

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „OGRODNIKI – PRZY TORZE”**



PAŹDZIERNIK 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*

**Czasowe Zastępstwo na stanowisku Kierownika
Pracowni Prac Studialnych:** *Tomasz Antosiewicz*

Opracowanie analizy: *Damian Korecki
Beata Pacana
Olga Rodzoń
Beata Wojda-Mucha*

Podstawa formalno-prawna analizy:

Podstawą niniejszej analizy jest przepis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 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.

Spis treści:

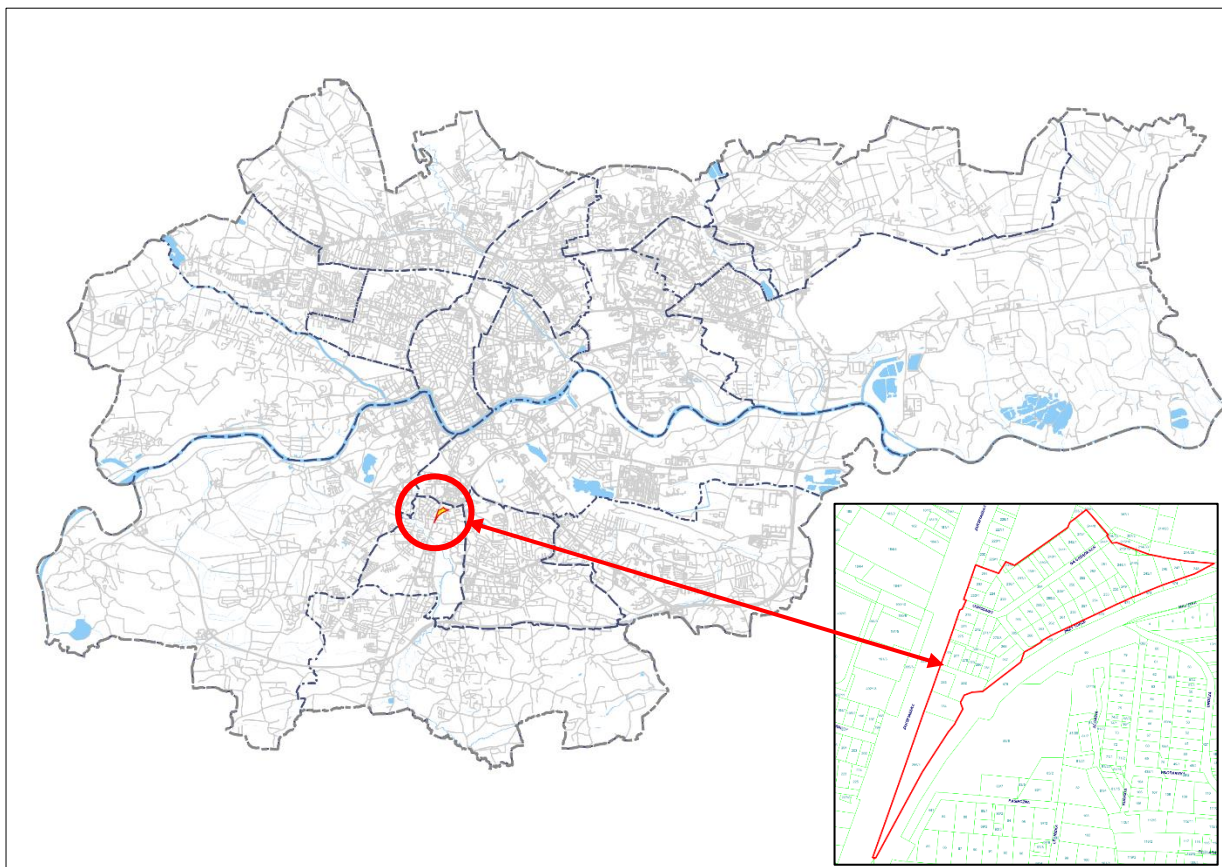
I.	UWARUNKOWANIA.....	4
1.	Położenie obszaru opracowania.....	4
2.	Stan zainwestowania.....	6
3.	Obsługa komunikacyjna obszaru.....	7
4.	Infrastruktura techniczna.....	8
5.	Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	8
5.1.	Struktura gruntów wg własności.....	8
5.2.	Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania.....	9
6.	Problemy przestrzenne.....	10
7.	Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	11
7.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	11
7.2.	Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	16
7.3.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.....	18
7.4.	Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....	19
7.4.1.	Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	19
7.4.2.	Analiza decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę.....	22
7.5.	Wniosek nr 1/2020 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2020 r.....	23
8.	Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	23
9.	Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	24
II.	ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....	24
III.	INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO.....	25
IV.	NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....	25
V.	PODSUMOWANIE.....	25
VI.	ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE.....	27

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części miasta, na terenie Dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki, w większości w obrębie 30 Podgórze. W granicach opracowania znajduje się również działka nr 430/2, obr. 46 Podgórze.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **2,91 ha**.



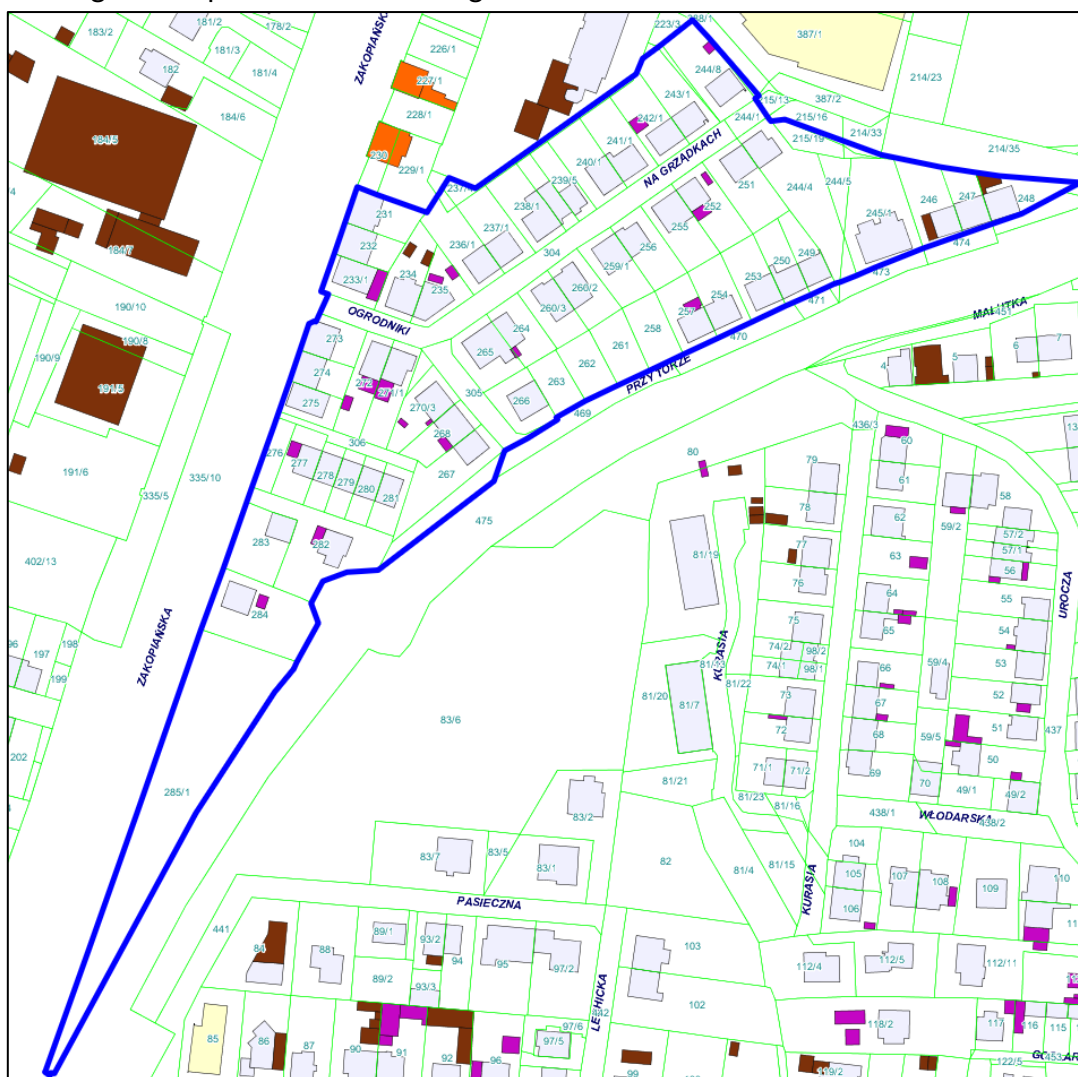
Rys. 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic Krakowa

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy**, w obrębie 30 Podgórze: zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr 231 w kierunku północno-wschodnim północną granicą działki nr 231, następnie fragmentem północno-zachodniej granicy działki nr 236/1 i dalej północno-zachodnią granicą działek nr: 236/2, 237/4, 238/4, 239/8, 239/10, 240/4, 241/4, 242/4, następnie fragmentem północno-zachodniej granicy działki nr 242/1 i dalej północno-zachodnią granicą działek nr: 243/1, 244/7, 244/8 i 215/11 do północno-wschodniego narożnika działki nr 215/11, następnie w kierunku południowo-wschodnim wschodnią i południową granicą działki nr 215/11, zachodnią granicą działki nr 388/2, wschodnią granicą działki (w ciągu ul. Na Grządkach) nr 244/1, południową granicą działki nr 215/16 oraz północną granicą działek nr: 214/37, 214/38, 247 i 248 do wschodniego narożnika działki nr 248,
- **od południowo-wschodu**: zaczynając od wschodniego narożnika działki nr 248, obr.30 Podgórze w kierunku południowo-zachodnim fragmentem południowo-

wschodniej granicy działki nr 248, obr. 30 Podgórze na odległość ok. 8 m do jej środkowo-wschodniego narożnika, następnie przecinając działkę nr 248, obr. 30 Podgórze (północna część działki nr 248, obr. 30 Podgórze o powierzchni ok. 375 m² znajduje się w granicach obszaru objętego analizą) do południowo-wschodniego narożnika działki nr 247, obr. 30 Podgórze, następnie fragmentem południowej granicy obrębu 30 Podgórze do wschodniego narożnika działki nr 267, obr. 30 Podgórze, następnie wschodnią i południową granicą działki nr 430/2, obr. 46 Podgórze do jej południowo-zachodniego narożnika, następnie fragmentem południowej granicy obrębu 30 Podgórze do południowo-wschodniego narożnika działki nr 285/1, obr. 30 Podgórze,

- **od południa**, w obrębie 30 Podgórze: zaczynając od południowo-wschodniego narożnika działki nr 285/1, w kierunku zachodnim południową granicą działki nr 285/1 do jej południowo-zachodniego narożnika,
- **od zachodu**, w obrębie 30 Podgórze: zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki nr 285/1, w kierunku północnym fragmentem wschodniej granicy obrębu 32 Podgórze do północno-zachodniego narożnika działki nr 231.



Rys. 2. Granice obszaru objętego analizą

2. Stan zainwestowania

Za wyjątkiem pięciu działek, pozostały obszar objęty analizą jest już zainwestowany budynkami mieszkalnymi (jednorodzinnymi albo wielorodzinnymi) w układzie wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym. Nielicznie występujące lokale usługowe usytuowane są w budynkach mieszkalnych.

Obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru analizowanego stanowią ulice: Ogrodniki, Przy Torze oraz Na Grządkach. Natomiast ze względu na barierę przestrzenną jaką jest przebiegająca od południowego wschodu linia kolejowa, powiązanie komunikacyjne niniejszego obszaru następuje poprzez ul. Zakopiańską oraz dalszy ciąg ul. Przy Torze, stanowiącej zjazd do ul. Aleksandra Fredry.



Rys. 3. Ortofotomapa (z 2019 r.) z granicami obszaru objętego analizą

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

Zewnętrzny układ komunikacyjny, w większości znajdujący się poza obszarem objętym analizą stanowią ulice: Zakopiańska (droga klasy zbiorczej) oraz Aleksandra Fredry (droga klasy lokalnej). Z kolei, wewnętrzny układ drogowy obejmuje drogi klasy dojazdowej w ciągu ulic: Na Grządkach oraz Ogrodniki wraz z jej przedłużeniem tj. ul. Przy Torze (poza obszarem objętym analizą).

Ze względu na brak przelotowego charakteru ul. Na Grządkach oraz nieutwardzoną nawierzchnię wschodniego odcinka ul. Przy Torze, dostępność komunikacyjna obszaru objętego analizą odbywa się głównie poprzez ul. Ogrodniki do ul. Zakopiańskiej oraz w formie bezpośrednich zjazdów z posesji, w tym również do ul. Zakopiańskiej.



Rys. 4. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego analizą

Parkowanie

Obszar objęty analizą znajduje się poza strefami płatnego parkowania.

Ze względu na istniejące zainwestowanie, parkowanie odbywa się w obrębie prywatnych posesji oraz wzdłuż ulic.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa komunikacją zbiorową obszaru objętego analizą odbywa się głównie poprzez linie tramwajowe (w ciągu ul. Zakopiańskiej), ze względu na stosunkowo dogodne połączenia z pozostałymi obszarami miasta. Z kolei, zlokalizowane w ciągu ulic: Aleksandra Fredry i Księdza Józefa Tischnera linie autobusowe cechuje niewielka częstotliwość połączeń.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, w większości zlokalizowaną wzdłuż dróg. Według ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* obszar objęty analizą nie wymaga budowy lub przebudowy systemów infrastruktury technicznej.

System zaopatrzenia w wodę

Obszar objęty analizą 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 objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Głównym odbiornikiem ścieków na obszarze objętym analizą jest Oczyszczalnia Ścieków Płaszów.

System gazowniczy

Cały obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

System elektroenergetyczny

Obszar objęty analizą w całości pokryty jest siecią elektroenergetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe.

System ciepłowniczy

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego, jednakże dominuje ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

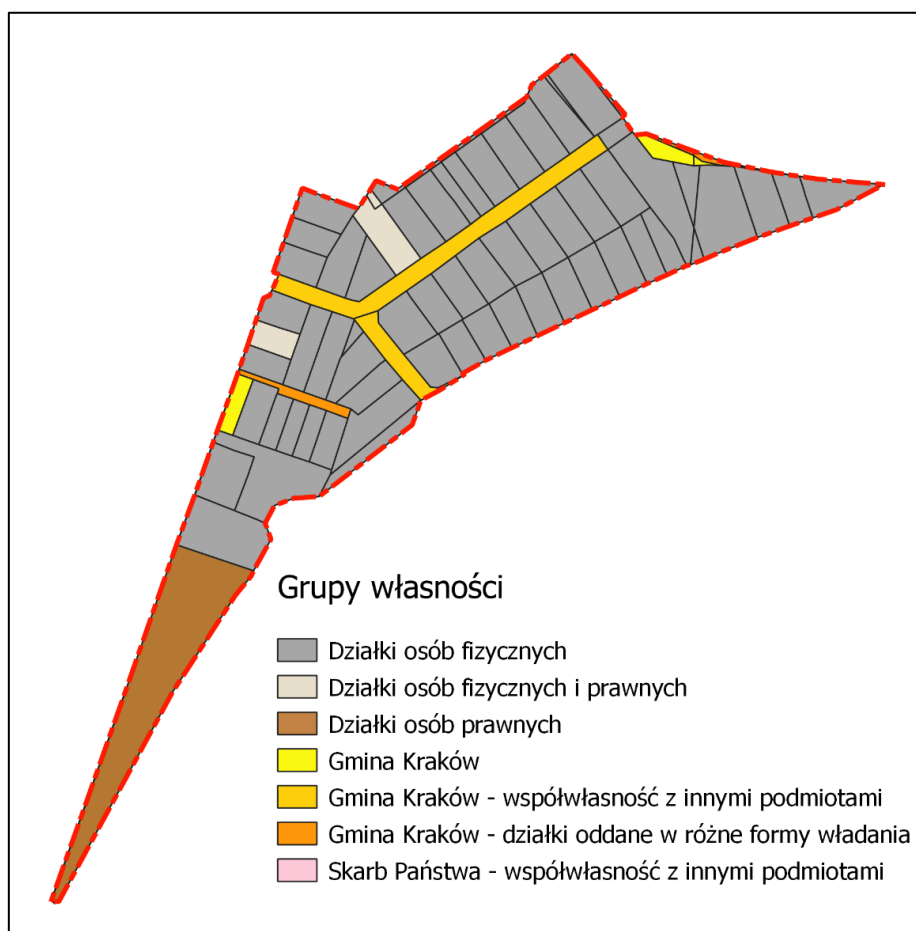
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

W obszarze objętym analizą dominują grunty stanowiące własność osób fizycznych (ok. 77%) oraz osób prawnych (ok. 10,4%). Ponad 6,1% nieruchomości znajduje się we współwłasności Gminy Kraków z innymi podmiotami, zaś ok. 2,8% gruntów we wspólnym władaniu osób fizycznych i prawnych. Z kolei, nieruchomości Gminy Kraków nieoddane w żadne formy władania stanowią jedynie nieco ponad 1,7%. Powierzchnia pozostałych gruntów wynosi 0,09 ha (2,75%).

Tab. 1. Struktura gruntów wg własności (stan na wrzesień 2020 r.)

Grunty stanowiące własność	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
Osób fizycznych	2,22	76,29
Osób fizycznych i prawnych	0,08	2,75
Osób prawnych	0,30	10,31
Gminy Kraków	0,05	1,72
Gminy Kraków we współwłasności z innymi podmiotami	0,18	6,18
Gminy Kraków oddane w różne formy władania	0,04	1,03
Skarbu Państwa we współwłasności z innymi podmiotami	0,05	1,72
Razem:	2,91	100,00



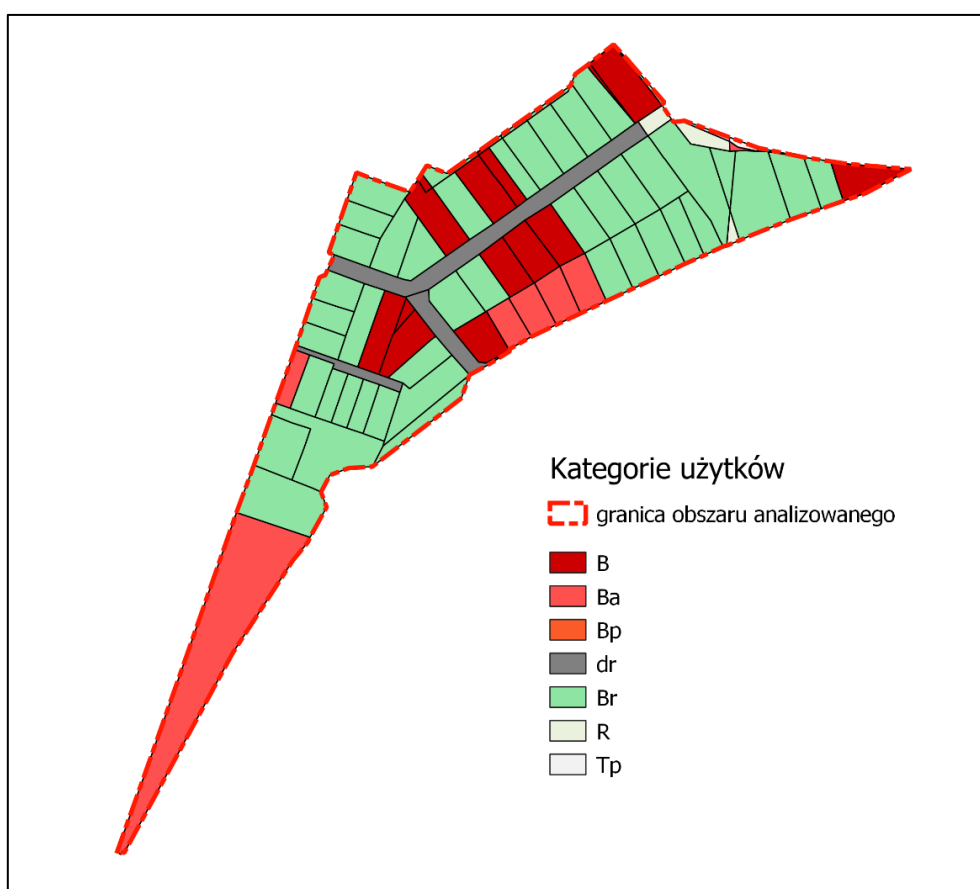
Rys. 5. Grunty wg własności w obszarze objętym analizą (stan na wrzesień 2020 r.)

5.2. Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania

W obszarze objętym analizą, wg danych z Ewidencji Gruntów i Budynków, dominują grunty rolne zabudowane (59,1%). Tereny mieszkaniowe stanowią ok. 16% powierzchni ww. obszaru, zaś zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy kolejne ok. 15% powierzchni nieruchomości. W obrębie terenów komunikacyjnych, w tym dróg znajduje się ok. 9% wszystkich gruntów objętych analizą. Z kolei, łączna powierzchnia nieruchomości użytkowanych jako tereny przemysłowe lub grunty orne wynosi 0,039 ha (1,34%).

Tab. 2. Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania (stan na wrzesień 2020 r.)

Grunty wg kategorii ich użytkowania	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
B – tereny mieszkaniowe	0,460	15,81
Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,431	14,81
Ba – tereny przemysłowe	0,003	0,10
Grunty zabudowane i zurbanizowane łącznie:	0,894	30,72
dr – drogi	0,245	8,42
Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,015	0,52
Tereny komunikacyjne łącznie:	0,260	8,94
R – grunty orne	0,036	1,24
Br – grunty rolne zabudowane	1,720	59,1
Grunty rolne, w tym użytki rolne łącznie:	1,756	60,34
Razem:	2,910	100,00



Rys. 6. Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na wrzesień 2020 r.)

6. Problemy przestrzenne

W obszarze objętym analizą, zasadniczym problemem o charakterze przestrzennym jest brak możliwości rozbudowy przez właścicieli (inwestorów) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ze względu na ustalenia w obowiązującym planie miejscowym obszaru „Łągiewniki”, którego przepisy wykluczają rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a ustalone wskaźniki, w tym przede wszystkim minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, utrudniają wykonanie innych robót budowlanych.

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

7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 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* (dalej: *Studium*), dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomach II i III wraz z rysunkiem *Studium* – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wybrano niektóre spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wskazanych w *Studium*, które należy uwzględnić w planie miejscowym:

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. *Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), MNW, (...)), (...), usługi (U, (...)), (...) 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 ((...), MNW, (...)), (...), usługi (U, (...)), (...) 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 ((...), MNW, (...)), (...), usługi (U, (...)), (...), 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 (...), MNW, (...), (...), usługi (U, (...)), (...) – 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) (...);
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. (...);
14. (...);
15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);

20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

W obszarze objętym analizą, w całości znajdującym się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 15 Łągiewniki**, występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

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.

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.

KD – Tereny komunikacji

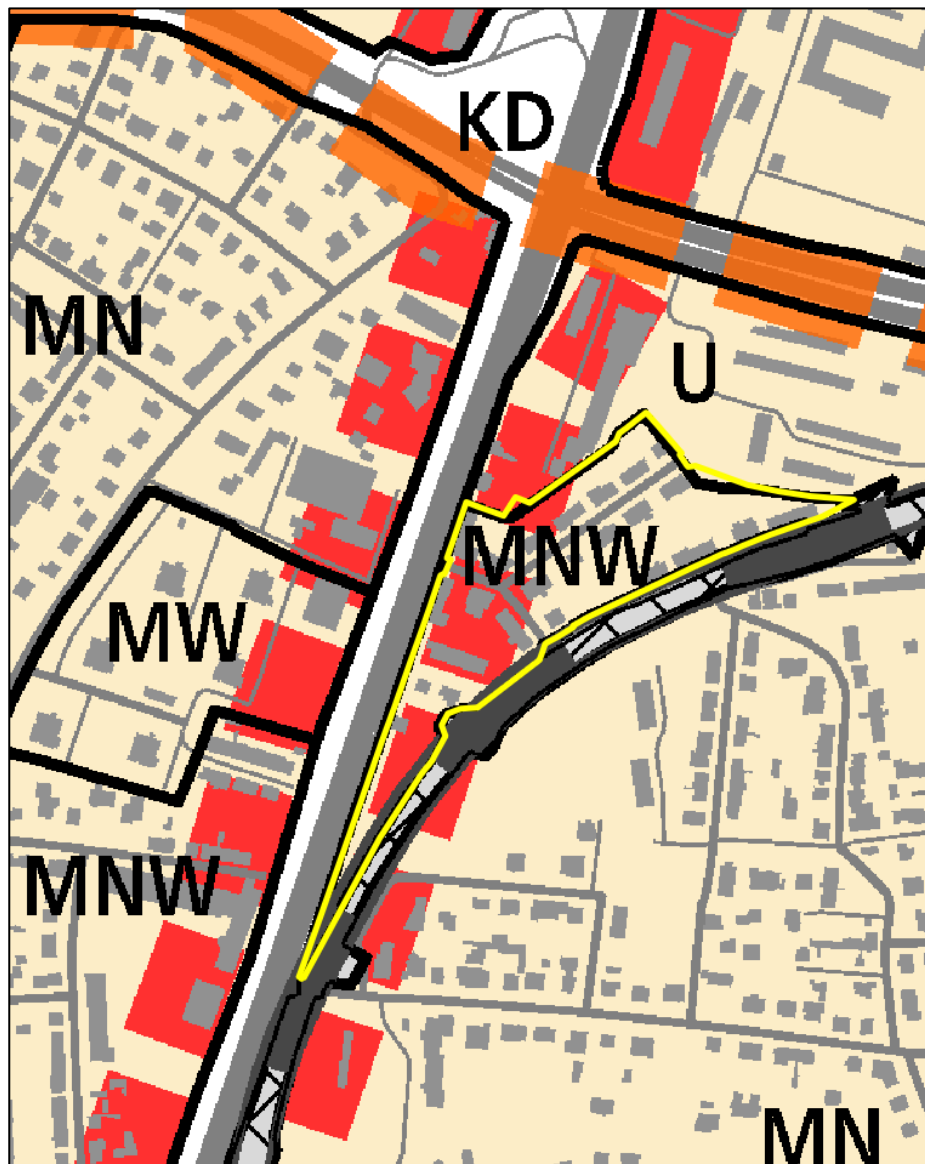
Funkcja podstawowa – Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium (s.91-95), w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

- **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**
 - (...);
 - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności po wschodniej (...) stronie ul. Zakopiańskiej (...) do utrzymania i ochrony;
 - (...);
 - Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
 - (...);
 - Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. (...) ul. Zakopiańską, (...);

- (...).
- Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych;
- (...);
- (...);
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską, (...) oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).



Rys. 7. Fragment planszy K1 Studium z granicą obszaru objętego analizą

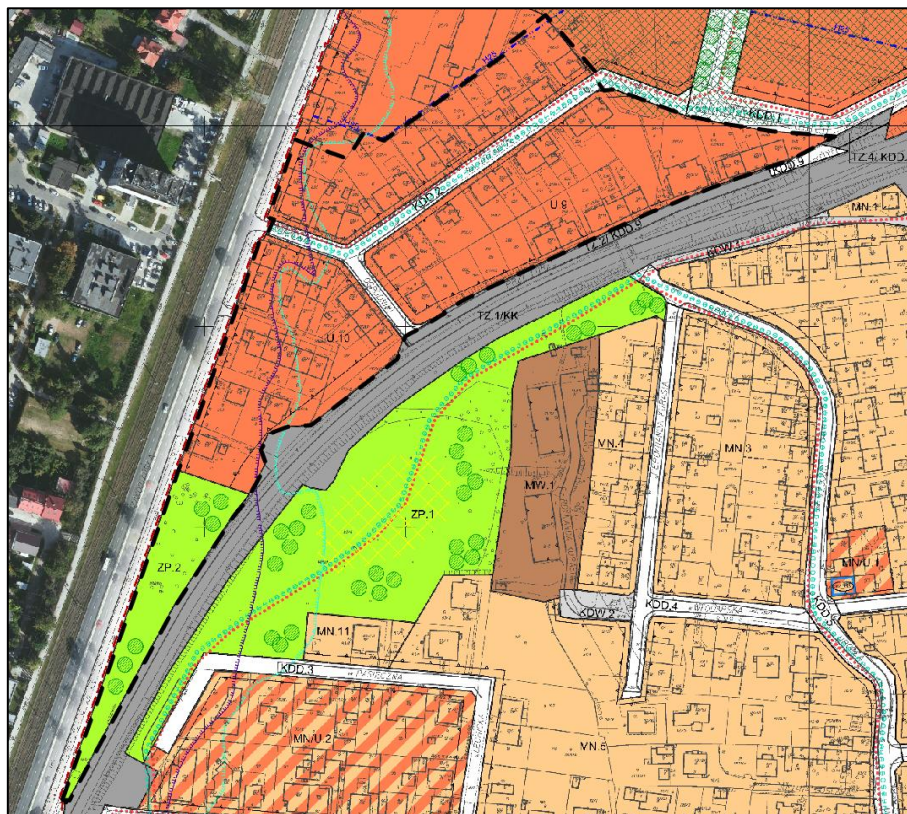
- **standardy przestrzenne:**
 - Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
 - Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a także zabudowy blokowej;
 - Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
 - (...);
 - (...);
 - (...);

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Zakopiańskiej (...) min. 20%;
- (...);
- (...);
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, (...);
- (...);
- (...).
- **wskaźniki zabudowy:**
 - (...);
 - (...);
 - Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m;
 - (...);
 - (...);
 - Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 36m, (...);
 - (...);
 - Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż (...) ul. Zakopiańskiej do 100%;
 - (...).
- **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**
 - (...) Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.
 - Strefy ochrony konserwatorskiej: (...); Ochrony i kształtowania krajobrazu: - obejmuje całość jednostki, (...);
 - (...).
 - Wskazania dla wybranych elementów: Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych, w tym osiedli (...) Łągiwnik wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.
- **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):** brak.
- **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**
 - Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - (...),
 - (...),
 - (...),
 - (...) ul. Zakopiańska – w klasie Z
 - (...);
 - Transport zbiorowy:
 - linia kolei aglomeracyjnej (...) - węzły przesiadkowe do układu komunikacji tramwajowej i autobusowej,

- linie tramwajowe w ulicach: (...), Zakopiańska (...),
- (...),
- (...),
- linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas);
- (...).
- **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**
 - Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
 - (...);
 - Ograniczenia wynikające z: Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV.

7.2. Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Dla całego obszaru objętego niniejszą analizą oraz dla terenów znajdujących się w jego bezpośrednim sąsiedztwie (za wyjątkiem drogi w ciągu ul. Zakopiańskiej) obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łągiewniki” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 16 kwietnia 2014 r., poz. 2319).



Rys. 8. Fragment obowiązującego planu miejscowego obszaru „Łągiewniki”

Według ww. planu miejscowego, dla terenów analizowanych ustalone zostały przeznaczenia pod: Tereny zabudowy usługowej (U.8, U.9, U.10), Teren zieleni urządzonej (ZP.2) oraz pod Teren dróg publicznych dojazdowych (KDD.2), dla których obowiązują poniższe ustalenia:

- § 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U.1 –U.11.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów U jest zabudowa usługowa wraz z zielenią towarzyszącą.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenów U ustala się: 1) w terenie U.9 - zabudowę mieszkaniową

wielorodzinną z usługami wbudowanymi, bez możliwości lokalizacji zabudowy o wyłącznej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) obiekty małej architektury; 3) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu i dojścia; 4) miejsca postojowe zgodnie z § 15 ust. 2; 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 6) parkingi podziemne. 4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 lit. a: 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę usługową, z zastrzeżeniem § 13 ust.2 pkt 4, nie może być mniejsza niż: a) (...), b) (...); 2) szerokość frontu nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż: a) (...); b) (...), 3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż: a) (...), b) (...), c) 25% w terenach (...), U.8, U.9, U.10, (...); 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: a) (...), b) (...), c) (...), d) 4,4 – w terenach (...), U.8, e) 3,3 – w terenach U.9, U.10; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: a) (...); b) (...), c) (...), d) 6,0 – w terenach (...), U.8, e) 4,4 – w terenach U.9, U.10; 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać: a) 25 m – w terenach U.9, U.10, b) (...), c) (...); 7) wysokość zabudowy w terenach (...), U.8 należy kształtować od wysokości 35 m do 25 m, malejąco w kierunku południowym, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią wysokości budynków; 8) w terenach (...), U.8, U.9, U.10, (...) należy stosować dachy płaskie, ukryte za gzymsem lub attyką; 9) (...); 10) pokrycia dachów dwu i wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje, w kolorystyce ciemnej; 11) utrzymuje się w terenie U.1 istniejący wjazd obsługujący istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w terenie U.8; 12) utrzymuje się w terenach U.8, U.9 i U.10, istniejącą zabudowę mieszkaniową, w tym położoną poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z możliwością remontu; 13) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o której mowa w ust. 3 pkt 1, nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej zabudowy realizowanej w ramach danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.1 – ZP.5. 2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZP jest zieleń urządzone obejmująca urządzone i utrzymane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej. 3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenów ZP ustala się: 1) obiekty małej architektury; 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem terenu (w tym oświetlenie); 3) ciągi piesze i ścieżki rowerowe; 4) ogólnodostępne „nie kubaturowe” urządzenia, np. zadaszenia, tablice informacyjne. 4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. d: 1) w terenach ZP ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją imprez masowych; 2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż: a) (...), b) 90% w terenach ZP.2, (...).

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, obejmujące układ drogowy obszaru kształtowany przez drogi publiczne: (...) dojazdowe (KDD.1 – KDD.9). 2. Przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja dróg publicznych z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, skwery, przejścia piesze, przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie w oparciu o kanalizację ogólnospławną), oświetlenie, urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, oznakowania i sterowania ruchem oraz ekrany akustyczne. 3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: 1) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych: a) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg (...) KDD, b) w obrębie linii rozgraniczających dróg (...) KDD pod warunkiem zapewnienia dojazdu do w/w miejsc poprzez normatywny zjazd z drogi; miejsca lokalizowane w obszarach ulic klasy D nie mogą być wliczane w limit miejsc dla obsługi inwestycji nie drogowych; 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezwiązane funkcjonalnie z drogami; 3) obiekty małej architektury. 4. Ustala się szerokości (dróg) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; rysunek planu przedstawia odcinkowe

poszerzenia i zawężenia szerokości dróg w liniach rozgraniczających, wynikające z przebiegu granic działek lub z istniejącego zainwestowania.

Mając na uwadze powyższe oraz ze względu na obowiązujące od 2014 r. Studium, ustalenia planu miejscowego „Łagiewniki” dla obszaru objętego analizą wymagać będą zmiany.

Jednakże, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, zarówno w planie jak i w Studium są odmienne i mogą powodować dla Gminy Kraków skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

O ile w ww. planie miejscowym ustalono wysokość zabudowy do 25 m w terenach U.9, U.10, zaś w terenie U.8 od 35 m do 25 m, malejąco w kierunku południowym, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią wysokości budynków, to według Studium Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m oraz Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 36m.

Różnice w wielkości parametrów dotyczą również powierzchni terenu biologicznie czynnego – w planie miejscowym wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 25% w terenach U.8, U.9, U.10, podczas gdy w Studium powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%.

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 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 rozproszonemu 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.

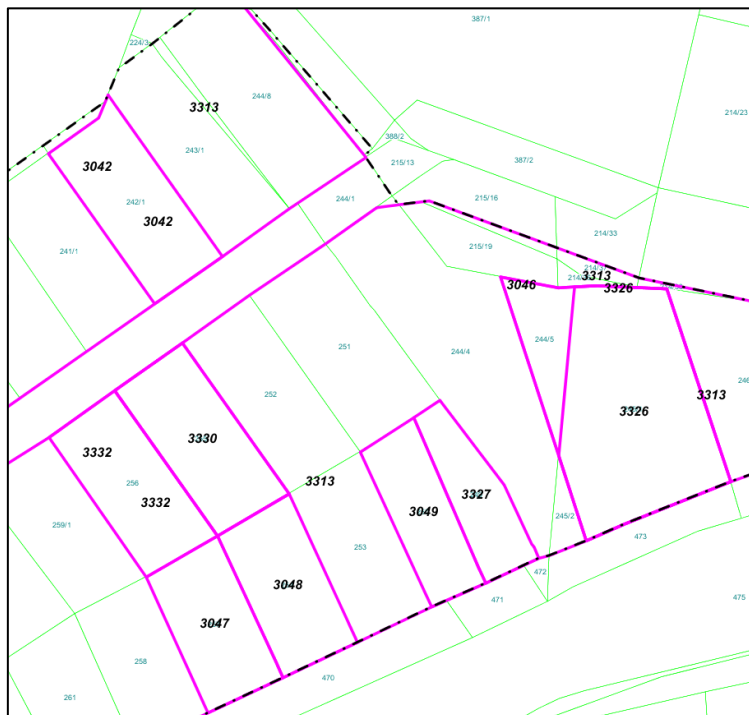
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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.

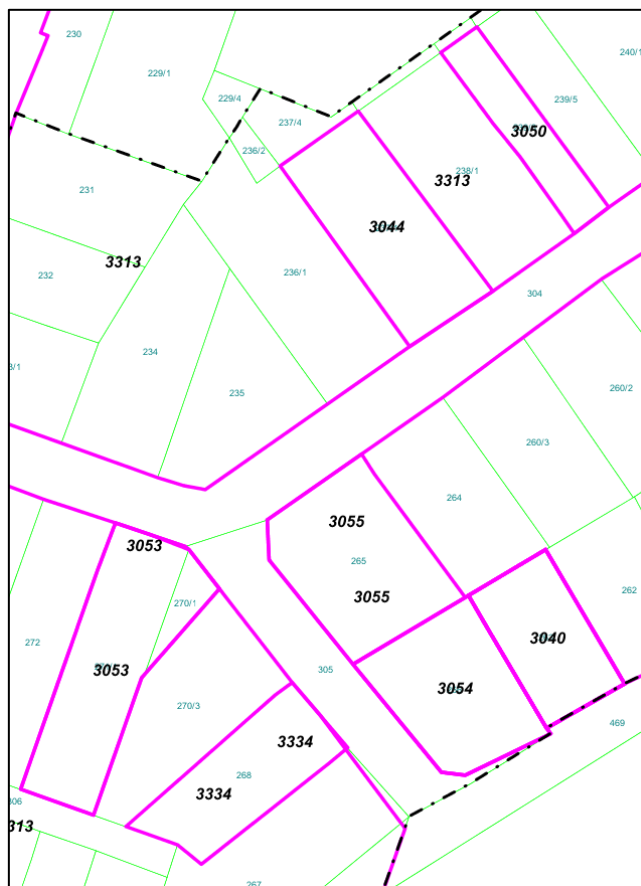
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

7.4.1. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

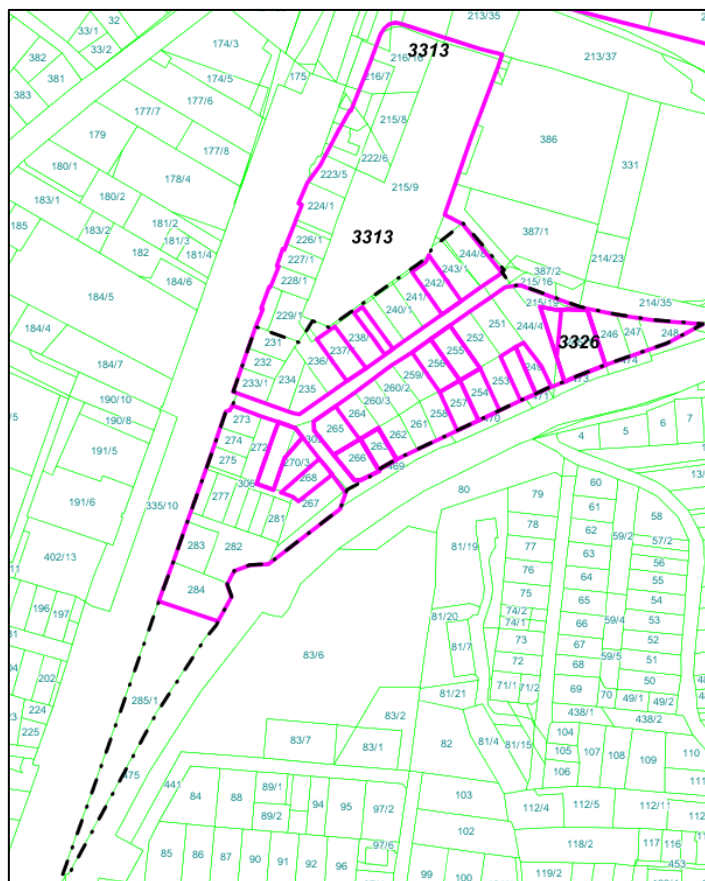
W obszarze objętym analizą, rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) obejmuje 17 wniosków zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 9. Rozmieszczenie wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego (wnioski nr: 3042, 3046, 3047, 3048, 3049, 3326, 3327, 3330, 3332)



Rys. 10. Rozmieszczenie wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego (wnioski nr: 3040, 3044, 3050, 3053, 3054, 3055, 3334)



Rys. 11. Rozmieszczenie wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego (wniosek nr: 3313)

Tab. 3. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1.	3040	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 263 obr. 30 Podgórze.	14.09.2018
2.	3042	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 242/1 obr. 30 Podgórze.	14.09.2018
3.	3044	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 237/1 obr. 30 Podgórze.	25.09.2018
4.	3046	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działek nr 244/5 i 245/1 obr. 30 Podgórze.	22.09.2018
5.	3047	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 257 obr. 30 Podgórze.	24.09.2018
6.	3048	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 254 obr. 30 Podgórze.	24.09.2018
7.	3049	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 250 obr. 30 Podgórze.	24.09.2018
8.	3050	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 239/3 obr. 30 Podgórze.	25.09.2018
9.	3053	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działek nr 270/1 i 271/1 obr. 30 Podgórze.	26.09.2018
10.	3054	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 266 obr. 30 Podgórze.	25.09.2018
11.	3055	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Łagiewniki” w zakresie działki nr 265 obr. 30 Podgórze.	28.09.2018

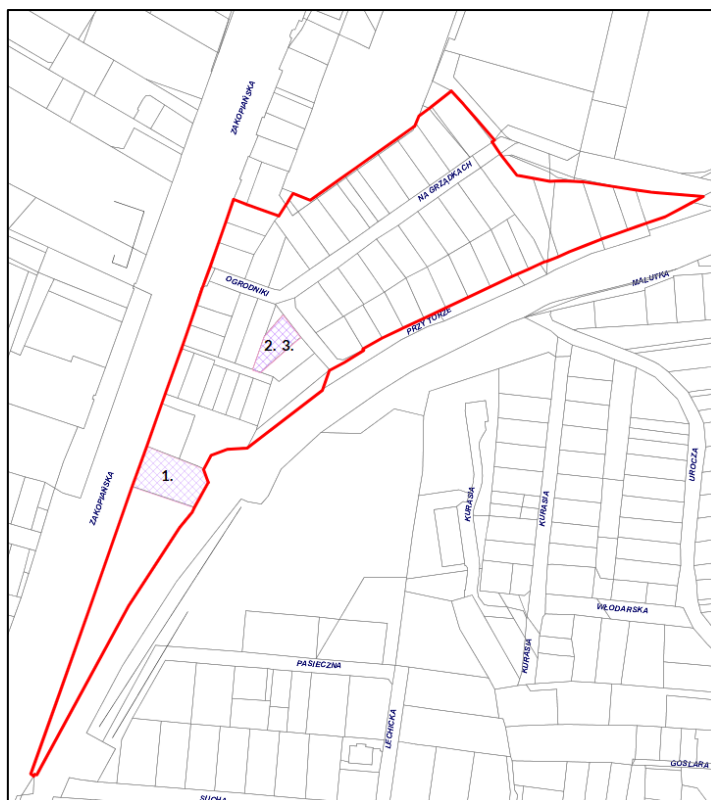
Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
12.	3313	Osoby fizyczne	Wniosek o zmianę mpzp „Łagiewniki” w zakresie obniżenia dolnego współczynnika intensywności zabudowy do poziomu 0,8, w obrębie terenów: U8, U9, U10.	19.02.2020
13.	3326	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Łagiewniki” w zakresie działki nr 245/1, obr. 30 Podgórze.	11.03.2020
14.	3327	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Łagiewniki” w zakresie działki nr 249, obr. 30 Podgórze.	11.03.2020
15.	3330	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Łagiewniki” w zakresie działki nr 255, obr. 30 Podgórze.	12.03.2020
16.	3332	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Łagiewniki” w zakresie działki nr 256, obr. 30 Podgórze.	20.03.2020
17.	3334	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Łagiewniki” w zakresie działki nr 268, obr. 30 Podgórze.	26.03.2020

Przedmiotem ww. wniosków o zmianę planu miejscowego obszaru „Łagiewniki” jest taka zmiana obowiązujących ustaleń planistycznych, która umożliwi rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

7.4.2. Analiza decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę

Na obszarze objętym analizą, w okresie od **1 stycznia 2017 r. do 30 września 2020 r.** zostały wydane **3 decyzje** o udzieleniu pozwolenia na budowę, dotyczące:

- 1) rozbiórki przedsiönka budynku mieszkalnego, przy ul. Zakopiańskiej (1);
- 2) budowy wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny, przy ul. Ogrodniki (2).



Rys. 12. Decyzje o udzieleniu pozwolenia na budowę

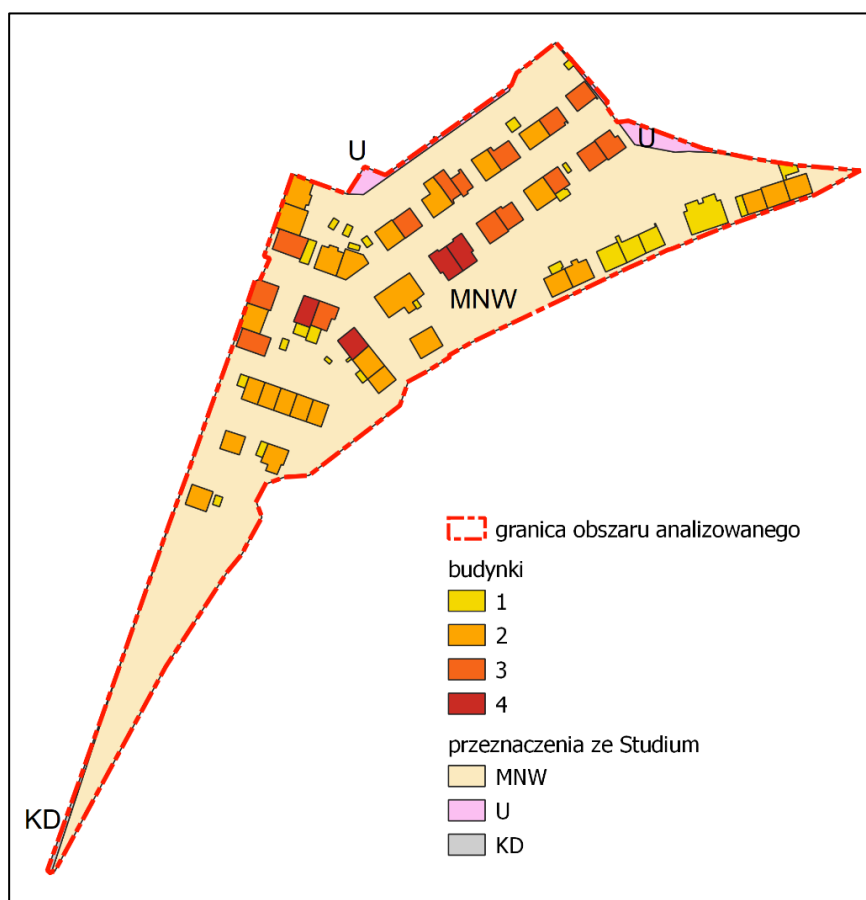
Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższe informacje z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP) i tym samym należy traktować je wyłącznie jako poglądowne.

7.5. Wniosek nr 1/2020 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2020 r.

Przyczyną rozpoczęcia prac nad niniejszą analizą jest wniosek nr 1/2020 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2020 r. o dokonanie stosownych analiz i opracowań oraz o przygotowanie i przedstawienie Radzie Miasta Krakowa projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru MNW w jednostce urbanistycznej nr 15 na Podgórzu przy ulicach: Na Grządkach, Przy Torze i Ogrodniki.

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze objętym analizą zidentyfikowano 73 budynki, w tym 52 budynki mieszkalne oraz 21 budynków gospodarczych i garaży. Budynki te charakteryzują się zróżnicowaną liczbą kondygnacji, od jednej do czterech. Dominują budynki jednokondygnacyjne (27) i dwukondygnacyjne (27). Budynków trzykondygnacyjnych jest 15, natomiast czterokondygnacyjnych jedynie 4.



Rys. 13. Budynki wg liczby kondygnacji

W obszarze objętym analizą znajdują się następujące kategorie terenów ustalone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, w obrębie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 15 Łagiewniki:

- *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW)*, dla których wskaźnik wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono na poziomie do 16 m. Przyjmując średnią wysokość kondygnacji na 3 m, w obszarze objętym analizą nie powinny powstawać budynki wyższe niż pięciokondygnacyjne. Wymóg ten spełniony jest przez wszystkie budynki.
- *Tereny usług (U)*, w obrębie których nie ma budynków, gdyż dotyczą działek o gabarytach uniemożliwiających ich zabudowę.
- *Tereny komunikacji (KD)*, w obrębie których nie ma budynków.

9. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Głównym założeniem i celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ogrodniki – Przy Torze” jest uwzględnienie wniosków mieszkańców o zmianę części planu obowiązującego „Łagiewniki”, którego ustalenia uniemożliwiają rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

Oczekiwania mieszkańców są zbieżne z aktualnie obowiązującymi wytycznymi *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, które dla obszaru analizowanego określiło kierunek zmian w strukturze przestrzennej pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW)*.

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* (dalej: *Studium*), przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- struktury terenów oraz ich przeznaczenia w obszarze objętym analizą,
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów,
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu,
- kierunków i zasad rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej,
- realizacji polityki przestrzennej miasta.

Dla obszaru objętego analizą, *Studium* wskazuje główny kierunek zagospodarowania:

- dla 97,76% obszaru pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW)*,
- dla 1,88% obszaru pod *Tereny usług (U)*,
- dla 0,36% obszaru pod *Tereny komunikacji (KD)*.

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III *Studium*, za wyjątkiem *Terenów usług (U)*, są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ogrodniki – Przy Torze” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w *Studium*. Uwzględnienie

w granicach ww. planu miejscowego *Terenów usług (U)* ma charakter jedynie uzupełniający i jest konsekwencją istniejącej struktury własności gruntów.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami *Studium* wykazała, że plan miejscowy będzie zgodny ze *Studium*.

III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

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

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

IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

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

1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenia publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.
7. Rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego (ewentualnego ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie).
8. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
9. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

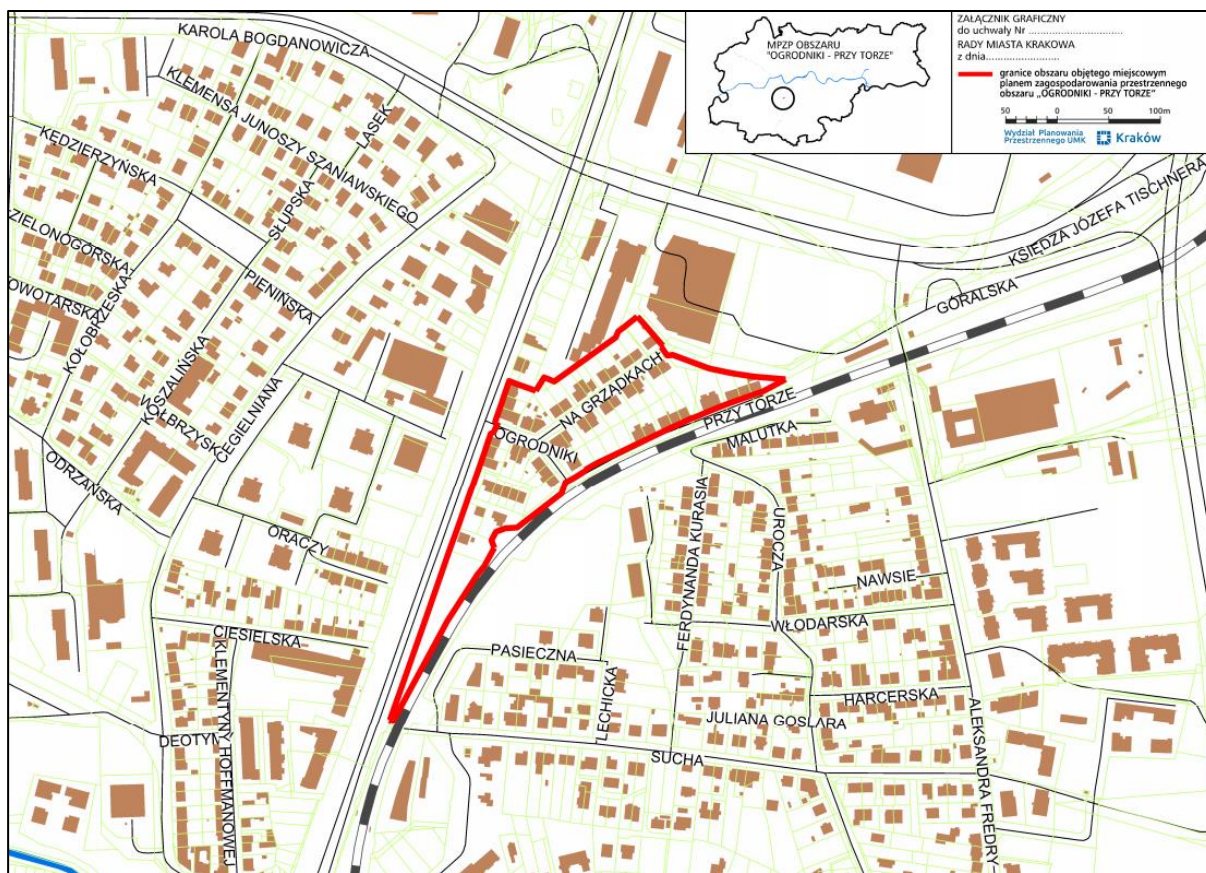
V. PODSUMOWANIE

W związku z obowiązkiem ustawowym (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz stopnia zgodności przewidywanych jego rozwiązań z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

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

Sporządzona dla obszaru „Ogrodniki – Przy Torze” analiza, wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz

zgodność przewidywanych jego rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.



Rys. 14. Proponowany do objęcia planem miejscowym obszar „Ogrodniki – Przy Torze”

VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KRAKOWA

