

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



**Kraków**

*MARZEC 2020 r.*

---

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

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:** *Elżbieta Szczepińska*

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

**Kierownik Pracowni Prac Studialnych:** *Barbara Stawarz*

**Opracowanie:** *Damian Korecki  
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 2020 r., poz. 293), 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.*

## Spis treści:

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania .....	4
2. Stan zainwestowania .....	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....	7
4. Infrastruktura techniczna.....	8
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego .....	9
5.1. Struktura własności gruntów .....	9
5.2. Struktura użytkowania gruntów .....	10
6. Problemy przestrzenne .....	11
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	11
7.1. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe) .....	17
7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....	18
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....	20
7.5. Uchwała Nr XXXIII/864/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Krowodrza Zachód” .....	27
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	28
9. Analiza działek możliwych do zainwestowania .....	30
10. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru .....	32
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM .....	32
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO .....	32
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH .....	33
V. PODSUMOWANIE.....	33
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	35

# I. UWARUNKOWANIA

## 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest po północnej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy V Krowodrza.

Granice obszaru objętego analizą, obejmują swym zasięgiem fragmenty dwóch obrębów (45 i 46) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Krowodrza.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **62,7 ha**.



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

### Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** zaczynając od północnego narożnika analizowanego obszaru w kierunku południowo-wschodnim, granica poprowadzona jest osią ulicy Wrocławskiej, następnie południową granicą działki nr 86 obr. 45 Krowodrza. Na dalszym odcinku granica ponownie biegnie osią ul. Wrocławskiej, następnie zachodnią granicą działek nr 184/11 oraz 184/7 obr. 45 Krowodrza (wzdłuż ul. I. Odrowąża). Na kolejnym odcinku, granica poprowadzona została południową granicą działki nr 242/25 obr. 45 Krowodrza, a następnie północno-wschodnią granicą działek nr 311, 242/23, 242/31 obr. 45 Krowodrza do osi ul. Prądnickiej;
- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest wschodnią granicą działki nr 293 obr. 45 Krowodrza, a następnie wschodnią krawędzią korytarza drogowego ul. Prądnickiej. Na kolejnym odcinku granica biegnie północną granicą działek nr 237/1, 237/2 obr. 45 Krowodrza, a następnie wschodnią 237/2, 237/1 obr. 45 Krowodrza (obejmując teren pętli autobusowej „Nowy Kleparz”). Następnie granica przecina działkę nr 239 obr. 45 Krowodrza, a dalej prowadzona jest wschodnią granicą działki nr 290/2 obr. 45 Krowodrza, aż do osi Alei Juliusza Słowackiego;

- **od południa:** granicę wyznacza oś Alei Juliusza Słowackiego poprowadzona po działce nr 263/8 obr. 45 Krowodrza oraz po działce nr 360 obr. 46 Krowodrza;
- **od południowego zachodu:** granicę wyznacza południowo-zachodnia granica działki nr 358 obr. 46 Krowodrza, przecina działkę nr 251/4 obr. 46 Krowodrza, dalej południowo-zachodnią granicą działki 249/1 obr. 46 Krowodrza, przecina ulicę Henryka Sienkiewicza, dalej granicę wyznacza południowo-zachodnia granica działek nr 186, 185/3, 185/1, 374/3, 374/2, 391, 171/2, 167/2, 166 obr. 46 Krowodrza, następnie przecina działkę nr 163 obr. 46 Podgórze oraz ulicę Rzeczną, następnie południową granicą działki nr 101 obr. 46 Krowodrza, przecina działki nr 100/5, 99 obr. 46 Krowodrza, następnie przebiega południową granicą działki nr 97 obr. 46 Krowodrza, przecina działki nr 95/2, 93, 92 obr. 46 Krowodrza. Następnie po południowej granicy działki nr 90 obr. 46 Krowodrza, przecina działki nr 87/2, 86 obr. 46 Krowodrza. Dalej granica poprowadzona jest po fragmencie zachodniej granicy działki nr 86 obr. 46 Krowodrza, dalej po południowych granicach działek nr 388/2, 388/1, 81, 79/3 obr. 46 Krowodrza. Następnie przecina ulicę Raclawicką oraz działki nr 77, 76, 74 obr. 46 Krowodrza, dalej poprowadzona jest po zachodniej granicy działki nr 74 oraz południowych granicach działek nr 59/7, 59/3, 60/14, 62 obr. 46 Krowodrza. Następnie przecina Aleję Kijowską oraz działkę nr 21/4 obr. 46 Krowodrza, dalej poprowadzona jest po południowych granicach działek nr 22/2 oraz 22/1 obr. 46 Krowodrza;
- **od zachodu:** granicę wyznacza zachodnia granica działek nr 22/1, 20/4, 20/7, 20/8, 20/5, 20/6, 20/1, 17, 16, 392/3, 3/2 obr. 46 Krowodrza.

Analizowany obszar ograniczony jest ulicami: Wrocławską i Iwona Odrowąża oraz terenami kolejowymi (od północy), ulicą Prądnicką (od wschodu), aleją Juliusza Słowackiego (od południowego wschodu), parkiem Młynówka-Królewska (od południowego zachodu) i ulicą Wojskową (od zachodu).



Rys. 2. Granice obszaru objętego analizą



## 2. Stan zainwestowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego cechuje wysoka i średnia intensywność zabudowy. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w większości blokowa, w sąsiedztwie ulic: Wrocławskiej, Litewskiej, Mazowieckiej, Wójtowskiej, Kmiecej, Raclawickiej oraz alei Kijowskiej, jak również kamienice oraz budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkalne wielorodzinne z usługami, tworzące w większości kwartały zwartej zabudowy w obrębie al. Słowackiego, al. Grottgera oraz ulic: Gzysików, Mazowieckiej, Lubelskiej, Śląskiej, Wrocławskiej i Prądnickiej.

Z kolei zabudowa mieszkaniowo-usługowa, skoncentrowana jest w obrębie ulic: Wrocławskiej, Śląskiej, Lubelskiej, Mazowieckiej i Świętokrzyskiej.

W obrębie ulic: Prądnickiej, Wrocławskiej oraz Iwona Odrowąża, znajduje się zespół obiektów 5. Wojskowego Szpitala Klinicznego z Polikliniką, stanowiącego Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Krakowie.

W obszarze analizowanym znajdują się również budynki użyteczności publicznej, m.in. z zakresu: kultu religijnego, oświaty, opieki zdrowotnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług pocztowych, a także parkingi i miejsca postojowe, ciągi piesze oraz osiedlowe tereny zieleni urządzonej.

Ponadto, przy ul. Prądnickiej u zbiegu ulic Wrocławskiej i Lubelskiej, funkcjonuje Dworzec Autobusowy „Nowy Kleparz”.



Rys. 3. Ortofotomapa z granicami obszaru objętego analizą

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

#### **Układ drogowy**

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, składający się z:

- alei Juliusza Słowackiego – drogi o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), stanowiącej fragment II obwodnicy Krakowa, wyprowadzającej ruch samochodowy z centrum,
- ulicy Wrocławskiej – drogi powiatowej, łączącej ulicę Prądnicką z aleją Kijowską,
- alei Kijowskiej – drogi powiatowej, o przebiegu północ-południe,
- ulicy Mazowieckiej – drogi gminnej, łączącej aleję Kijowską z aleją Juliusza Słowackiego,
- ulicy Prądnickiej – drogi powiatowej, łączącej aleję Juliusza Słowackiego z terenami kolejowymi i ulicą Doktora Twardego,
- sieci dróg lokalnych i wewnętrznych uzupełniających cały układ drogowy.

#### **Parkowanie**

W analizowanym obszarze parkowanie odbywa się przede wszystkim wzdłuż istniejących ulic. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej parkowanie odbywa się na parkingach naziemnych.

Obszar znajduje się w strefie płatnego parkowania C9. W tym obszarze nie występują większe parkingi ogólnodostępne.

#### **Komunikacja zbiorowa**

Na ofertę komunikacji zbiorowej w analizowanym obszarze składają się linie autobusowe miejskie i aglomeracyjne, zarówno dzienne jak i nocne oraz kursy realizowane przez prywatnych przewoźników przebiegające wzdłuż ulic Wrocławskiej i Prądnickiej, wzdłuż alei Juliusza Słowackiego oraz alei Kijowskiej. W pobliżu obszaru analizowanego zlokalizowany jest także przystanek tramwajowy Nowy Kleparz. Przez część centralną obszaru objętego analizą nie przebiegają żadne linie autobusowe.



Rys. 4. Komunikacja

#### Problemy komunikacyjne obszaru:

- zatrzymania płynności ruchu na Alejach Trzech Wieszczów oraz na ul. Wrocławskiej,
- brak ogólnodostępnych parkingów i miejsc postojowych. Problem ten związany jest z rozwojem obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej po północnej stronie ul. Wrocławskiej (poza obszarem analizowanym), a co za tym idzie zwiększonym zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe w rejonie ul. Wrocławskiej. Jedyne, większe tereny, które mogłyby być wykorzystane pod budowę parkingów to obszar pętli autobusowej Nowy Kleparz. Teren ten może być jednak wykorzystany pod rozbudowę układu komunikacyjnego, w przypadku ewentualnej budowy bezkolizyjnego skrzyżowania ul. Prądnickiej z al. Słowackiego.

#### 4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, która obejmuje cały zainwestowany teren. Większość sieci infrastruktury technicznej zlokalizowana jest wzdłuż istniejących dróg.

##### ▪ 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 tym terenie obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Głównym odbiornikiem ścieków na obszarze objętym analizą jest Oczyszczalnia Ścieków Płaszów.

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. W terenie występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

- **System ciepłowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. W Studium obszar objęty analizą został wskazany do zmiany technologii grzewczej.

## **5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego**

### **5.1. Struktura własności gruntów**

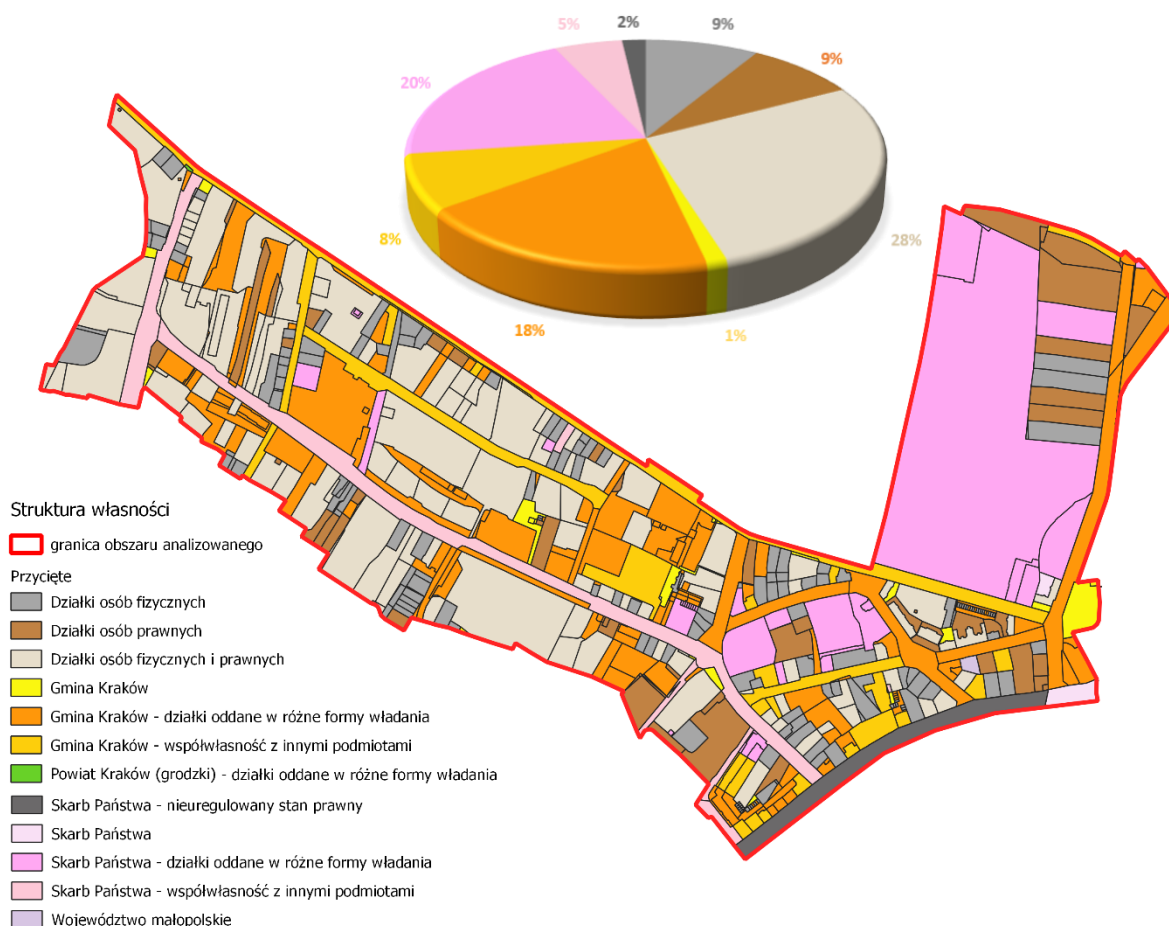
Największą powierzchniowo grupę własności na analizowanym obszarze stanowią działki **osób fizycznych i prawnych**, obejmują one działki o łącznej powierzchni 17,4 ha, co stanowi 27,7% powierzchni obszaru.

Drugą największą grupą własności stanowią działki **Skarbu Państwa – oddane w różne formy władania**, zajmują 12,6 ha (20%).

Kolejną pod względem powierzchni grupę własności stanowią działki **Gminy Kraków – oddane w różne formy władania**, zajmują one 11,6 ha (18,5%), a także działki **osób fizycznych** o powierzchni 5,5 ha, co stanowi 8,7% powierzchni.

**Działki osób prawnych** zajmują 5,4 ha (8,5%), działki **Gminy Kraków będące we współwłasności z innymi podmiotami** stanowią 4,9 ha (7,9%), natomiast działki **Skarbu Państwa będące we współwłasności z innymi podmiotami** zajmują powierzchnie 3,3 ha (6,9%).

Działki **Skarbu Państwa posiadające nieuregulowany stan prawny** zajmują powierzchnię 1,1 ha (1,8%), natomiast działki **Gminy Kraków** zajmują powierzchnię 0,8ha, co stanowi 1,2%.



Rys. 5. Przestrzenne rozmieszczenie struktury własności gruntów (stan na marzec 2020 r.)

## 5.2. Struktura użytkowania gruntów

W analizowanym obszarze występuje zróżnicowana struktura użytkowania gruntów. Najwięcej gruntów obejmują tereny mieszkaniowe (29,5 ha), inne tereny zabudowane (18,47 ha) oraz drogi (12,23 ha).

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 – 46,9%,
- Ba – tereny przemysłowe -1,2%,
- Bi – inne tereny zabudowane – 29,4%,
- Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 0,5%,
- Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 1,4%,

### Tereny komunikacyjne, w tym:

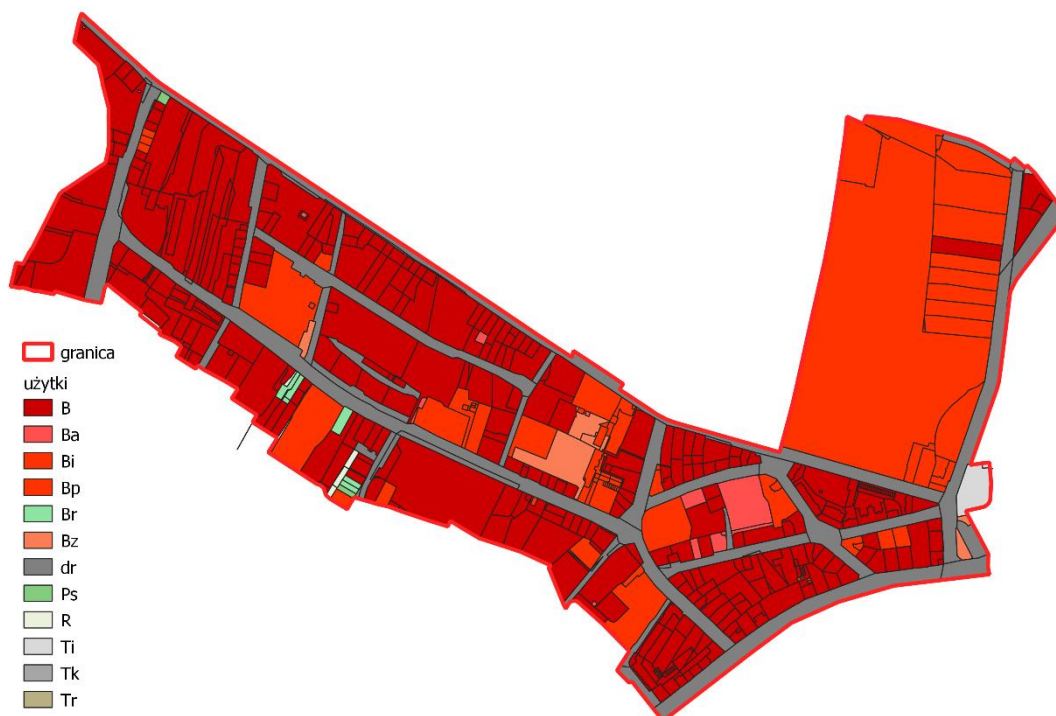
- dr – drogi – 19,5%,
- Ti - inne tereny komunikacyjne – poniżej 0,5%,



## Grunty rolne, w tym:

### Użytki rolne:

- R – grunty orne – 0,2%,
- Ps – pastwiska trwałe – 0,1%,
- Br – grunty rolne zabudowane – 0,3%.



Rys. 6. Przestrzenne rozmieszczenie użytków (stan na marzec 2020 r.)

## 6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano podstawowe problemy:

- presja inwestycyjna skutkująca niepożądanym dogęszczaniem zabudowy oraz zmniejszeniem powierzchni terenów zielonych;
- ograniczony dostęp do terenów zieleni urządzonej oraz brak atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

## 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 2020 r. poz. 293 z późn.), 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 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 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. Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztornymi itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;
  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.

Analizowany obszar znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 7 Łobzów. 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:

#### **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 nieurzadzona).

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

#### **U – Tereny usług**

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

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

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

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

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

#### **KD – Tereny komunikacji**

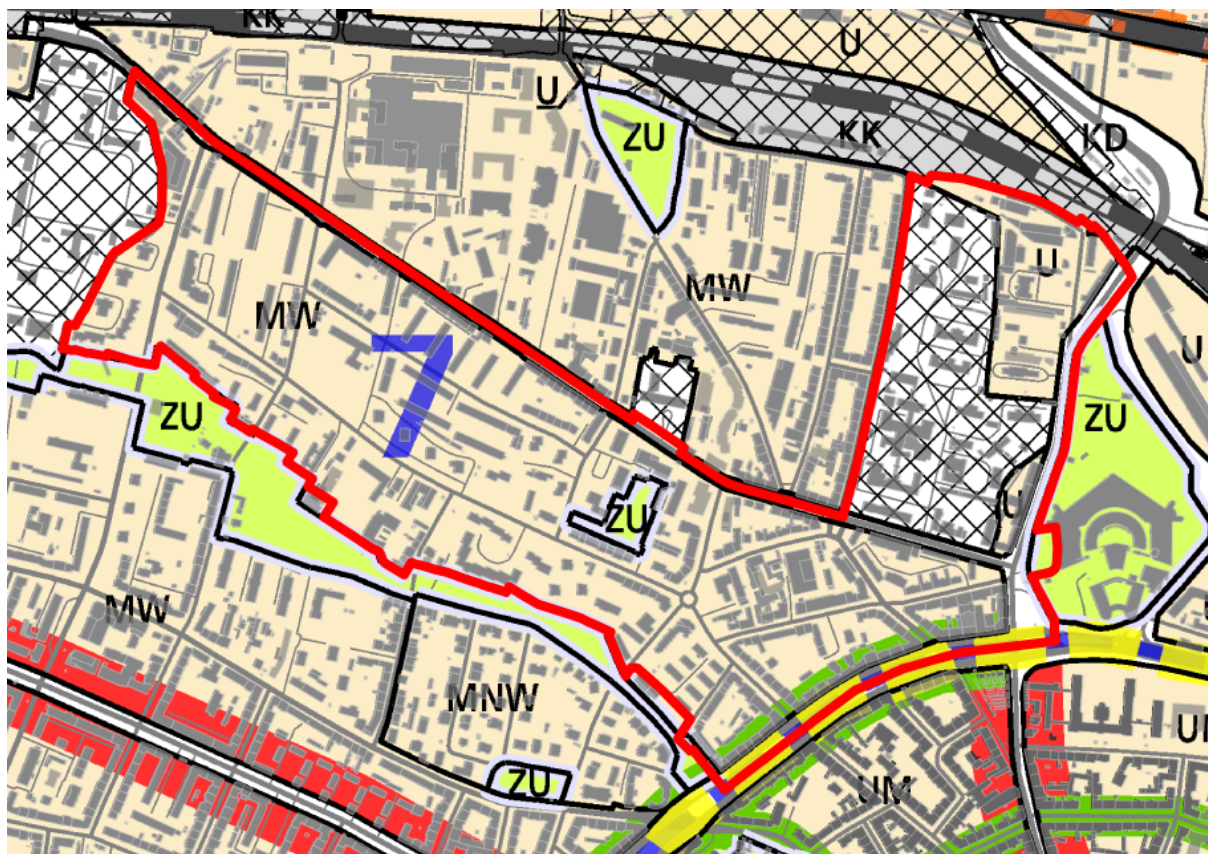
**Funkcja podstawowa** – Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe

i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

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

#### **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznicami, urządzeniami i obiektami budowlanymi, służącymi obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.



Rys. 7. 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, w podziale na strukturalne jednostki urbanistyczne.

#### **Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 7 Łobzów:**

**W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:**

- Istniejący zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym (...) i innych funkcji usługowych (...) w rejonie ulic: Wrocławskiej/Prądnickiej do utrzymania i przekształceń;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych, w tym wnętrz kwartałów zabudowy oraz kształtowanie istniejących i tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;

- Zieleń urządzona (...) Młynówki Królewskiej i fortu Kleparz do ochrony i rewitalizacji jako tradycyjna przestrzeń publiczna służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców Krakowa
- Ciągi komunikacyjne: al. Adama Mickiewicza, al. Juliusza Słowackiego, al. Kijowska, ul. Królewska, ul. Juliusza Lea, ul. Władysława Reymonta, ul. Czarnowiejska, ul. Nawojki, ul. Mazowiecka, ul. Wrocławska, ul. Piastowska kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Władysława Reymonta, Królewską, Wrocławską, Piastowską i al. Juliusza Słowackiego oraz linii tramwajowej i metra na kierunku zachodnim, a także linii kolejowej.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a w obszarze pomiędzy ulicami Czarnowiejską, Wrocławską i al. Kijowską w formie zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, z obniżaniem wysokości zabudowy w kierunku parku Młynówka Królewska o co najmniej jedną kondygnację, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20 m, w rejonie (...), Dworca Towarowego i ul. Prądnickiej do 25m, (...);
- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, (...).

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

Niewielka, wschodnia część obszaru znajduje się w strefie buforowej UNESCO.

Występują strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa ochrony wartości kulturowych ,
- strefa ochrony sylwety Miasta,
- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość jednostki,
  - występuje niewielki fragment obszaru ochrony krajobrazu warownego A – (w rejonie szpitala wojskowego),



-przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;

- strefa nadzoru archeologiczne;

Dobra kultury współczesnej:

- Dom Mieszkalny „Kolorowy” ul. Mazowiecka 5.

### **W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):**

- Obszary o wysokich walorach przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej) – niewielki fragment wschodniej części obszaru,
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego – w południowo-zachodniej części obszaru,
- Korytarze ekologiczne – w południowo-zachodniej części obszaru,
- Orientacyjna granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – północno-zachodnia część obszaru.

### **7.1. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)**

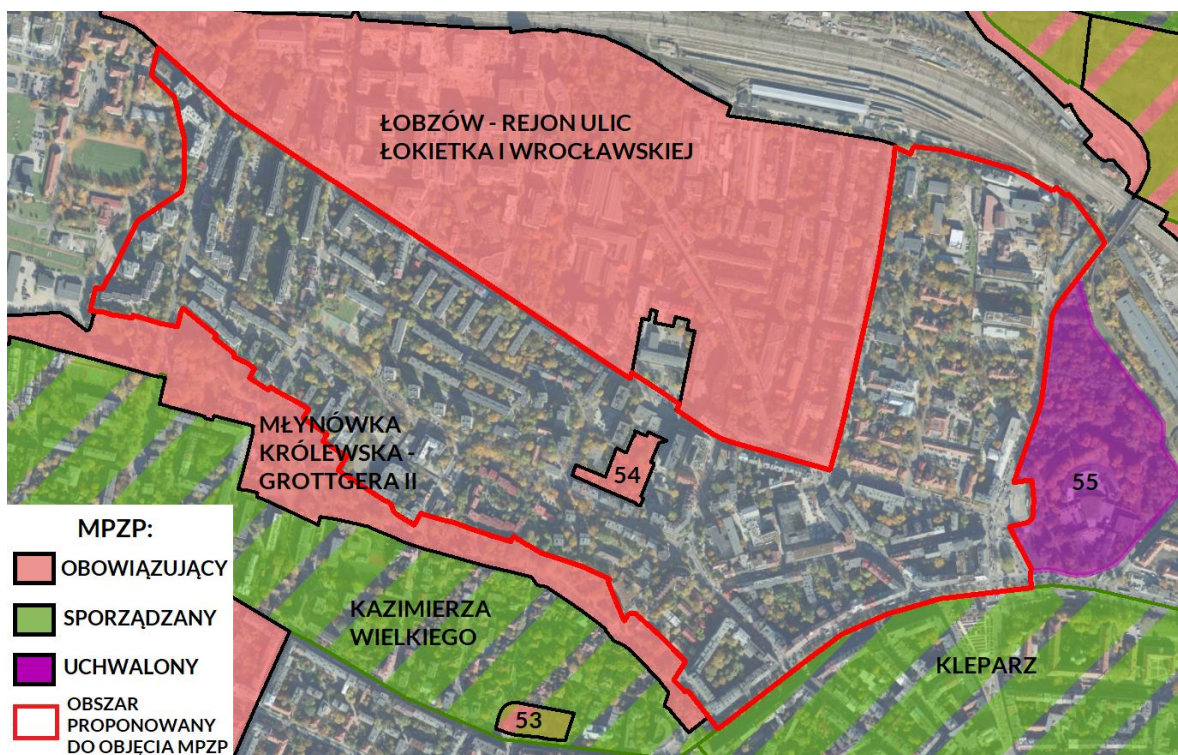
Analizowany obszar w większości (98,4% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 1,6% powierzchni obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” - obszar 54 uchwalony uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r., o powierzchni 0,68 ha;
- dwa niewielkie fragmenty (ZPs.1 i ZPo.6) planu miejscowego „Młynówka Królewska – Grottgera” – uchwalonego uchwałą nr XVI/282/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 czerwca 2015 r., o łącznej powierzchni 58,2 m<sup>2</sup>.

Od północy analizowany obszar graniczy z obowiązującym od 8 marca 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łobzów – Rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej” (uchwała Nr XCIV/2465/18), od południa z obowiązującym od 11 listopada 2016 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera II” (uchwała Nr LIV/1096/16).

W południowo-wschodniej części obszar graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XL/701/16 z dnia 30 marca 2016 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Kleparz”.

Ponadto od wschodu analizowany obszar graniczy z uchwalonym w dniu 11 marca 2020 r. planem miejscowym „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap C (uchwała Nr XXXVII/946/20). Przedmiotowy plan został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego dnia 18 marca 2020 r. (poz. 2342), a jego zapisy wejdą w życie dnia 2 kwietnia 2020 r.



Rys. 8. Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru (stan na 20.03.2020 r.)

### 7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) cyt. *W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...).*

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych*, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*
3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie*

nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.

4. *Obronność i ryzyka związane z wystąpieniem sytuacji kryzysowych.*

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

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

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

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

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. (...) *prezydent miasta sporządza studium 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.

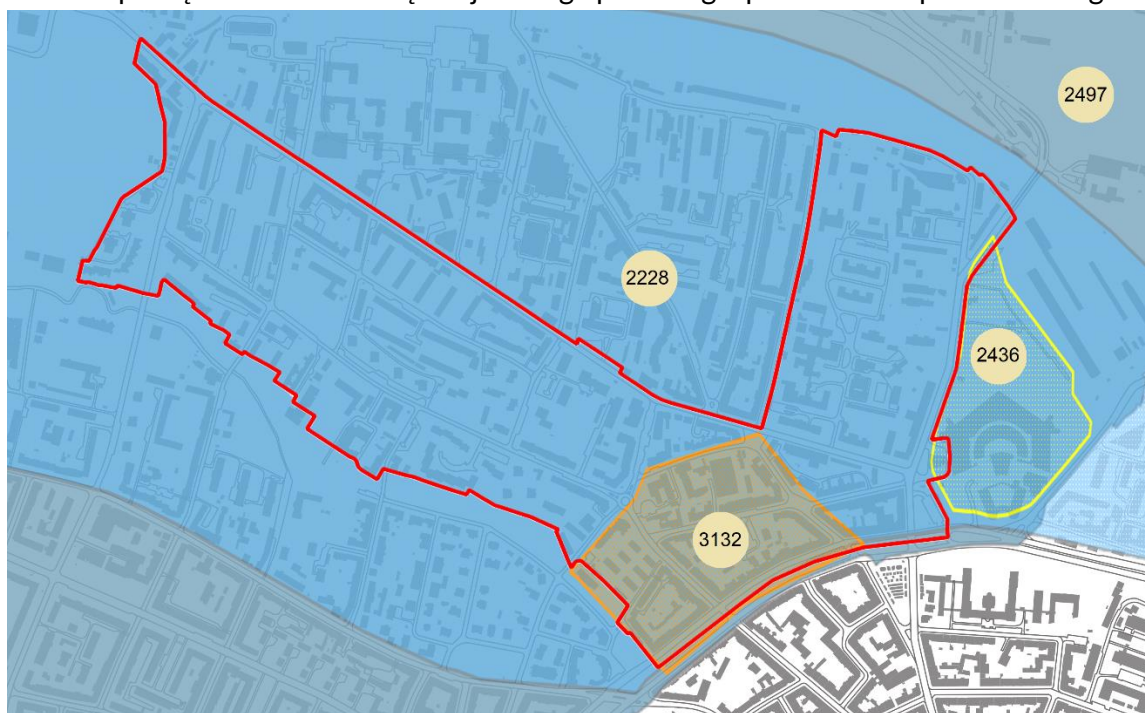
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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

## 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 zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono cztery wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 9. Wnioski o mpzp

Tabela. 1. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2228	Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Krowodrza – Północ	24.10.2014
2	2497	Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza	Wniosku o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru dzielnicy V Krowodrza	01.06.2016
3	3132	osoba fizyczna	Wniosku o sporządzenie mpzp dla obszaru w rejonie ul. Mazowieckiej i al. Słowackiego	21.01.2019
4	2436	Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza	Wniosek o zachowanie terenów zielonych przy Młynówce Królewskiej w obrębie dzielnicy V Krowodrza.	26.01.2017



## **B. Wydane/procedowane decyzje o pozwolenie na budowę, o warunkach zabudowy**

### **Wydane/procedowane decyzje o pozwolenie na budowę**

Na obszarze objętym analizą, w okresie od **1 stycznia 2017 r.** do dnia **20 marca 2020 r.** zostało wydanych **20 decyzji** o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe decyzje dotyczyły:

#### Budowy:

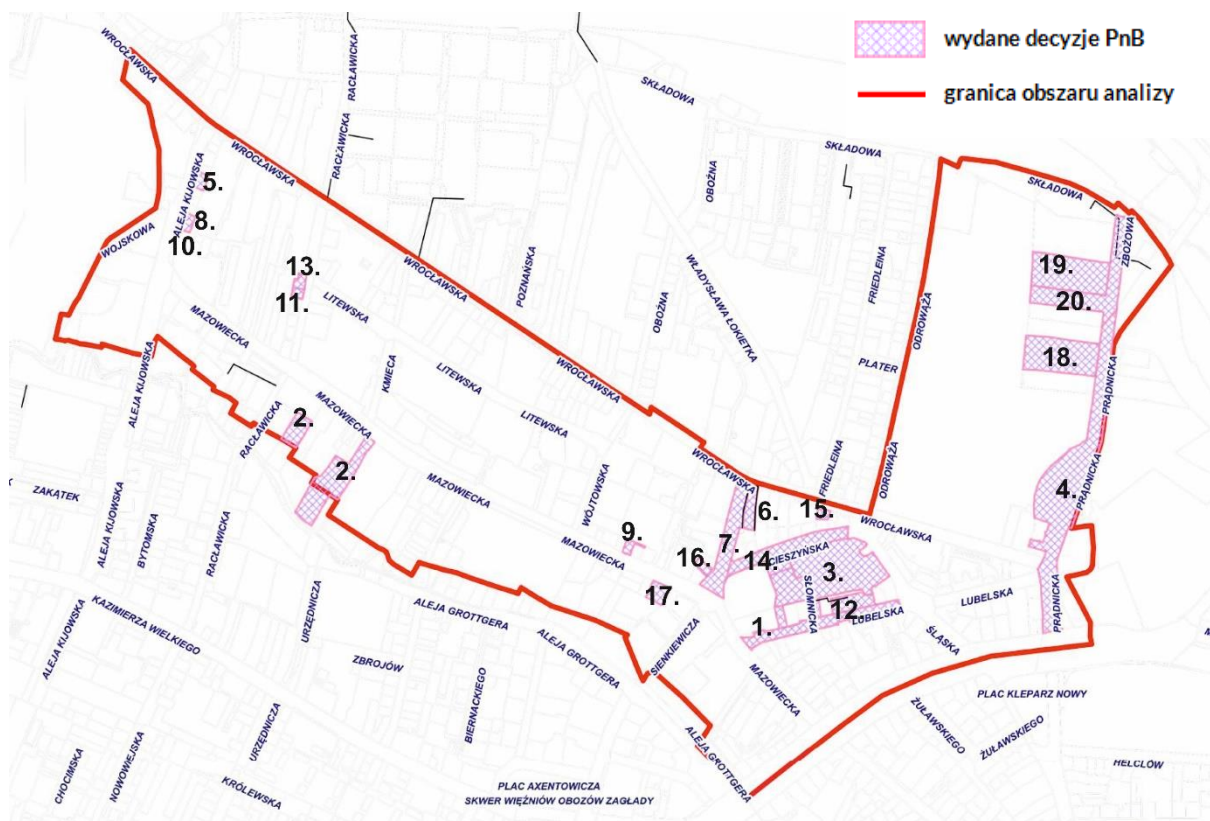
- budynku usługowego z garażem, instalacjami wewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Lubelskiej (1);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (2);
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Cieszyńskiej (3);
- budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym i naziemnymi miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Prądnickiej (4);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowymi, garażem podziemnym oraz instalacjami wewnętrznymi na nieruchomości przy al. Kijowskiej (5);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu na nieruchomości u zbiegu ul. Świętokrzyskiej i ul. Wrocławskiej (6);
- budynku mieszkalnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi na nieruchomości u zbiegu ul. Świętokrzyskiej i ul. Wrocławskiej (7);
- 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo-handlową i garażami podziemnymi na nieruchomości przy ul. Zbożowej (19);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zjazdem na nieruchomości przy ul. Zbożowej (20.).

#### Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- podwórza wraz z termomodernizacją elewacji kamienicy oraz rozbudową przewodów kominowych i montażem instalacji odgromowej na nieruchomości przy al. Kijowskiej (8);
- nadbudowy i wzmocnienia komina w budynku na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (9);
- istniejącego pomieszczenia gospodarczego na węzeł MPEC oraz dobudowy schodów zewnętrznych w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym przy ul. Mazowieckiej (10);
- budynku mieszkaniowo-usługowego na nieruchomości przy ul. Raławickiej (11);
- elewacji frontowej budynku usługowo-mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z montażem zadaszenia nad wejściami do lokali usługowych (12);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nieruchomości przy ul. Raławickiej (13);
- istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję biurową oraz dobudową budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługowo-handlową,

garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Cieszyńskiej (14);

- poddasza na cele mieszkalne wraz z budową tarasu w budynku na nieruchomości przy ul. Wrocławskiej (15);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie konstrukcji dachu wraz z budową lukarn i zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej (16);
- budynku kamienicy (o jedną kondygnację) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (17);
- budynku biurowo-usługowego na nieruchomości przy ul. Prądnickiej (18).



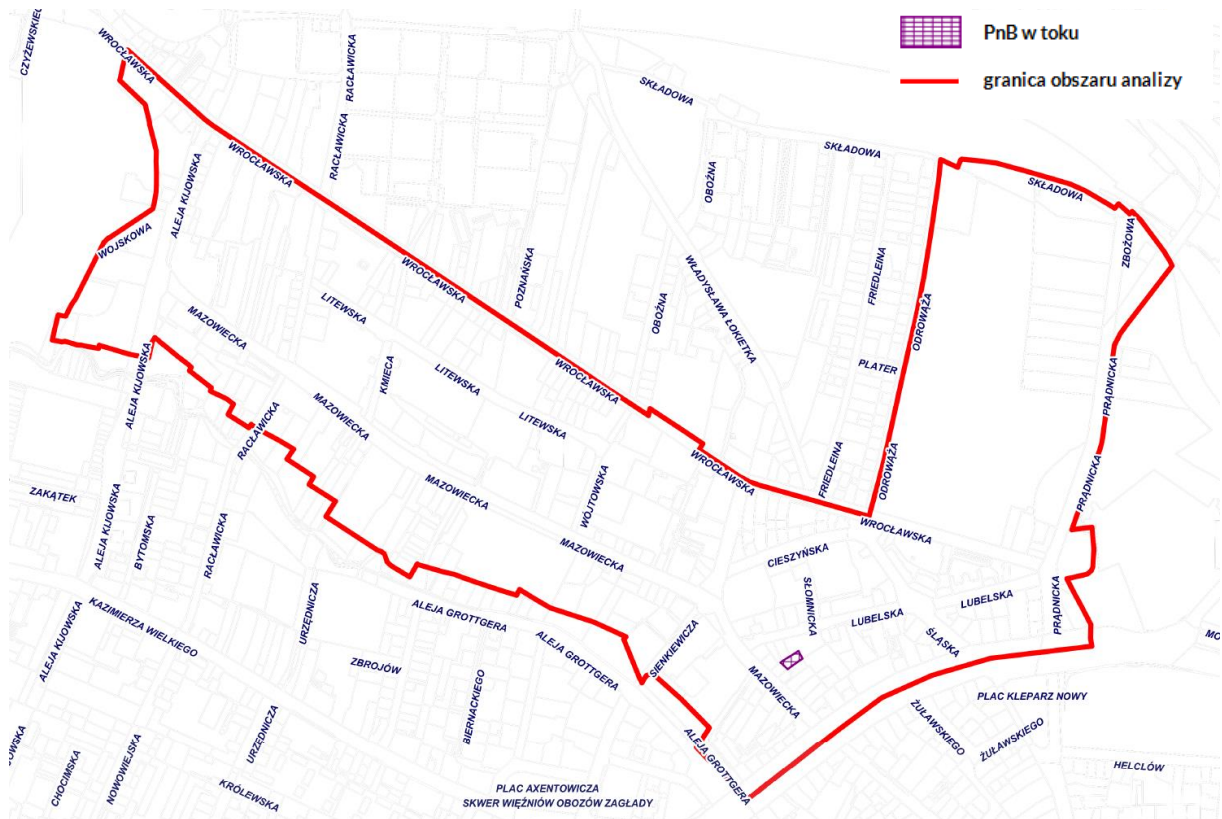
Rys.10. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne)

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę na realizację inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one prac z zakresu infrastruktury technicznej tj. budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci gazowej, kanalizacji deszczowej, instalacji centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, a także remontów i termomodernizacji elewacji oraz realizacji miejsc postojowych. Znaczna część decyzji dotyczyła prac wykonywanych wewnątrz budynków.

W granicach analizowanego obszaru zostały wydane również 3 decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę. Dotyczyły one rozbiórki kiosku zlokalizowanego przy ul. Śląskiej, budynku przy ul. Prądnickiej, budynku gospodarczego na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej.

Aktualnie (na dzień 6 marca 2020 r.) na terenie objętym przedmiotową analizą, dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w sposobie zagospodarowania terenu,

prowadzone jest 1 postępowanie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Dotyczy ono budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi instalacjami na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej.



Rys. 11. Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą prowadzone są postępowania o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego. Dotyczą one realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej, przebudowy istniejącej sieci kablowej niskiego napięcia oraz budowy szybu windowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości przy al. Słowackiego.

### **Wydane/procedowane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

W granicach analizowanego obszaru w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 4 marca 2020 r., dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego zostało wydanych **26 decyzji** ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

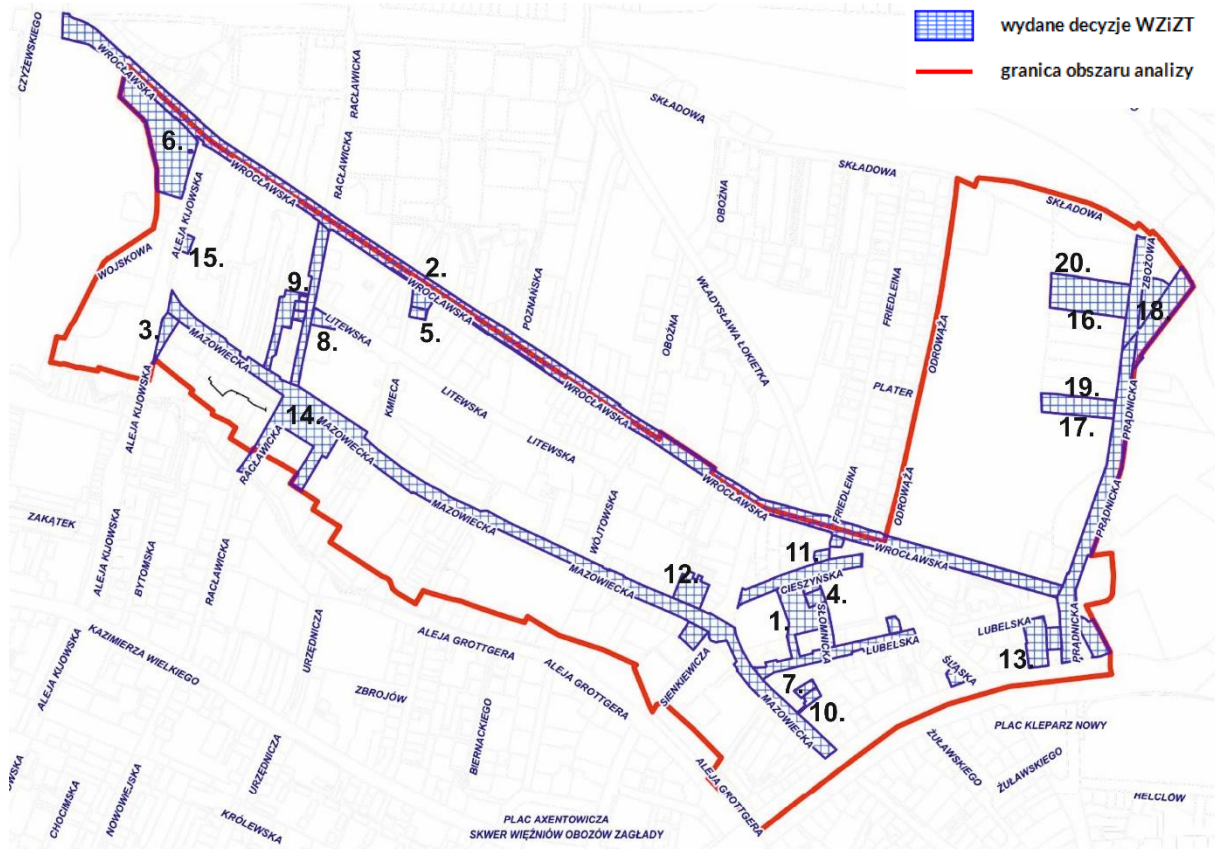
#### Budowy:

- budynku usługowego z garażem, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Lubelskiej (1);
- budynku usługowo-handlowego z częścią hotelową i garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Wrocławskiej (2);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (3);

- budynku biurowo-handlowo-usługowego z garażem podziemnym oraz naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości u zbiegu ul. Cieszyńskiej i ul. Słomnickiej (4);
- budynku biurowo-usługowo-handlowego z częścią mieszkalną i garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Wrocławskiej (5);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz zbiornikiem retencyjnym na nieruchomości przy ul. Wrocławskiej (6);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyny) wraz z zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (7);
- budynku usługowego na nieruchomości przy ul. Cieszyńskiej (11);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Prądnickiej (17);

#### Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinного wraz z niezbędnymi instalacjami na nieruchomości przy ul. Raławickiej (8);
- budynku mieszkalnego jednorodzinного wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowo-pensjonatowy na nieruchomości przy ul. Raławickiej (9);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyny) na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (10);
- budynku biurowego na budynek zamieszkania zbiorowego na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (12);
- oficyny z przeznaczeniem na kotłownię w budynku przy al. Słowackiego (13);
- wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (14);
- przebudowa pomieszczenia gospodarczego na węzeł MPEC oraz budowa schodów zewnętrznych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy al. Kijowskiej (15);
- istniejącego budynku usługowo-mieszkalnego wraz ze zmianą geometrii dachu na nieruchomości przy ul. Zbożowej (16);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową, garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Zbożowej (18);
- budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Prądnickiej (19);
- dwutransformatorowej stacji trafo na nieruchomości przy ul. Zbożowej (20).



Rys. 12. Wydane decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (pozytywne)

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na realizację inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one budowy sieci wodociągowej, sieci ciepłowniczej, przebudowy sieci gazowej. Wydano decyzję także na budowę ciągów rowerowych oraz na prace wewnątrz budynków, wpływające na zmiany sposobu ich użytkowania.

Według stanu na dzień 6 marca 2020 r. na terenie objętym analizą prowadzanych jest **13 postępowań** o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Procedowane postępowania o ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą:

**Budowy:**

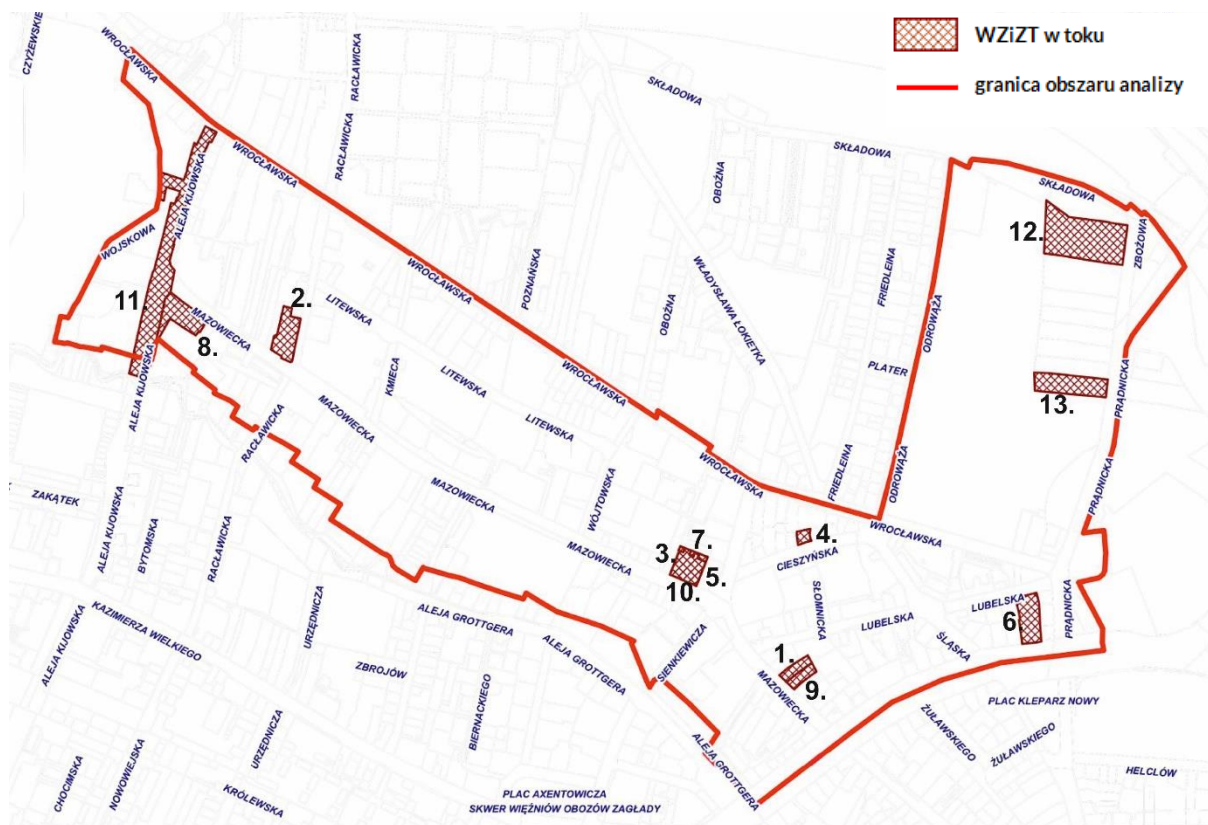
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (1);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym i parkingami oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (2);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (3)



- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości przy ul. Prądnickiej (13);

Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- poddasza w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne, przebudową i rozbudową wewnętrznej instalacji technicznej oraz przebudową klatki schodowej na nieruchomości przy ul. Cieszyńskiej (4);
- budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, a także rozbudową, przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami z przeznaczeniem na cele mieszkalno-usługowe wraz z budową garażu podziemnego oraz infrastruktura techniczną i komunikacyjną na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (5);
- oficyny budynku z przeznaczeniem na wentylatornię wraz z przebudową tarasu widokowego w budynku na nieruchomości przy al. Słowackiego (6);
- budynku biurowego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (7);
- budynku usługowego położonego na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (8);
- parterowego pawilonu handlowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek wielorodzinny z usługami w parterze na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (9);
- budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek zamieszkania zbiorowego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Mazowieckiej (10);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (z usługami w parterze w części rozbudowywanej) z infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną i miejscami postojowymi na nieruchomości przy al. Kijowskiej (11)
- budynku magazynowo-biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania części magazynowej na funkcję biurową na nieruchomości przy ul. Zbożowej (12).



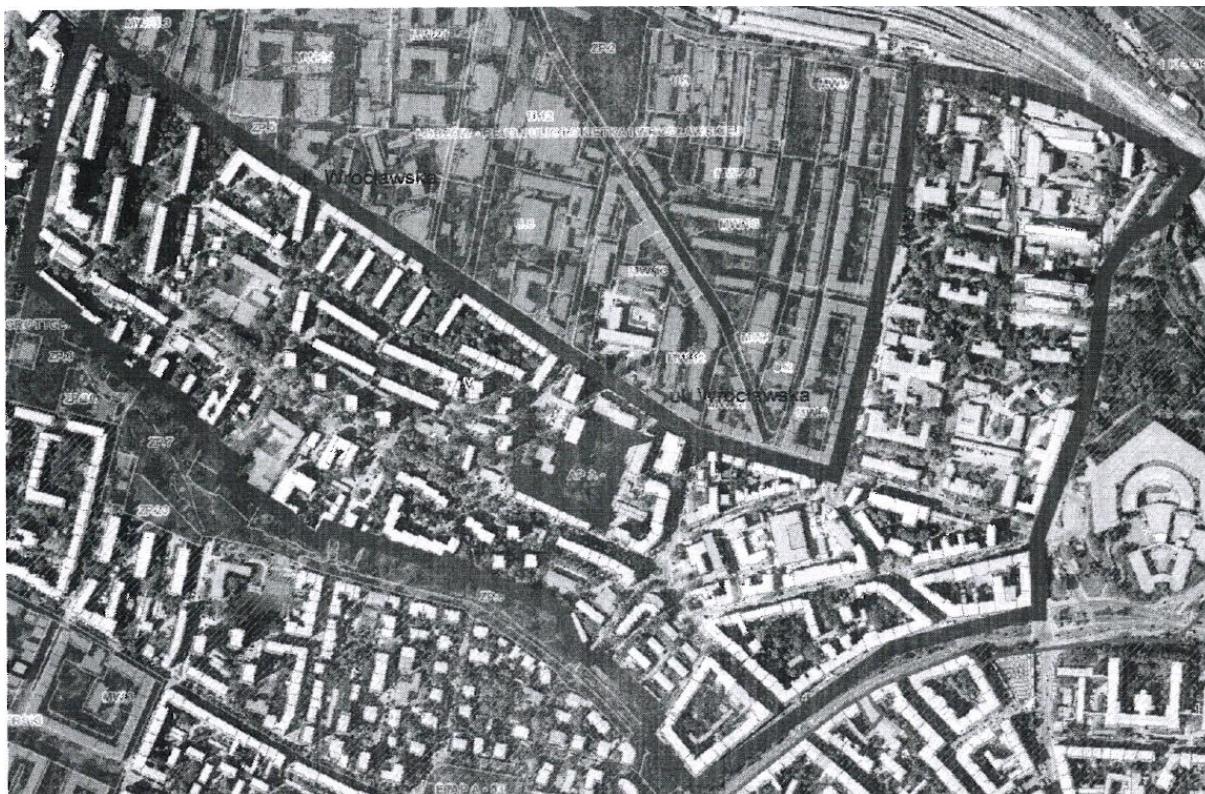
Rys. 13. Procedowane postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach obszaru objętego analizą prowadzone są postępowania o ustalenie WZiZT dla inwestycji niewpływające znacząco na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczą one inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (kanalizacja), a także prac wewnątrz budynków, w tym zmieniających sposób użytkowania obiektów.

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

Ponadto w powyższej analizie, nie zostały wzięte pod uwagę procedowane postępowania oraz wydane decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę na obszarze terenu zamkniętego MON. Dla terenów zamkniętych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz o pozwoleniu na budowę, wydawane są przez Wojewodę.

**7.5. Uchwała Nr XXXIII/864/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Krowodrza Zachód”.**



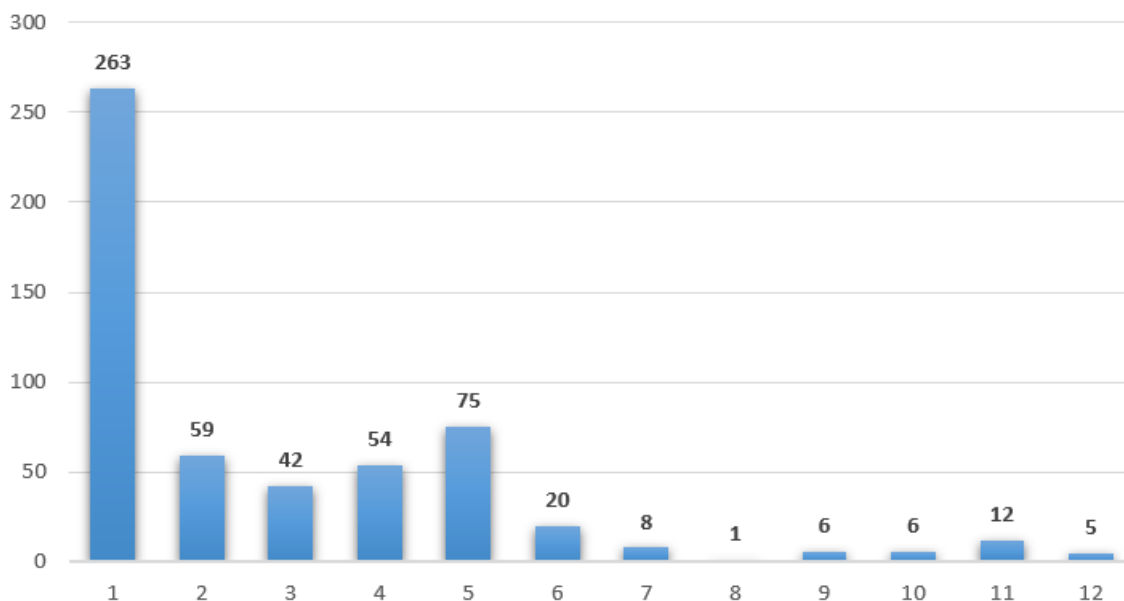
Rys. 14. Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/864/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 stycznia 2020 r.

Uchwałą Nr XXXIII/864/20 Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem przygotowania analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Krowodrza Zachód” w granicach określonych w załączniku do niniejszej uchwały.

## 8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizy zidentyfikowano 551 budynków o różnych funkcjach. Budynki te charakteryzują się zróżnicowaną liczbą kondygnacji - od jednej do dwunastu. Najwięcej jest budynków 1-kondygnacyjnych (263). Poniższy wykres przedstawia rozkład ilościowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.

### Liczba budynków w zależności od liczby kondygnacji



Rys. 15. Wysokość budynków w obszarze analizy

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 7 Łobzów. W ramach tej strukturalnej jednostki urbanistycznej, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

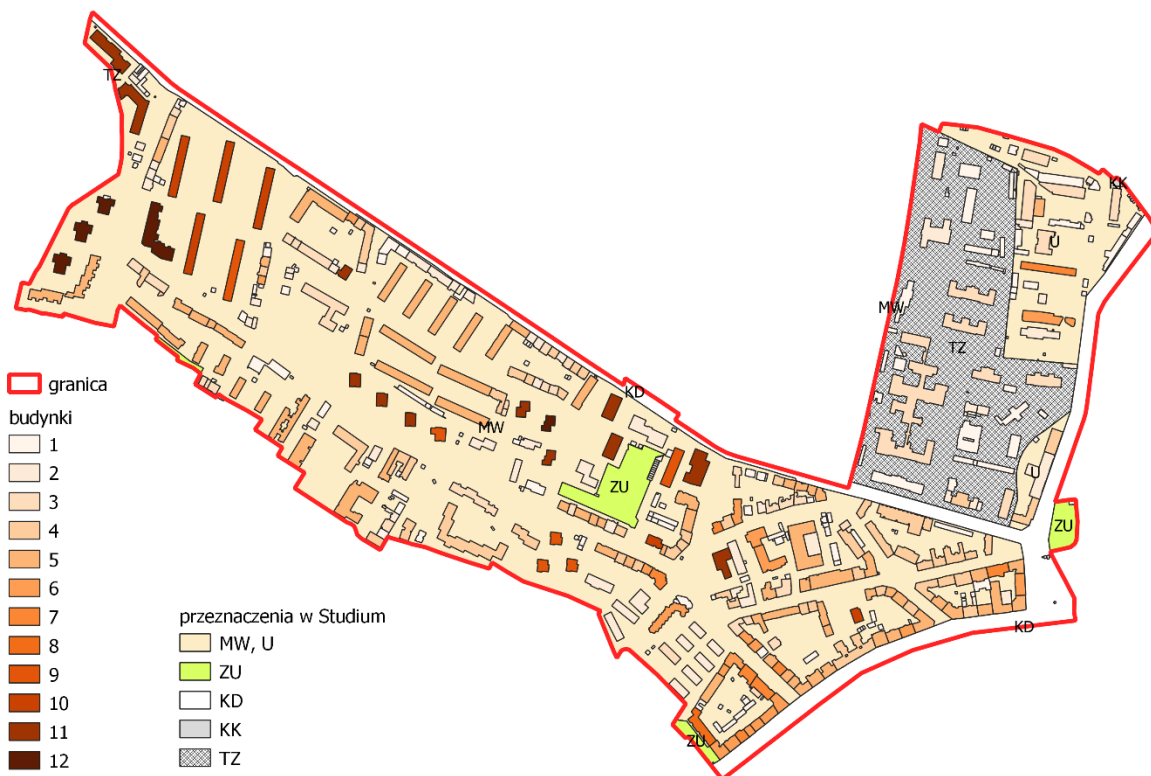
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Dla obszaru miasta o tym kierunku zagospodarowania określonym w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 25 m, z obniżeniem wysokości zabudowy w kierunku parku Młynówka Królewska o co najmniej jedną kondygnację. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 8-kondygnacyjne. Na podstawie tak zinterpretowanego założenia stwierdza się, iż wymogu tego nie spełnia 29 budynków (27 budynków o funkcji mieszkalnej, 2 budynku o funkcji biurowej).

- Tereny usług (U).

Dla obszaru miasta o tym kierunku zagospodarowania określonym w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 25 m. Przyjmując średnio 3,5 metra na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać nowe budynki usługowe wyższe niż 6-kondygnacyjne. Wymogu tego nie spełnia jeden budynek o funkcji mieszkalnej. Pozostałe 59 budynków to budynki posiadające 6 lub mniej kondygnacji.





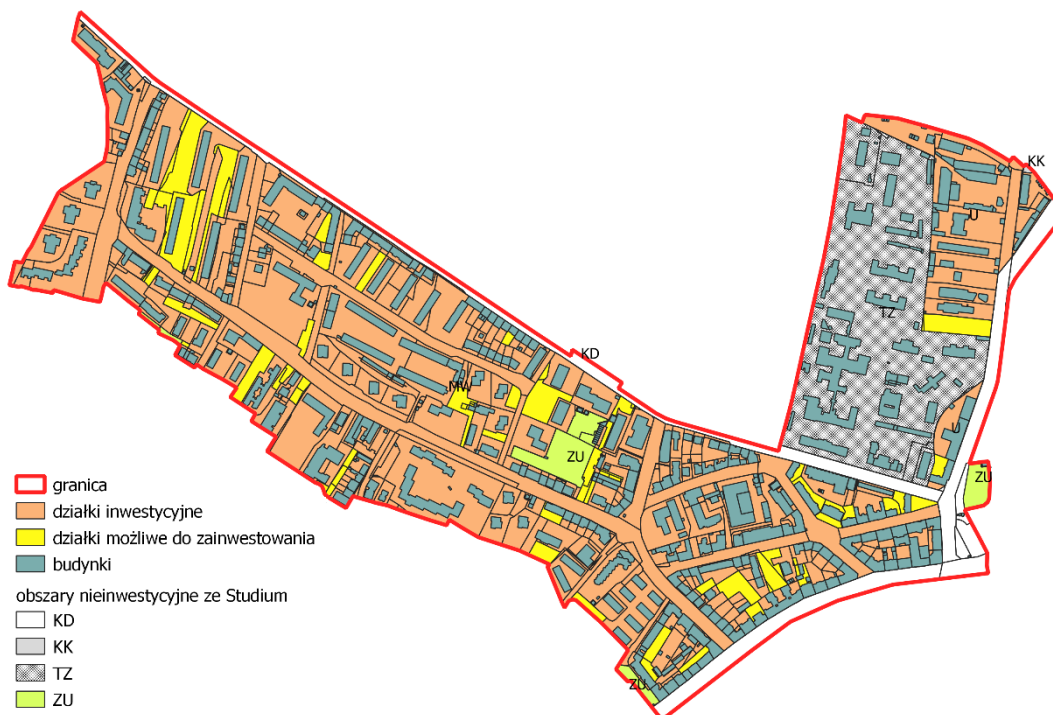
Rys. 16. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

## 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: MW i U – występujące w granicach niniejszego opracowania.

Na podstawie ewidencji budynków wyznaczono działki inwestycyjne, które nie posiadają zabudowy. Każda działka posiadająca jakąkolwiek zabudowę kubaturową oraz działka oznaczona w klasyfikacji użytków jako działka drogowa (przy równoczesnym uwzględnieniu inwentaryzacji obszaru analizowanego i ortofotomapy), potraktowana została jako działka już zainwestowana. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do zainwestowania (kolor żółty na rys. nr 17) oraz policzona została łączna powierzchnia takich obszarów.





Rys. 17. Tereny możliwe do zainwestowania

Obszary wyłączone z możliwości lokalizowania zabudowy kubaturowej w analizowanym obszarze obejmują powierzchnię ok. 15,3 ha (32,2 % całego obszaru). Są to obszary przeznaczone w Studium pod obszary zieleni urządzonej (ZU) i obszary komunikacyjne (KD, KK) i tereny zamknięte (TZ).

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni 47,5 ha. Pośród nich 43,2 ha stanowią działki określone już jako zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany) lub działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe).

Obszary możliwe do zainwestowania obejmują działki o łącznej powierzchni **ok. 4,3 ha**. W większości są to działki niezainwestowane, towarzyszące istniejącej zabudowie wielorodzinnej. Tereny te, znajdujące się w zachodniej części analizowanego obszaru, wykorzystywane są jako zielen międzyblokowa lub parkingi. Natomiast działki niezainwestowane, we wschodniej części obszaru, występują wewnątrz istniejących kwartałów zabudowy i w większości są pokryte zielenią. Istnieje niewielka liczba działek, które faktycznie mogą zostać uzupełnione nową zabudową, w tym tzw. plombami, uzupełniającymi kwartały zabudowy (głównie wschodnia część obszaru). Tym samym wzrost liczby nowych użytkowników obszaru, może nastąpić głównie na skutek nadbudowy istniejących budynków, a co za tym idzie zwiększenie powierzchni użytkowej w tych obiektach.

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

- ochrona istniejącego układu urbanistycznego oraz zabytkowej zabudowy, w tym zabudowy modernistycznej,
- wyznaczenia terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi,
- określenie precyzyjnych warunków uzupełniania zabudowy (tzw. zabudowy plombowej), a także wyznaczenie zasad ewentualnej nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących.

## **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 89,4% obszaru jako tereny zabawowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- dla 7,3% obszaru pod tereny komunikacji (KD),
- dla 2,3% obszaru jako tereny zieleni urządzonej (ZU),
- dla 1% obszaru – tereny zabudowy usługowej (U).

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

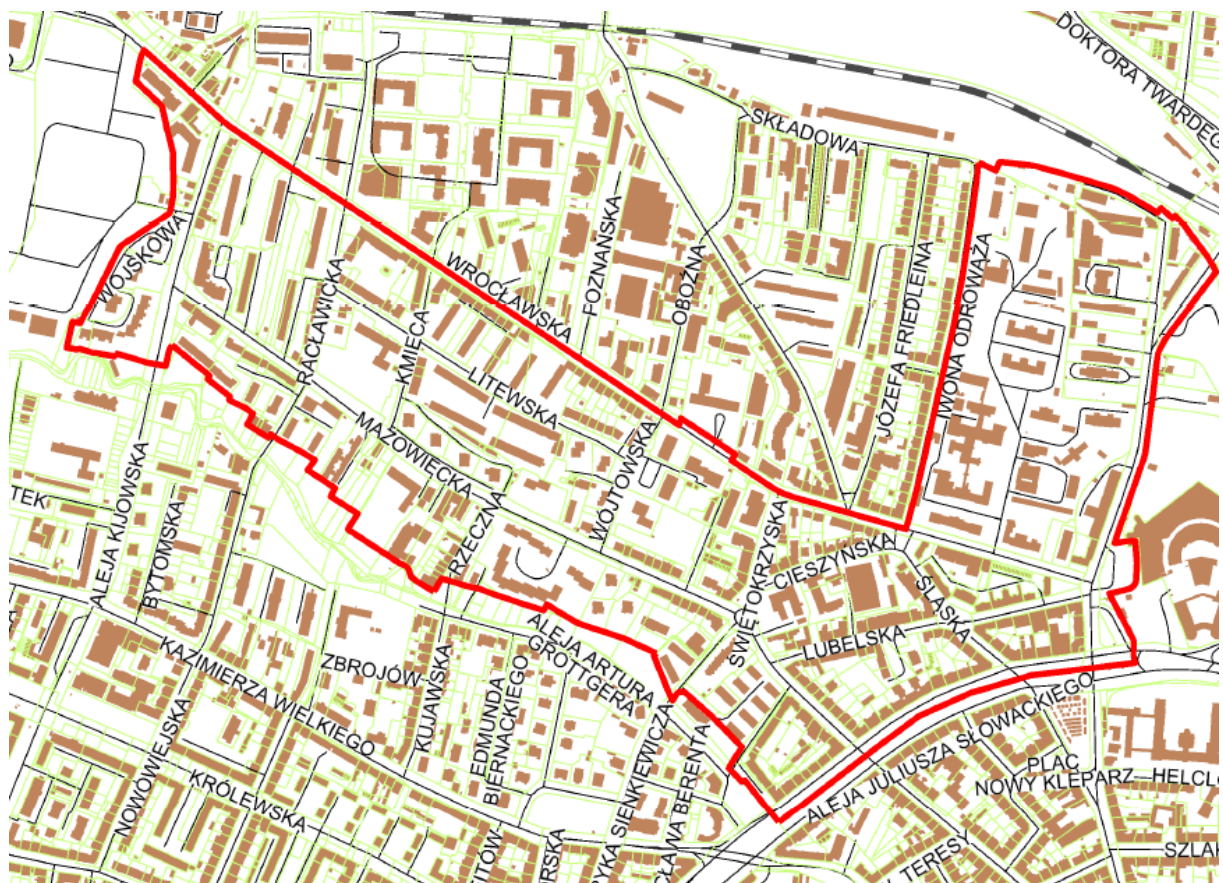
- 1) *zebranie materiałów wejściowych,*
- 2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań,*
- 3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,*
- 4) *sporządzenie projektu planu miejscowego i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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**

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy 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 i planowanych przedsięwzięć w analizowanym obszarze. Przeanalizowano główne problemy przestrzenne w obszarze i określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Mazowiecka” 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.



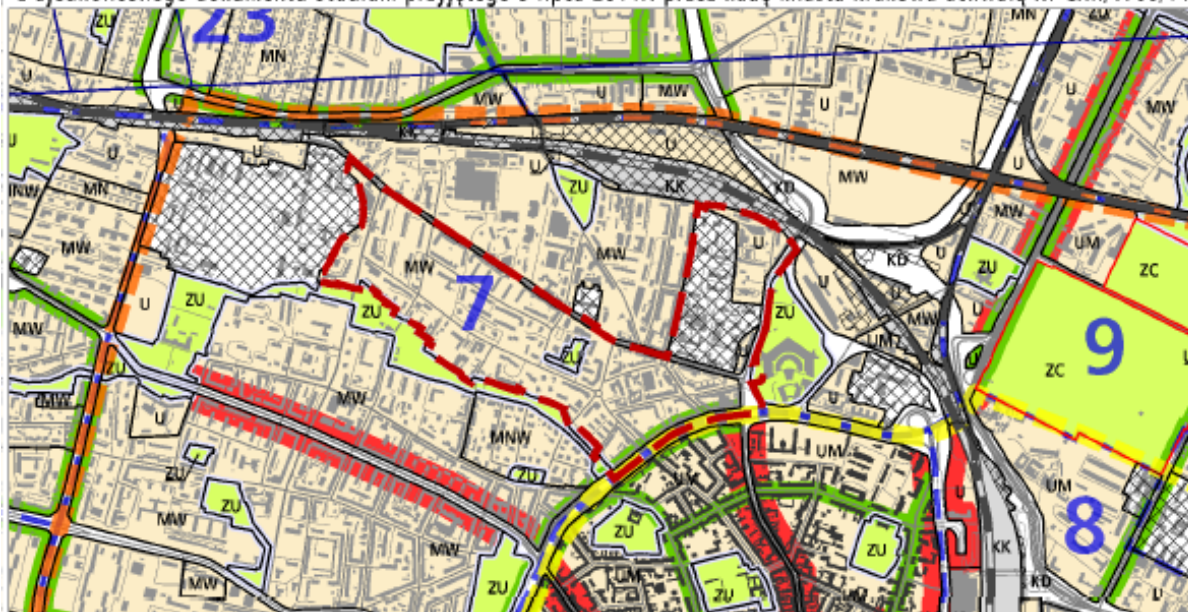
Rys. 18. Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym obszaru „Mazowiecka”

## **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**



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

**ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ**

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

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

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

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

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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

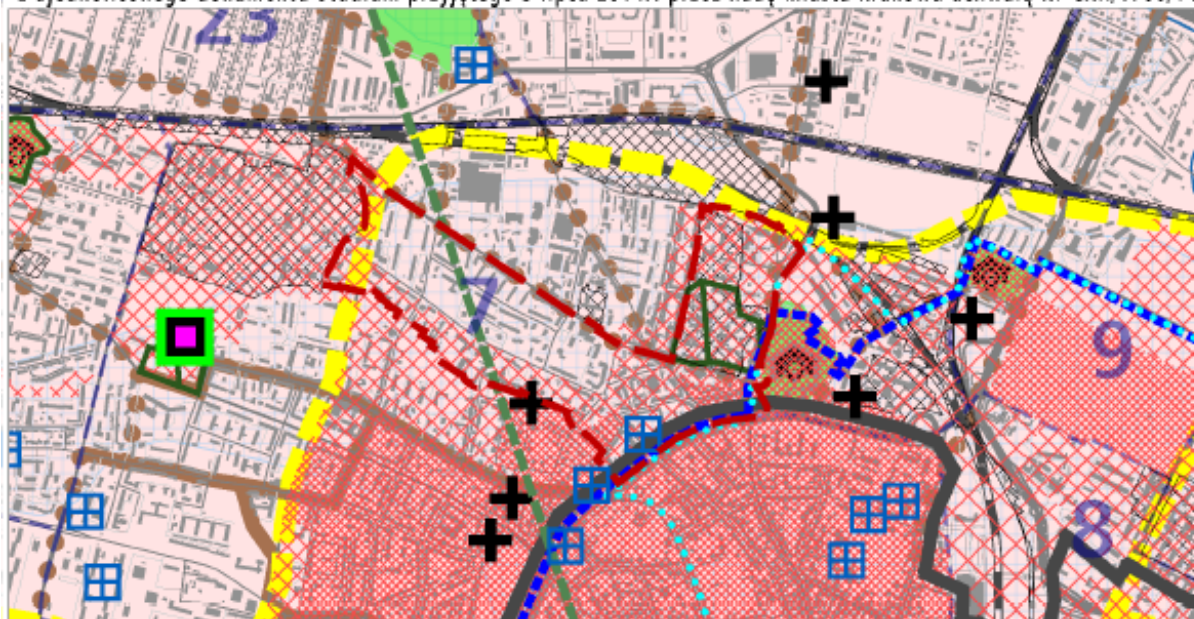


**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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



**granicę obszaru objętego analizą**

**KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA**

granicę obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO

granicę pomnika historii 'Kraków-Historyczny Zespół Miasta'

**STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

**STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO**

granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO

**STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH**

dominacji na obszarach zieleni

rewaloryzacji

integracji

historyczny układ drożny

układ dróg Twierdzy Kraków

**STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA**

granicę strefy ochrony sylwety miasta

**STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

granicę 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

**STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO**

granicę 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

**IV.**

wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego

I. Wzgórze Św. Bronisławy VI. Krzemionki Podgórskie

II. Skała VII. Rajsko-Kosocice

III. Mydlniki -Tonie VIII. Skotniki-Bodzów

IV. Fort Dłubnia IX. Tyniec

V. Lotnisko

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

granicę miasta Krakowa

granicę 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

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

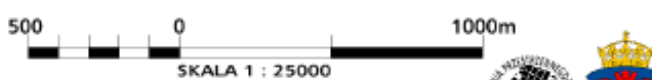
granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.

tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania

tereny zabudowane i zainwestowane

**ŚRODOWISKO KULTUROWE**

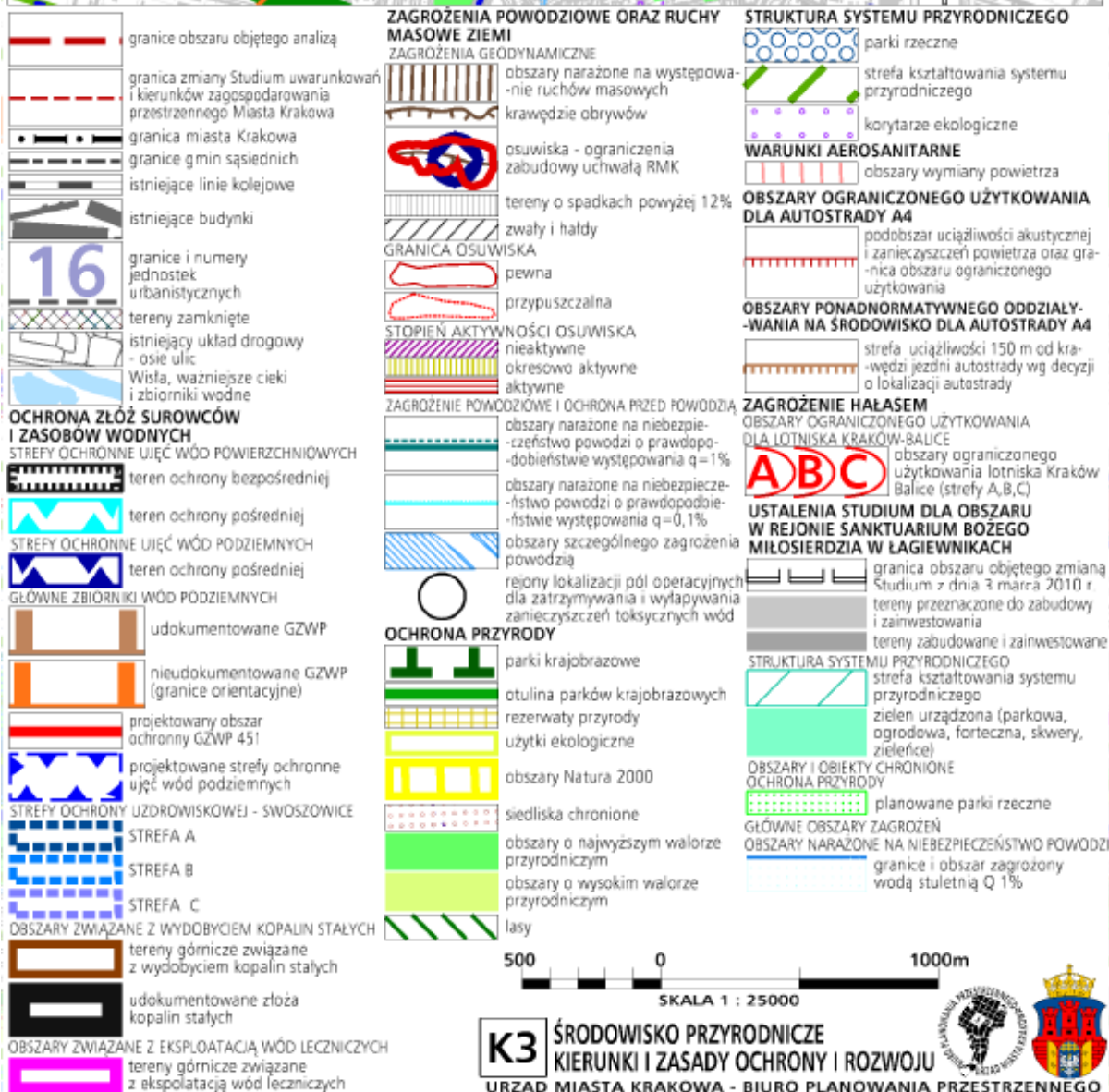
strefa ochrony i kształtowania krajobrazu



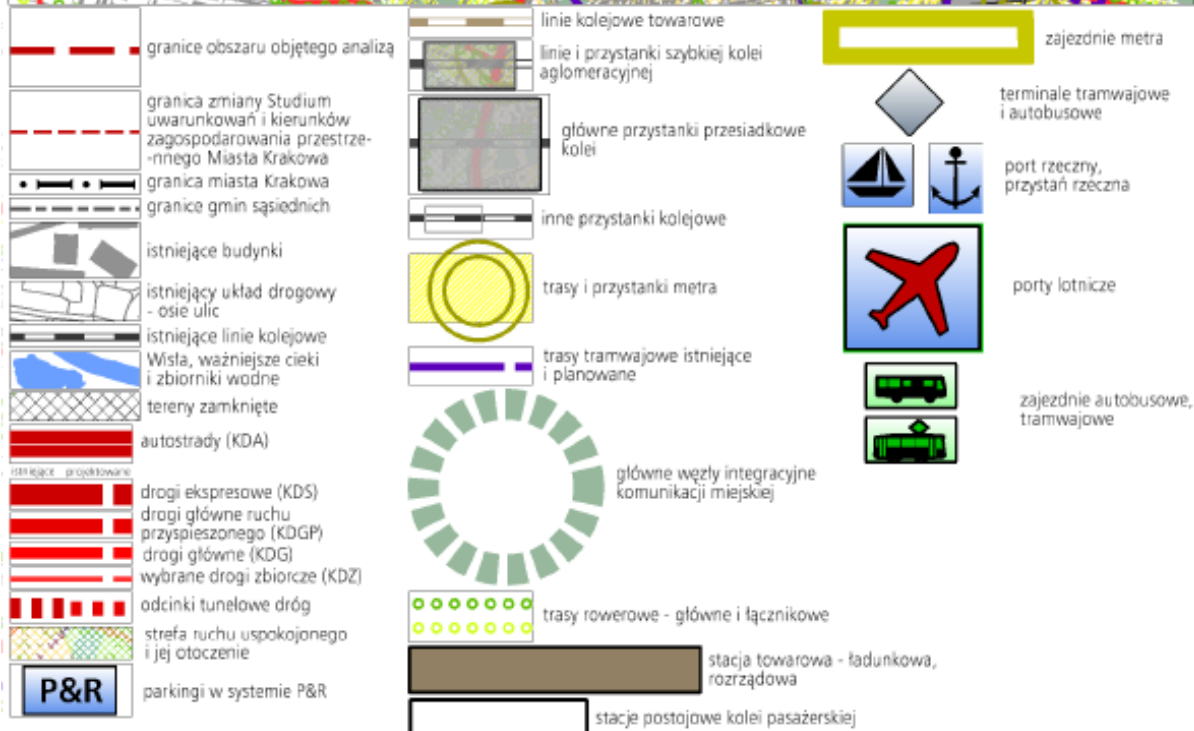
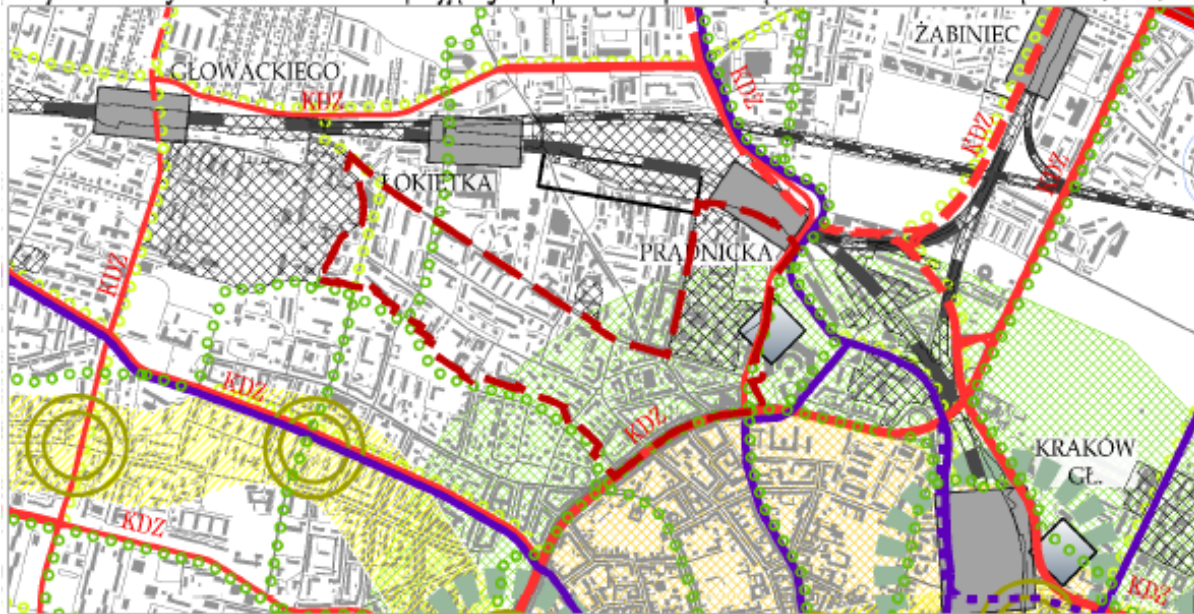
**K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE**  
**KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU**  
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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



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



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





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



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

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

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.		strefy, w których może wystąpić konieczność rozbudowy lub modernizacji systemu elektroenergetycznego
	Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne		obszar do skanalizowania w systemie centralnym
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		rowy o strategicznym znaczeniu dla odwodnienia miasta wymagające rekonstrukcji
	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

**CMENTARNICTWO**

	cmientarz planowany /do 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 retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego
	planowany zbiornik retencyjny wg Programu zwiększenia bezpieczeństwa powodziowego w dolinie rzeki Serafy
	planowany zbiornik retencyjny wg Koncepcji odwodnienia i poprawy 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 odpływu wody do systemu wodociągowego
	planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**SYSTEM CIEPLOWNICZY**

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

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**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 cieki i zbiorniki wodne

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

**MIEJSKOWE 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 MIEJSKOWYCH**

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

**OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

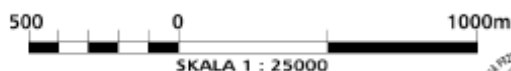
- obszary dla których został utworzony park kulturowy
- obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
- obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- obszar w strefie "A" ochrony uzdrowskiej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

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

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- Wisła, ważniejsze cieki 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 MIEJSKOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

