących chodników i poboczy przez parkujące samochody. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe wzrasta wraz ze zwiększającym się popytem na komunikację indywidualną. Co do zasady, mieszkańcy budynków jednorodzinnych realizują potrzebę parkowania na swoich posesjach. Natomiast tereny zabudowy wielorodzinnej posiadają wydzielone miejsca do parkowania wewnątrz osiedla, które są niewystarczające w stosunku do aktualnych potrzeb. Stąd zauważalne jest wykorzystywanie jako miejsc postojowych chodników i poboczy ulic. Ze względu na niewielki udział obiektów usługowych w analizowanym obszarze, zapotrzebowanie na wydzielone ogólnodostępne miejsca parkingowe jest niewielkie. Niemniej ta tendencja może ulec zmianie, wraz z powstaniem nowych obiektów usługowych o charakterze lokalnym. Należy rozważyć konieczność powstania ogólnodostępnego parkingu dla samochodów i

rowerów, który mógłby m. in. ułatwić mieszkańcom korzystanie z sąsiadującego z analizowanym obszarem Lasu Borkowskiego.

Komunikacja zbiorowa

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu miejskiej autobusowej komunikacji zbiorowej, z dostępem do przystanków przy ul. Rostworowskiego: przystanek „Rostworowskiego” oraz przy ul. Kobierzyńskiej: przystanek „Zachodnia” i przystanek „Torfowa”. Aktualna oferta komunikacji zbiorowej dla tych przystanków to 5 linii miejskich (w tym jedna nocna): 114, 166, 178, 478, 608.

W odległości 240 m od północnego krańca obszaru analizowanego znajduje się przystanek tramwajowy „Norymberska”, skąd kursują cztery linie tramwajowe: 11, 18, 52, 62 oraz dwie linie autobusowe: 194 i 662.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy i rowerowy nakłada się wraz z ruchem samochodowym w jednej przestrzeni – w miejskiej ulicy. W analizowanym obszarze brak jest samodzielnych ścieżek rowerowych, które mogą służyć wyłącznie niechronionym uczestnikom ruchu oraz ograniczać ilość konfliktów z udziałem kierowców, pieszych i rowerzystów.

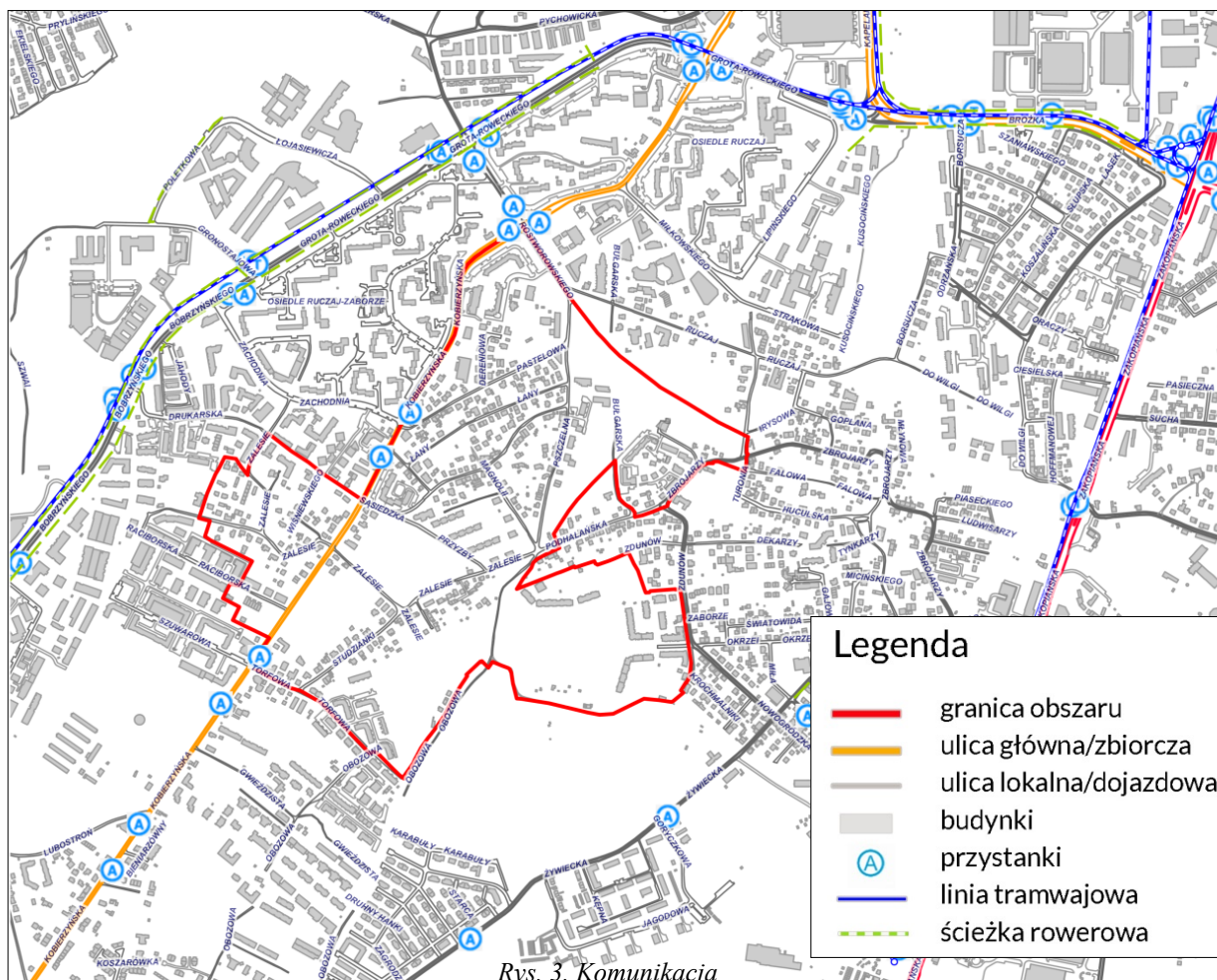
Istniejące ścieżki rowerowe w pobliżu obszaru przebiegają w ulicach biegnących promieniście od kierunku centrum miasta w kierunku południowym. Droga dla rowerów zlokalizowana jest w ul. Grota-Roweckiego i ul. Bobrzyńskiego (wydzielona z jezdni), zaś ciąg pieszo-rowerowy w ul. Zakopiańskiej. Ze względu na to, że szlaki rowerowe mają przebieg z północy na południe, należałoby w tym terenie wyznaczyć poprzeczne powiązania, które łączyłyby inne korzystne miejsca dla ruchu rowerowego i pieszego. Przykładem takich połączeń mogą być: okolice Zakrzówka z rzeką Wilgą, Kampus 600-lecia Odnowienia Uniwersytetu Jagiellońskiego z Lasem Borkowskim oraz ul. Kobierzyńska z obszarem wzdłuż dopływu Wilgi i stacją kolejową PKP Kraków Łagiewniki.

Infrastruktura, taka jak wydzielone drogi rowerowe i piesze z odpowiednią nawierzchnią (np. tartan), zapewnia bezpieczeństwo niechronionym uczestnikom ruchu i stanowi atrakcyjną alternatywę do poruszania się po mieście w podróży codziennych. Powodzeniem (głównie ze względu na brak narażenia zdrowia w razie wypadku) cieszą się również nieutwardzone ścieżki rowerowo-pieszne zlokalizowane w pobliżu obszarów zielonych. Pozwala to na wygodne i bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a także na ochronę przed zanieczyszczeniami środowiska, w tym również wysokim poziomem hałasu emitowanym przez samochody w przypadku lokalizowania ścieżki rowerowej w jezdni. Uzupełnieniem spójnego systemu infrastruktury przyjaznej pieszym i rowerzystom są stojaki rowerowe, parkingi i szatnie dla rowerzystów, które w porównaniu do gabarytów parkingów dla samochodów zajmują znacznie mniej powierzchni. Doświadczenia innych miast europejskich, które zaczęły budować wysokiej jakości infrastrukturę dla niechronionych uczestników ruchu pokazują, że mieszkańcy chętnie przesiadają się na rowery i często traktują je jako podstawowy środek transportu.

Ocena

Obsługę analizowanego obszaru stanowi ul. Kobierzyńska (część tej ulicy wyznacza północno-zachodnią granicę obszaru, a część przebiega przez obszar), która zapewnia użytkownikom dostęp do głównych dróg w mieście. Ulica Kobierzyńska, będąca jedną z dróg wyprowadzających ruch z centrum miasta w kierunku południowym, z uwagi na wzrost zainwestowania przyległych terenów jest niewydolna komunikacyjnie. Układ komunikacyjny zostanie uzupełniony o ul. 8 Pułku Ułanów. Nowa droga, stanowiąca przedłużenie ul. Kapelanka, poprawi obsługę transportową tego rejonu oraz zmniejszy zatłoczenie na ul. Kobierzyńskiej.

Analizowany obszar jest obsługiwany komunikacją zbiorową, jednakże piesza dostępność do infrastruktury komunikacji zbiorowej wynosi dla części obszaru ponad 800 m, co znacznie utrudnia możliwość realizowania podróży po mieście transportem zbiorowym. System transportowy dla obecnego zainwestowania wymaga poprawy, w związku z tym w planie miejscowym powinny znaleźć się szczegółowe rozwiązania dotyczące przyszłego kształtowania systemu transportowego dla obszaru, głównie z zakresu wyznaczenia korytarzy ruchu rowerowego i pieszego zgodnych z potrzebami użytkowników oraz dostępności pieszej do komunikacji zbiorowej (rzeczywisty dystans odległości z uwzględnieniem istniejących barier przestrzennych).



Rys. 3. Komunikacja

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą posiada rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, która obejmuje cały obszar i dostosowana jest do istniejącego zainwestowania. Z uwagi na zagospodarowanie terenu sieć ta na wielu odcinkach 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. Strefą zasilania obszaru jest Zbiornik Dobczycki na rzece Rabe (Zakład Uzdatniania Wody Raba). Główne przewody wodociągowe o średnicy $\phi 600$ mm znajdują się w ul. Rostworowskiego i ul. Pszczelnej. Przewody rozdzielcze zlokalizowane są w ulicach, a przyłącza na terenie działek. Główna magistrala wodociągowa znajduje się poza analizowanym obszarem, w ul. Grota-Roweckiego oraz w ul. Lipińskiego.

– System odprowadzania ścieków i wód opadowych

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Główna sieć kanalizacji ogólnospławnej o średnicy $\phi 400$ mm przebiega z północy na południe, w środku obszaru. Odbiornikiem

ścieków z całej zlewni na obszarze objętym analizą jest oczyszczalnia ścieków „Płaszów”.

– **System gazowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu gazowniczego. Odbiorcy gazu zasilani są ze stacji gazowej II-go stopnia zlokalizowanej poza granicami obszaru. Sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana jest częściowo w ul. Kobierzyńskiej, ul. Sądziejkiej, ul. Magnolii, Podhalańskiej.

– **System elektroenergetyczny**

Źródłem zasilania w energię elektryczną na obszarze objętym analizą są Główne Punkty Zasilania 110kV/SN Ruczaj oraz Kampus (punkty te znajdują się poza obszarem analizy), a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wykonane jako kablowe i napowietrzne.

– **System ciepłowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Magistrala ciepłownicza zlokalizowana jest w pobliżu północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru oraz w ul. Zbrojarzy i ul. Zalesie.

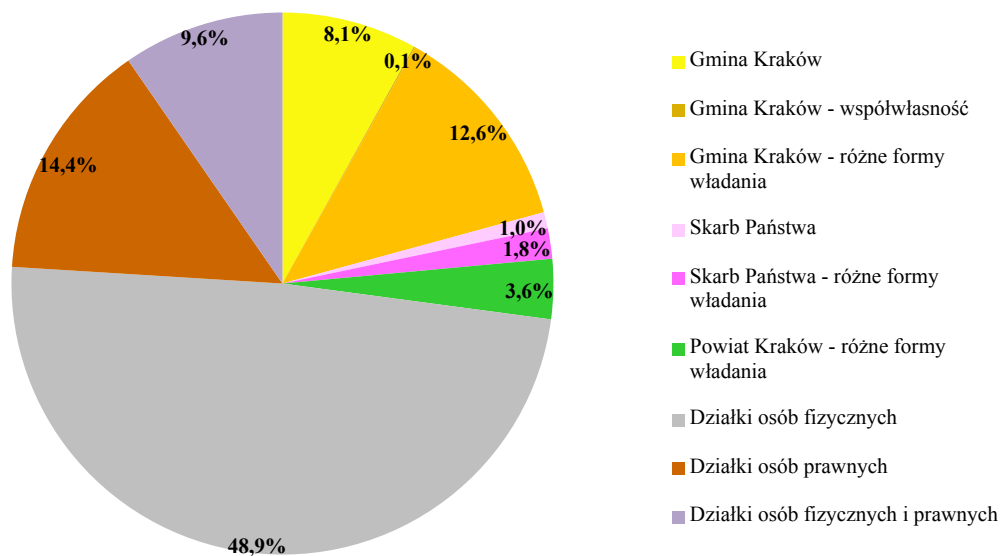
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

5.1. Struktura własności gruntów

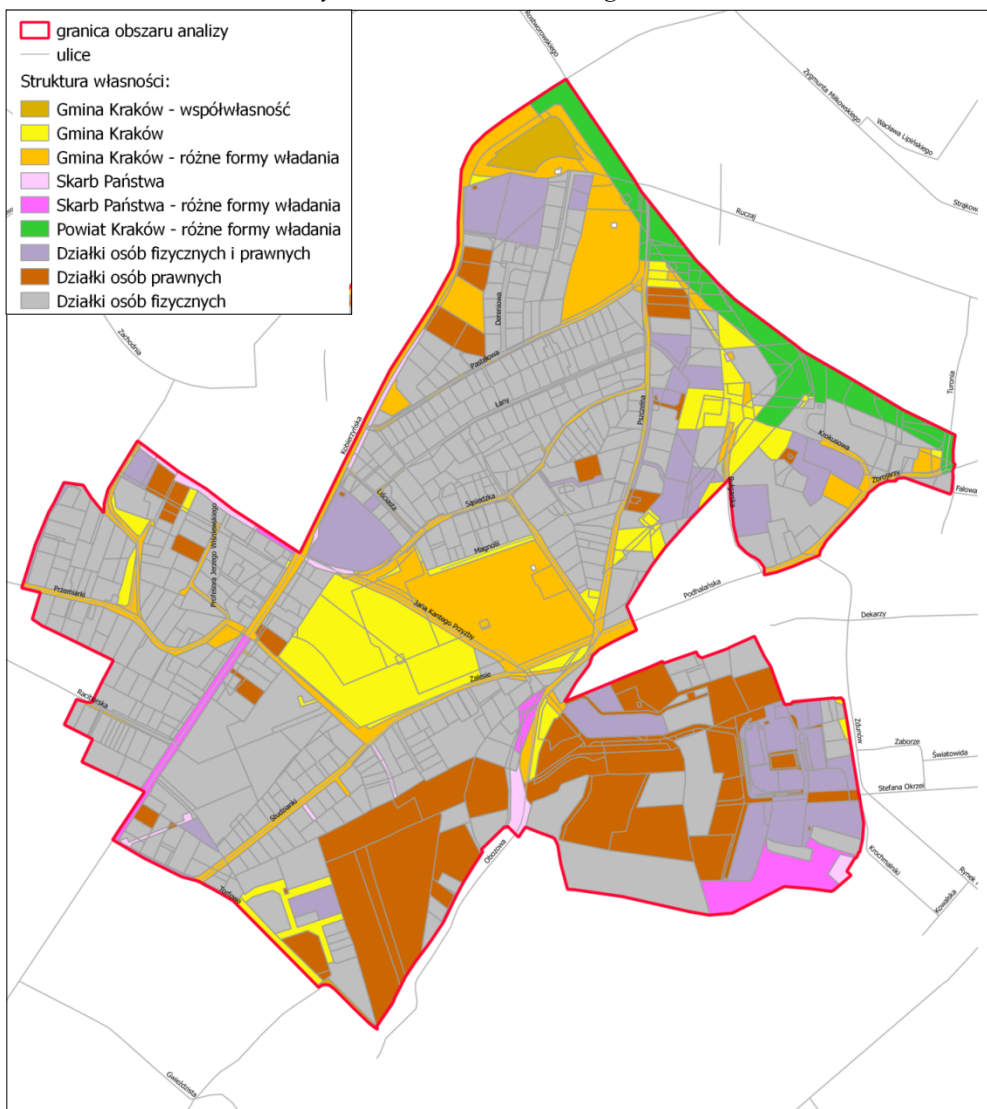
Prawie połowę powierzchni analizowanego obszaru tj. 37,8 ha (48,5%) stanowią nieruchomości osób fizycznych. Drugą grupę nieruchomości pod względem zajmowanej powierzchni stanowią działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania, zajmujące 9,8 ha (12,5% powierzchni analizowanego obszaru).

Szczegółową strukturę własności gruntów oraz ich położenie obrazuje poniższy diagram (rys.4) oraz wycinek mapy (rys.5).

Struktura własności



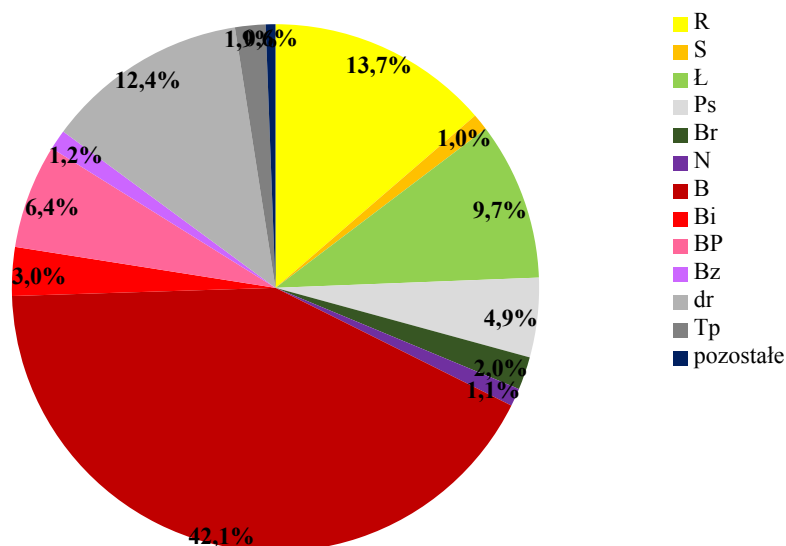
Rys. 4. Struktura własności gruntów



Rys. 5. Przestrzenne rozmieszczenie struktury własności gruntów (stan na sierpień 2018)

5.2. Struktura użytkowania gruntów

W analizowanym obszarze występują głównie grunty zabudowane i zurbanizowane, które obejmują 52,8% obszaru analizowanego (prawie 41,2 ha). Wśród nich największy udział przypada terenom sklasyfikowanym jako tereny mieszkaniowe (B) – 42,1%. Szczegółową strukturę użytkowania gruntów oraz ich położenie obrazuje poniższy diagram (rys.6) oraz wycinek mapy (rys.7).



Rys. 6. Struktura użytków
(stan na sierpień 2018)

Na obszarze objętym analizą występują następujące kategorie użytkowania gruntów:

Grunty rolne, w tym:

Użytki rolne:

R – grunty orne 13,7%,

S – sady 1,0%,

Ł – łąki trwałe 9,7%,

Ps – pastwiska trwałe 4,9%,

Br - grunty rolne zabudowane 2,0%,

W – grunty pod rowami 0,4%;

N – nieużytki 1,1%

Grunty leśne, w tym:

Ls – lasy 0,003%

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:

B – tereny mieszkaniowe 42,1%,

Ba – tereny przemysłowe poniżej 0,04%,

Bi – inne tereny zabudowane poniżej 3,0%,

Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy 6,4%,

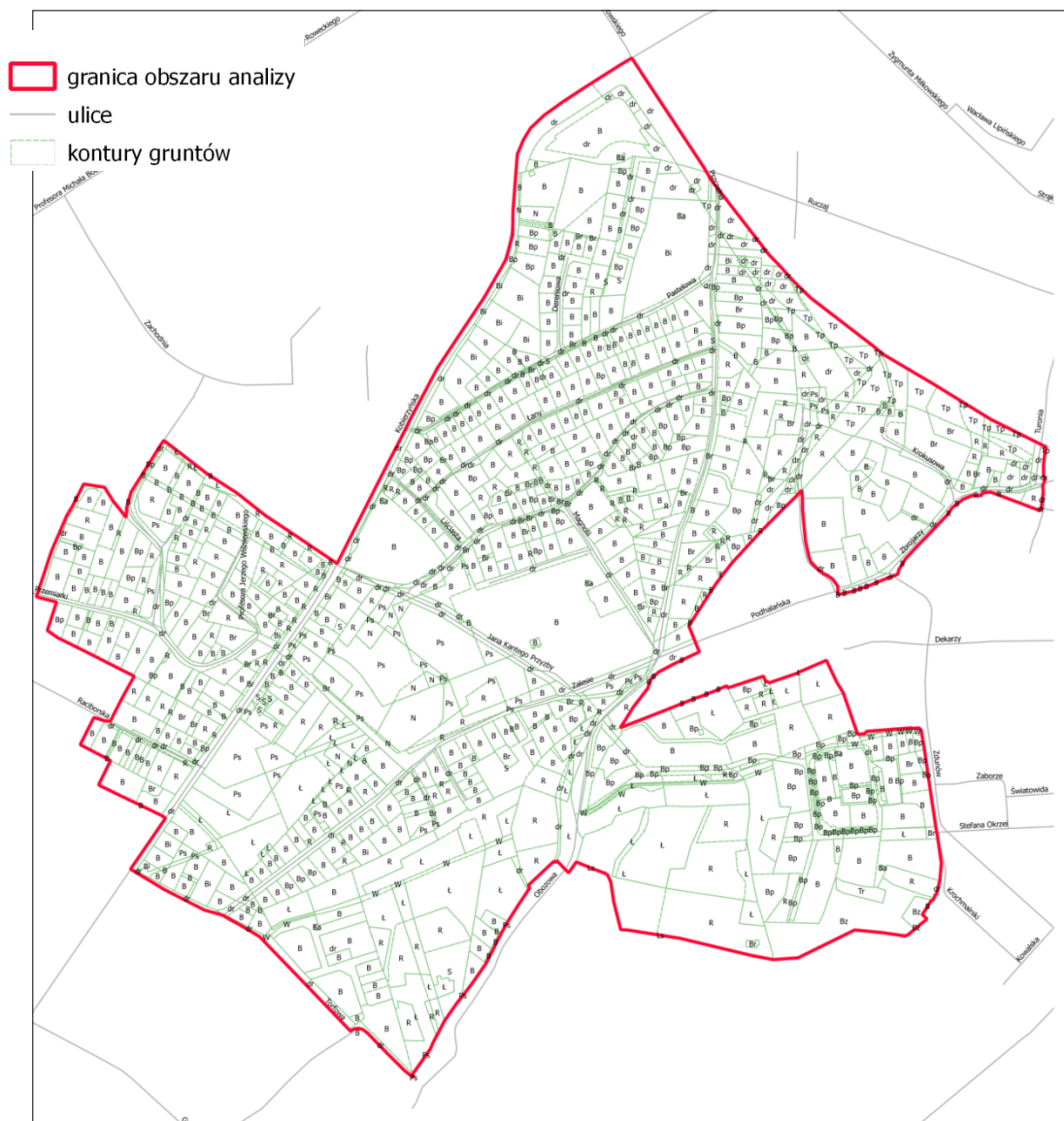
Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 1,2%,

Tereny komunikacyjne, w tym

dr – drogi 12,4%,

Tp – tereny przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych 1,9%;

Tr - Tereny różne 0,1%.



Rys. 7. Klasyfikacja użytków
(stan na sierpień 2018)

6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano podstawowe problemy:

1. brak określonych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy – nowa zabudowa realizowana jest w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa,
2. niewystarczająco rozwinięty system transportowy – brak integracji środków transportu,
3. brak rozwiniętej infrastruktury zapewniającej bezpieczeństwo niechronionym uczestnikom ruchu (rowerzystom i pieszym),
4. brak ochrony obszarów cennych przyrodniczo,

5. brak ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej oraz przestrzeni publicznych służących integracji społeczności lokalnych,
6. potrzeba poszerzenia oferty komunikacji zbiorowej w obszarze analizowanym,
7. bariery komunikacyjne (ogrodzenia, ciek wodny).

7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z 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 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), 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 Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wybrano niektóre spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy zastosować 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 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 zgodny 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. 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, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać I 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. (...)

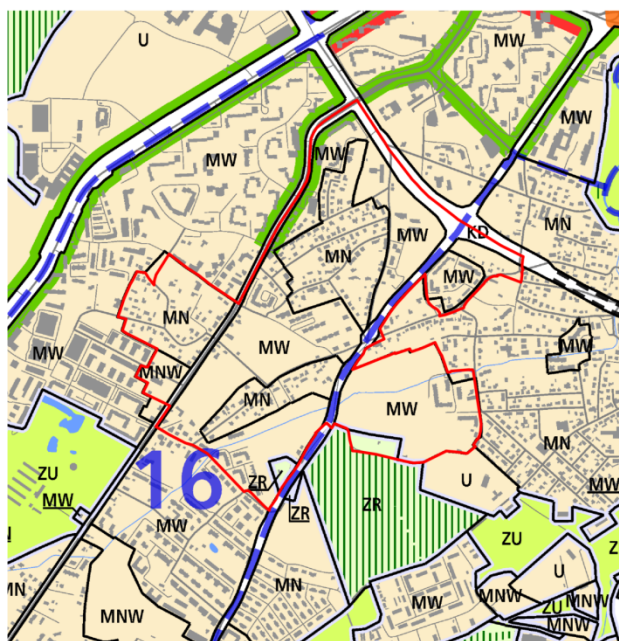
17. (...)

18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy

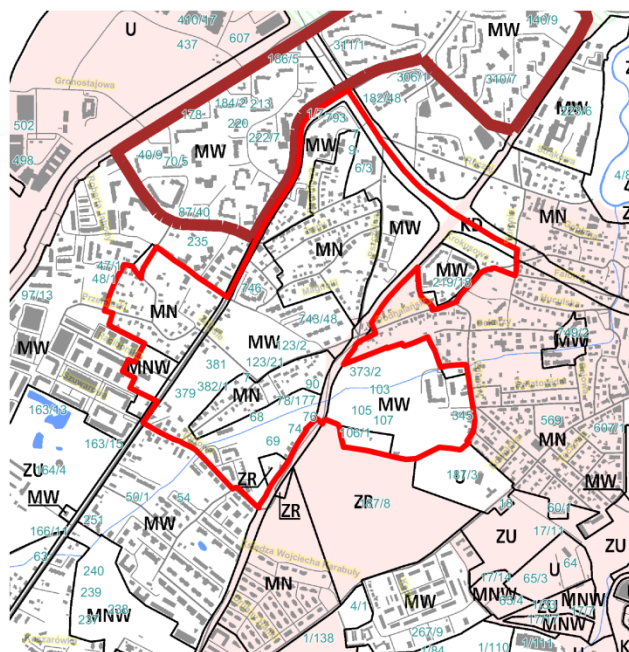
o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych 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. 8. Studium - plansza K1- Struktura przestrzenna



Rys.9. Studium – plansza K6 – planowanie miejscowe i programy operacyjne

Analizowany obszar znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium: nr 16 Ruczaj – Kobierzyn oraz nr 34 Borek Fałęcki. W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium

określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów, dla obszaru objętego analizą:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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.

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.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie,

których zakończona została eksploatacja kopalni, 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 dla obszaru objętego analizą:

W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:

- *Istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe - do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;*
- *Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla Ruczaj do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;*
- *Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;*
- *Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Kapelanka do utrzymania;*
- *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 w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Przemiarki do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;*
- *Istniejące obiekty i urządzenia sportowe (...) do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną.*
- *Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską (...) i ul. 8 Pułku Ułanów;*
- *Ochrona istniejących lokalnych przestrzeni publicznych;*
- *Zieleń nieurzadzona lasu Borkowskiego do utrzymania;*
- *Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną.*

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;*
- *Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40% (...);*

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%;
- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a także zabudowy blokowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, po wschodniej stronie ul. Pułku Ułanów do 36 m, a po wschodniej stronie ul. Pszczelnej do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m; a po wschodniej stronie ul. 8 Pułku Ułanów do 36 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20% (...);
- Udział zabudowy usługowej, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30% (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, w rejonie (...) ul. Zdunów do 12 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20 %, (...);

- *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.*

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony wartości kulturowych:*
- *obejmuje izolowane fragmenty jednostki, m.in. zachowane układy urbanistyczne;*
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
- *obejmuje płn.-wsch. (...) część jednostki;*

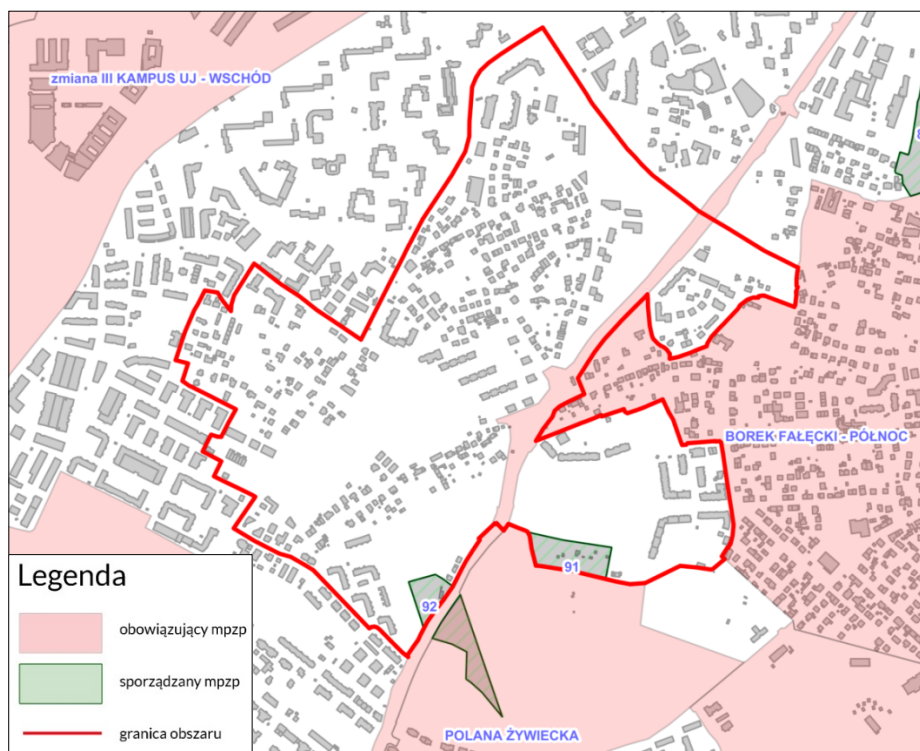
W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- *Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);*
- *Siedliska chronione;*
- *Korytarze ekologiczne;*
- *Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;*
- *Lasy.*

7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)

Na niewielkiej części analizowanego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon przebiegu ulicy 8 Pułku Ułanów” – uchwała Nr CXV/1553/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejonu przebiegu ulicy 8 Pułku Ułanów” (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2010 r., poz. 4931).

W granicach obszaru objętych analizą częściowo znajduje się sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” (obszar 91, 92).



Rys. 10. Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

Przedmiotowy obszar graniczy od wschodu z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów: „Borek Fałęcki Północ”, „Polana Żywiecka”. W pobliżu południowo-wschodniej granicy obszaru sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Las Borkowski”.

7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi*

krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012.

W dniu 26 marca 2018 roku Sejmik Województwa Małopolskiego podjął uchwałę Nr XLVII/732/18 w sprawie zmiany uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

W uchwalonym dnia 26 marca 2018 roku dokumencie zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego dla obszaru objętego analizą nie zawarto wytycznych odnośnie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Niemniej dokument ten zawiera wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej w dokumentach planistycznych gmin:

- dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych;
- kształtowanie nowych terenów do zabudowy (mieszkaniowej i usługowej) poprzez intensyfikację zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych;
- planowanie zwartej zabudowy mieszkaniowej i zapobieganie procesom rozpraszania zabudowy;
- kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej;
- rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta i obszaru metropolitalnego w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego zawiera również wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnej i rozwój infrastruktury;
- zapewnienie konkurencyjnej jakości przestrzeni zamieszkania i warunków życia;
- przeciwdziałanie rozproszeniu zabudowy w środowisku mieszkaniowym (generuje wysokie koszty transportu publicznego i infrastrukturę techniczną, powoduje degradację krajobrazu);
- harmonizowanie rozwoju terenów mieszkaniowych;
- rozwój zadrzewiania w ramach zieleni ulicznej i zieleni towarzyszącej zabudowie;
- budowa linii metra/premetra w Krakowie.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 prezydent miasta sporządza studium (uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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.

Ponadto w toku procedury planistycznej, zgodnie z przepisem art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o sporządzeniu planu miejscowego zostanie powiadomiony zarząd województwa, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w projekcie planu miejscowego.

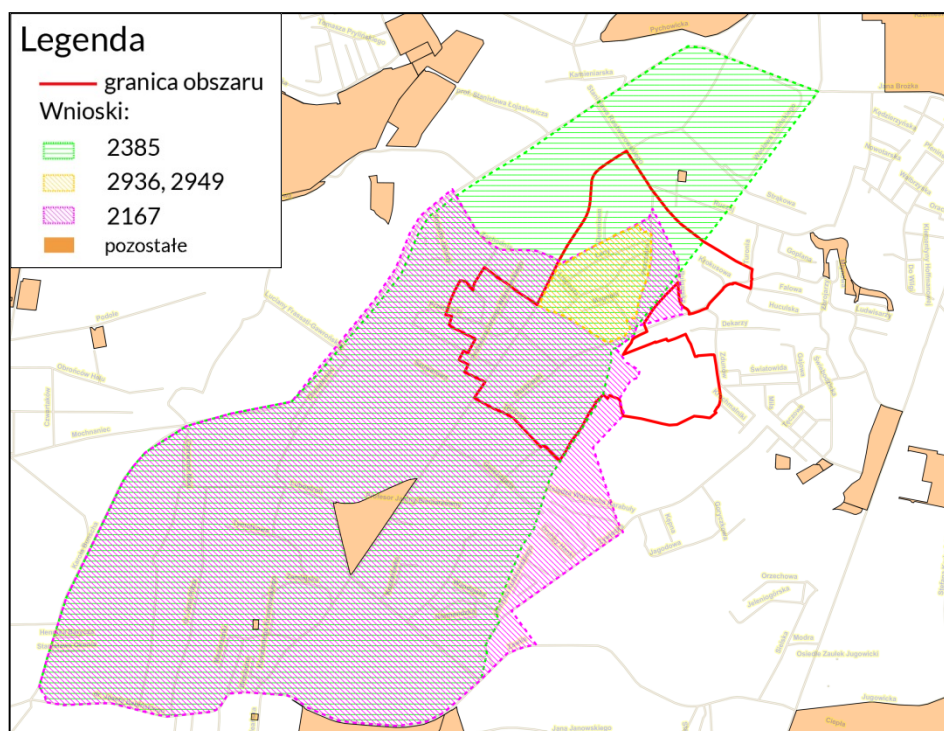
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

A. Analiza rejestru prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioski o sporządzenie / zmianę planu miejscowego

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono cztery wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela. 1. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Oznaczenie nieruchomości	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2167	Osoba fizyczna	Obszar unieważnionego przez NSA miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobierzyn – Zalesie”	Sporządzenie planu miejscowego	18.09.2014 r.
2	2385	Osoba fizyczna	Teren zawarty pomiędzy obszarem obowiązujących miejscowych planów miejscowych „III Kampus UJ – Wschód”, „Rejon Przebiegu Ulicy 8 Pułku Ułanów”, ul. Zawilą, ul. Bunscha, ul. gen. Grota Roweckiego oraz ul. Jana Brożka	Sporządzenie planu miejscowego	2.10.2015 r.
3	2936	Grupa osób fizycznych	Obszar ul. Pastelowa, Łany, Liściasta, Sąsiedzka, Magnolii i Pszczelnej	Sporządzenie planu miejscowego	29.03.2018 r.
4	2949	Rada i Zarząd Dzielnicy VIII Dębniki	Obszar ul. Pastelowa, Łany, Liściasta, Sąsiedzka, Magnolii i Pszczelnej	Sporządzenie planu miejscowego	11.05.2018 r.



Rys. 11. Obszar objęty wnioskami o sporządzenie planu miejscowego

B. Wydane decyzje o pozwolenie na budowę

Dla nieruchomości położonych w obszarze objętym analizą od 1 stycznia 2014 r. do lipca 2018 r. wydano 65 pozwoleń na budowę:

1. 32 pozwolenia na budowę

- dot. budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Sądzieckiej, Zbrojarzy, Kobierzyńskiej, Pszczelnej, Zdunów, Raciborskiej, Krokusowej, Ruczaj, Zalesie i Obozowej
- dot. budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Sądzieckiej, Łany, Zalesie i Pszczelnej
- dot. budynku handlu, gastronomii i usług przy ul. Kobierzyńskiej
- dot. budynku sali gimnastycznej wraz z zapleczem oraz przebudowy budynku szkoły
- dot. budowy, zmiany lokalizacji kapliczki domkowej.

2. 3 pozwolenia budowę na realizację inwestycji drogowych

3. 16 pozwoleń na budowę dot. infrastruktury technicznej

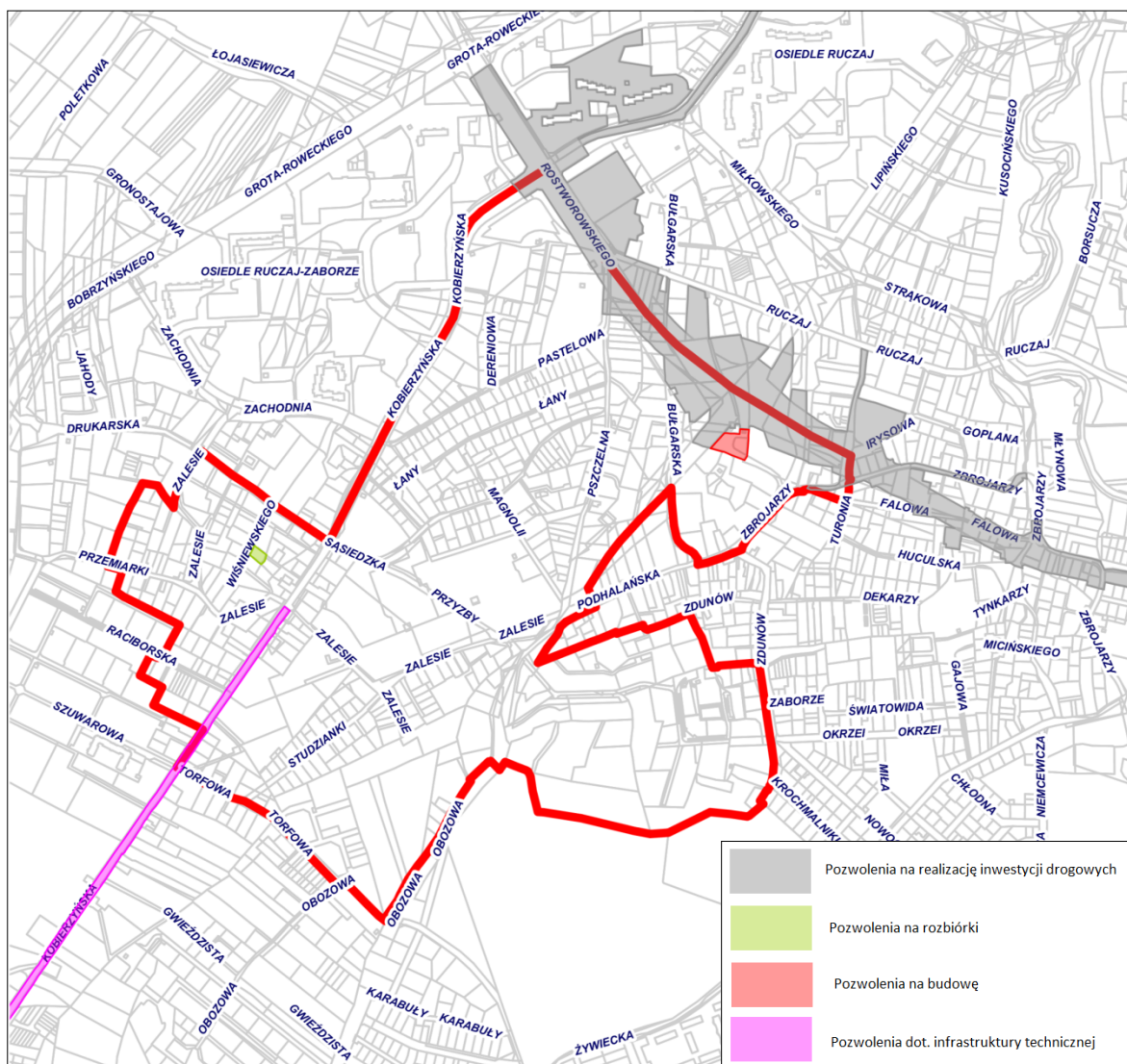
- budowa sieci gazowej, wewnętrznych i zewnętrznych instalacji gazowych
- budowa instalacji deszczowej
- budowa stacji bazowej telefonii komórkowej
- rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

4. 11 pozwoleń na przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania m. in.

- zabudowy balkonów
- rozbudowa i przebudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- rozbudowa i przebudowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych
- budynku usługowego i pawilonu handlowego

5. 3 pozwolenia na rozbiórki

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- obiektu gospodarczego.



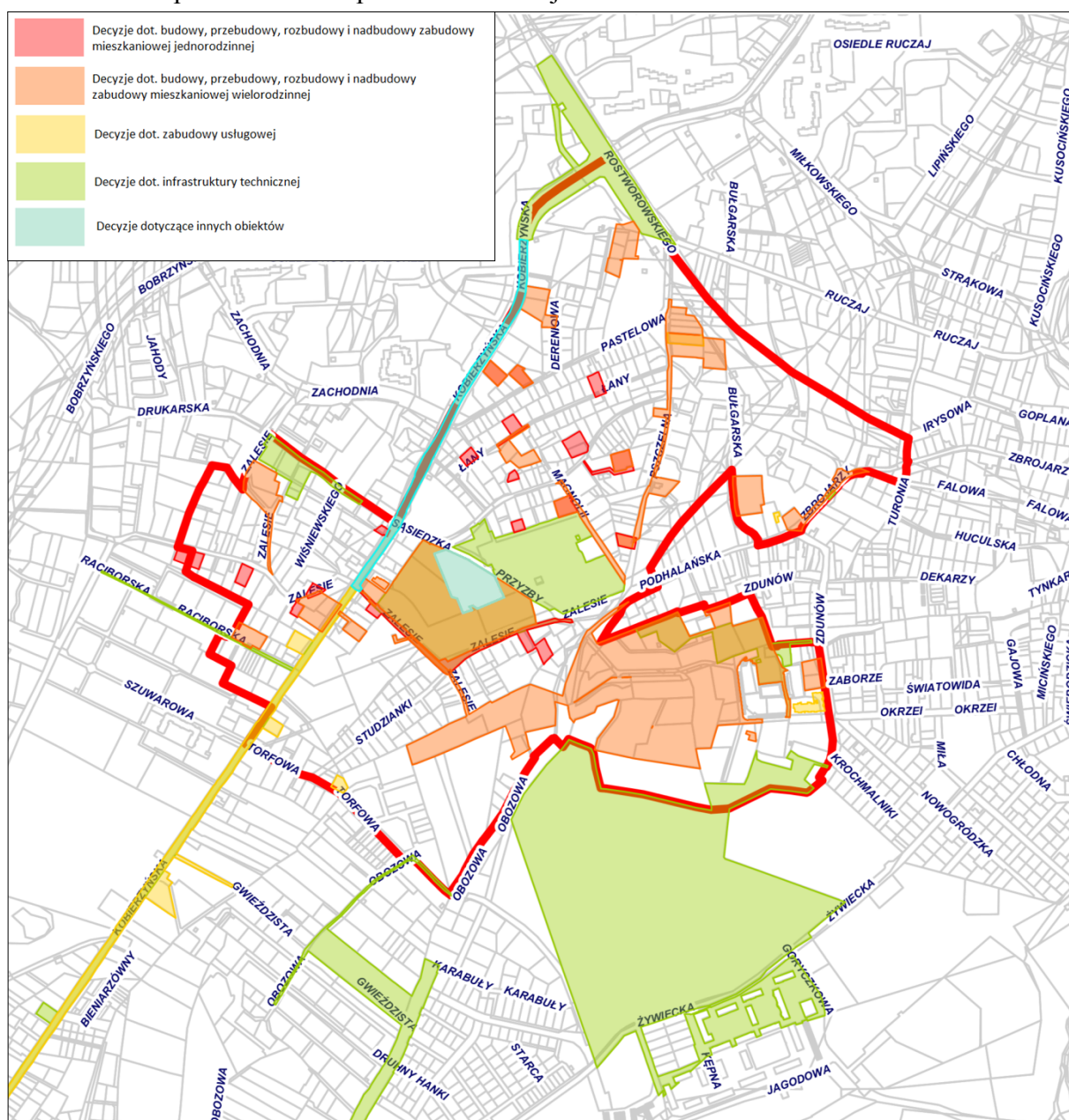
Rys.13. Procedowane decyzje PnB

D. Wydane decyzje WZ, ULICP

Dla nieruchomości położonych w obszarze objętym analizą od 1 stycznia 2014 r. do 31 lipca 2018 r. wydano 85 decyzji WZ i ULICP,:

1. 25 decyzji dot. budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Sąsiedzkiej, Zalesie, Magnolii, Łany, Pastelowej, Kobierzyńskiej.
2. 38 decyzji dot. budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kobierzyńskiej, Dereniowej, Ruczaj, Pszczelnej, Magnolii, Zalesie, Obozowej, Raciborskiej, Sąsiedzkiej i Zbrojarzy.
3. 8 decyzji dot. obiektów usługowych
4. 12 decyzji dot. infrastruktury technicznej:
 - budowa i rozbudowa sieci wodociągowej
 - rozbudowa sieci kanalizacyjnej
 - odtworzenie rowu odwodniowego
 - budowa sieci energetycznej
5. 2 decyzje dot. obiektów innych:

- budowa budynku Centrum Kultury Ruczaj
- przeniesienia kapliczki domkowej.

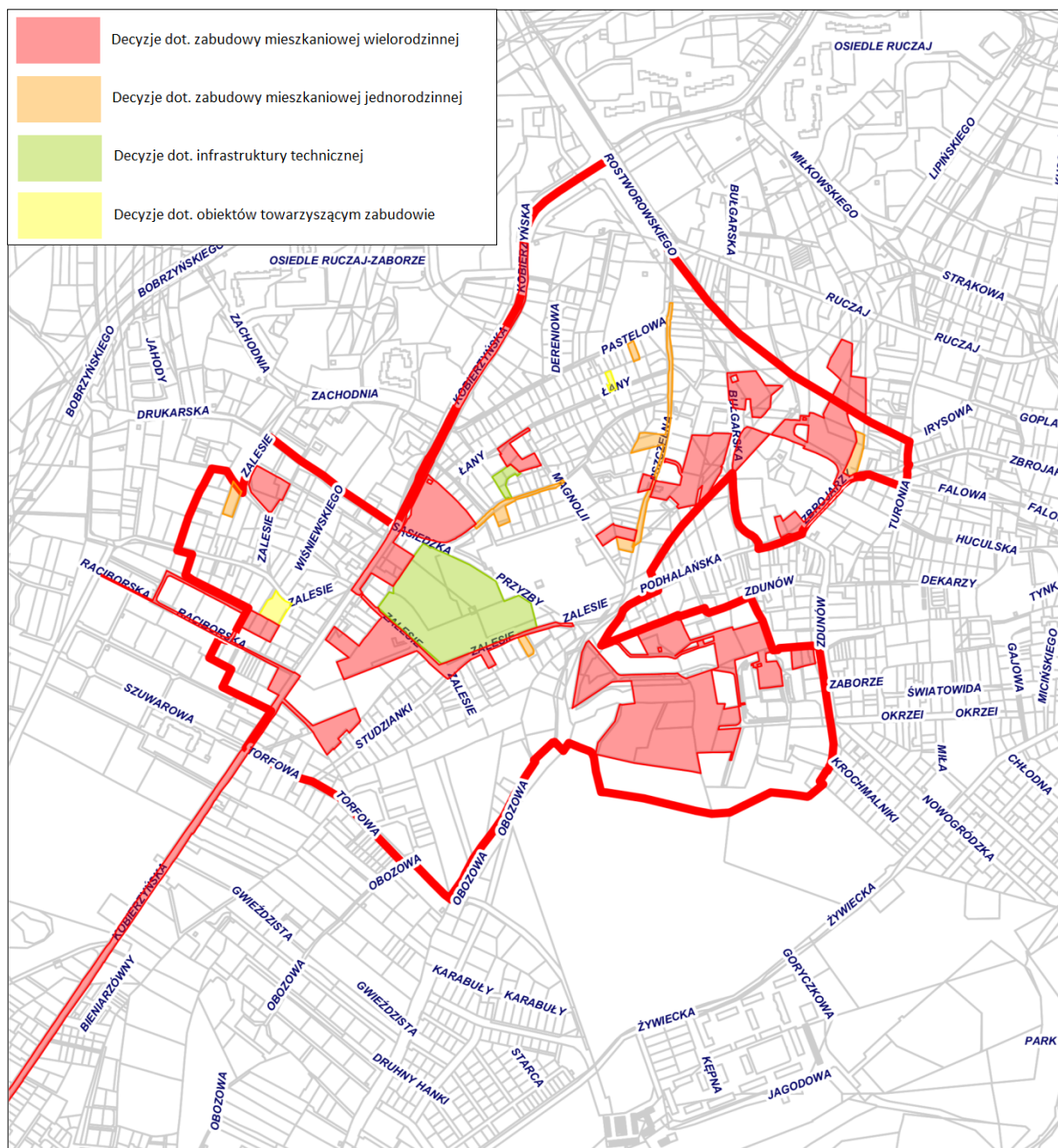


Ryc.14. Wydane decyzje WZ, ULICP

E. Procedowane decyzje WZ, ULICP

Aktualnie prowadzonych jest 47 postępowań administracyjnych dotyczących m.in.:

- 36 postępowań dot. budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy ul. 8 Pułku Ułanów, Obozowej, Zdunów, Kobierzyńskiej, Zbrojarzy, Pszczelnej, Krokusowej, Magnolii;
- 7 postępowań dot. budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Zalesie, Pszczelnej, Zbrojarzy, Pastelowej;
- 2 postępowań dot. infrastruktury technicznej;
- 2 postępowania dot. powstaniu obiektów towarzyszących zabudowie.



Rys.15. Procedowane decyzje WZ, ULICP

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 16 jednostki strukturalnej „Ruczaj – Kobierzyn” wyznacza wskaźniki zabudowy:

- wysokość budynków dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11 m;
- wysokość budynków dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m;
- wysokość budynków dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25 m;
- wysokość budynków dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16 m

- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m.

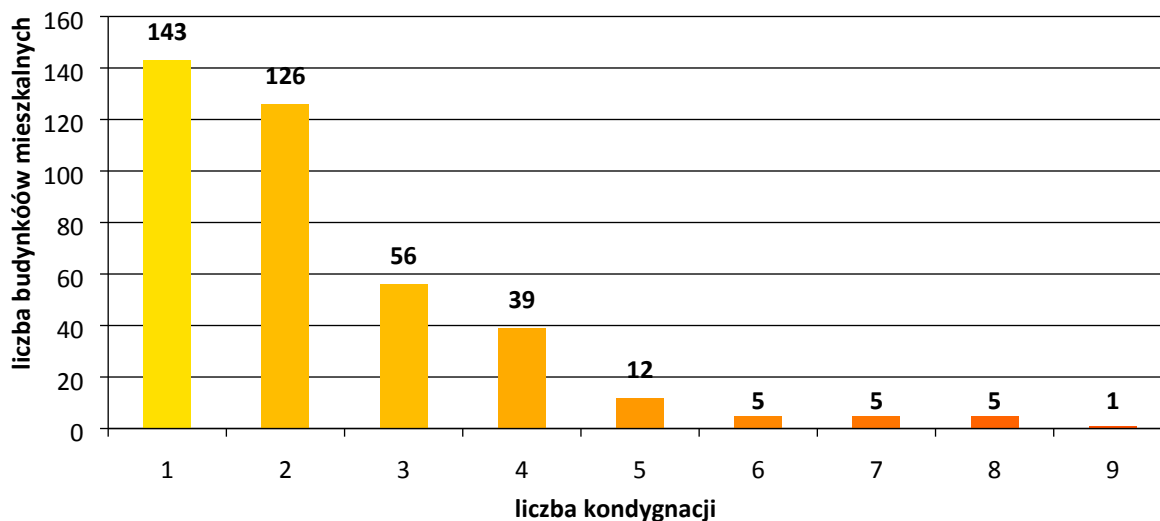
Natomiast dla jednostki strukturalnej nr 34 „Borek Fałęcki” Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza wskaźniki zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, a w rejonie ul. Zdunów do 12 m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m.

Tabela 2. Wysokość zabudowy w obszarze analizowanym

kierunek przeznaczenia wg Studium	rodzaj zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	średnia liczba kondygnacji dla ustalonej w Studium maksymalnej wysokości zabudowy przy założeniu że kondygnacja ma 3 m wysokości	liczba budynków	liczba budynków o liczbie kondygnacji zgodnej z przyjętą ze Studium
Jednostka urbanistyczna nr 16					
MW	zabudowa mieszkaniowa	25	8	78	78
	zabudowa usługowa	16	5	67	65
MN	zabudowa mieszkaniowa	11	3	257	247
	zabudowa usługowa	9	3	227	227
MNW	zabudowa mieszkaniowa	13	4	12	11
	zabudowa usługowa	9	3	1	1
Jednostka urbanistyczna nr 34					
MN	zabudowa mieszkaniowa	13, 12	4	9	5
	zabudowa usługowa	9	3	10	10
MW	zabudowa mieszkaniowa	25	8	35	34
	zabudowa usługowa	16	5	19	1

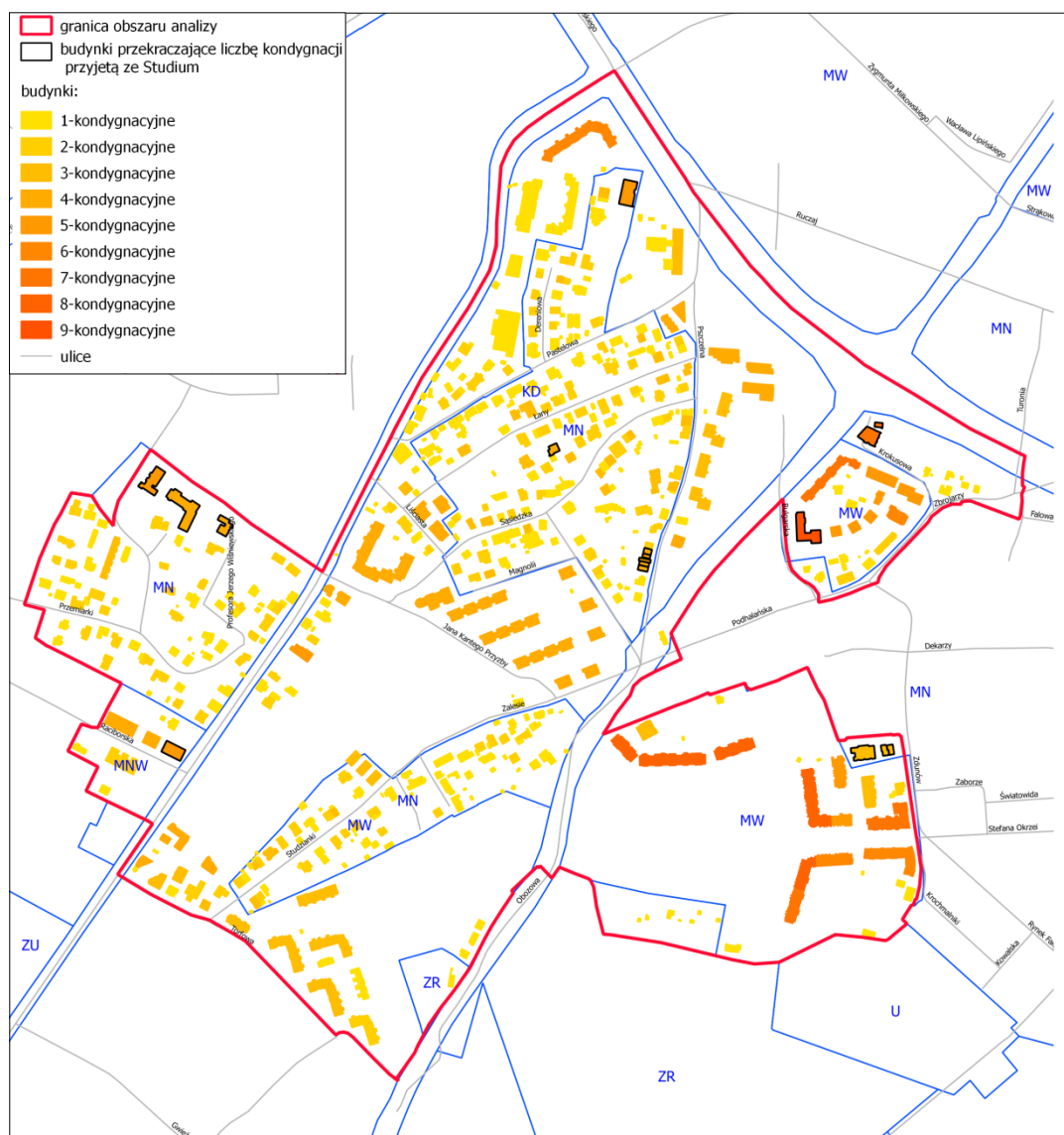
W obszarze analizy znajduje się 329 budynków niemieszkalnych, m.in. handlowo-usługowe, produkcyjne, usługowe i gospodarcze na potrzeby rolnictwa, oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportu, inne niemieszkalne. Liczba kondygnacji ww. budynków nie przekracza 3, czyli w tym zakresie odpowiada parametrom określonym w Studium.



Rys. 16. Wysokość budynków mieszkaniowych w obszarze analizy

Na analizowanym obszarze znajduje się 721 budynków, w tym 392 budynki mieszkalne i 329 budynków niemieszkalnych (usługowych, gospodarczych, produkcyjnych i oświatowych). Wśród budynków mieszkalnych przeważają budynki 1-kondygnacyjne (143) i 2-kondygnacyjne (126). Najwyższymi budynkami są budynki 9-kondygnacyjne (1) oraz 8-kondygnacyjne (5).

W obszarze analizowanym znajduje się 16 budynków mieszkalnych o liczbie kondygnacji większej niż wynikająca z odpowiednich wytycznych Studium. Najwięcej budynków z przekroczoną liczbą kondygnacji znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w jednostce urbanistycznej nr 16 „Ruczaj-Kobierzyn”. W rejonie ul. Ruczaj i ul. Zalesie zlokalizowane są dwa budynki 5-kondygnacyjne oraz w rejonie ul. Jerzego Wiśniewskiego, Pszczelnej, Sąsiedzkiej i Zalesie osiem budynków 4-kondygnacyjnych. Również w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w jednostce urbanistycznej nr 34 „Borek Fałęcki” znajdują się 4 budynki o większej liczbie kondygnacji niż wynikająca z ustaleń Studium – trzy budynki 3-kondygnacyjne, znajdujące się w rejonie ul. Zdunów, oraz jeden budynek 7-kondygnacyjny w rejonie ul. Krokusowej. Najwyższy budynek 9-kondygnacyjny, w obszarze analizowanym, zlokalizowany jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), w jednostce strukturalnej nr 34 „Borek Fałęcki” w rejonie ul. Bułgarskiej. W obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW), w jednostce urbanistycznej nr 16 „Ruczaj-Kobierzyn”, w rejonie ul. Raciborskiej, znajduje się 5-kondygnacyjny budynek mieszkalny, przekraczający liczbą kondygnacji wartości wynikające ze Studium.



Rys. 17. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

9. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska” będzie pełnił przede wszystkim funkcję ochronną i porządkującą (ochrona i uczytelnienie układu urbanistycznego). Głównym jego celem będzie ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów zielonych, wytyczenie warunków zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru, porządkujących procesy inwestycyjne w obszarze i określające możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych, a także zapobieganie nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy. Wyzwaniem dla urbanistów będzie określenie relacji pomiędzy środowiskiem mieszkaniowym a ruchem pieszym i zaprojektowanie przestrzeni korzystnej dla użytkujących ją osób.

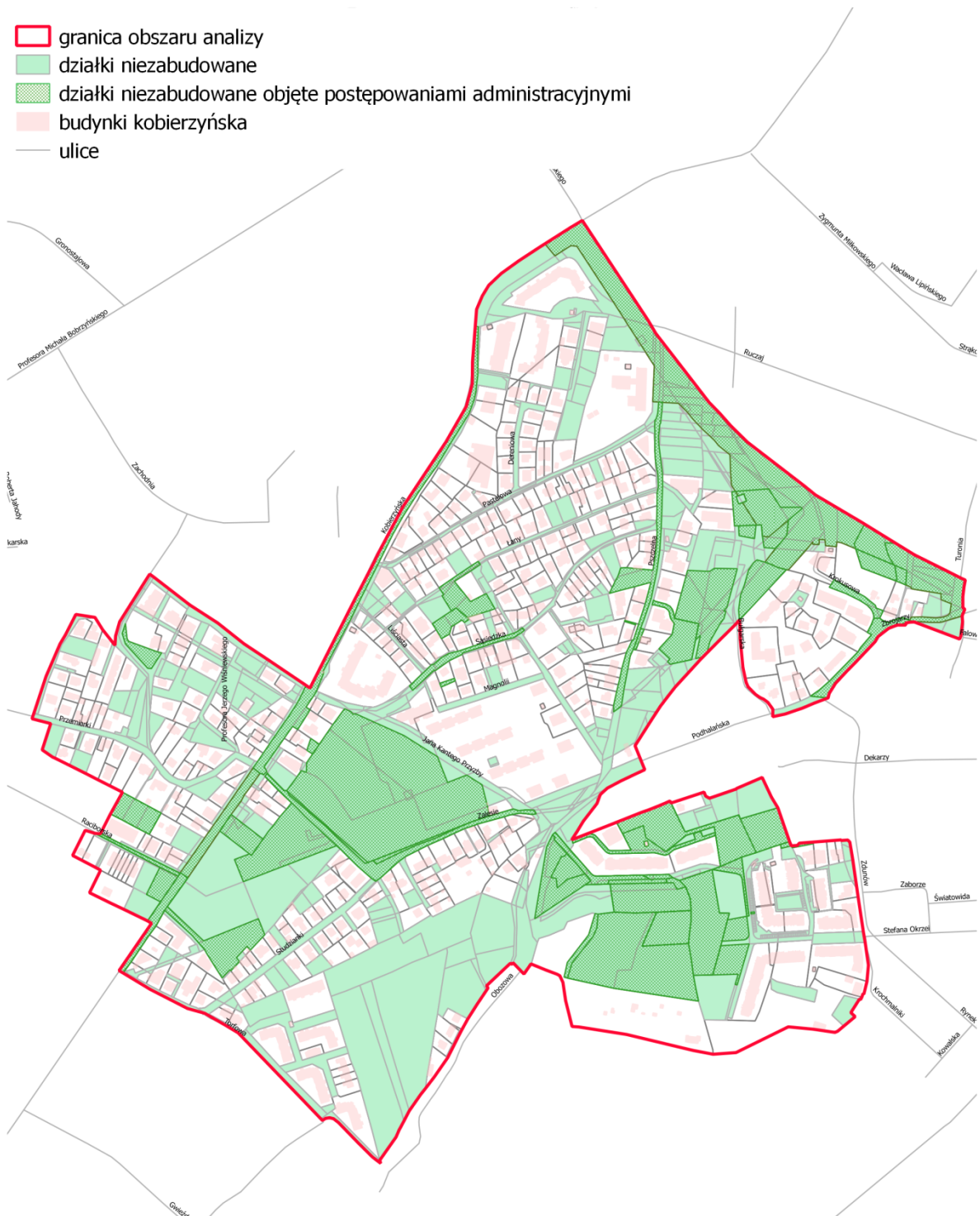
Ważnym zadaniem planu miejscowego jest wyznaczenie zasad kształtowania układu komunikacyjnego zgodnie z Polityką Transportową Miasta Krakowa, Strategią Rozwoju Krakowa 2030 i kierunkami rozwoju systemów transportowych (Studium). W projekcie planu miejscowego należy zwrócić uwagę na poprawę warunków

odbywania podróży pieszych i rowerowych, zgodnie z zasadami zrównoważonej mobilności miejskiej. Celem sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru jest również wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji wraz z ciągami pieszymi.

Obszar analizowany posiada korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zabudowy. Dla zapewnienia ciągłości przestrzeni o charakterze miejskim, możliwe jest doinwestowanie obszaru zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną z uwzględnieniem istniejącego układu zabudowy, ciągów pieszych i położenia obszaru w stosunku do centrum miasta.

Obszar objęty analizą to teren częściowo zainwestowany, z możliwością uzupełnienia istniejącej zabudowy. Działki obecnie niezainwestowane obejmują łącznie obszar 39,22 ha, z czego 23,4 ha objęte jest postępowaniami administracyjnymi w sprawie ustalenia warunków zabudowy bądź wydania pozwolenia na budowę. Decyzje te dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, która ze względu na przyjęte parametry zabudowy wpisuje się w specyfikę obecnego zagospodarowania obszaru.

Poniższy rysunek przedstawia działki aktualnie niezainwestowane (kolor zielony) oraz zaznaczono wśród nich działki, dla których toczą się decyzje administracyjne (ciemnozielone obwódki).



Rys. 18. Działki niezabudowane w obszarze analizowanym wraz z działkami objętymi postanowieniami administracyjnymi

Kolejnym problemem na analizowanym obszarze jest grodzenie osiedli mieszkaniowych, które tworzą bariery przestrzenne oraz nie sprzyjają powstawaniu relacji sąsiedzkich. Ewentualny nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie regulował tej kwestii. Należy podkreślić, że w oparciu o art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje

materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, w celu wprowadzenia jednolitych zasad porządkowania przestrzeni miasta, poprawy jego estetyki i ochrony krajobrazu poprzez kompleksowe podejście do dotychczas rozproszonych zagadnień dotyczących tej ochrony.

II. 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,
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów w obszarze analizowanym;
- 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 analizowanego Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania:

- dla 57% obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- dla 32% obszaru – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- dla 2% obszaru – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW),
- dla mniej niż 1% obszaru – tereny zieleni nieurządzonej (ZR),
- dla 8% obszaru kierunek zagospodarowania pod tereny komunikacji (KD).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony plan miejscowy obszaru „Kobierzyńska” 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.

III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego

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 miejscowym oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu miejscowego jako

niezbędny do opracowania planu miejscowego. Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

IV. Niezbędny zakres prac planistycznych

- 1) *zebranie materiałów wejściowych,*
- 2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań,*
- 3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,*
- 4) *sporządzenie projektu planu miejscowego i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,*
- 5) *uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego,*
- 6) *wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko,*
- 7) *rozpatrzenie uwag do projektu planu miejscowego (ew. ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie),*
- 8) *przygotowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowanie materiałów stanowiących integralną część uchwały),*
- 9) *skierowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.*

V. PODSUMOWANIE

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

VI. WYTYCZNE WYNIKACJĄCE Z ANALIZY ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Podstawą rozpoczęcia prac analitycznych były wnioski mieszkańców obszaru o podjęcie działań planistycznych zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano główne problemy przestrzenne, jak również wykonano szereg analiz stanu istniejącego i planowanych przedsięwzięć w obszarze analizowanym.

Jak wykazała niniejsza analiza, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska” o charakterze ochronnym i porządkującym jest możliwe do zrealizowania przy obecnych uwarunkowaniach i wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

W zakresie wyznaczenia ogólnodostępnych obszarów rekreacyjnych, analiza wykazała, że w obszarze analizy znajdują się tereny gminne, na których można taki cel

zrealizować, chociaż działki należące do Gminy Miejskiej Kraków stanowią niewielki procent całego obszaru i w większości są już zainwestowane. Jedyne większe pod względem obszarowym niezagospodarowane działki należą do osób prywatnych. Realizacja takiego przedsięwzięcia na tych nieruchomościach wiązałaby się ewentualnie z wysokim kosztem wykupu działek pod taki cel.

Po wprowadzeniu przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwości uchwalania aktów prawa miejscowego, regulacje w zakresie ogrodzeń stanowią materię uchwały ws. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, a ewentualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru nie będzie mógł regulować tych kwestii. Rozwiązaniem problemu istniejących barier przestrzennych może być przede wszystkim zmiana wzorców zachowań społecznych, polegająca na dobrowolnej rezygnacji z grodzienia gruntów prywatnych od przestrzeni publicznych (w tym dróg) oraz terenów sąsiednich.

Odnosząc się do kwestii dostępności komunikacyjnej należy wskazać, że po zakończeniu budowy Trasy Łagiewnickiej oraz realizacji ulicy 8 Pułku Ułanów znacznie poprawi się obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru. Nowa ulica 8 Pułku Ułanów została zaprojektowana jako droga zbiorcza (po jednym pasie w każdą ze stron) ze ścieżką rowerową i chodnikami. Obie inwestycje wpłyną na podniesienie komfortu podróżowania mieszkańców oraz na poprawę funkcjonalności całego układu komunikacyjnego.

W zakresie istniejącego zainwestowania stwierdzono częściową niezgodność obecnej zabudowy z wytycznymi zawartymi w dokumencie Studium. Większość istniejących budynków w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest jedno- lub dwukondygnacyjna. Jednakże w obszarze analizy znajduje się 16 budynków mieszkalnych o liczbie kondygnacji większej niż wynikająca z odpowiednich ustaleń Studium, najwyższe z nich to budynki 9 i 7 kondygnacyjne.

Analiza toczących się postępowań administracyjnych wykazała, iż w zakresie procedowanych i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, wydano decyzje dotyczące głównie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, również w obszarze, dla którego w Studium został ustalony kierunek zagospodarowania pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne*. Regulacje zawarte w przyszłym planie miejscowym na obszarze analizowanym, pozwolą na zabudowę zgodną ze wskaźnikami zawartymi w Studium oraz zahamują chaotyczne dogęszczanie zabudowy i ekspansję budynków wysokich.

Uchwała kierunkowa

UCHWAŁA NR CVII/2784/18 RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia 5 lipca 2018 r.

w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w/s podjęcia prac przygotowawczych do przedstawienia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przy ul. Kobierzyńskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., z poz. 994 ze zm.) Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się dla Prezydenta Miasta Krakowa kierunki działania polegające na podjęciu wszelkich działań niezbędnych dla przygotowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zaznaczonych w załączniku graficznym.

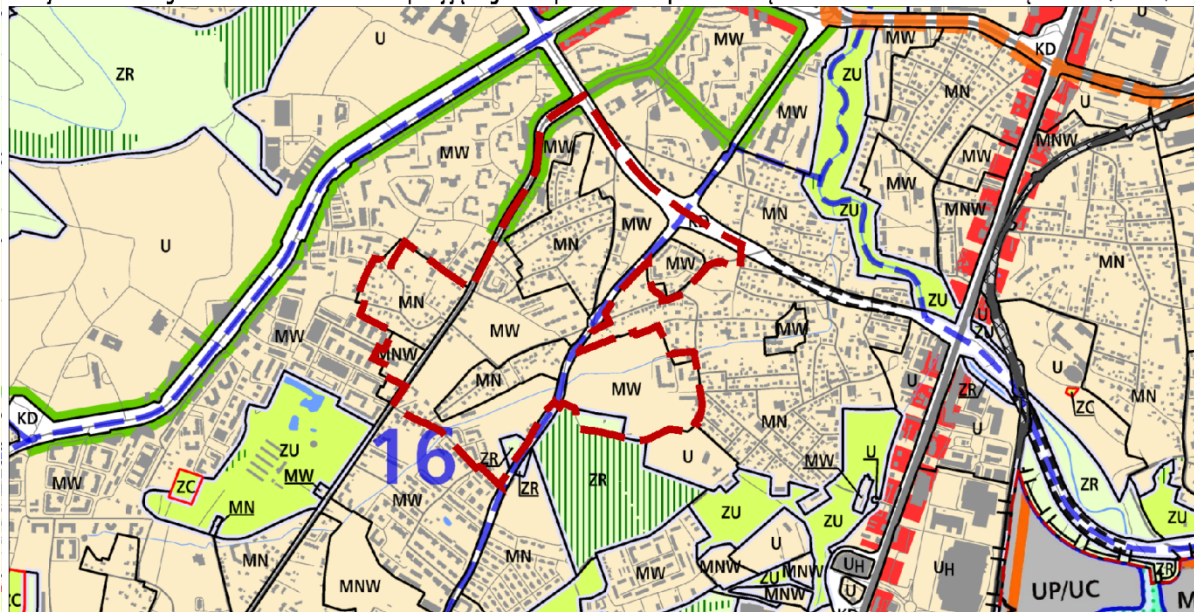
§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny określający proponowane granice opracowania.

§ 3. Zobowiązuje się Prezydenta do przygotowania stosownych analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego do 20 sierpnia 2018 roku.

VII. 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 analizą

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 :	UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej	ZR	tereny zieleni nieurządzonej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	U	tereny usług	IT	tereny infrastruktury technicznej
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego	W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	PU	tereny przemysłu i usług	KK	tereny kolejowe
		ZC	tereny cmentarzy	KD	tereny komunikacji
		ZU	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 tu nelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonego korytarza 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.		ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	tereny zabudowane i zainwestowane		1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
	tereny kolejowe		3. Bulwary Wisły
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		system zieleni i parków rzecznych
			granica strefy miejskiej

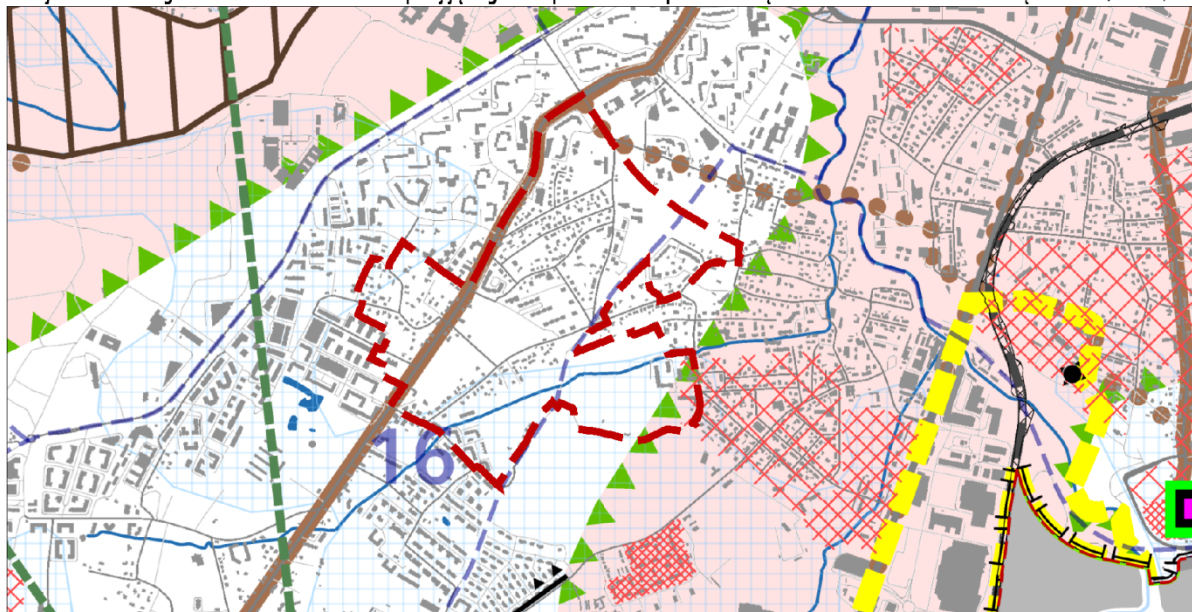
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	ZP tereny zieleni publicznej
	MU tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	UC tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	UP 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

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA

— granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO

— granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO

— granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO

STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

— dominacji na obszarach zieleni

— rewitalizacji

— 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

STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO

— granica strefy nadzoru archeologicznego

— stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)

PARKI KULTUROWE

— istniejące

1. Stare Miasto

— proponowane

2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły

3. Stare Podgórze z Krzemionkami

4. Stara Nowa Huta

— wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego

I. Wzgórze Św. Bronisławy

VI. Krzemionki Podgórskie

II. Skała

VII. Rajsko-Kosocice

III. Mysłniki -Tonie

VIII. Skotniki-Bodzów

IV. Fort Dłubnia

IX. Tyniec

V. Lotnisko

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

— granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

— granica miasta Krakowa

— granice gmin sąsiednich

16 — 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 - rejestr zabytków

— zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków

— fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków

— obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

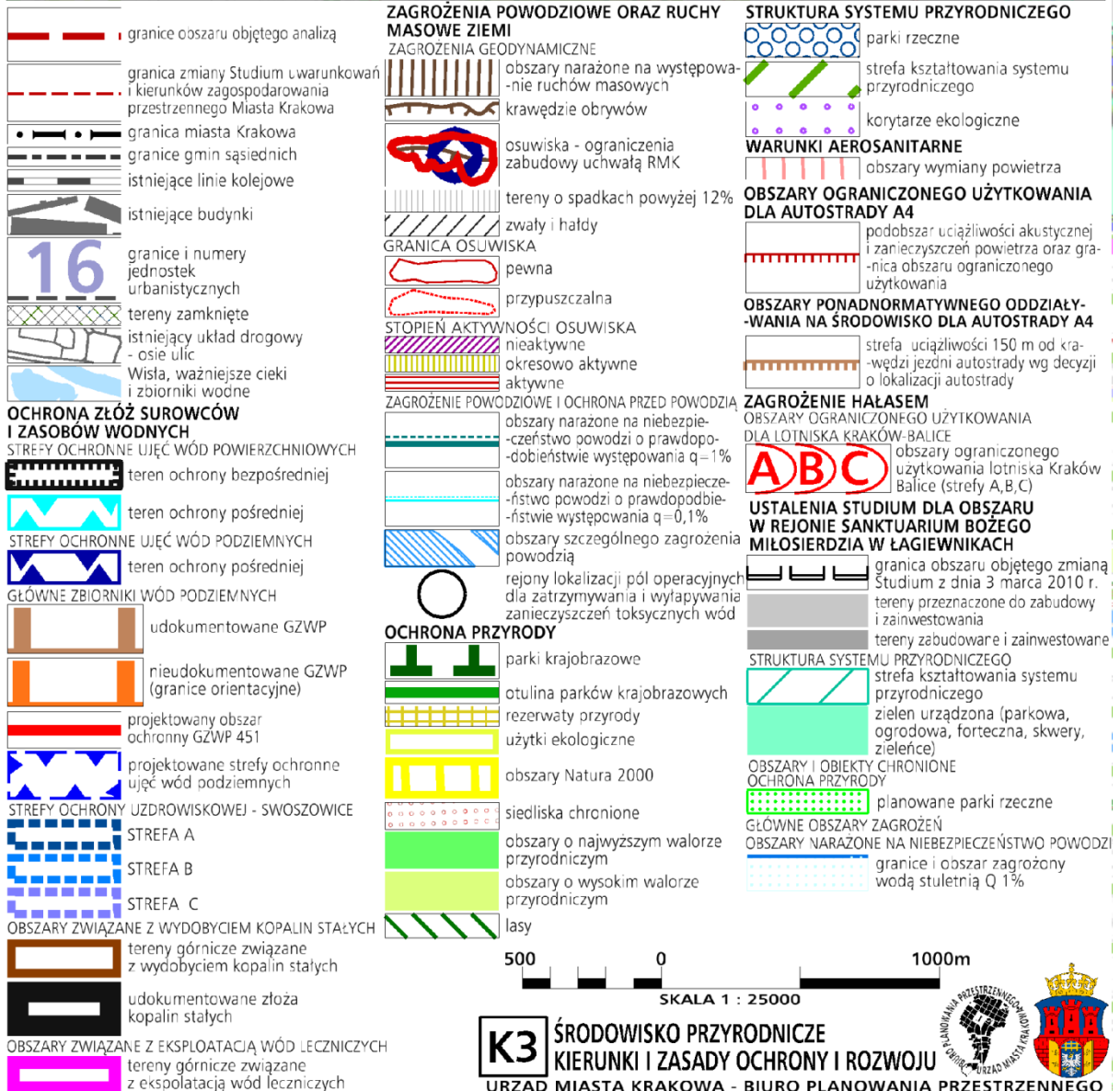
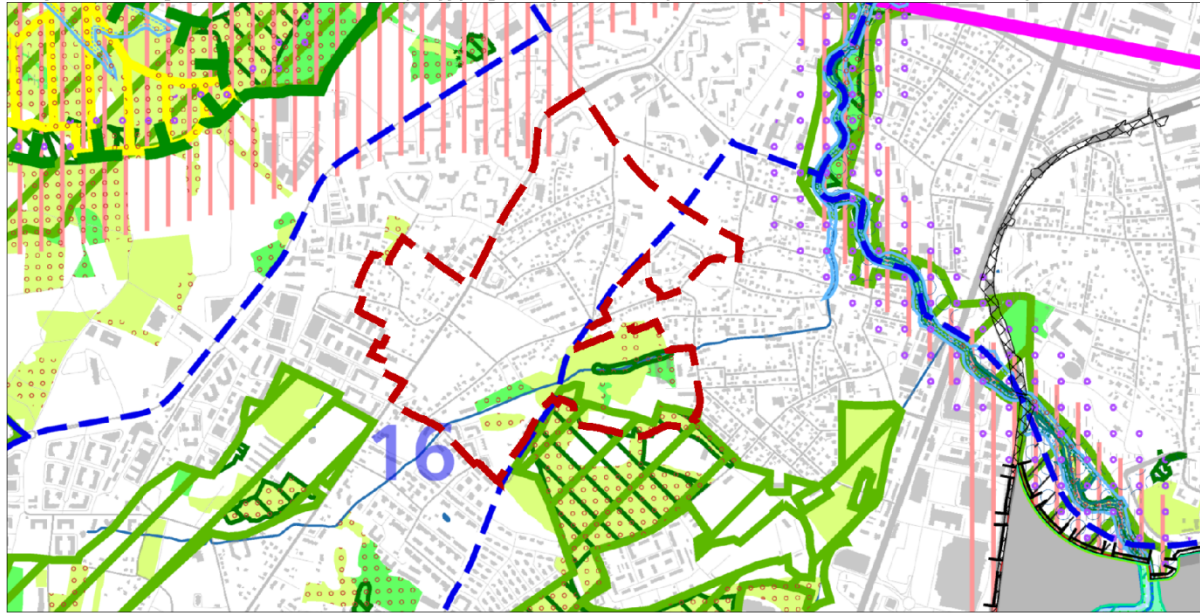
500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

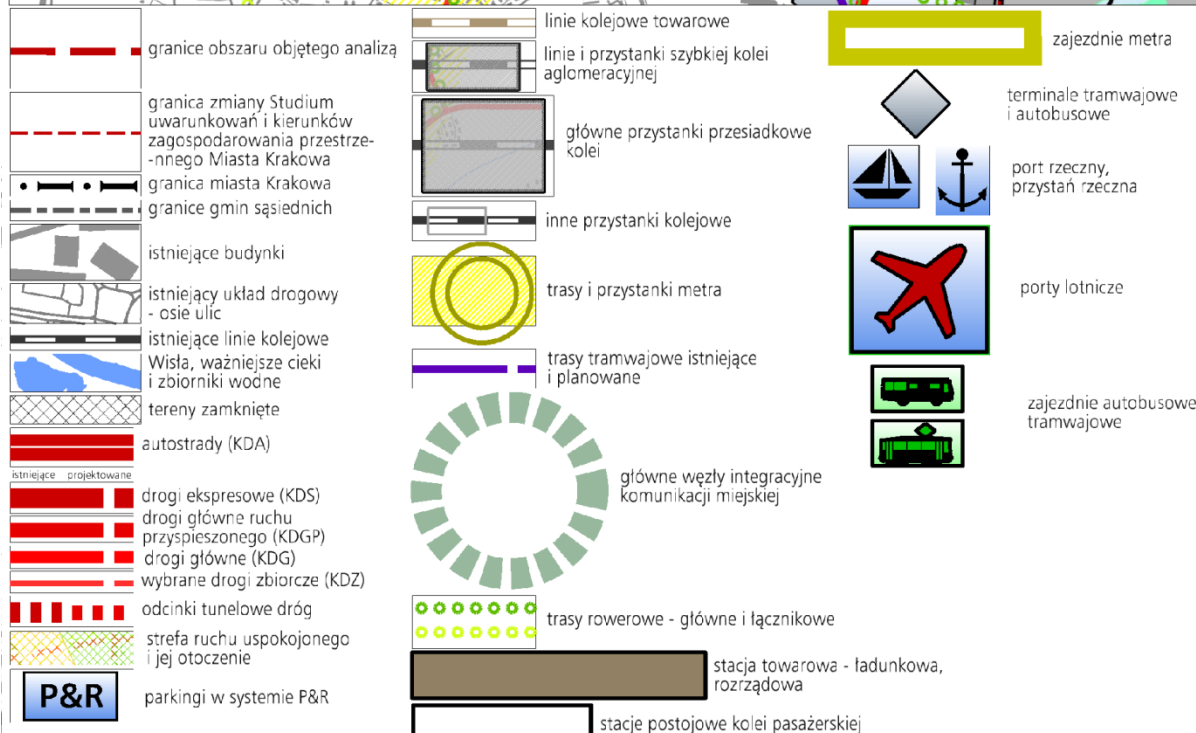
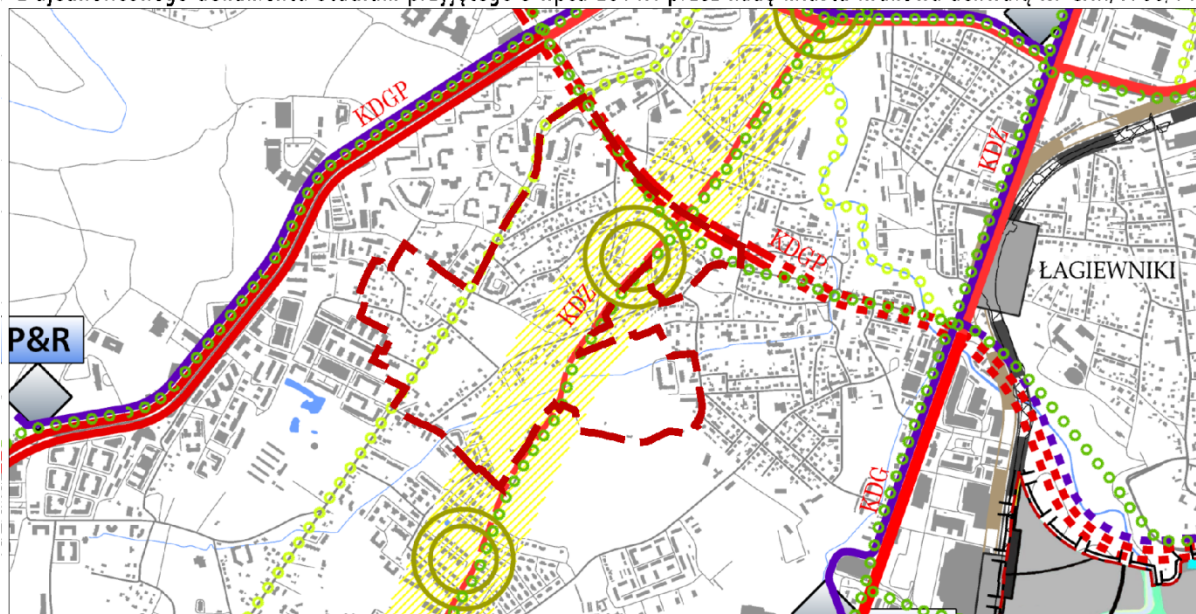
K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU

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



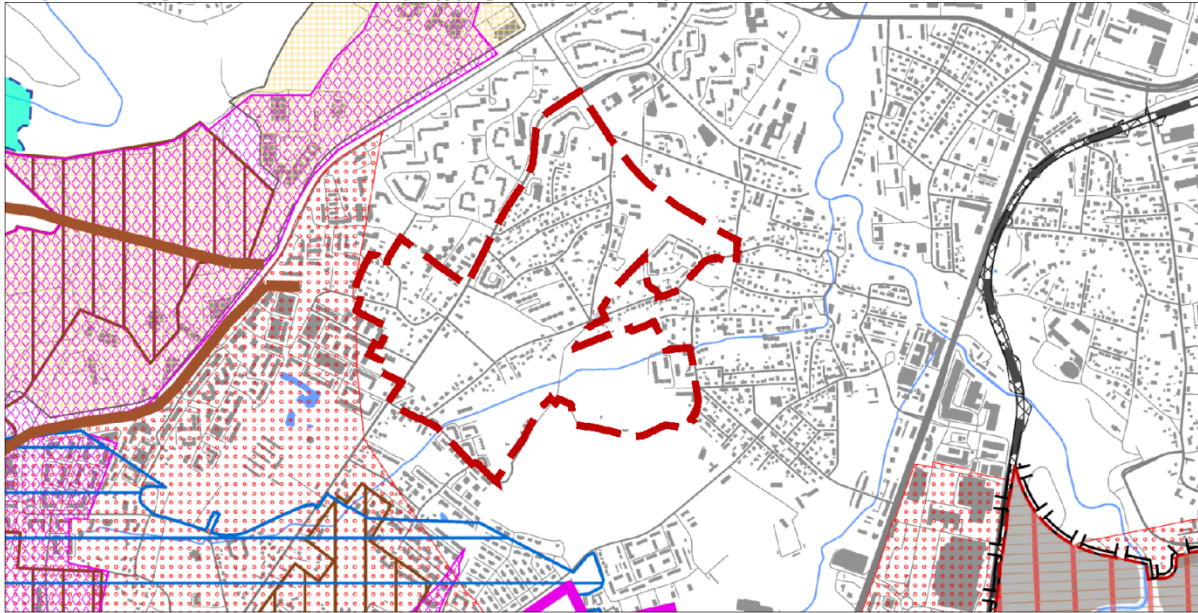
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W 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



- granice obszaru objętego analizą
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- granica zmiany Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
 - granica miasta Krakowa
 - granice gmin sąsiednich
 - istniejące budynki
 - istniejący układ drogowy - osie ulic
 - istniejące linie kolejowe
 - Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
 - tereny zamknięte

- USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**
- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
 - Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
 - tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
 - tereny zabudowane i zainwestowane
 - strefy, w których może wystąpić konieczność rozbudowy lub modernizacji systemu elektroenergetycznego
 - obszar do skanalizowania w systemie centralnym
 - rowy o strategicznym znaczeniu dla odwodnienia miasta wymagające rekonstrukcji

GOSPODARKA ODPADAMI

- * planowany zakład termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- * proponowane miejsce składowania mas ziemnych

SYSTEM GAZOWNICZY

- planowana sieć gazowa średniego ciśnienia
- planowana przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia
- obszar wymagający rozbudowy systemu gazowniczego

CMIENTARNICTWO

- ++ cmentarz planowany /co rozbudowy
- * planowana spopielnia zwłok

SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY

- * planowana stacja 110kV/SN
- planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- planowana do skablowania
- obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego
- * proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna)

SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH

- * oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji
- planowana sieć kanalizacyjna
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego
- * planowana pompownia ścieków
- kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji
- planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji

Zielonki

- planowany zbiornik małej retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego
- planowany zbiornik retencyjny wg Programu zwiększenia zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy
- planowany zbiornik retencyjny wg Konceptji odwodnienia i oprawy bezpieczeństwa powodziowego miasta Krakowa
- planowany Kanał Krakowski

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego
- planowana sieć wodociągowa
- * planowany zbiornik wodociągowy
- * planowana hydrofornia
- teren rezerwowany pod zbiornik retencyjny wraz z infrastrukturą wodociągową
- kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

Zielonki

z ZUW Raba

Wieliczka

SYSTEM CIEPŁOWNICZY

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji spięcia systemu miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej
- * proponowane lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia geotermalna)

*piktogramy na rysunku nie oznaczają faktycznej zajętości terenu, lecz określają orientacyjną lokalizację inwestycji, do precyzyjnego określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



