

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



CZERWIEC, 2019 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego: *Bożena Kaczmarska-Michniak*

**Z-ca Dyrektora
Wydziału Planowania Przestrzennego:** *Grzegorz Janyga*

Kierownik Pracowni Prac Studialnych: *Barbara Stawarz*

Opracowanie: *Paulina Mol*
Olga Rodzoń
Aleksandra Skąła
Tomasz Ziółkowski

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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), który zobowiązuje 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.*
- *przepis art. 55 ust 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. 2018 poz. 1183). Dla terenów objętych planem generalnym sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym - jest obowiązkowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów zamkniętych. Jeżeli teren zamknięty objęty planem generalnym utraci status terenu zamkniętego, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym dla tego terenu jest obowiązkowe.*

Spis treści:

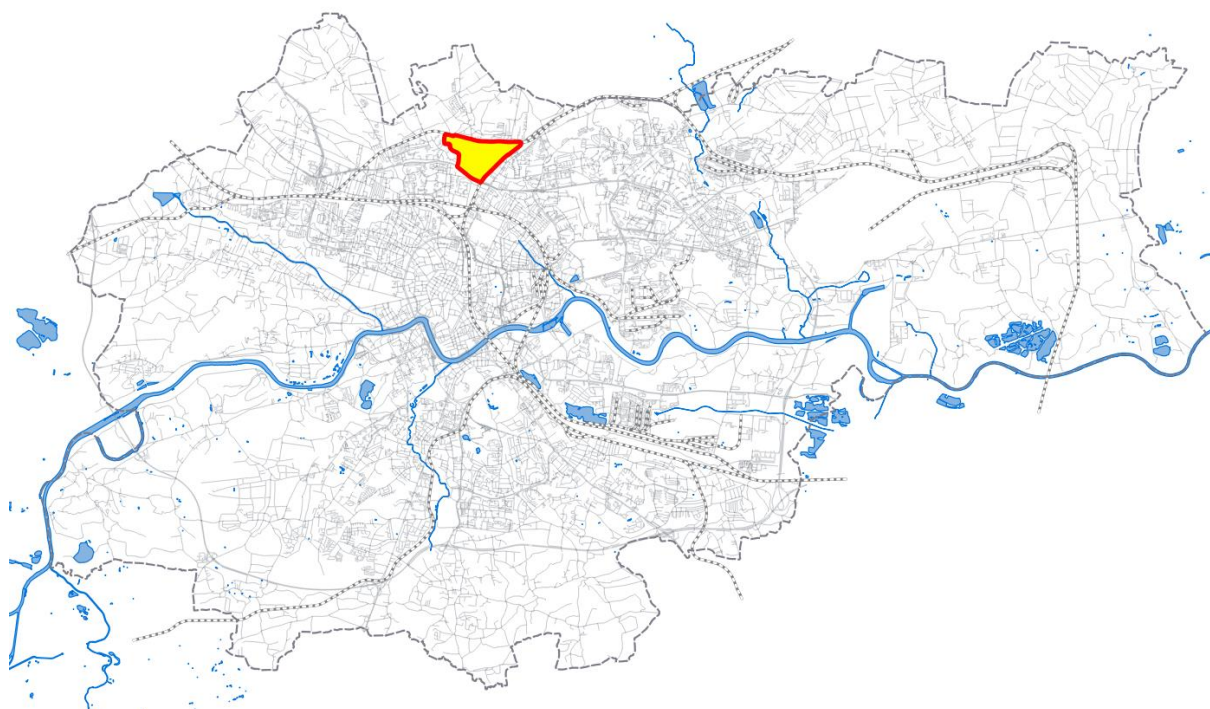
I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Stan zainwestowania	5
3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....	8
4. Infrastruktura techniczna.....	10
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego	10
5.1. Struktura własności gruntów	10
5.2. Struktura użytkowania gruntów	13
6. Problemy przestrzenne	14
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	15
7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)	22
7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	25
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....	26
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	33
9. Analiza działek możliwych do zainwestowania.....	35
10. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru	36
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....	36
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	37
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	37
V. PODSUMOWANIE.....	37
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	39

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części miasta, po południowej stronie linii kolejowej nr 95 Kraków Mydlniki – Podłęże. Analizowany obszar obejmuje wschodnią część Dzielnicy IV Prądnik Biały. Północny i północno-wschodni fragment obszaru znajduje się w granicach terenu objętego Planem Generalnym Lotniska Kraków – Balice na lata 2016 – 2036. Od zachodu obszar graniczy z doliną rzeki Białuchy (Prądnika).

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **125,8 ha**.



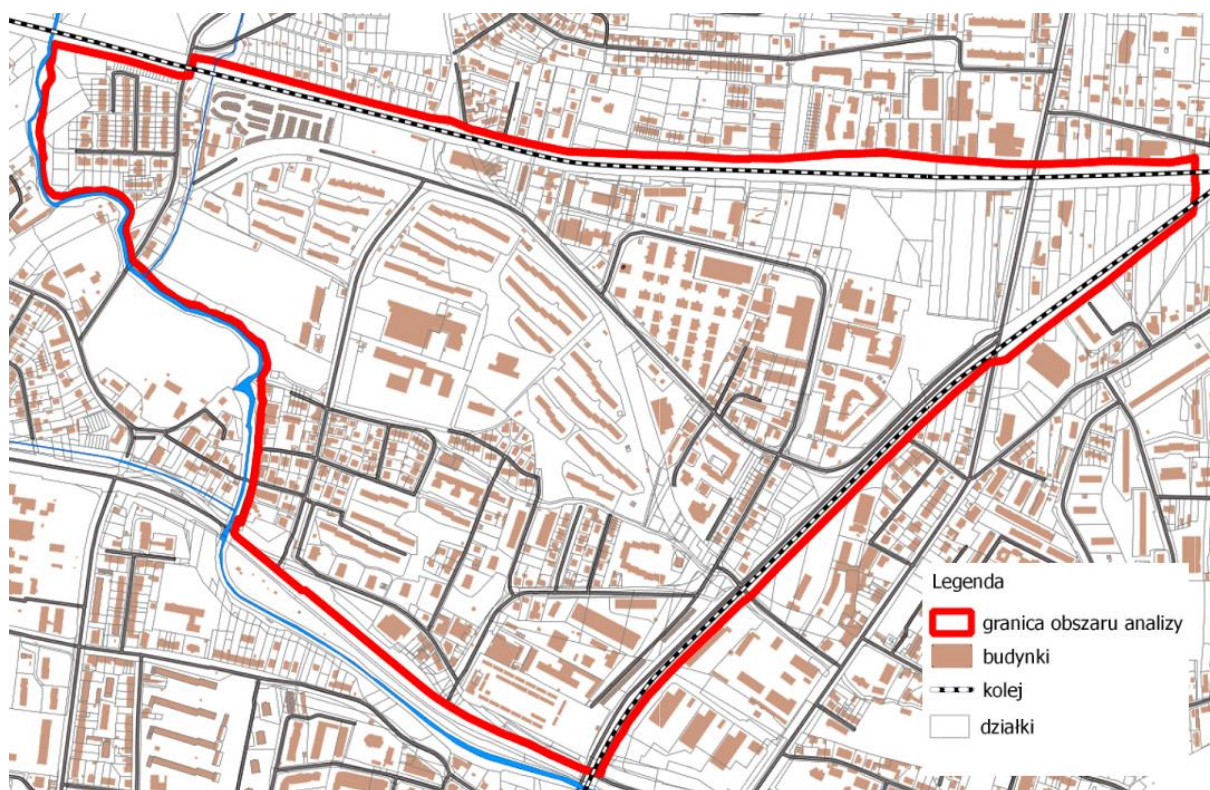
Rys. 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** linią kolejową nr 95 tj. zaczynając od północnego narożnika obszaru w kierunku wschodnim, granica obszaru poprowadzona została północnymi granicami działek nr 13, 14/93, 14/94, 14/95, 14/96, 14/97, 14/98, 14/99, 14/100, 14/101, 14/102, 14/103, 14/104, 14/105, 14/106, 14/107, 14/108, 14/109, 14/110, 14/111, 14/112 obr.42 Krowodrza. Następnie granica obszaru analizowanego przecina ul. Łukasza Górnickiego i poprowadzona jest północną i zachodnią granicą działki nr 192/2 obr. 30 Krowodrza i dalej północnymi granicami działek nr 781/8, 781/5, 781/9, 781/10 obr. 29 Krowodrza, następnie północną granicą działki nr 264 obr. 28 Krowodrza, przecina Aleję 29 Listopada i dalej poprowadzona jest północną granicą działki nr 261 obr 28 Krowodrza;
- **od wschodu i południowego wschodu:** linią kolejową nr 8, tj. granica przecina południkowo działkę nr 261 obr. 28 Krowodrza, a następnie poprowadzona jest południowo – wschodnią granicą działki nr 236/1 obr. 43 Krowodrza, przecinając

Aleję 29 Listopada, dalej południowo – wschodnią granicą działki nr 540 obr. 43 Krowodrza, następnie przecina ul. Nad Strugą, dalej południowo – wschodnimi granicami działek nr 1098 obr. 43 Krowodrza;

- **od południowego zachodu:** ul. Opolską, tj. granica poprowadzona jest po południowo – zachodniej granicy działek nr 1100, 1106, 1107, 1108, 1111, 1112, 1113, 1114, 1117, 1118, 1122, 1174/5, 1000, 997/1999/1 obr. 43 Krowodrza;
- **od zachodu:** wzdłuż Białuchy, tj. granica poprowadzona jest po zachodnich granicach działek nr 999/1, 994, 993, 992 obr. 43 Krowodrza, następnie przecina ul. Gabriela Narutowicza w kierunku południkowym i dalej poprowadzona jest zachodnimi granicami działek nr 985, 974 obr. 43 Krowodrza, przecina ul. Bałtycką w kierunku południkowym, następnie poprowadzona jest po zachodnich i południowo – zachodnich granicach działek nr 693, 689, 690/2, 688, 685, 683, 681/9, 672/2, 680 obr. 43 Krowodrza, przecina ul. Łukasza Górnickiego w kierunku północno – zachodnim, dalej obejmuje zachodnie granice działek nr 14/127, 14/126, 14/149, 14/142 obr. 42 Krowodrza, następnie poprowadzona jest po południowych granicach działek nr 14/81, 14/22 obr. 42 Krowodrza oraz zachodnich granicach działek nr 51/18, 47/1, 46, 13 obr. 42 Krowodrza.



Rys. 2. Granice opracowania

2. Stan zainwestowania

Jest to rejon w znacznej mierze zainwestowany. Część tego rejonu stanowi osiedle Prądnik Biały Wschód z zabudową wielorodzinną (centralna część analizowanego obszaru). W centralnej części analizowanego obszaru ponadto występują skupiska domów jednorodzinnych w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (głównie przy ul. Bursztynowej, Bałtyckiej i ul. Syreny). W północno-wschodniej części analizowanego obszaru zlokalizowana jest także zabudowa

wielorodzinna: osiedle im. Wolfganga Amadeusza Mozarta, osiedle Bocianie Gniazdo oraz osiedle Atrium Park. Na zachód od ul. Górnickiego (m.in. przy ulicy Ł. Górnickiego, S. Rokosza, J. Lechonia, K. Herwina-Piątka, Zgody) zlokalizowane jest osiedle domów jednorodzinnych. W obszarze analizowanym występują także obiekty usługowe:

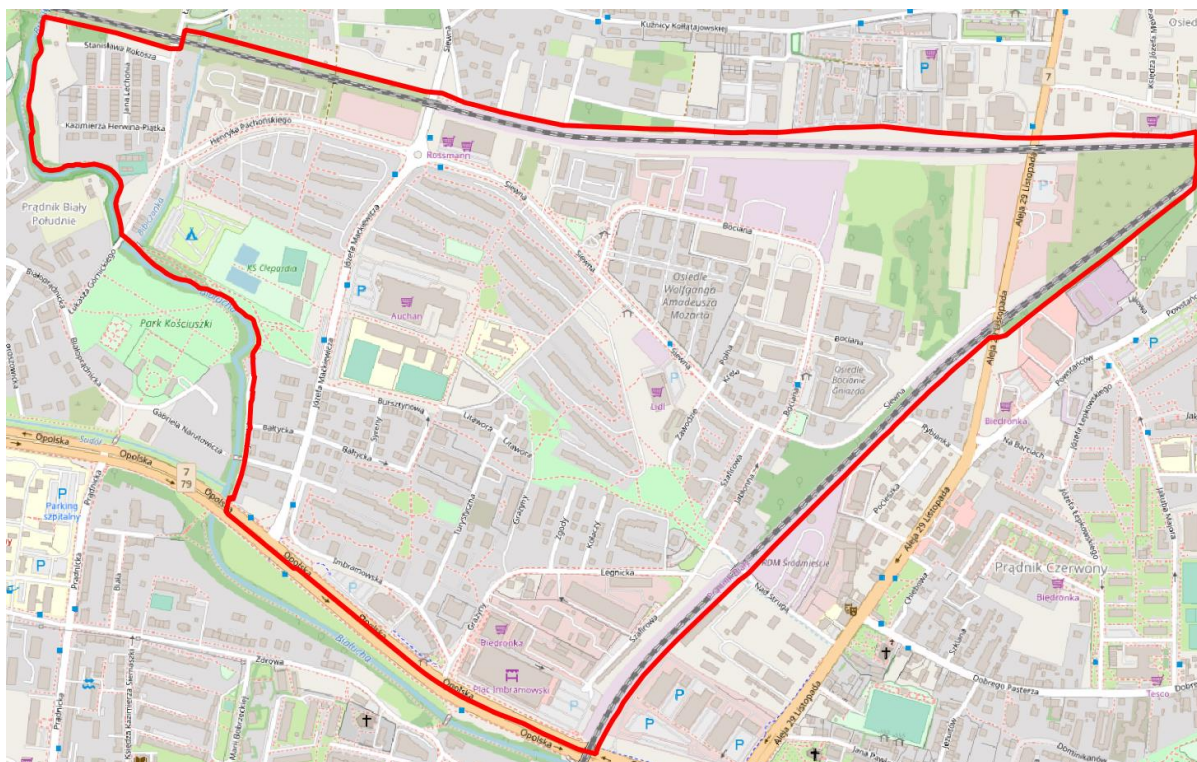
- m. in. przy ulicy Mackiewicza w postaci obiektu handlowego Simply Market'u, sklepu muzycznego oraz restauracji, Szkoły Podstawowej nr 109, Przedszkola nr 175,
- w południowej części analizowanego obszaru znajdują się: plac targowy - Plac Imbramowski, centrum handlowe ATUT czy stacja kontroli pojazdów,
- we wschodniej części obszaru zlokalizowane są obiekty takie jak piekarnia, stacja paliw, komis samochodowy czy pizzeria,
- w części centralnej znajdują się obiekty biurowe m. in. Vinci Office Center oraz obiekty firmy Super Krak.

W części centralnej analizowanego obszaru znajdują się obiekt sportu i rekreacji - basen Clepardia wraz z boiskiem sportowym oraz kempingiem.

Fragment analizowanego obszaru zagospodarowany jest jako tereny zieleni urządzonej, jest to część Parku im. Tadeusza Kościuszki. Na analizowanym terenie występuje także zieleń o charakterze izolacyjnym wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zieleń przyblokowa.

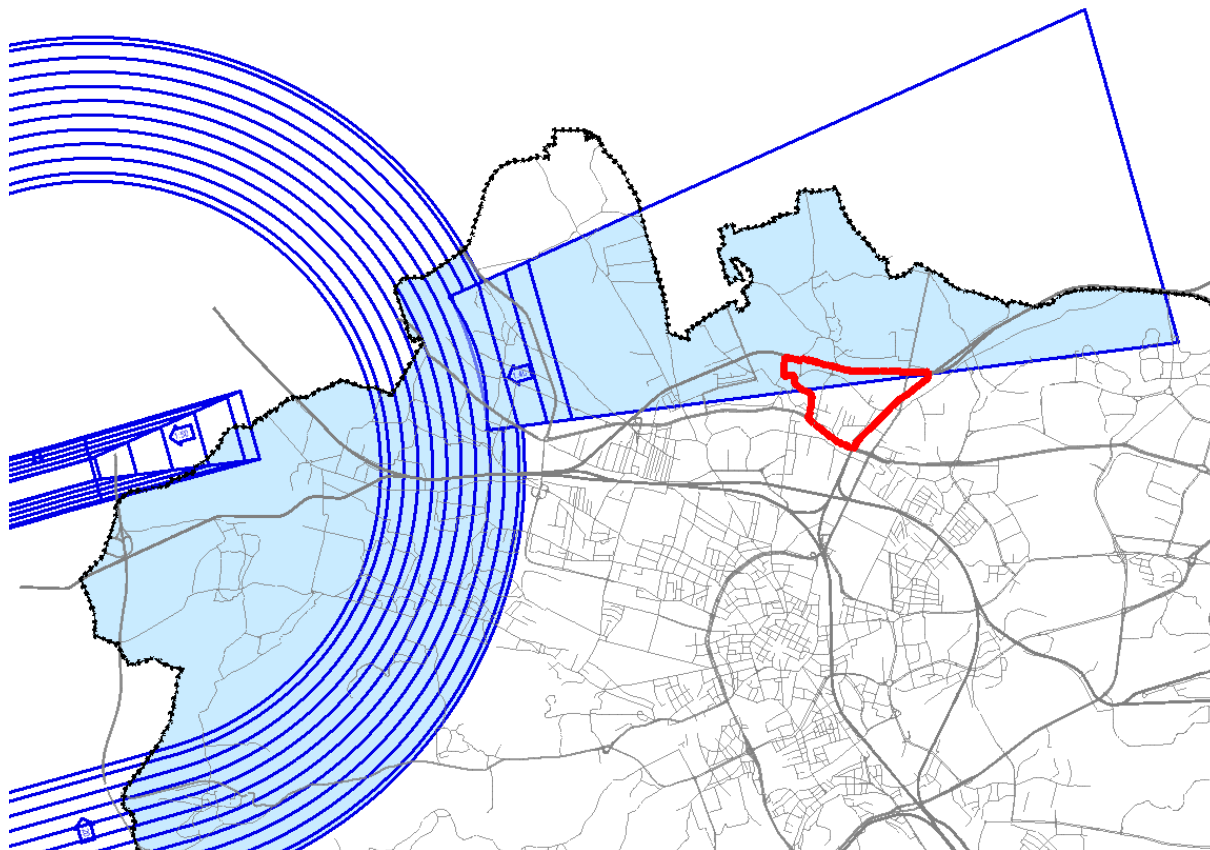


Rys. 3. Ortofotomapa z granicami opracowania



Rys. nr 4. OpenStreetMap

Analizowany obszar znajduje się częściowo na obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Kraków – Balice na lata 2016 – 2036, określającym kierunki jego rozwoju. Dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z art. 55 ust 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t. j. Dz. U. 2018 poz. 1183 z późn. zm.) istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.



Rys. 5. Zasięg obszaru objętego Planem Generalnym dla Lotniska Kraków – Balice

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

Analizowany obszar położony jest ok. 3 km od centrum miasta. Teren ten posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, składający się z:

- alei 29 Listopada – drogi głównej, wyprowadzającej ruch w stronę Kielc i Warszawy;
- ulicy Opolskiej – drogi głównej przyspieszonej – z dostępem do autostrady A4,
- ulicy Józefa Mackiewicza – drogi lokalnej, o przebiegu północ-południe – wyprowadzającej ruch samochodowy w kierunku centrum oraz w kierunku gminy Zielonki,
- ulicy Henryka Pachoskiego – drogi lokalnej, wyprowadzającej ruch samochodowy na zachód,
- sieci ulic lokalnych i dojazdowych uzupełniającej cały układ np. ul. Bociana, Bursztynowa, Siewna.

Aleja 29 Listopada podobnie jak ulica Józefa Mackiewicza pełnią funkcję ulic wylotowych dla miasta w kierunku północnym, co generuje duże natężenie ruchu.

Kolej

Analizowany obszar od strony północnej i wschodniej ograniczony jest liniami kolejowymi – linia kolejową nr 8 Warszawa Wschodnia – Kraków Główny (od wschodu), linią kolejową nr 95 Kraków Mydlniki – Podłęże (od północy). Obecnie w ciągu powyższych linii brak jest istniejących przystanków pasażerskich, które mogłyby obsługiwać mieszkańców i użytkowników przyległych terenów. Niemniej jednak obowiązujący dokument Studium na linii nr 8 rekomenduje lokalizację przystanku kolejowego Prądnik Biały, który byłby wykorzystywany przez pociągi SKA.

Parkowanie

Obszar analizowany znajduje się poza obowiązującymi w mieście strefami płatnego parkowania. Z uwagi na fakt, iż w obszarze analizowanym dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zapotrzebowanie na miejsca parkingowe jest bardzo duże. Potrzeby te realizowane są w głównej mierze na parkingach, zlokalizowanych na terenach mieszkaniowych, ponadto na drogach wewnętrznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych: dojazdowych i lokalnych, natomiast w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej parkowanie odbywa się głównie na prywatnych posesjach, przy obiektach usługowych samochody parkowane są również na wyznaczonych placach w pobliżu tych obiektów (np. przy Placu Imbramowskim).

Niemniej jednak liczba miejsc postojowych jest niewystarczająca szczególnie przy obiektach handlowo-usługowych i biurowych. Należałoby rozważyć stworzenie większej ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych na tym obszarze.

Komunikacja zbiorowa

Na ofertę komunikacji zbiorowej w analizowanym obszarze składają się linie autobusowe przebiegające wzdłuż ulic Opolskiej, Mackiewicza, Siewnej i Bociana. Oferta linii autobusowych umożliwia dojazd z obszaru analizowanego w różne części miasta.

Na analizowanym obszarze (lub w pobliżu granicy) znajdują się przystanki:

- Mackiewicza,
- Imbramowska,

- Clepardia,
- Siewna Wiadukt,
- Bociana,
- Górka Narodowa.

Przez analizowany obszar kursują linie autobusowe:

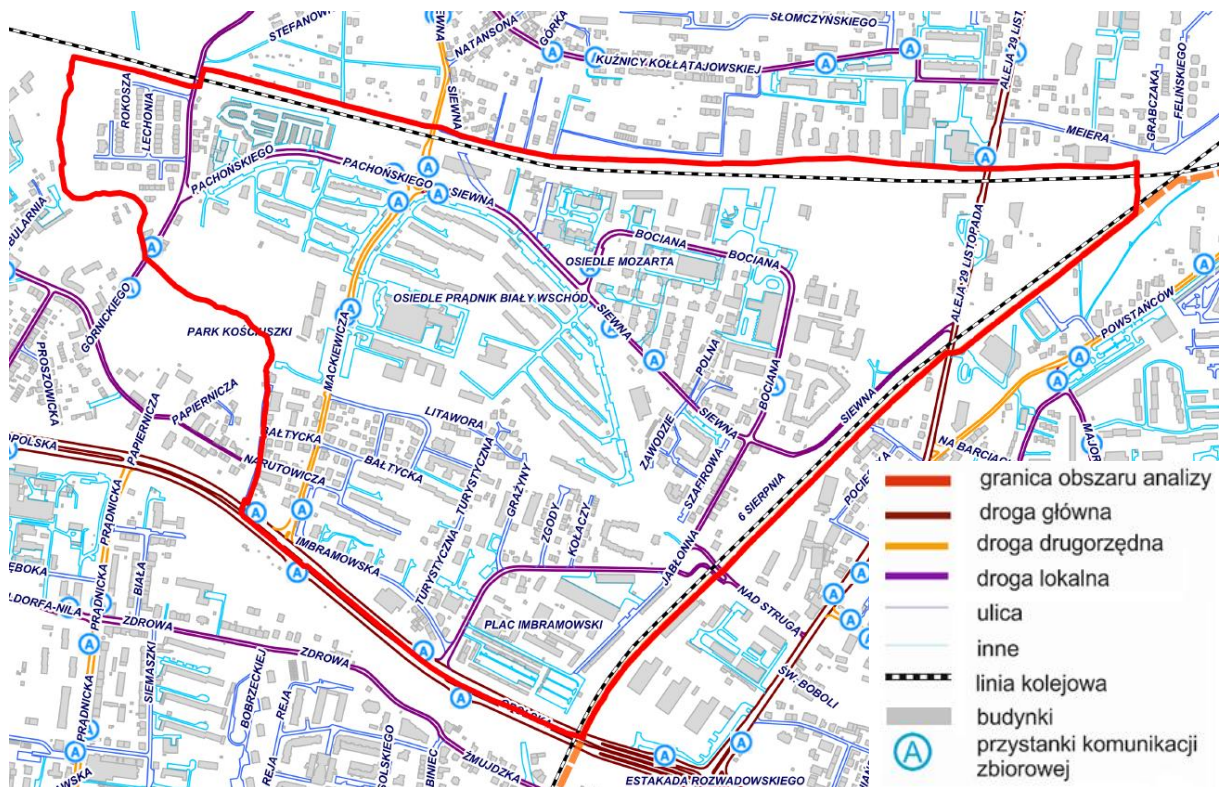
- Sześć linii miejskich: 132, 137, 138, 164, 169, 172;
- Cztery linie aglomeracyjne: 217, 247, 267, 287;
- Linia miejska wspomagająca: 469;
- Linia miejska przyspieszona: 572;
- Linie miejska nocna: 637;
- Linia aglomeracyjna nocna: 917.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planowana jest budowa linii tramwajowej przebiegającej od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej ulicami Henryka Pachonńskiego i Bociana. Planowana inwestycja w znaczący sposób wpłynie na poprawę wydolności układu komunikacyjnego w tym terenie.

Ruch rowerowy i pieszy

Na analizowanym terenie występuje niewielki odsetek ścieżek rowerowych, ścieżka taka biegnie tylko wzdłuż ulicy Opolskiej.

Ruch pieszy na tym obszarze odbywa się wzdłuż dróg istniejącymi chodnikami, a także osiedlowymi ciągami pieszymi. Ponadto analizowany teren obejmuje fragment parku Tadeusza Kościuszki, z którego korzystają zarówno piesi jak i rowerzyści.



Rys. 6. Komunikacja

Problemy komunikacyjne obszaru:

- niewydolny układ komunikacyjny ulic Mackiewicza – Pachońskiego – Siewna ze względu na wykorzystywanie wewnętrznego układu drogowego osiedla na potrzeby zapewnienia dostępności komunikacyjnej do miasta, dla mieszkańców gmin sąsiednich, położonych na północ od Krakowa,
- niewystarczająca ilość miejsc parkingowych dla mieszkańców; zbyt mała ilość istniejących miejsc parkingowych obsługujących istniejące obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe (Plac Imbramowski),
- brak ogólnodostępnych parkingów typu P & R umożliwiających osobom spoza obszaru pozostawienie pojazdów i skorzystanie z miejskiej komunikacji zbiorowej.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą posiada rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, która obejmuje cały obszar i dostosowana jest do istniejącego zainwestowania. Z uwagi na faktyczne 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. Sieć wodociągowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż dróg.

System odprowadzania ścieków i wód opadowych

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Na terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem wód opadowych na obszarze objętym analizą jest rzeka Białucha (Prądnik) oraz potok Bibiczanka.

System gazowniczy

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu gazowniczego.

System elektroenergetyczny

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. Większość linii przesyłowych stanowią linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Na przedmiotowym obszarze, nie występują napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

System ciepłowniczy

Obszar analizowany znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Do sieci ciepłowniczej podpięte jest większość budynków zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Brak dostępu do sieci ciepłowniczej występuje na obszarze zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Górnickiego.

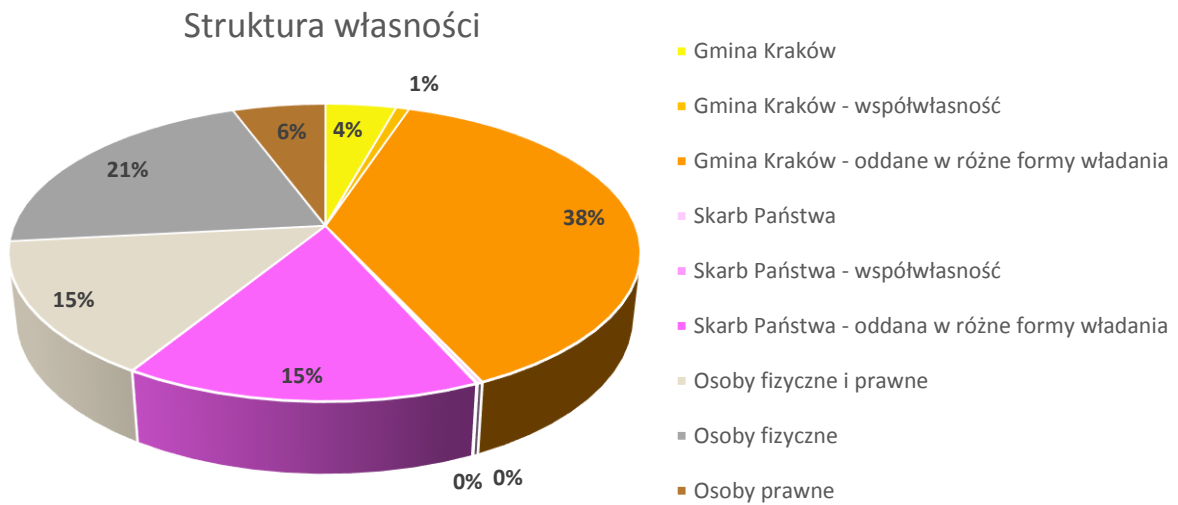
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

5.1. Struktura własności gruntów

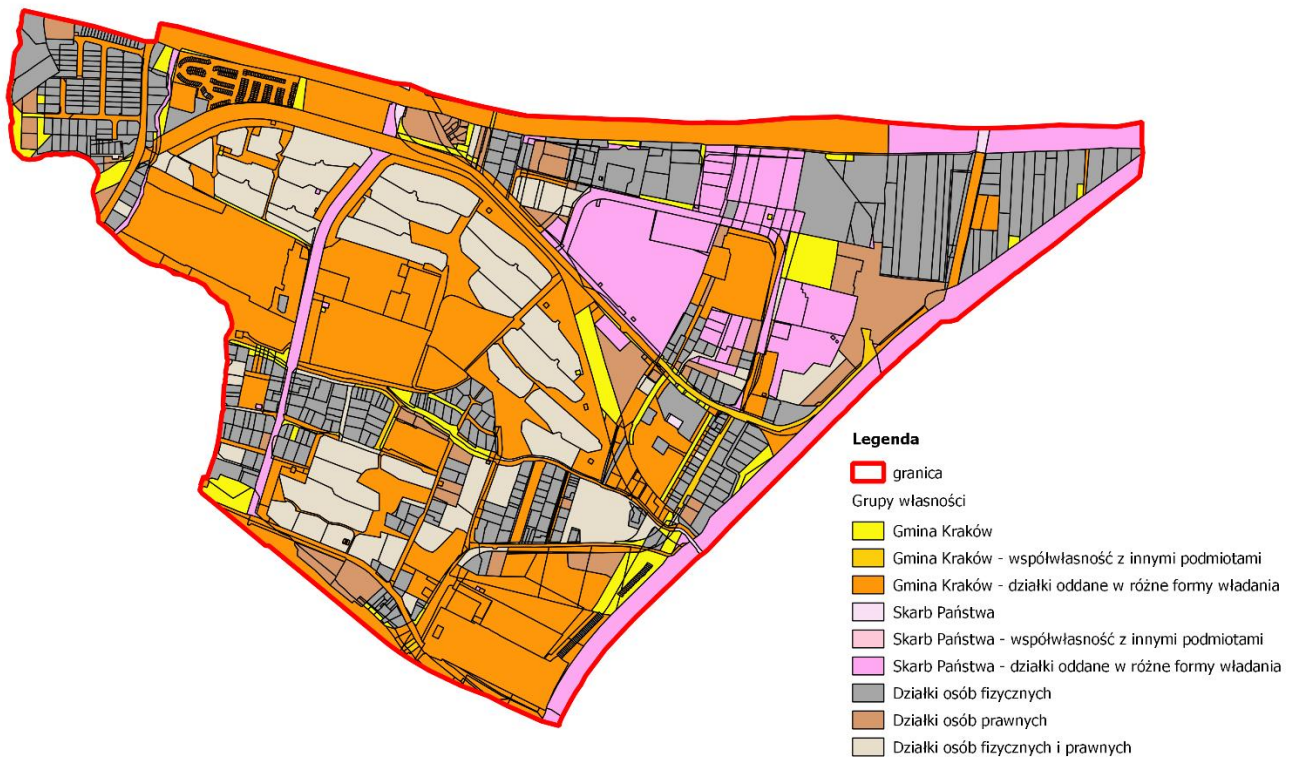
Największą powierzchniowo grupę własności na analizowanym obszarze stanowią działki **Gminy Kraków – oddane w różne formy władania**, obejmują one w sumie działki o powierzchni 47,9 ha, co stanowi 38% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki **osób fizycznych**, ich powierzchnia to 26,5 ha co stanowi 21% powierzchni analizowanego obszaru.

Działki Skarbu Państwa oddane w różne formy władania stanowią 15% (29,4 ha). Zbliżoną wielkościowo grupę stanowią działki osób fizycznych i prawnych – 18,3 ha (15%).



Rys. 7. Struktura własności gruntów



Rys. 8. Przestrzenne rozmieszczenie struktury własności gruntów (stan na czerwiec 2019 r.)

Zagadnieniem wymagającym szczegółowego rozpoznania na etapie analizy struktury własności jest stan własności nieruchomości Gminy Kraków i Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, dla których w Studium ustalono kierunek zagospodarowania pod MW, MN, MNW, UM. Wynika to z faktu, iż z dniem 1 stycznia 2019 r. zaczęła obowiązywać nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Na mocy przepisów prawa - użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przez pojęcie gruntów zabudowanych

na cele mieszkaniowe, o których mowa w ustawie, należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

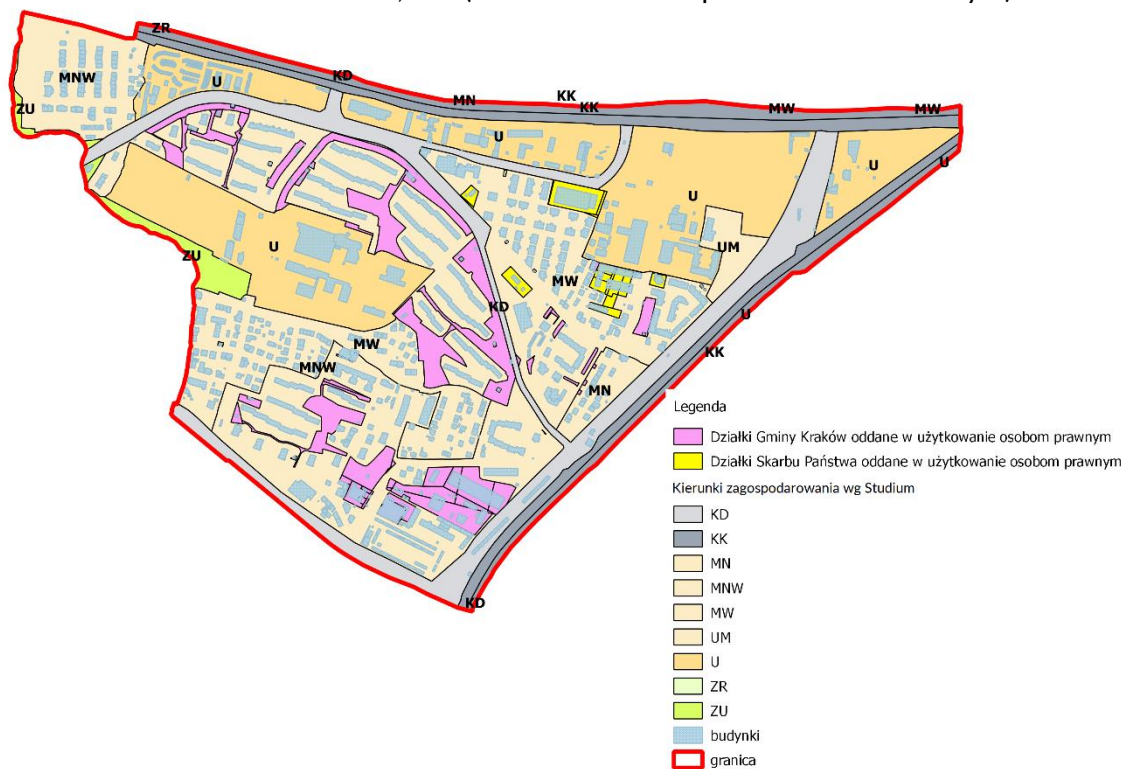
Należy podkreślić, że użytkowanie wieczyste nadal będzie stosowane dla działek wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe. Niemniej jednak ze względu na skomplikowany zakres określania jakie nieruchomości objęte zostaną przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, dla potrzeb analizy inwestycje te zakwalifikowano do „różnych form władania”.

Uchwalenie planu miejscowego dla tych działek, w którym ustalenia dopuszczają na nich lokalizację zabudowy mieszkaniowej skutkować będzie utratą korzyści finansowej na rzecz Gminy (Skarbu Państwa) z tytułu opłaty rocznej zastąpionej opłatą przekształceniową wraz z możliwą bonifikatą.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w granicach opracowania zlokalizowane są działki Gminy Kraków oraz działki Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, które znajdują się na obszarach mieszkaniowych wg kategorii zagospodarowania terenów wskazanych w Studium.

Działki, te w przyszłości mogą podlegać przepisom wspomnianej wyżej ustawy i obejmują one obszar:

- działki Gminy Kraków 18 ha (zaznaczone na mapie nr 9 kolorem różowym),
- działki Skarbu Państwa 2,4 ha (zaznaczone na mapie nr 9 kolorem żółtym).



Rys. 9. Działki Gminy Kraków i Skarbu Państwa na terenach inwestycyjnych wskazanych w Studium oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym.

5.2. Struktura użytkowania gruntów

W analizowanym obszarze występuje zróżnicowana struktura gruntów. Najwięcej gruntów zajmują tereny mieszkaniowe (42 ha), inne tereny zabudowane (ok. 23 ha), a także tereny komunikacyjne – drogi, zajmujące ok. 19,02ha.

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów oraz ich położenie obrazuje poniższy diagram oraz ilustracja mapowa.

Na obszarze objętym analizą występują następujące kategorie użytkowania gruntów:

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:

- B – tereny mieszkaniowe – 33,44%,
- Bi – inne tereny zabudowane – 18,25%,
- Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 7,41%,
- Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 3,58%,
- Ba – tereny przemysłowe poniżej – 2,26%.

Tereny komunikacyjne, w tym:

- dr – drogi – 15,11%,
- Tk – tereny kolejowe – 9,73%,
- Ti – inne tereny komunikacyjne – poniżej 1%,
- Tp – grunty oznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – poniżej 1%.

Grunty rolne, w tym:

Użytki rolne:

- R – grunty orne – 6,24%,
- S – sady – poniżej 1%,
- Ł – łąki trwałe – poniżej 1%,
- Ps – pastwiska trwałe – poniżej 1%,
- Br – grunty rolne zabudowane – poniżej 1%,
- W – grunty pod rowami – poniżej 1%,
- N – nieużytki – 1,25%.

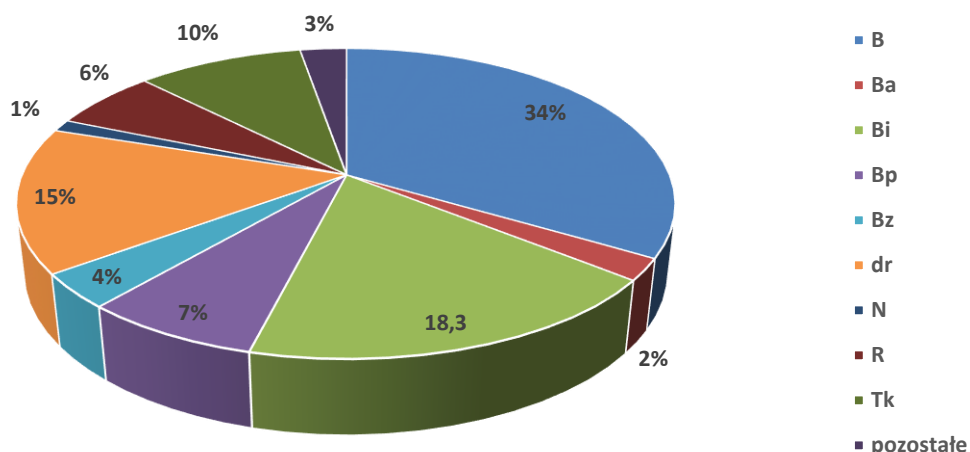
Grunty leśne, w tym:

- Lz – Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – poniżej 1%.

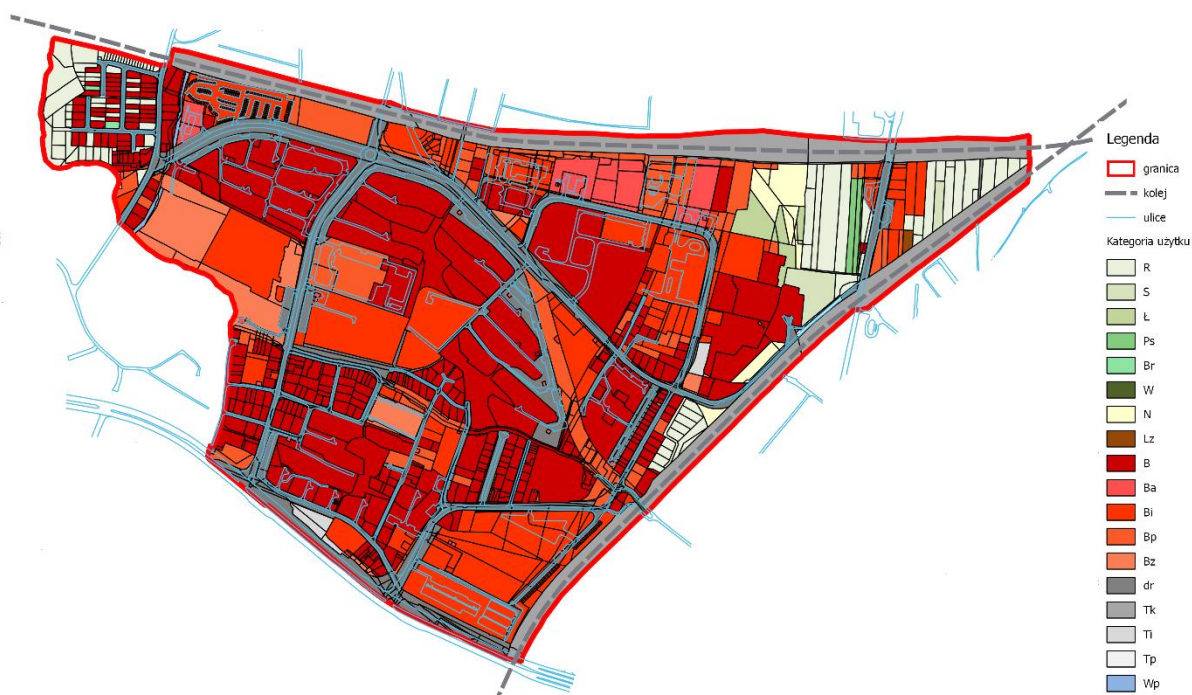
Grunty pod wodami:

- Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – poniżej 1%.

Struktura użytków



Rys. 10. Struktura użytków (stan na czerwiec 2019 r.)



Rys. 11. Przestrzenne rozmieszczenie użytków (stan na czerwiec 2019 r.)

6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano następujące problemy:

- zainwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy, mogące skutkować nadmierną intensyfikacją zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych w przestrzeni międzyblokowej,
- istniejący układ drogowy o zbyt niskiej przepustowości dróg w odniesieniu do natężenia ruchu,
- zbyt mała ilość istniejących miejsc parkingowych obsługujących istniejące obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe.

7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
- 4. Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
- 5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
- 6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*

7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
 - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
 - 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększania tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji 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 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 terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
14. (...);
15. Ustala się dla terenu cmentarzy (ZC) oraz infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inna wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
16. Wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury technicznej (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, chyba, że inny

parametr wysokości zabudowy został wyznaczony dla tej kategorii zagospodarowania terenu w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;

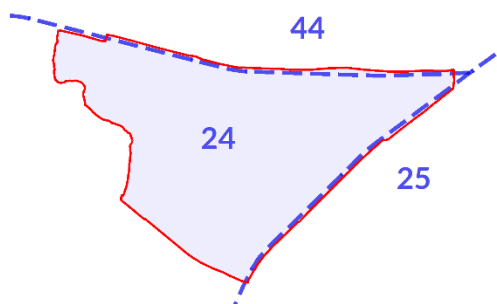
17. (...);

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.

Analizowany obszar znajduje się w granicach, wskazanej w Studium, strukturalnej jednostki urbanistycznej **24 Prądnik Biały**. Pojedyncze działki znajdują się ponadto w terenach jednostek urbanistycznych nr **44 Górka Narodowa** oraz **25 Prądnik Czerwony**.



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, zielenią urządzone i nieurządzone 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.

U – Tereny usług

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

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

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 nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

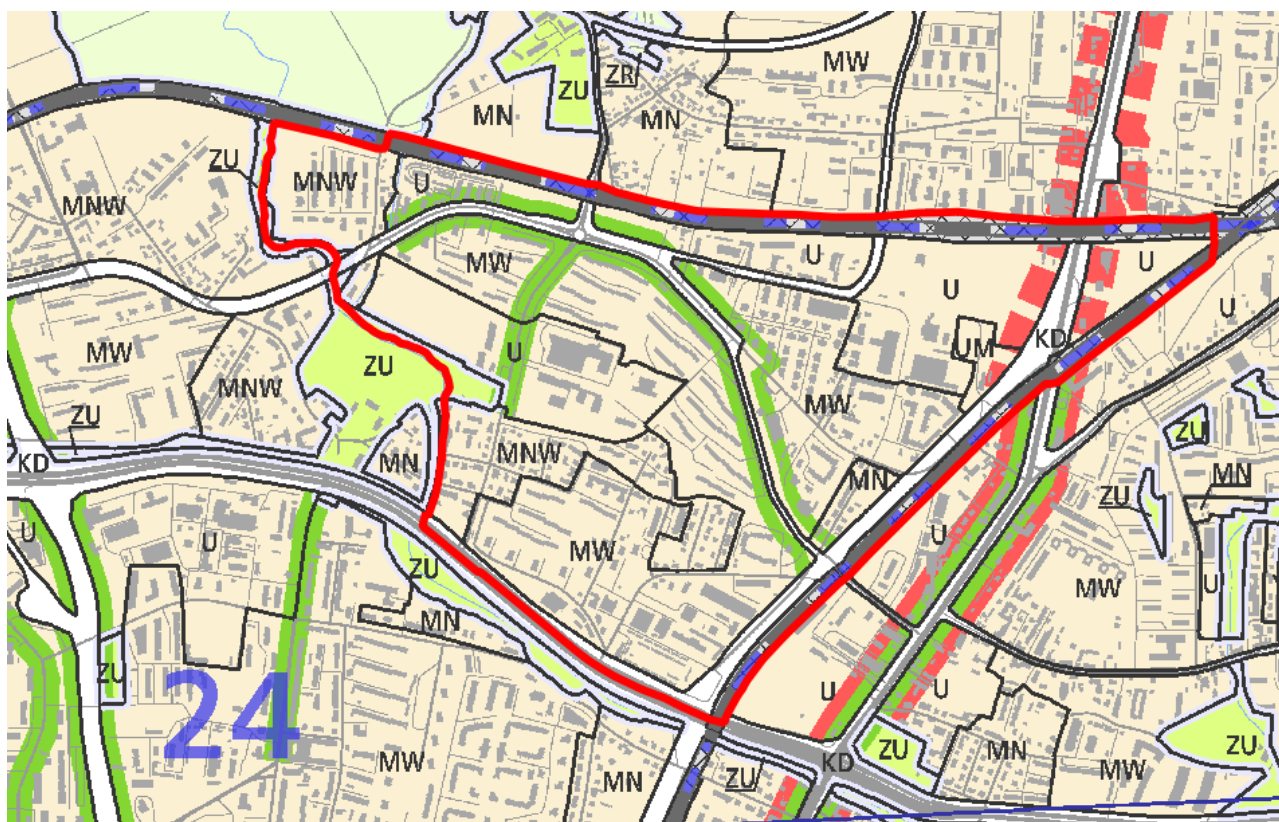
KK – Tereny kolejowe

Funkcja podstawowa – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznicę, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

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.



Rys. 12. Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego analizą.

Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 24 – Prądnik Biały:

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- *Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;*
- *Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;*
- *Zespoły zabudowy usługowej do przebudowy i uzupełnień projektowane wokół przestrzeni publicznych w formie placów;*
- *Istniejąca zabudowa wielorodzinną blokowa osiedli Prądnik Biały, Krowodrza Górka i Żabiniec do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;*
- *Zespoły obiektów służby zdrowia do utrzymania i przekształceń;*
- *istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. Klubu „Clepardia” w rejonie ul. Gen. Augusta Fieldorfa Nila oraz ul. Józefa Mackiewicza do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzonej;*
- *Tereny zieleni w ramach osiedli blokowych do ochrony przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;*
- *Istniejącą zielenią urządzonej parku Tadeusza Kościuszki i rejonu Dworku Białooprądnickiego oraz towarzysząca ciekowi rzeki Sudół do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;*
- *istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).*

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;*
- *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;*
- *Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną (MW) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;*

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a w rejonie ul. Żabiniec, torów kolejowych i ul. Opolskiej oraz ul. Henryka Pachocińskiego i ul. Siewnej po południowej jej stronie na odcinku od ul. Zawodzie do ul. Józefa Mackiewicza do 25 m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 40 m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36 m;
- wysokość zabudowy usługowej w ramach terenów usług (U) do 36 m, a dla terenów położonych w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy ul. Łukasza Górnickiego a ul. Bociana oraz dla terenów usług sportowych do 16 m;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej, Szafirowej i Józefa Wybickiego do 100%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

- Układ dróg Twierdzy Kraków;
- Strefa ochrony wartości kulturowych – strefa dominacji.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Na części użytek ekologiczny „Dolina Prądnika”;
- Siedliska chronione;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Prądnik i Sudoł od Modlnicy)- fragmentarycznie;
- Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy Roślinności Rzeczywistej)- fragmentarycznie;
- Park rzeczny;
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny.

7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)

Analizowany obszar w większości (74,5% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 25,5% powierzchni obszaru obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych.

1. Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód

W północnej części analizowanego obszaru, wzdłuż ul. Pachońskiego, od 23 października 2010 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód” – przyjętego uchwałą Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 489, poz. 3692 z dnia 22 września 2010 r.)

W planie tym tereny objęte analizą mają wskazane następujące przeznaczenia:

- 7 MN-8 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 9 MW-12 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 15 U-20 U – tereny zabudowy usługowej,
- 1 P/U-2 P/U – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
- 1 ZPO – teren prywatnej zieleni ogrodów przydomowych,
- 10 ZP, 11 ZP, 13 ZP – tereny publicznej zieleni urządzonej,
- 3 WS-5 WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2 WS/ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych objęty ochroną przyrody w formie użytku ekologicznego,
- 3 KP – wydzielony teren parkingu i garaży,
- 6-9 KDL, 3-5 KDL/KT, 2 KDD, 6 KDD, 1 KDD/KT, 2 KT – tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz inne obiekty i urządzenia transportu publicznego,
- TZ – tereny zamknięte.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa ...”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
7MN	12 m	45%	MNW	13 m	50%
8MN	12 m	45%	MNW	13 m	50%
9MW	36 m	50%	MW	36 m	50%
10MW	18 m	50%	MW	25 m	50%
11MW	25 m	40%	MW	36 m	50%
12MW	25 m	40%	MW	36 m	50%
15U	13 m	20%	U	16 m	20%
16U	25 m	20%	U	16 m	20%
17U	13 m	10%	MW	16 m	50%
18U	13 m	5%	MW	16 m	50%
19U	18 m	5%	MW	16 m	50%
20U	25 m	10%	U	16 m	20%
1P/U	10 m	5%	U	16 m	20%
2P/U	10 m	5%	U	16 m	20%

2. Dolina Prądnika

W północno-zachodniej części obszaru – wzdłuż rz. Prądnik oraz w środkowo-zachodniej części analizowanego obszaru, od 8 kwietnia 2010 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika” – uchwalonego uchwałą Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. (Dz. U. Nr 63, poz. 399 z dnia 8 marca 2010 r.).

W planie tym tereny objęte analizą mają wskazane następujące przeznaczenia:

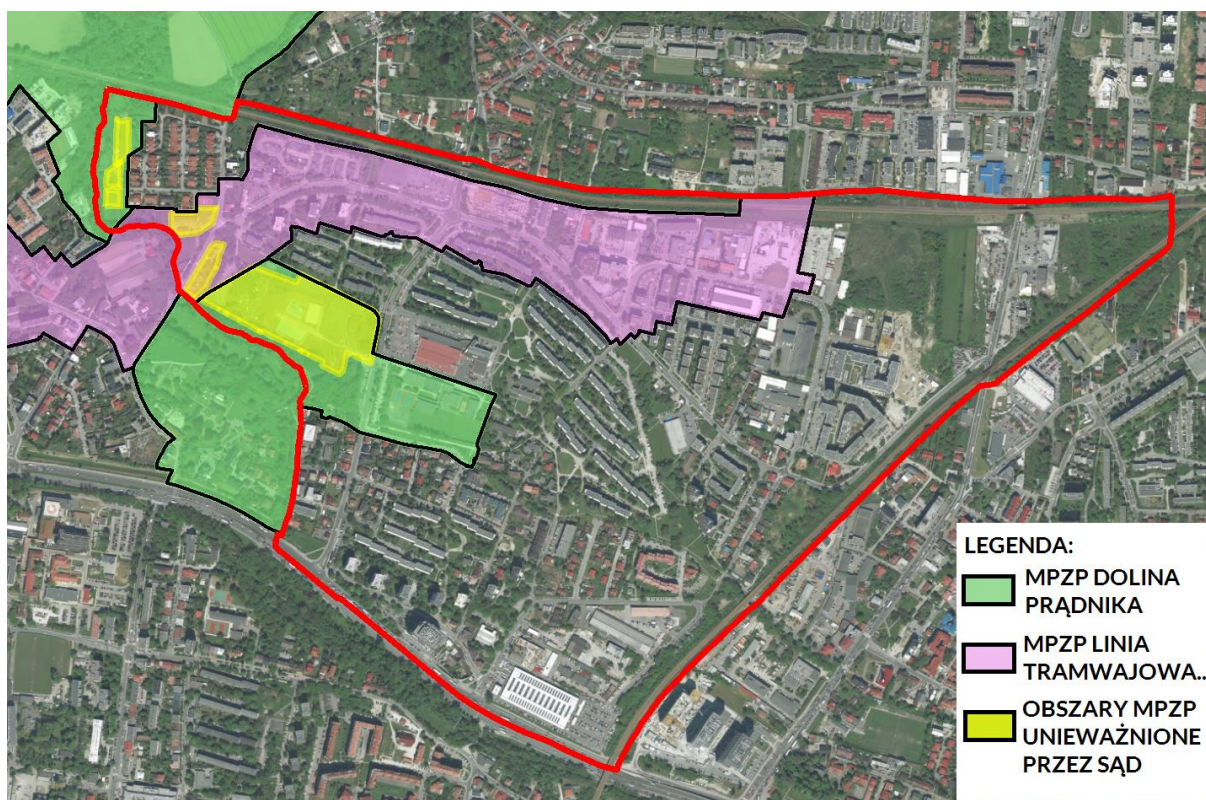
- US.2 – teren usług sportu i rekreacji,
- UO – teren usług oświaty,
- ZI.1 – teren zieleni izolacyjnej,
- WS.1 – teren wód powierzchniowych,
- ZP – teren zieleni publicznej,
- ZP.2-ZP.5 – tereny zieleni ogrodów przydomowych,
- ZPR.1 – teren ogólnodostępnej zieleni parku rzecznoego,
- ZPD.2 – teren ogólnodostępnej zieleni parku dworskiego,
- KDL, KDD.2, KDW.1-KDW.2, KP.1-KP.2 – tereny komunikacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
US.2	---	70%	MNW	13 m	50%
UO	---	40%	U	16 m	20%

Przyjęte w tomie III Studium standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy w większości nie są sprzeczne z obowiązującymi już na terenach objętych planami miejscowymi ustaleniami.

W granicach powyższych obowiązujących planów miejscowych zlokalizowane są tereny, dla których, w wyniku orzeczeń sądowych, nie obowiązują ustalenia. I tak:

- Wyrokiem z dnia 29 listopada 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie (sygn. akt: II SA/Kr 632/10) po rozpoznaniu skarg na uchwałę Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Dolina Prądnika" stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej m.in. obszary **9 MN, 10 MN, 11 MN** oraz **USP**. Powyższe orzeczenie jest prawomocne **od dnia 15 lipca 2011 r.**
- Wyrokiem z dnia 12 września 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie po rozpoznaniu skargi Wojewody Małopolskiego na uchwałę Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "**Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód**" (sygn. akt: II SA/Kr 834/12) stwierdził nieważność zaskarżonego planu miejscowego w części obejmującej m.in. obszary **9 MN i 10 MN**. Powyższe orzeczenie jest prawomocne **od 30 października 2012 r.**



Rys. 13. Mpsz w obszarze analizy

Analizowany obszar graniczy od północy z obowiązującym od 22 lutego 2007 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Górka Narodowa – Zachód**” (Uchwała Nr CXIX/1283/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.) oraz obowiązującym od 2 maja 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Siewna – Kuźnicy Kołtątajowskiej**” (Uchwała Nr LXXI/1031/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2013 r.).

Analizowany obszar graniczy od wschodu z obowiązującym od 19 października 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Prądnik Czerwony - Północ**” (Uchwała Nr LXXXIII/1262/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 września 2013 r.) oraz obowiązującym od 30 kwietnia 2014 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Prądnik Czerwony – Zachód**” (Uchwała Nr C/1532/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 marca 2014 r.).

Ponadto w północno-wschodniej części obszar analizowany graniczy z terenem, dla którego w oparciu o Uchwałę Nr LIX/1298/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „**Górka Narodowa – os. Gotyk**”, a od południa graniczy z terenem, dla którego w oparciu o Uchwałę Nr XIV/266/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r., sporządzany jest plan miejscowy obszaru „**Żabiniec**”.



Rys. 14. Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

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.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego zawiera również 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 rozproszaniu 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.

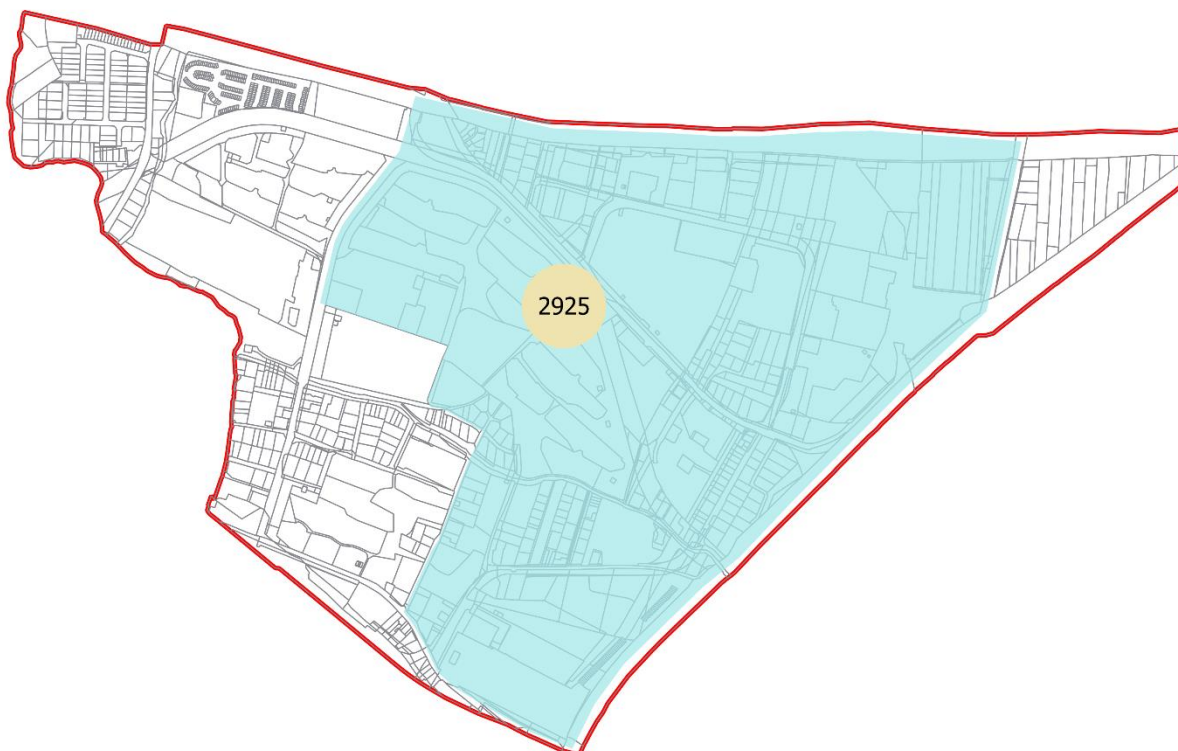
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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 jeden wniosek o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 15. Wnioski o mpzp

Tabela. 1. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2925	Osoba prawna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu dla osiedla Prądnik Biały Wschód uwzględniającego ulice: Szafirowa, Zawodzie, Legnicka, Jabłonna, Bociana, Siewna, Grażyny i ich okolic.	09.03.2018

B. Wydane/procedowane decyzje o pozwolenie na budowę

Wydane decyzje o PNB (pozytywne)

Dla nieruchomości położonych w obszarze objętym analizą od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 1 czerwca 2019 r. wydano **26 decyzji** o pozwoleniu na budowę dla inwestycji znacząco wpływających na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

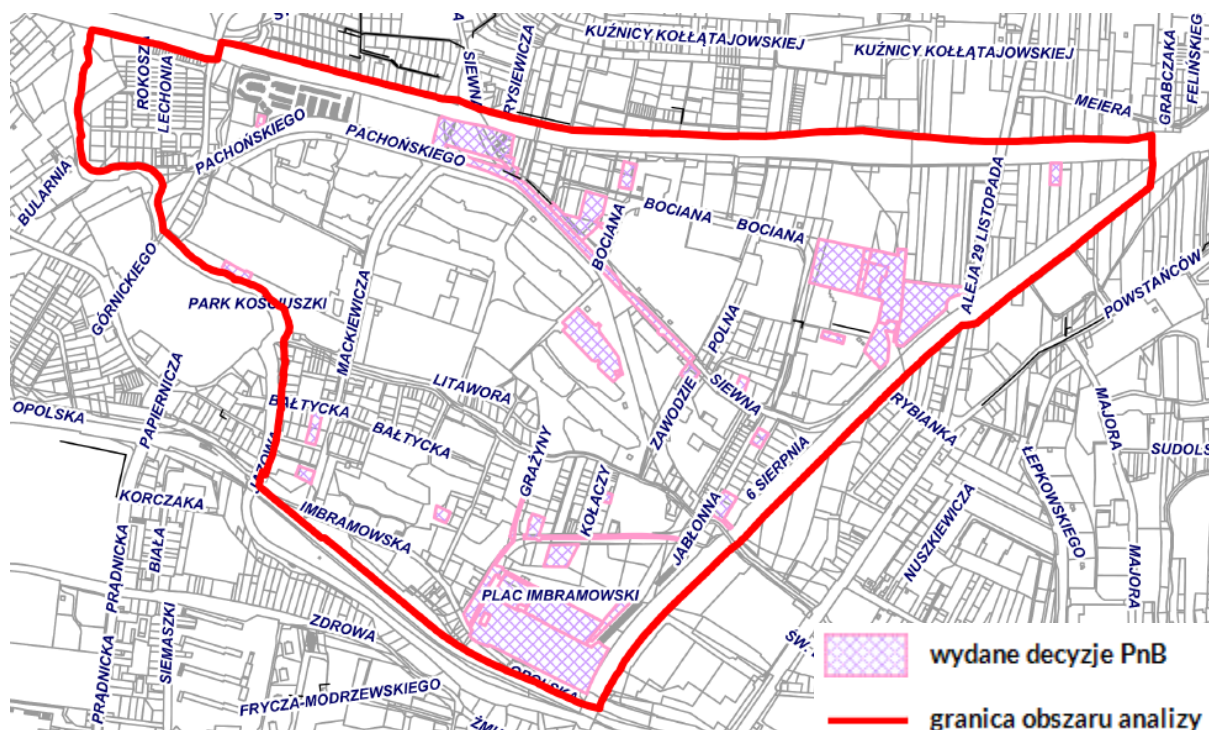
Budowy:

- Zespołu budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wielorodzinnej z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Siewnej;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Jabłonnej;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem w przyziemiu na nieruchomości przy ul. Siewnej;

- Budynku handlowo-usługowo-biurowego z częścią mieszkalną wielorodzinną z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Mackiewicza;
- Dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na nieruchomości przy ul. Legnickiej;
- Budynku usługowo-handlowego na nieruchomości przy ul. Grażyny;
- Stacji transformatorowej wraz z linia kablową średniego i niskiego napięcia.

Przebudowy, nadbudowy, rozbudowy:

- Ciągów pieszych i elementów małej architektury na terenie Parku Kościuszki;
- Klatki schodowej wraz z winda towarową;
- Tarasu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy na nieruchomości przy ul. Bałtyckiej;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Kołaczy.



Rys. 16. Wydane PnB dot. budowy

Ponadto na obszarze objętym analizą zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące infrastruktury technicznej (sieci i przyłączy gazu, kanalizacji, centralnego ogrzewania) oraz prace remontowe i budowlane wewnątrz obiektów.

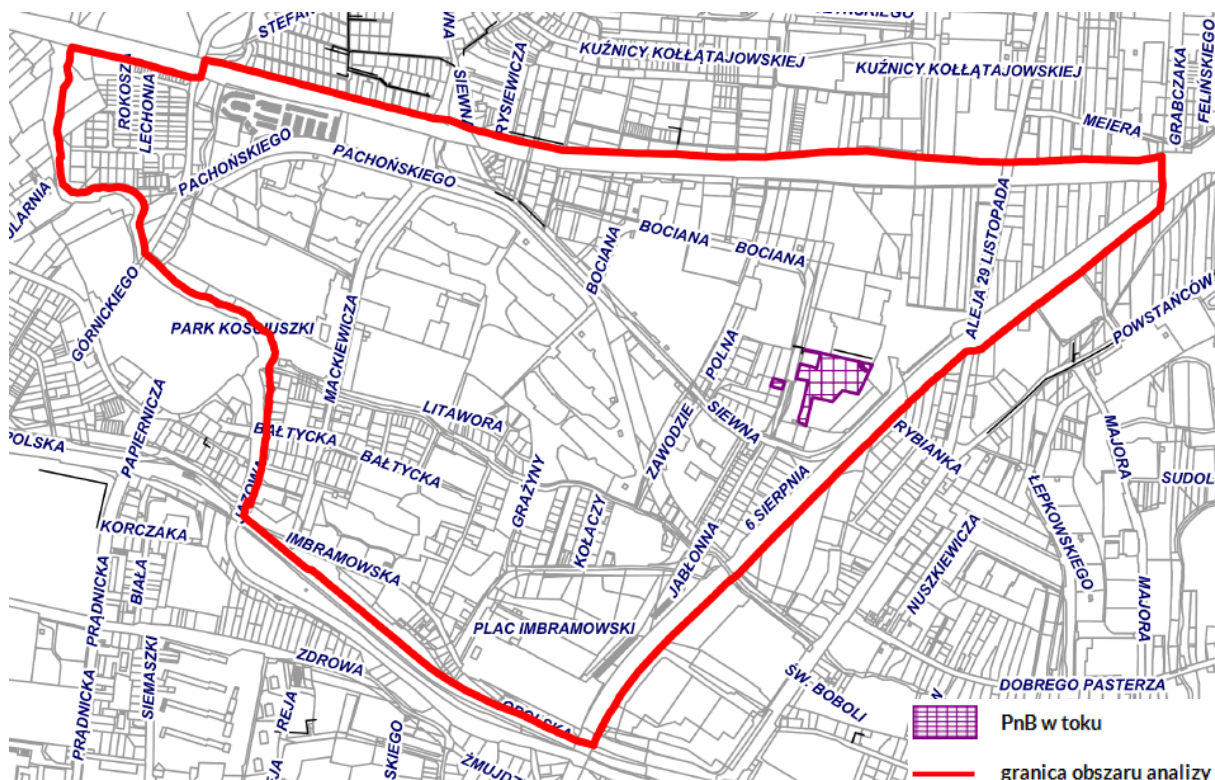
W granicach analizowanego obszaru została wydana **1 decyzja na zezwolenie na realizację inwestycji drogowej (ZRID)**. Dotyczyła ona budowy połączenia drogowego ul. Szafirowej z ul. Jabłonną wraz z rozbudową ul. Szafirowej i przebudową kolidującej infrastruktury.

Dla analizowanego obszaru wydano także **4 decyzje dotyczące rozbiórki**. Dotyczyły one rozbiórki: myjni samochodowej z zadaszoną wiatą na nieruchomości przy ul. Bociana, budynku

mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Mackiewicza, stacji bazowej telefonii komórkowej na nieruchomości przy ul. Bociana, budynku przy ul. Siewnej.

Procedowane postępowania o wydanie decyzji PnB

Aktualnie na terenie objętym analizą, dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w sposobie zagospodarowaniu terenu prowadzone są **2 postępowania** o wydanie pozwolenia na budowę. Dotyczą one budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Bociana oraz zabudowy części tarasu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości przy ul. Bociana.



Rys.17. Pnb w toku

Ponadto w granicach analizowanego obszaru prowadzone są postępowania o wydanie decyzji PnB dla inwestycji niewpływających znacząco na zmiany w zagospodarowaniu terenu. Dotyczą one budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz przebudowę lokalu biurowego.

Na przedmiotowym terenie prowadzone są również **2 postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej (ZRID)**. Dotyczą one:

- budowy drogi gminnej wraz z linią tramwajową KST (etap III) na odcinku od ul. Doktora Twardego do pętli Górka Narodowa wraz z rozbudową istniejących dróg;
- rozbudowy ul. Chylińskiego.

C. *Wydane/procedowane decyzje o warunkach zabudowy*

Wydane decyzje o WZiZT (pozytywne)

Na obszarze objętym analizą w okresie pomiędzy 1 stycznia 2016 r. a 1 czerwca 2019 r. wydano **32 decyzje** o ustaleniu wz (warunków zabudowy) dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w zagospodarowaniu terenu. Dotyczyły one m.in.:

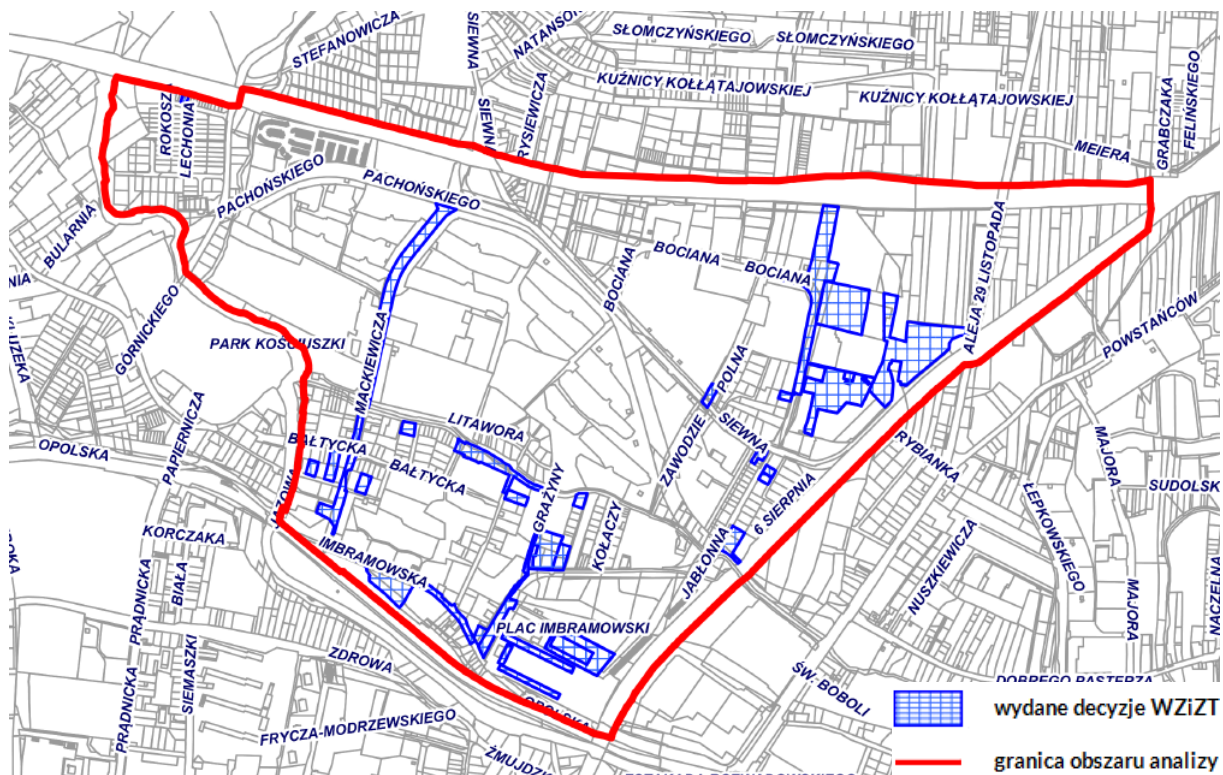
Budowy:

- Budynku handlowo-usługowego z parkingiem podziemnym (w miejscu istniejącego budynku) na nieruchomości przy ul. Grażyny;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym na nieruchomości u zbiegu ul. Jabłonnej i ul. Nad Strugą;
- Budynku handlowo-usługowo-biurowego z częścią mieszkalną na nieruchomości przy ul. Mackiewicza;
- Budynku usługowego na nieruchomości przy ul. Grażyny;
- Wiaty garażowej dwustanowiskowej na nieruchomości przy ul. Rokosza;
- Słupowej stacji transformatorowej przy ul. Bociana;
- Zespołu garaży dla samochodów osobowych w zabudowie szeregowej na działkach przy ul. Rokosza;

Przebudowy nadbudowy i rozbudowy:

- Budynku usługowego (gastronomicznego) o jedną kondygnację poprzez zmianę kształtu dachu;
- Dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, położonych przy ul. Jabłonnej;
- Części tarasu przynależnego do mieszkania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym na nieruchomości przy ul. Bociana;
- Klatki schodowej i windy w budynku przy ul. Grażyny.

Ponadto dla przedmiotowego obszaru zostały również wydane decyzje ustalające wz dla inwestycji niewpływających znacząco na zagospodarowanie przestrzeni miejskiej. Dotyczyły one budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej m.in. sieci do przesyłu gazu oraz wody.



Rys.18. Wydane decyzje WZiZT

Procedowane postępowania o wydanie decyzji WZiZT

Aktualnie na terenie objętym analizą prowadzonych jest **12 postępowań** o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Procedowane postępowania o ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą m.in.:

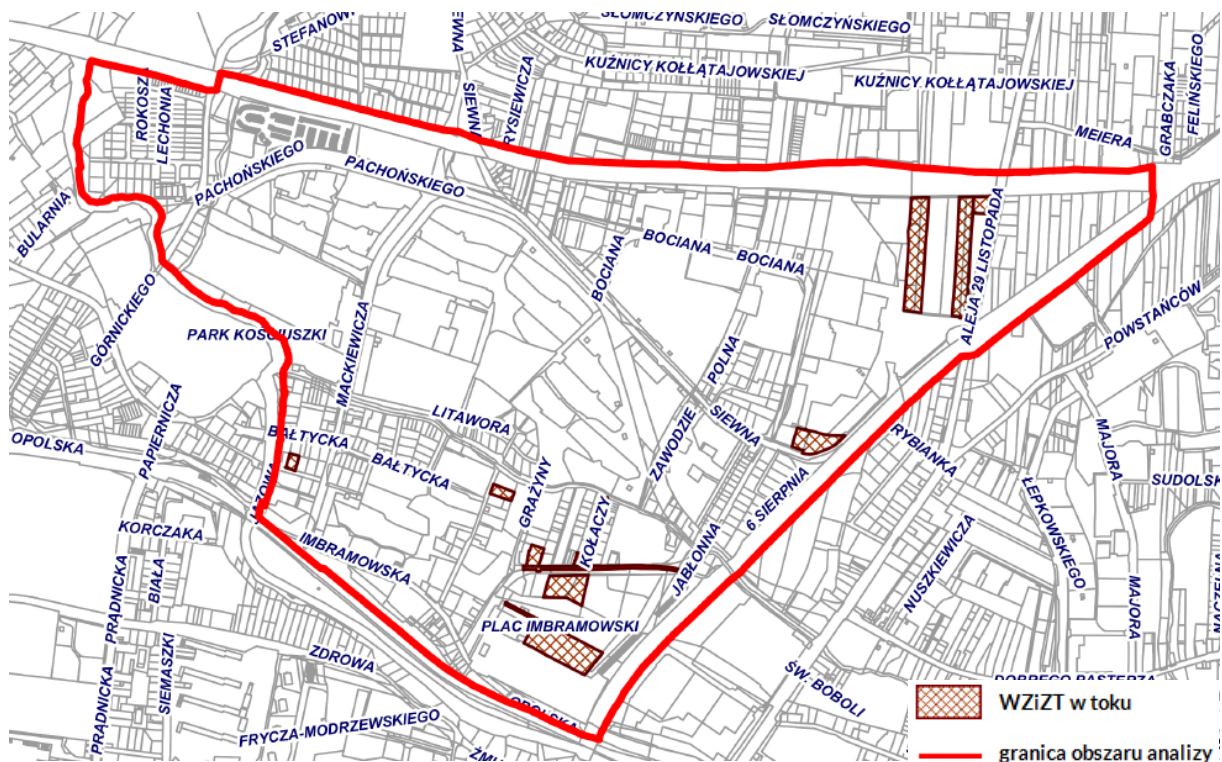
Budowy:

- Dwóch budynku mieszkalnego wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy al. 29 Listopada;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Kołaczy;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi oraz infrastruktura techniczną na nieruchomości przy ul. Siewnej;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Legnickiej;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinne z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Turystycznej;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinne z garażem w kondygnacji piwnic, usytuowanego na nieruchomości przy ul. Legnickiej;

Przebudowy nadbudowy i rozbudowy:

- Budynku mieszkalnego jednorodzinne położonego na nieruchomości przy ul. Narutowicza;

- Garażu dwustanowiskowego o część gospodarczo-garażową na nieruchomości przy ul. Rokosza;

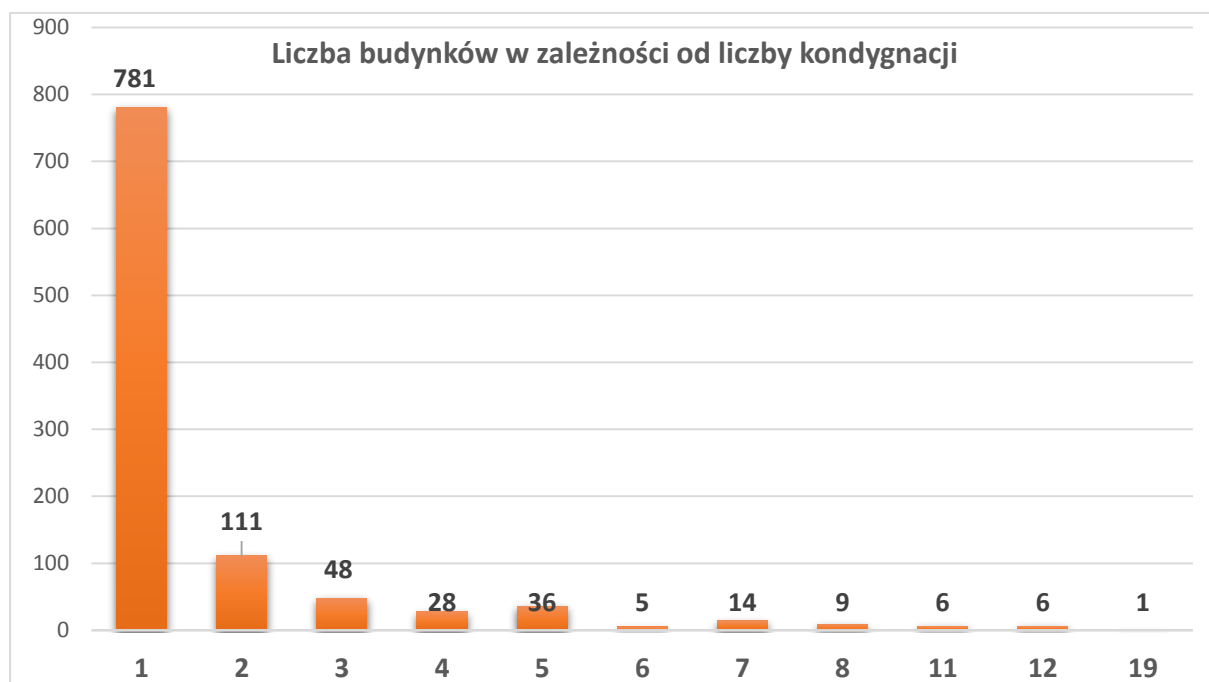


Rys.19. WZiZT w toku

Ponadto w granicach analizowanego obszaru prowadzone są postępowania o ustalenie WZiZT dla inwestycji niewpływającej znacząco na zmiany w zagospodarowaniu terenu. Dotyczy one budowy sieci kanalizacyjnej.

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizy zidentyfikowano 1045 budynków o różnych funkcjach. Budynki te charakteryzują się zróżnicowaną liczbą kondygnacji - od jednej do dwunastu, ponadto znajduje się jeden budynek 19 - kondygnacyjny - biurowiec tzw. „bocianie gniazdo”, będący jedną z dominant i jednym z najbardziej charakterystycznych budynków tej części Krakowa ze względu na swój unikatowy kształt. Najwięcej jest budynków 1-kondygnacyjnych (781), 2 kondygnacyjnych (111), 3-kondygnacyjnych (48 budynki) oraz 5 - kondygnacyjnych (36). Poniższy wykres przedstawia rozkład ilościowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Rys. 20. Wysokość budynków w obszarze analizy

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obszar analizowany znajduje się w trzech różnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, jednakże budynki zlokalizowane są tylko w jednostce **nr 24 Prądnik Biały**.

W ramach tej jednostki obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).**

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 9 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 3 -kondygnacyjne. Przy takim założeniu, wymóg ten spełniony jest przez wszystkie budynki w ramach wskazanego w Studium kierunku zagospodarowania.

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW).**

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 13 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 4 -kondygnacyjne. Przy takim założeniu, wymóg ten

spełniony jest przez wszystkie budynki w ramach wskazanego w Studium kierunku zagospodarowania.

▪ **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).**

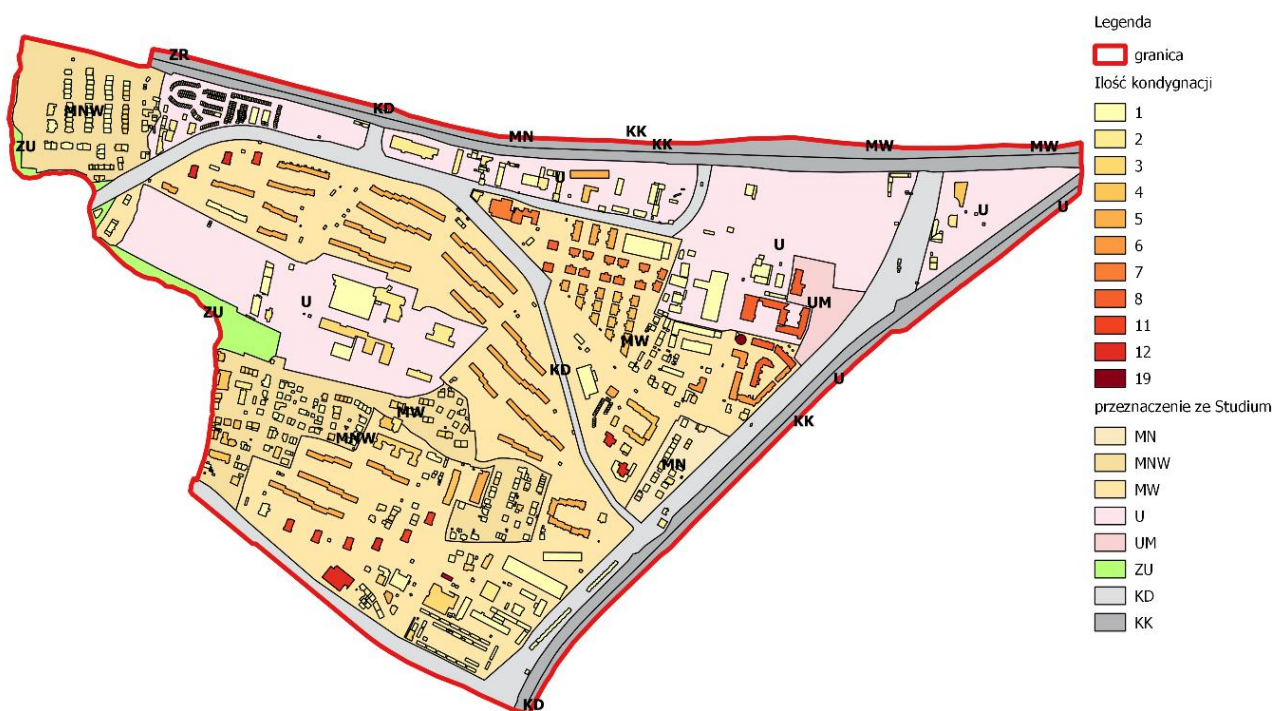
Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 36 m a przy ul. Siewnej po południowej jej stronie na odcinku od ul. Zawodzie do ul. Józefa Mackiewicza do 25 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 12 – kondygnacyjne oraz nie wyższe niż 8 - kondygnacyjne po południowej stronie ul. Siewnej. Przy takim założeniu, wymogu tego nie spełnia jedynie wspomniany wyżej 19 - kondygnacyjny biurowiec.

▪ **Tereny usług (U).**

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 36 m, a dla terenów położonych w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy ul. Łukasza Górnickiego a ul. Bociana oraz dla terenów usług sportowych do 16 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać nowe budynki wyższe niż 12 – kondygnacyjne oraz 5 – kondygnacyjne w wyszczególnionych wyżej obszarach. Przy takim założeniu, wymóg ten spełniony jest przez wszystkie budynki w ramach wskazanego w Studium kierunku zagospodarowania.

▪ **Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM).**

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 36 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 12 –kondygnacyjne. Przy takim założeniu, wymóg ten spełniony jest przez wszystkie budynki w ramach wskazanego w Studium kierunku zagospodarowania.

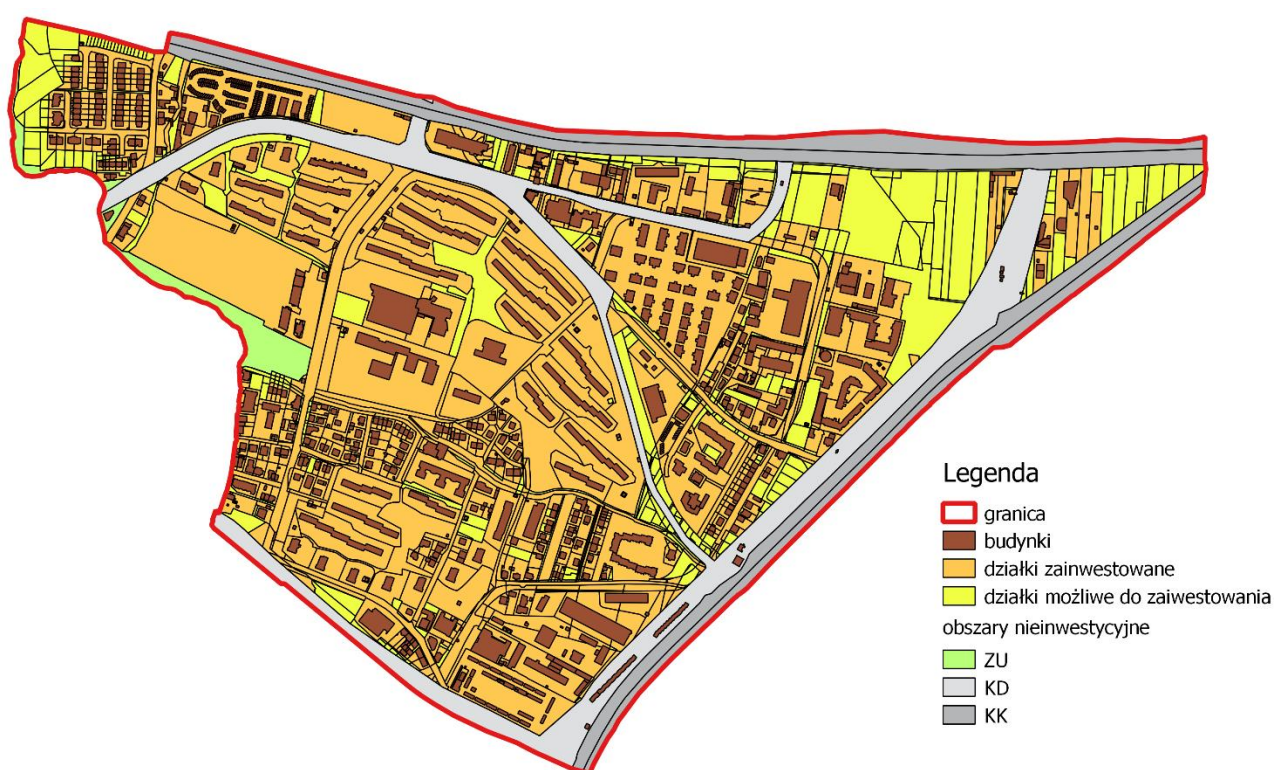


Rys. 21. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

9. Analiza działek możliwych do zainwestowania

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie poszczególnych obszarów pod kątem możliwości lokowania nowej zabudowy. Analizie poddano obszary inwestycyjne, wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, jako tereny: MN, MNW, MW, U i UM – występujące w granicach niniejszego opracowania.

Na podstawie ewidencji budynków wyznaczono działki inwestycyjne, które nie posiadają zabudowy, natomiast każda działka posiadająca jakąkolwiek zabudowę kubaturową lub działka będąca w klasyfikacji użytków wskazana jako działka drogowa potraktowana została jako działka już zainwestowana. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do zainwestowania (kolor jasnożółty na rys. nr 22) oraz policzona została łączna powierzchnia takich obszarów.



Rys. 22. Tereny możliwe do zainwestowania

Obszary inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni 99,5 ha, z czego 80 ha powierzchni działek określono jako już zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany), lub stanowiące działki, na których zrealizowano drogi i dojazdy (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe).

Obszary możliwe do zainwestowania obejmują więc działki o łącznej powierzchni **ok. 19,3 ha**. W większości są to działki w północnej części obszaru lub zlokalizowane pomiędzy już istniejącą zabudową.

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

- 1) określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) określenie zasad zrównoważonego rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego i zgodnego współistnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 3) ochrona istniejącej zieleni wewnątrz ciągów zabudowy;
- 4) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy;
- 5) określenie zasad rozwiązania zidentyfikowanych problemów komunikacyjnych – zwłaszcza w zakresie parkowania.

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 39,7% obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- dla 25,4% pod tereny usług (U),
- dla 11,7% obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW),
- dla 10% obszaru pod tereny komunikacji (KD),
- dla 9,7% obszaru pod tereny kolejowe (KK),
- dla 1,4% obszaru pod tereny zieleni urządzonej (ZU),
- dla 1,2% obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- dla 1,1% obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM),

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

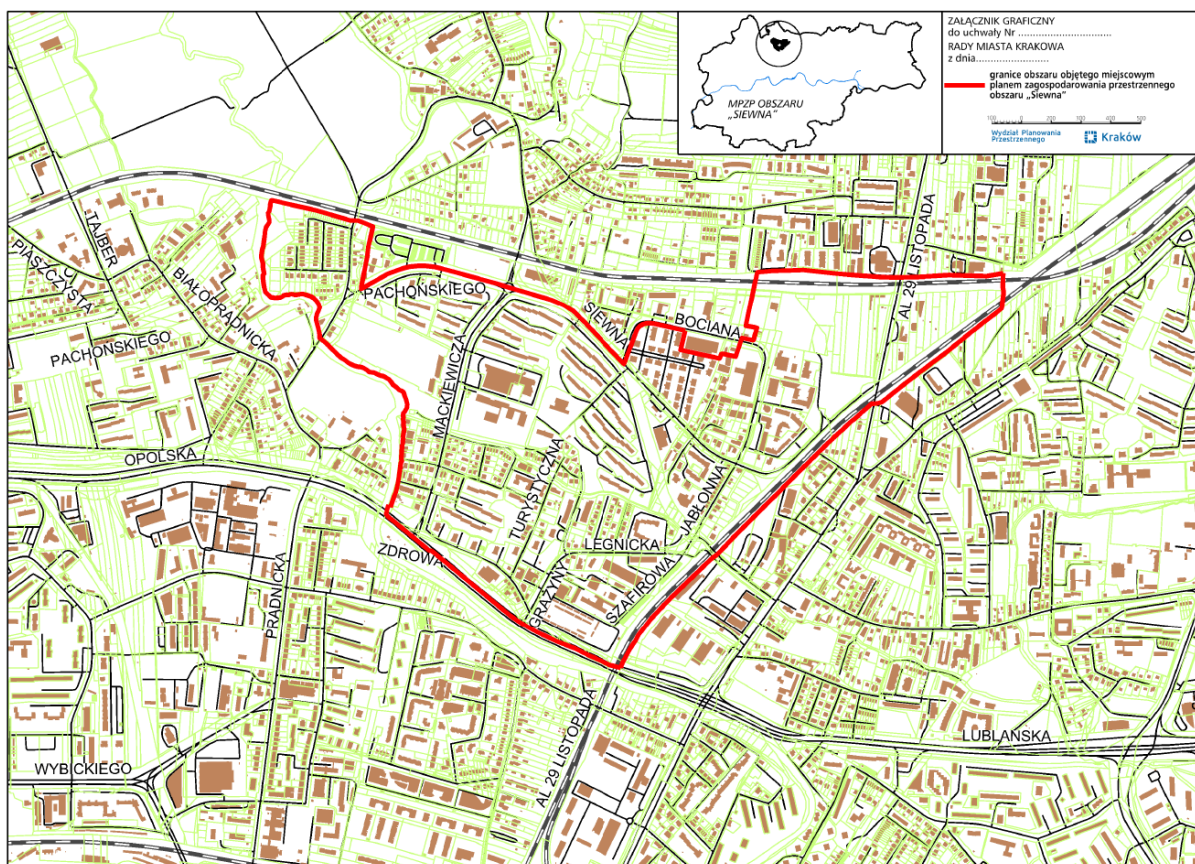
V. PODSUMOWANIE

Obowiązujący Plan Generalny Lotniska Kraków – Balice na lata 2016-2036, określający kierunki jego rozwoju obejmuje swoim zasięgiem część obszaru Analizy. Dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z art. 55 ust 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t. j. Dz. U. 2018 poz. 1183 z późn. zm.) istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

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

W niniejszym opracowaniu wykonano szereg analiz stanu istniejącego oraz przeanalizowano główne problemy przestrzenne w obszarze i określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Siewna” 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. Niemniej z uwagi na okoliczność, iż dla części terenu objętego analizą obowiązują ustalenia planistyczne, które są korzystniejsze, niż ustalenia, które można w zgodzie z zapisami Studium wyznaczyć w projekcie planu miejscowego, zasadnym jest brak dokonywania zmiany ustaleń planistycznych dla tych obszarów.

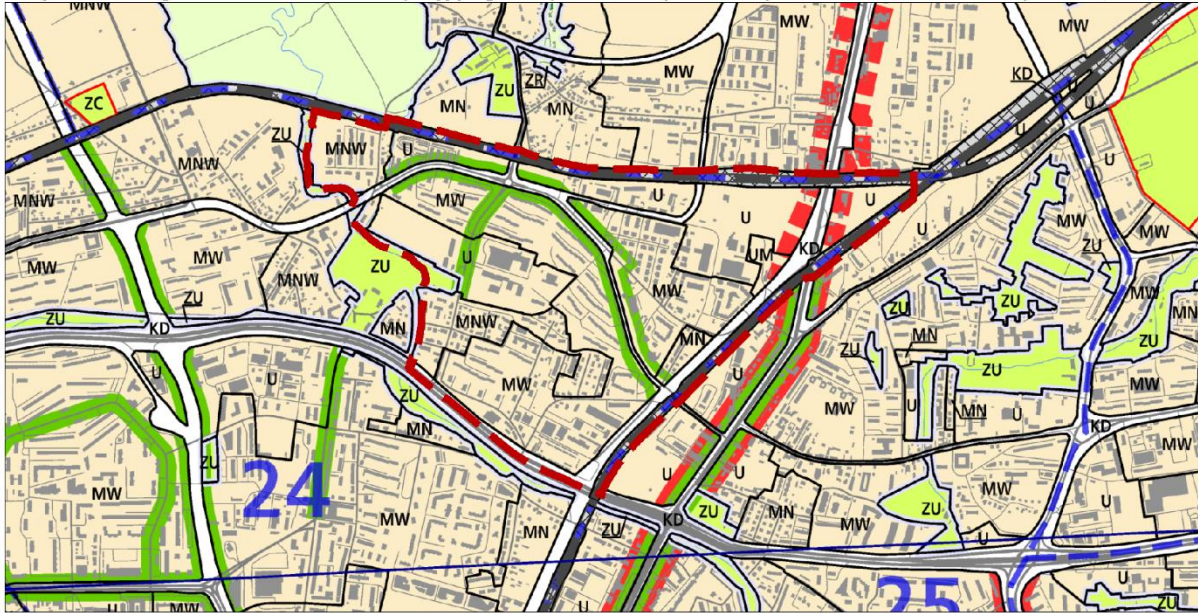


Rys. 23. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Siewna”

VI. 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 :		tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny zieleni nieurządzonej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny usług		tereny infrastruktury technicznej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego		tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		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 / w wyznaczonego 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

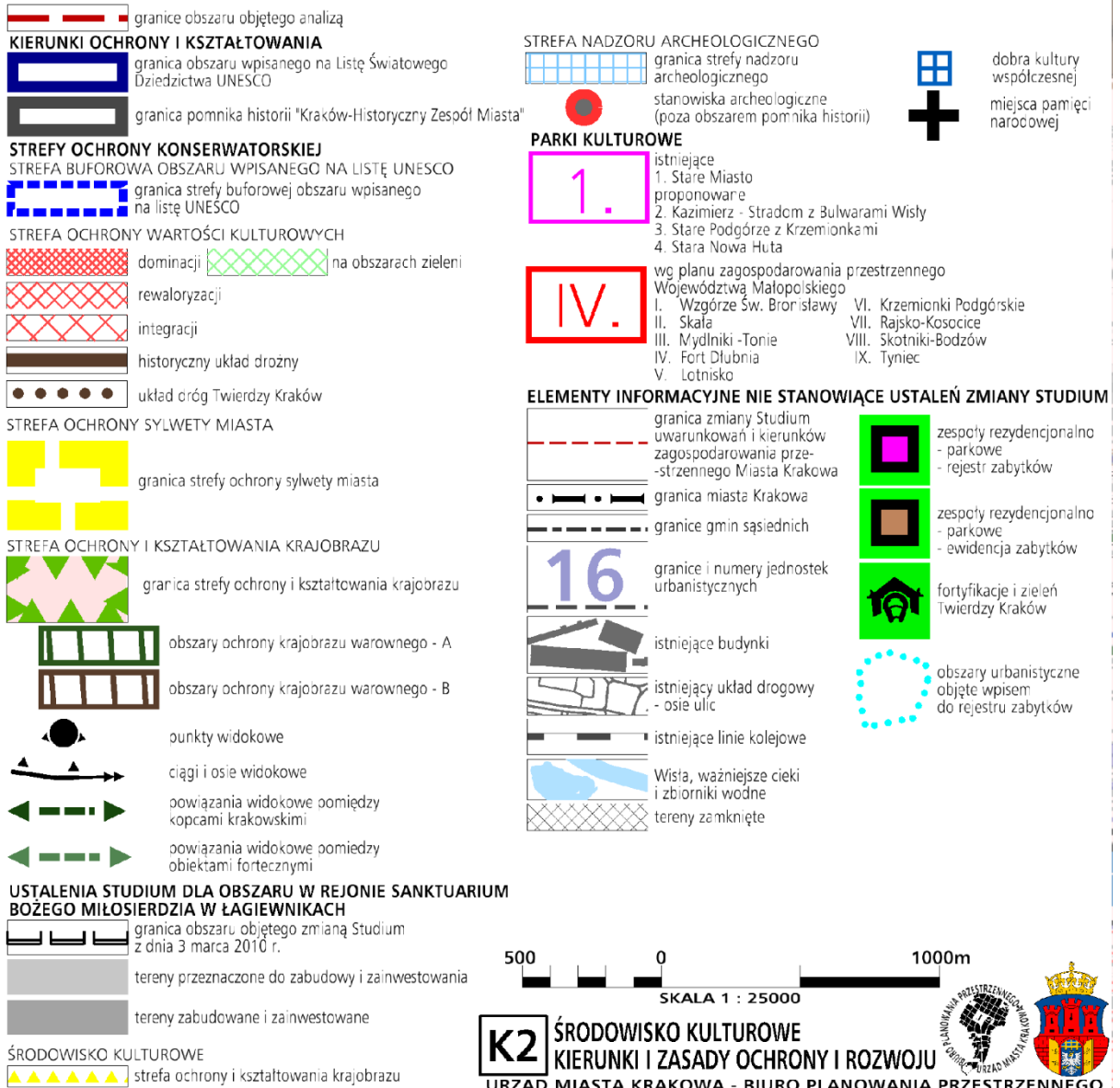
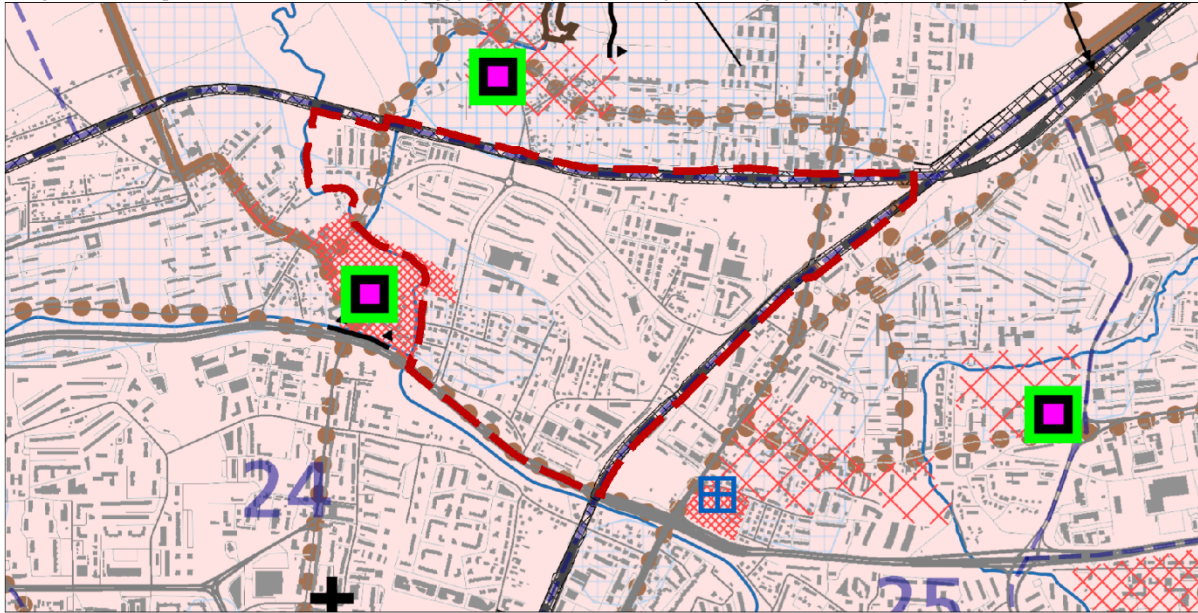
	ZP tereny zieleni publicznej
	MU tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	UC tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	UP tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

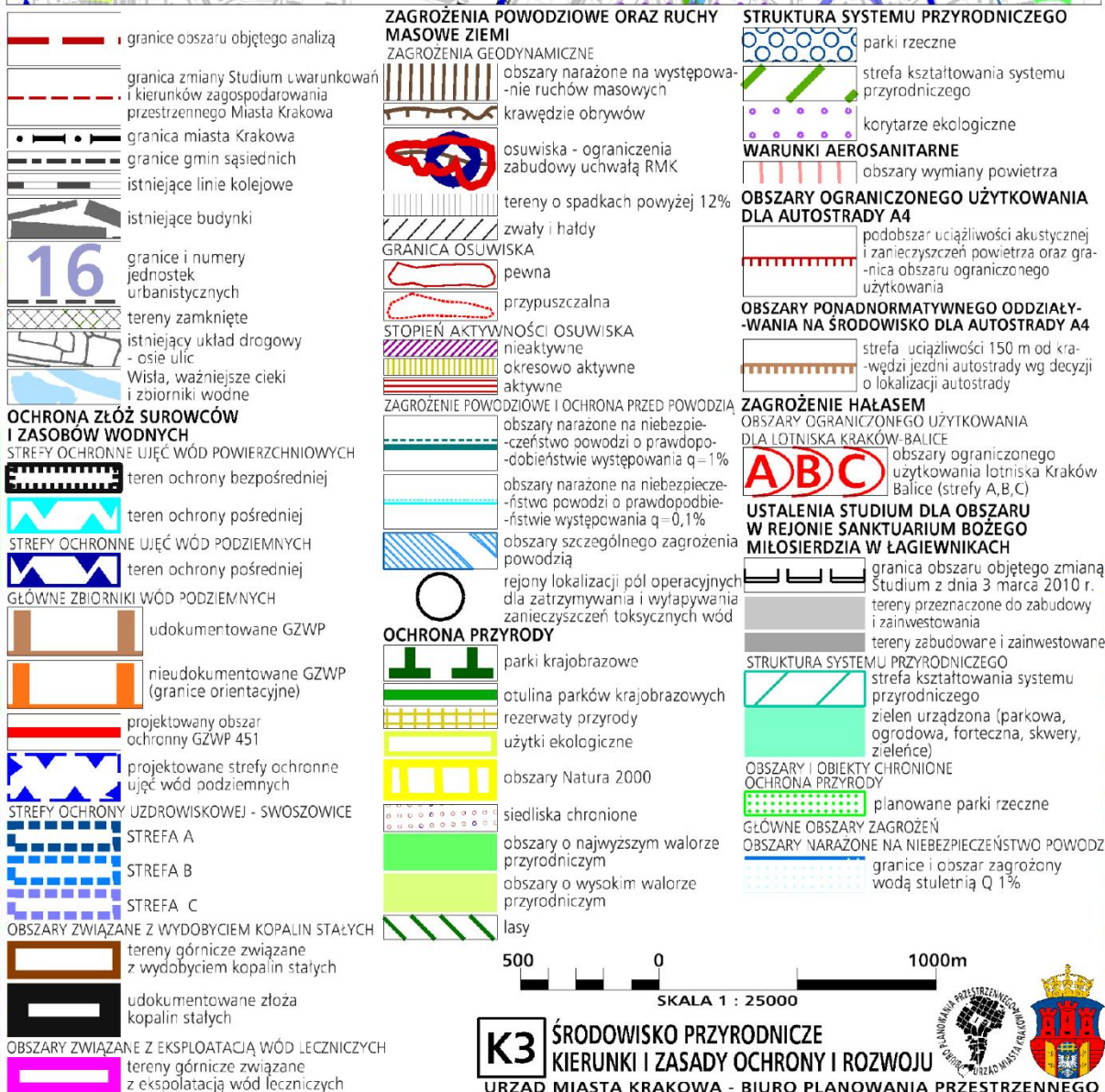
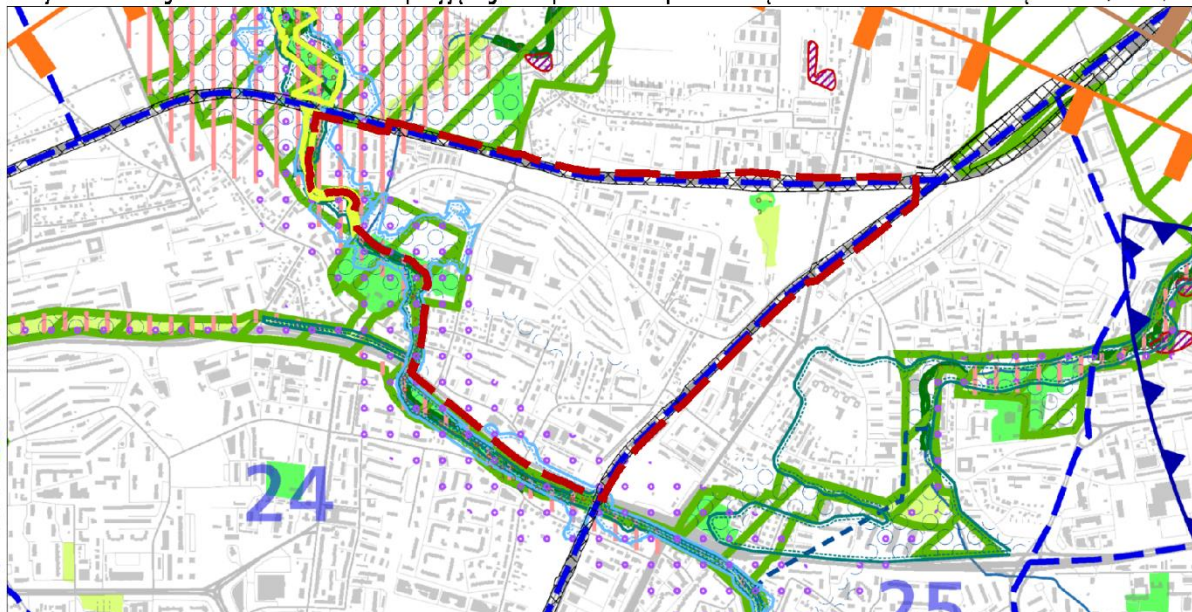


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14

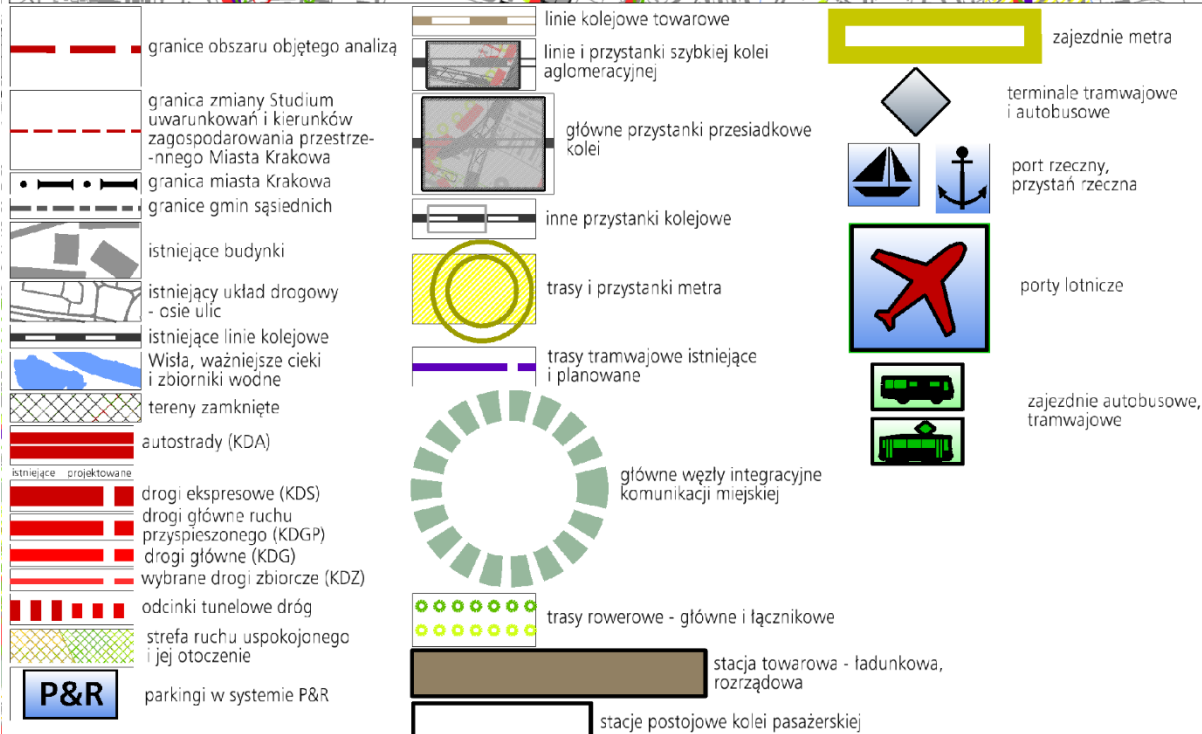
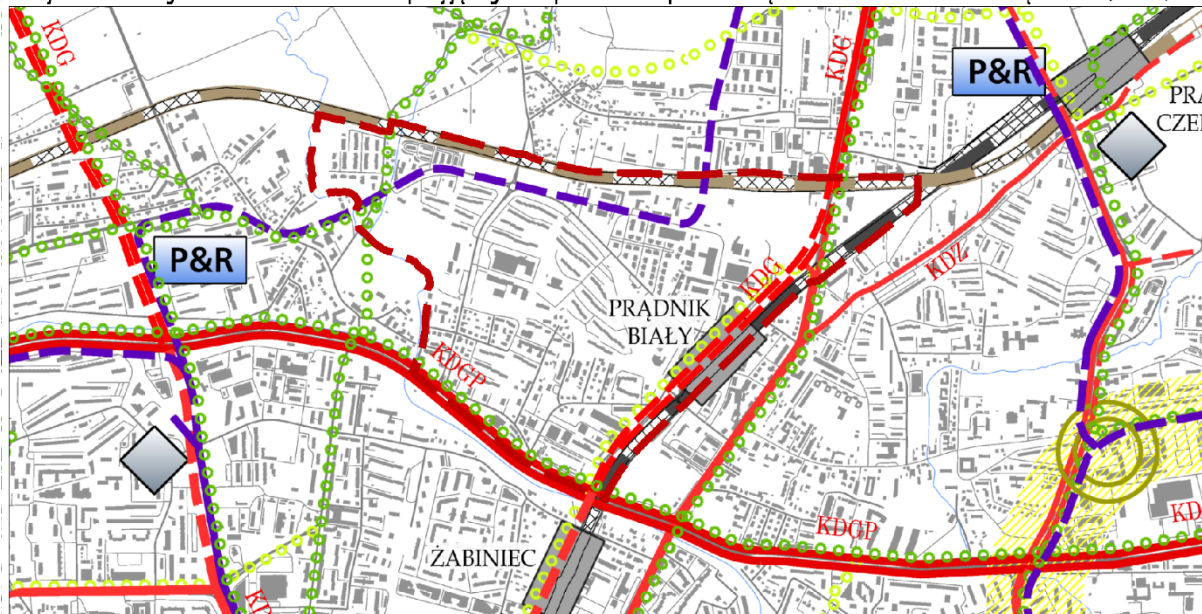


K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

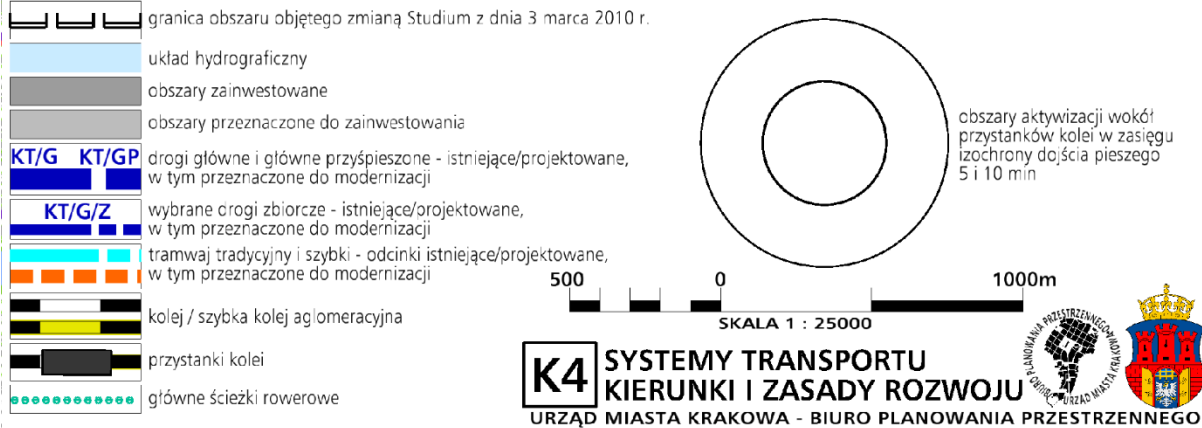
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



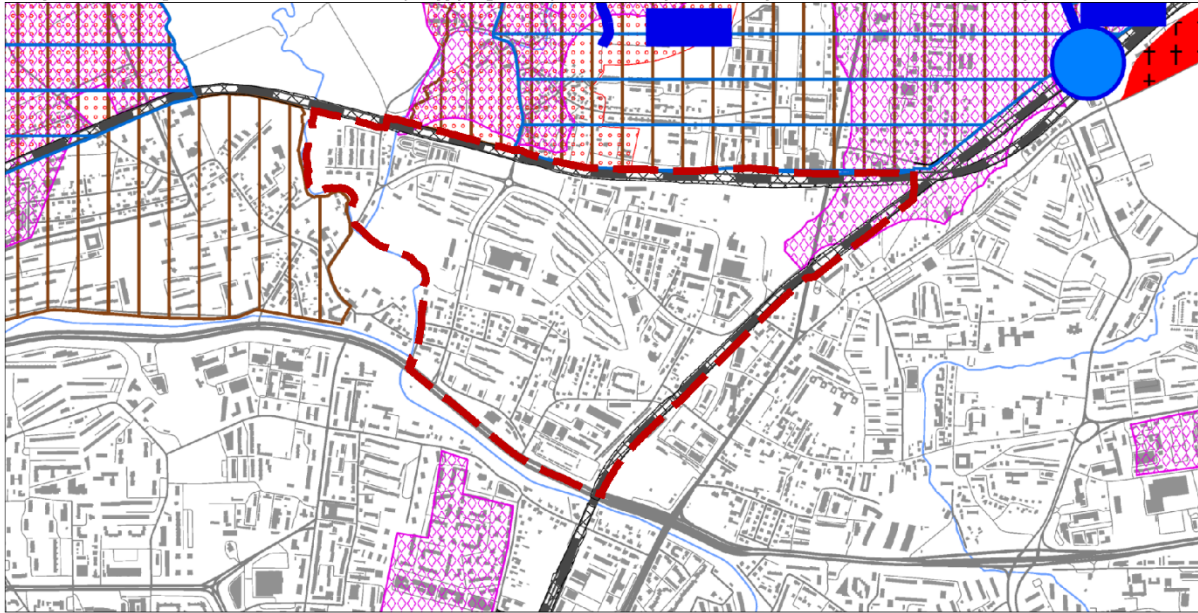
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZIA 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 SANKTUARIOUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**
- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- 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
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane

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 /o rozbudowy
- * planowana spocielnia 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

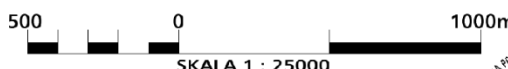
Zielonki z ZUW Raba Wieliczka

- kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

SYSTEM CIEPŁOWNICZY

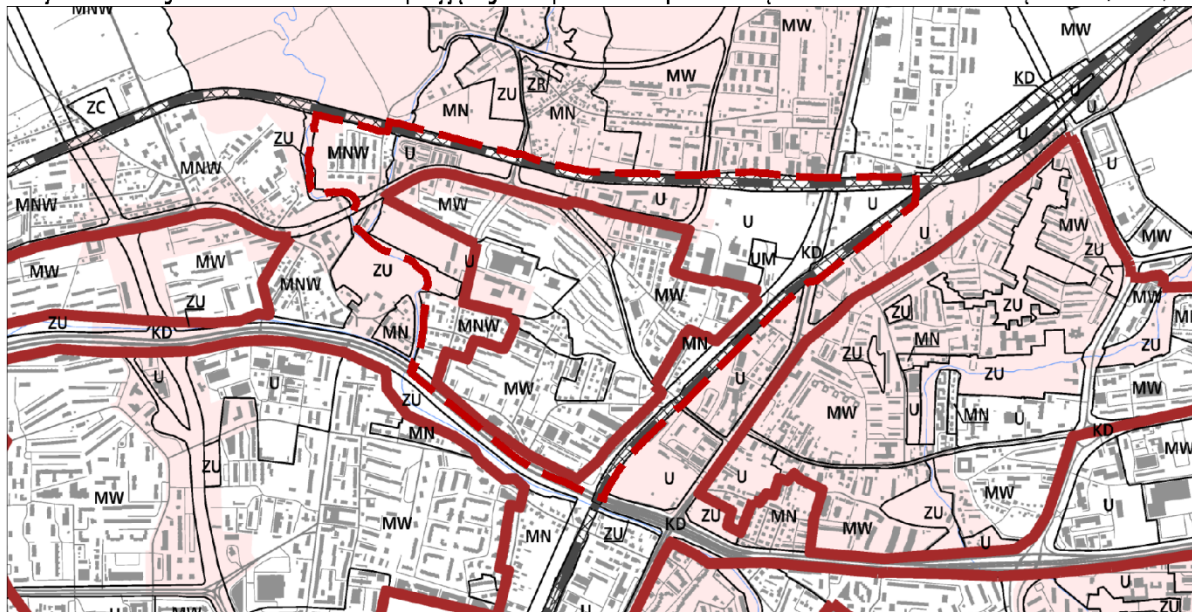
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji pięcioletniej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza do termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej
- * proponowane lokalizacje 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.



K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA 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
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciek 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 Mięską Kraków
- obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- obszar w strefie "A" ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Swoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIENIA 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 ciek 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, L, 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



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