

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



*marzec 2021 r.*

---

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

<b>Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>	<i>Elżbieta Szczepińska</i>
<b>Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>	<i>Grzegorz Janyga</i>
<b>Czasowe zastępstwo na stanowisku Kierownika Pracowni Prac Studialnych:</b>	<i>Tomasz Antosiewicz</i>
<b>Opracowanie:</b>	<i>Paulina Mol Urszula Nowak-Błaszczyna Olga Rodzoń Aleksandra Skąła Beata Wojda-Mucha Tomasz Ziółkowski</i>

**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 .....	9
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	9
5.1 Struktura gruntów wg własności.....	9
5.2 Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania.....	10
6. Problemy przestrzenne .....	11
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 .....	17
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.....	19
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne .....	21
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania	21
przestrzennego.....	21
7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę .....	22
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy .....	24
7.5 Uchwała Nr XL/1037/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie	26
ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przystąpienia do	26
sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj –	26
Zaborze” .....	26
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium .....	27
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania .....	29
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą..	30
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU	31
MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM .....	31
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO	31
OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO.....	31
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH .....	31
V. PODSUMOWANIE.....	32
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	33

## I. UWARUNKOWANIA

### 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest po południowej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy VIII Dębniki. Granice obszaru analizowanego, obejmują swym zasięgiem fragmenty pięciu obrębów ewidencyjnych (7, 9, 11, 31 i 34) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **24,0 ha**.

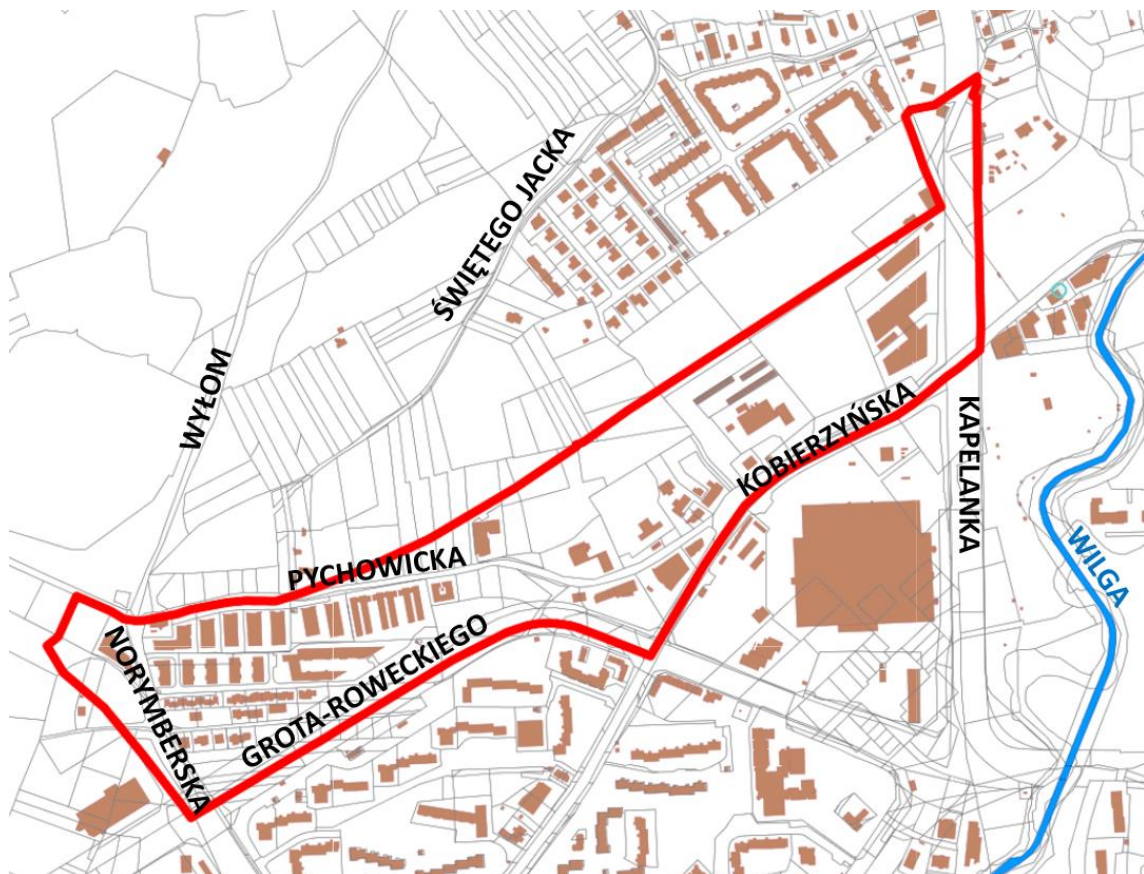


Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta

#### Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** zaczynając od północnego narożnika działki nr 493 obr. 7 Podgórze w kierunku północno-wschodnim, granica przebiega północną granicą działek nr 493, 472/1 obr. 7 Podgórze, następnie przecinającą przez działkę nr 279/17 obr. 31 Podgórze oraz fragmentem północnej granicy ww. działki, następnie północną granicą działek nr 1/2, 1/23, 1/24 obr. 31 Podgórze wzdłuż ulicy Pychowickiej, przecinającą przez działki nr 1/3, 275/1 obr. 31 Podgórze stanowiące ulicę Pychowicką oraz przecinającą przez działki nr 271, 274, 277/1, 278, 279, 280/1, 281/1, 340/1, 284/1, 283, 284/3 obr. 9 Podgórze. Na kolejnym odcinku granica poprowadzona jest fragmentem zachodniej i północnej granicy działki nr 285/5 obr. 9 Podgórze, następnie przecinającą przez działki nr 241/1, 241/2, 240, 229/96, 222/12, 222/8 obr. 9 Podgórze, zachodnią granicą działek nr 302/1, 301 obr. 9 Podgórze do narożnika działki nr 222/12 obr. 9 Podgórze, przecinającą przez ww. działkę nr 301 obr. 9 Podgórze stanowiącą ulicę Ceglarską, fragmentem północnej granicy działki nr 221/1 obr. 9 Podgórze, przecinającą przez działkę nr 220/1 obr. 9 Podgórze, następnie przecinającą przez działkę nr 297 obr. 11 Podgórze, stanowiącą ulicę Kapelanka oraz przecinającą przez działkę nr 202/9 obr. 11 Podgórze do granicy z działką nr 161/2 obr. 11 Podgórze,

- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru przebiega wschodnią granicą działek nr 202/9, 291, 292, 297 obr. 11 Podgórze stanowiących ulicę Kapelanka, następnie przebiega przecinającą przez działki nr 164/3, 335, 336, 228/1 obr. 11 Podgórze oraz przecinającą przez działkę nr 276/16 obr. 31 Podgórze, stanowiącą ulicę Kobierzyńską do granicy działki nr 24/9 obr. 31 Podgórze,
- **od południa:** granica obszaru przebiega południową granicą działki nr 276/16 obr. 31 Podgórze stanowiącą ulicę Kobierzyńską, następnie po terenie działek nr 276/16, 276/15, 276/13, 276/8 obr. 31 Podgórze - ul. Kobierzyńską do miejsca skrzyżowania na terenie działki nr 276/8 obr. 31 Podgórze z ulicą Stefana Grota-Roweckiego, następnie po terenie działek nr 22/9, 22/12, 22/8, 21/3, 20/2, 6/2, 7, 8/2, 277/3, 9/2, 15/4, 10/4, 14/3, 13/3, 278/3, 47/2, 48/2, 53/8, 54/7, 55/3, 56/5, 59/5, 59/6, 59/8, 60/18, 182/41 obr. 31 Podgórze oraz fragmentem po terenie działki nr 201/2 obr. 34 Podgórze,
- **od zachodu:** granica obszaru poprowadzona jest fragmentem po terenie działki nr 201/2 obr. 34 Podgórze, następnie przebiega ona po terenie działek nr 475/10, 468/2, 468/7, 468/9, 467/4 obr. 7 Podgórze, przecinającą przez działkę nr 491 obr. 7 Podgórze stanowiącą ul. Kamieniarską, następnie po terenie działek nr 469/3, 470, 471, 410/22 obr. 7 Podgórze oraz zachodnią granicą działki nr 493 obr. 7 Podgórze do północnego narożnika ww. działki.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą

## 2. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana jest w większości w zachodniej części analizowanego obszaru, pomiędzy ulicami: Norymberską, Stefana Grota-Roweckiego i Pychowicką. Budynki mają do czterech i pięciu kondygnacji naziemnych, kryte są wypłaszczone dachami o formach łukowych albo dachami płaskimi.

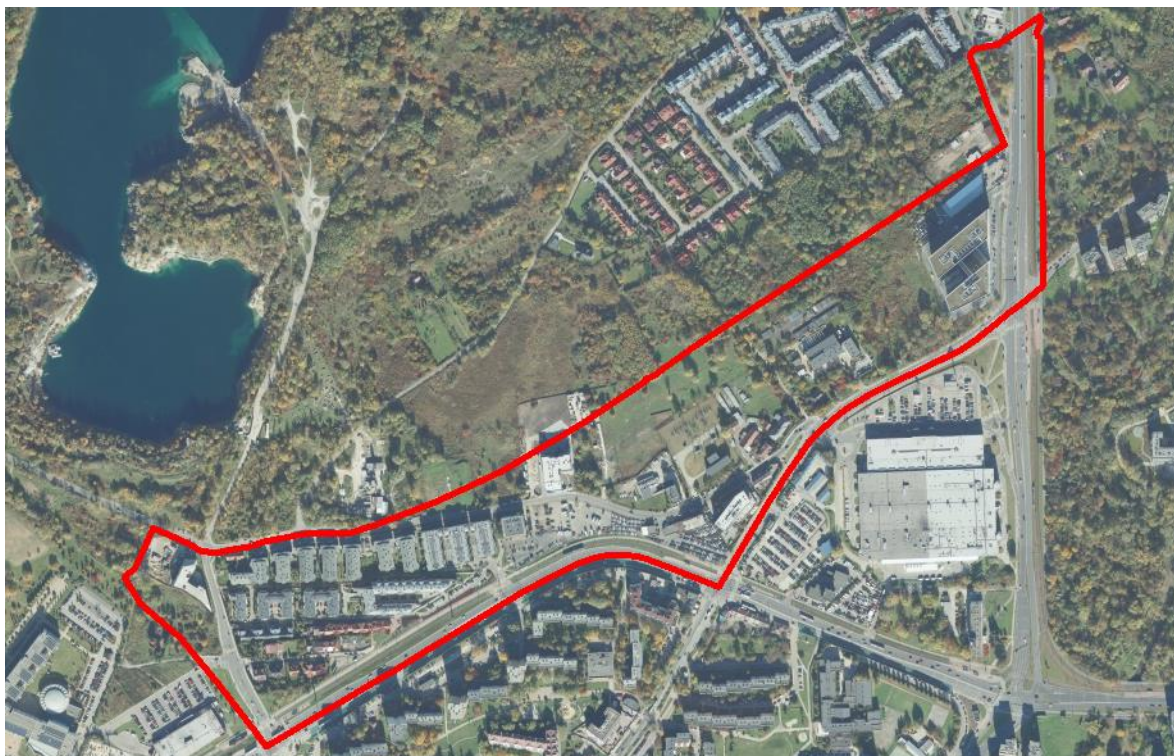
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi niewielki obszar w analizowanym terenie i położona jest w południowej części obszaru, po obu stronach ulicy Kamieniarskiej oraz w środkowej jego części - przy ulicy Pychowickiej (pojedyncze budynki). Występuje jako wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa. Najczęściej ma wysokość dwóch kondygnacji i kryta jest dachami połaciowymi dwuspadowymi. W obszarze zauważalna jest stopniowa zmiana sposobu użytkowania jednorodzinnych budynków lub ich części, z funkcji mieszkaniowej na usługową.

Budynki usługowe położone są w środkowej i północnej części analizowanego obszaru, lokalizowane są wzdłuż ulic Pychowickiej, Stefana Grota-Roweckiego, Kobierzyńskiej i Kapelanka. Ponadto przy ulicy Norymberskiej w trakcie realizacji jest czterokondygnacyjny budynek o przyszłej funkcji usługowej (biurowo-usługowy bądź hotelowy - postępowanie o WZ w toku).

Wśród obiektów usługowych w obszarze można wymienić przykładowo: budynki biurowe przy ulicy Kapelanka, hotel u zbiegu ulic Kobierzyńskiej i Pychowickiej, usługi samochodowe (salon samochodowy, wypożyczalnia lawet, komis, blacharstwo, parking płatny), usługi geodezyjne, studio nagrań lektorskich oraz budynki instytucji pełniących funkcje techniczne dla miasta (Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej i Tauron Dystrybucja). Najwyższe z obiektów usługowych są budynki biurowe - mają wysokość dziewięciu kondygnacji, pozostałe do pięciu (np. hotel). Funkcja usługowa stanowi także uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, poprzez wbudowane lokale użytkowe.

Część obszaru analizowanego nie jest zabudowana, lecz pokryta w większości zielenią niską i średniowysoką (krzewy i drzewa). Są to tereny w północnej części analizowanego obszaru - w sąsiedztwie rezerwy pod Kanał Krakowski, na południe od niej.

Na zachodzie analizowanego obszaru jest wyznaczona rezerwa terenowa pod Trasę Pychowicką - odcinek Trasa Zwierzyniecka - ul. Grota Roweckiego.



Rysunek 3 Ortofotomapa z granicami obszaru objętego analizą

### 3. Obsługa komunikacyjna obszaru

#### Układ drogowy

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, na który składają się ulice:

- odcinek ul. Kobierzyńskiej - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnąca w kierunku północnym w stronę centrum miasta aż do ul. Kapelanka, a od południa krzyżująca się z ul. Józefa Babińskiego (przy południowo-wschodniej granicy obszaru analizowanego),
- odcinek ul. Kapelanka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowa) - biegnąca od skrzyżowania z ulicami Adolfa Nowaczyńskiego, gen. Bohdana Zielińskiego i Monte Cassino do skrzyżowania z ulicami Stefana Grota-Roweckiego, Wacława Lipińskiego, Jana Brożka. Ulica oddziela Ludwinów od Zakrzówka (przy wschodniej granicy obszaru analizowanego),
- Pychowicka – droga o znaczeniu lokalnym (droga wewnętrzna) – biegnąca w kierunku zachodnim od skrzyżowania z ul. Kobierzyńską do skrzyżowania z ul. Norymberska i ul. Wyłom (ulica przecina równoleżnikowo obszar analizowany),
- odcinek ul. Norymberskiej – droga gminna lokalna (powiatowa) – biegnąca od ul. Tynieckiej do ul. Stefana Grota-Roweckiego (przy zachodniej granicy obszaru analizowanego).

#### Parkowanie

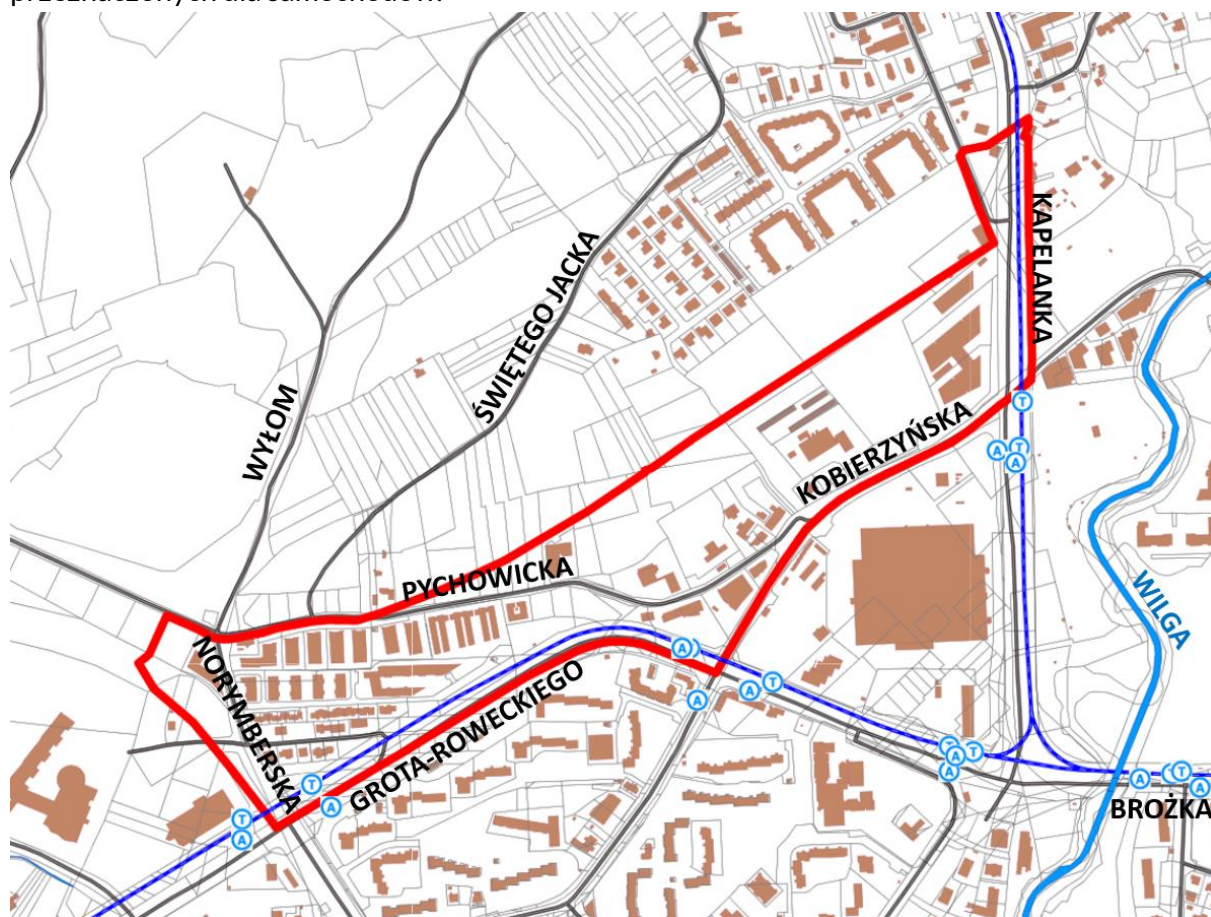
Analizowany obszar znajduje się poza wyznaczoną w mieście strefą płatnego parkowania. Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na wyznaczonych (najczęściej grodzonych) niewielkich parkingach osiedlowych lub w garażach podziemnych -

zlokalizowanych pod budynkami wielorodzinnymi, a także wzdłuż istniejących dróg i chodników, przy budynkach usługowych oraz na prywatnych posesjach.

### Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się wzdłuż głównych ciągów komunikacji kołowej oraz poprzez wyznaczone deptaki i drogi dojścia na terenach wewnątrzsiedlowych.

Ruch rowerowy realizowany jest po wyznaczonej wzdłuż ul. Kobierzyńskiej i ul. Stefana Grota-Roweckiego drodze rowerowej, zaś na pozostałym obszarze - po drogach przeznaczonych dla samochodów.



Rysunek 4 Komunikacja

### Komunikacja zbiorowa

Obsługa komunikacją zbiorową obszaru objętego analizą odbywa się głównie poprzez linie tramwajowe i autobusowe, w ciągu ulic: Kapelanka i Gen. Stefana Grota-Roweckiego.



## 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* ww. obszar nie wymaga budowy lub przebudowy systemów infrastruktury technicznej.

### ▪ Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru 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 środkowej części obszaru zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 110 kV „Ruczaj”. W terenie występują linie elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia, w tym linie napowietrzne.

### ▪ System ciepłowniczy

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego.

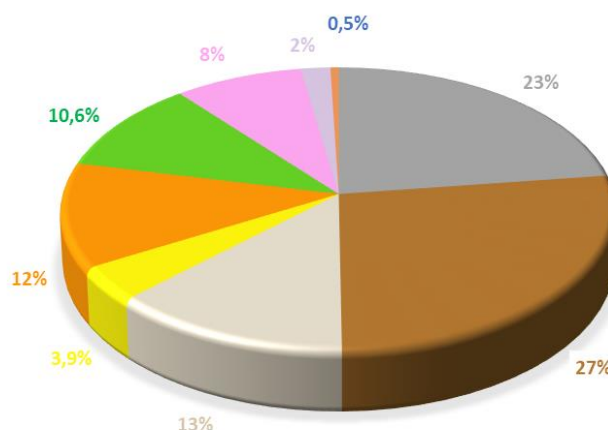
## 5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

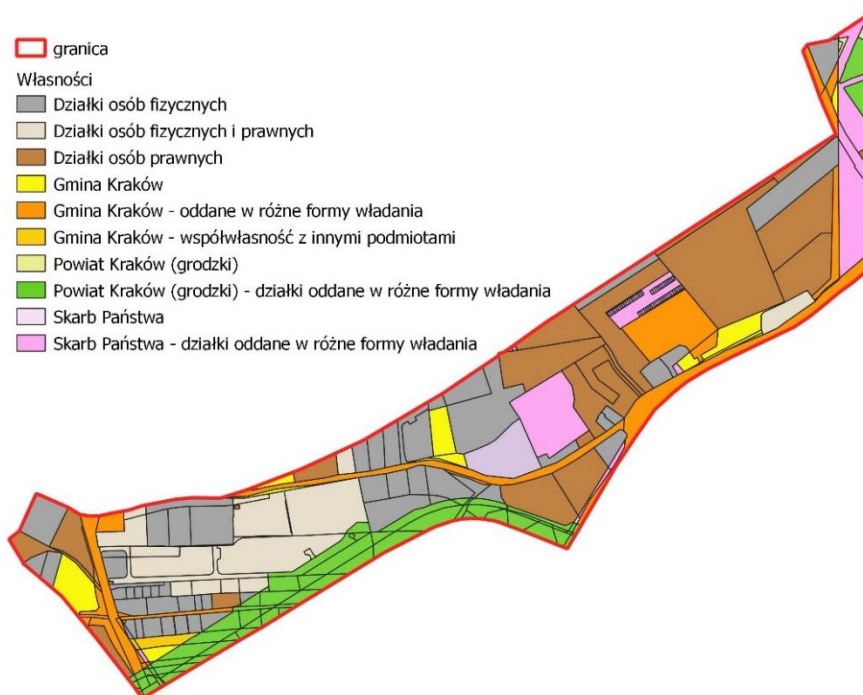
### 5.1 Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości na analizowanym obszarze stanowią działki **osób prawnych**, które obejmują działki o łącznej powierzchni 6,5 ha, co stanowi 27% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **osób fizycznych** – zajmują powierzchnię 5,5 ha (22,9%), natomiast trzecią - działki **osób fizycznych i prawnych** obejmujące działki o łącznej powierzchni 3,1 ha (12,8%).

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są działki **Gminy Kraków oddane w różne formy władania** – 2,9 ha (12%). Działki **Powiatu oddane w różne formy władania** stanowią 10,6 % (2,6 ha), działki **Skarbu Państwa oddane w różne formy władania** zajmują powierzchnię ok. 2 ha (8,4%), a działki województwa małopolskiego obejmują działki o powierzchni 0,5 ha (ok. 2%).





Rysunek 5 Struktura własności gruntów

## 5.2 Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania

W analizowanym obszarze występuje przewaga gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - ok. 16 ha co stanowi 66,4 % wszystkich użytków. W ramach tej kategorii gruntów największą powierzchnię obejmują drogi (6,2 ha), tereny mieszkaniowe (5,3 ha), a także inne tereny zabudowane (3,2 ha). W ewidencji użytków rolnych najliczniej występują grunty orne (2,8 ha) oraz łąki trwałe (2,6 ha). Stosunkowo dużą powierzchnię zajmują także tereny różne - ok. 2 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 - 22,2%,
- Ba - tereny przemysłowe - 2,9%,
- Bi - inne tereny zabudowane - 13,1%,
- Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy - 1,5%,

### Tereny komunikacyjne, w tym:

- dr - drogi - 25,6%,
- Ti - inne tereny komunikacyjne - ok. 1%,

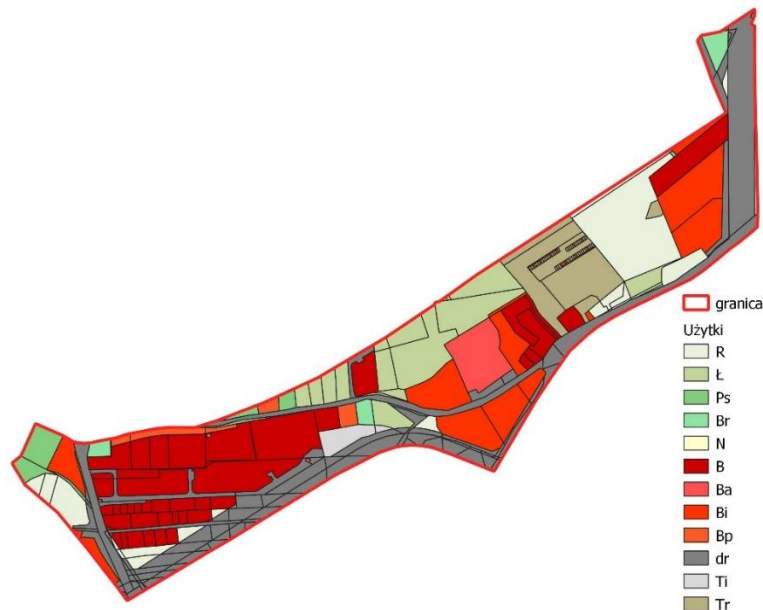
### Grunty rolne, w tym:

#### Użytki rolne:

- R - grunty orne - poniżej 11,6%,
- Ł - łąki trwałe - 10,9%,
- Ps - pastwiska trwałe - 2,3%,



- Br – grunty rolne zabudowane – 1,4%,  
**Tereny różne** – Tr – 7,4%.



Rysunek 6 Przestrzenne rozmieszczenie użytków

## 6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano następujące problemy:

- brak kompleksowo określonych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy (obecnie zabudowa realizowana jest w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa),
- nadmierna intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej, z niewielką przestrzenią wspólną, brakiem towarzyszącej infrastruktury społecznej, z minimalną ilością miejsc parkingowych,
- niewystarczająca liczba miejsc postojowych.

## 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, 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 tych 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, klasztorными 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 przeważającej części w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 16 Ruczaj - Kobierzyn oraz na fragmentach w granicy strukturalnych jednostkach urbanistycznych nr 17 Zakrzówek - Pychowice oraz nr 5 Dębniki:

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów w zakresie jednostki urbanistycznej nr 16 Ruczaj - Kobierzyn:

#### **MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **U - Tereny usług**

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

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

#### **ZU - Tereny zieleni urządzonej**

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

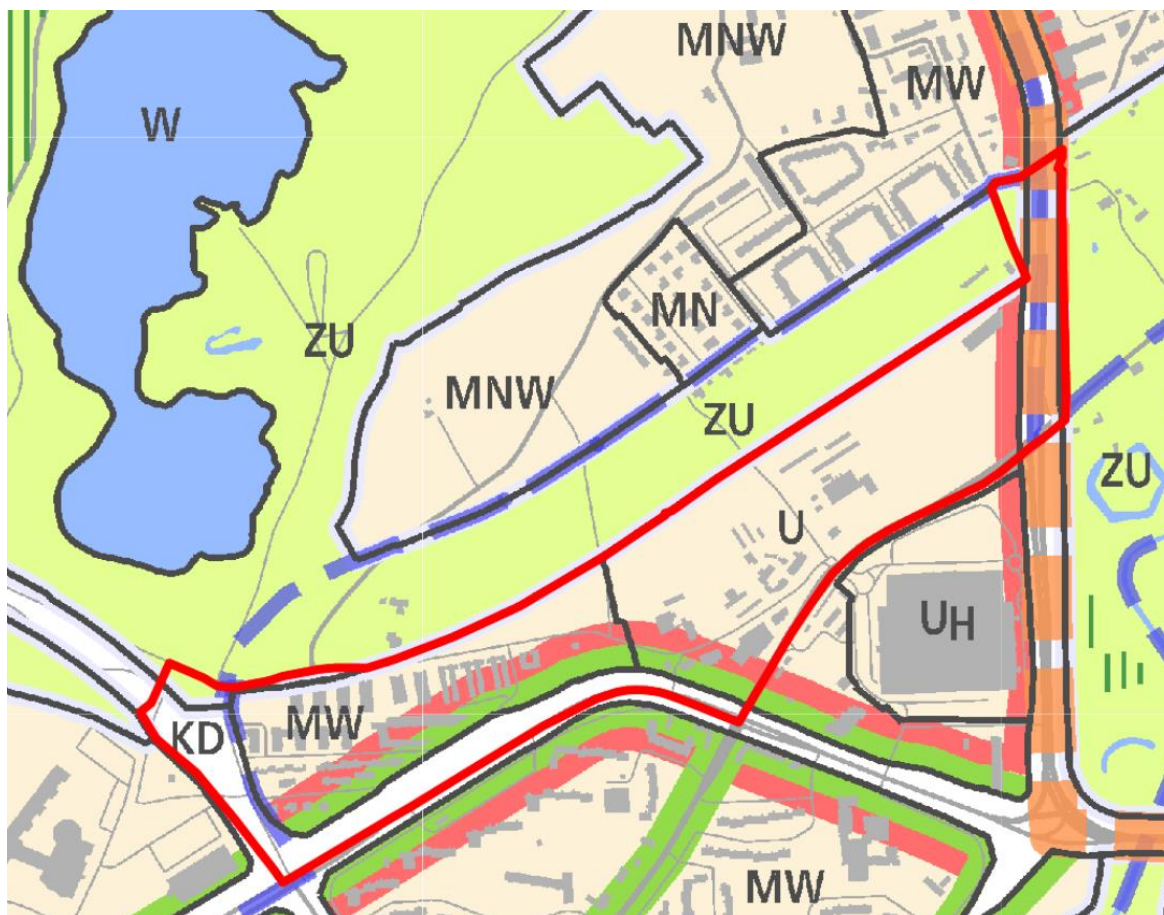
**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które 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 wskazana 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.



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru

Tab. 1. Struktura terenów ze Studium w obszarze analizowanym

Kierunek w Studium	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
U	11,15	46,4
MW	6,82	28,4
KD	5,25	21,8
ZU	0,81	3,4
<b>Razem:</b>	<b>24,03</b>	<b>100,0</b>

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego analizą dla **Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej nr 16 Ruczaj - Kobierzyn**:

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

- Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;
- Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Kapelanka do utrzymania;
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Kapelanka do przekształceń w centrum handlowo-rozrywkowe;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego (...) w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem, realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego min. 60%;
- W przypadku rezygnacji z realizacji Kanału Krakowskiego powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 60%.

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m,(...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;
- Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem w terenach zieleni urządzonej (ZU) realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego lub w przypadku rezygnacji z jego budowy do 16 m;



- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych (...) w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego do 100%.

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

Występują odcinki historycznych traktów drożnych (...).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrona sylwety Miasta:*
  - obejmuje niewielki fragment płn. części jednostki;
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
  - obejmuje mały fragment w płn. części jednostki, w rejonie rzeki Wilgi;
  - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi.

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

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wilga);
- Obszary o (...) wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Parki rzeczne;
- W północnej części granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego – fragmentarycznie;
- Korytarze ekologiczne;
- Obszary wymiany powietrza.

Niewielki fragment analizowanego obszaru zlokalizowany jest również na terenie Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej nr 17 Zakrzówek Pychowice, obejmując obszar wskazany pod tereny komunikacji (KD) i tereny zieleni urządzonej (ZU) oraz na terenie Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej nr 5 Dębniki, obejmując obszar wskazany pod tereny komunikacji (KD).

## **7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe**

Analizowany obszar w zdecydowanej większości (98,8% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 1,2% powierzchni obszaru (0,3 ha) obowiązują ustalenia miejscowego planu obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” - obszar 83 – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (Rys. 8).

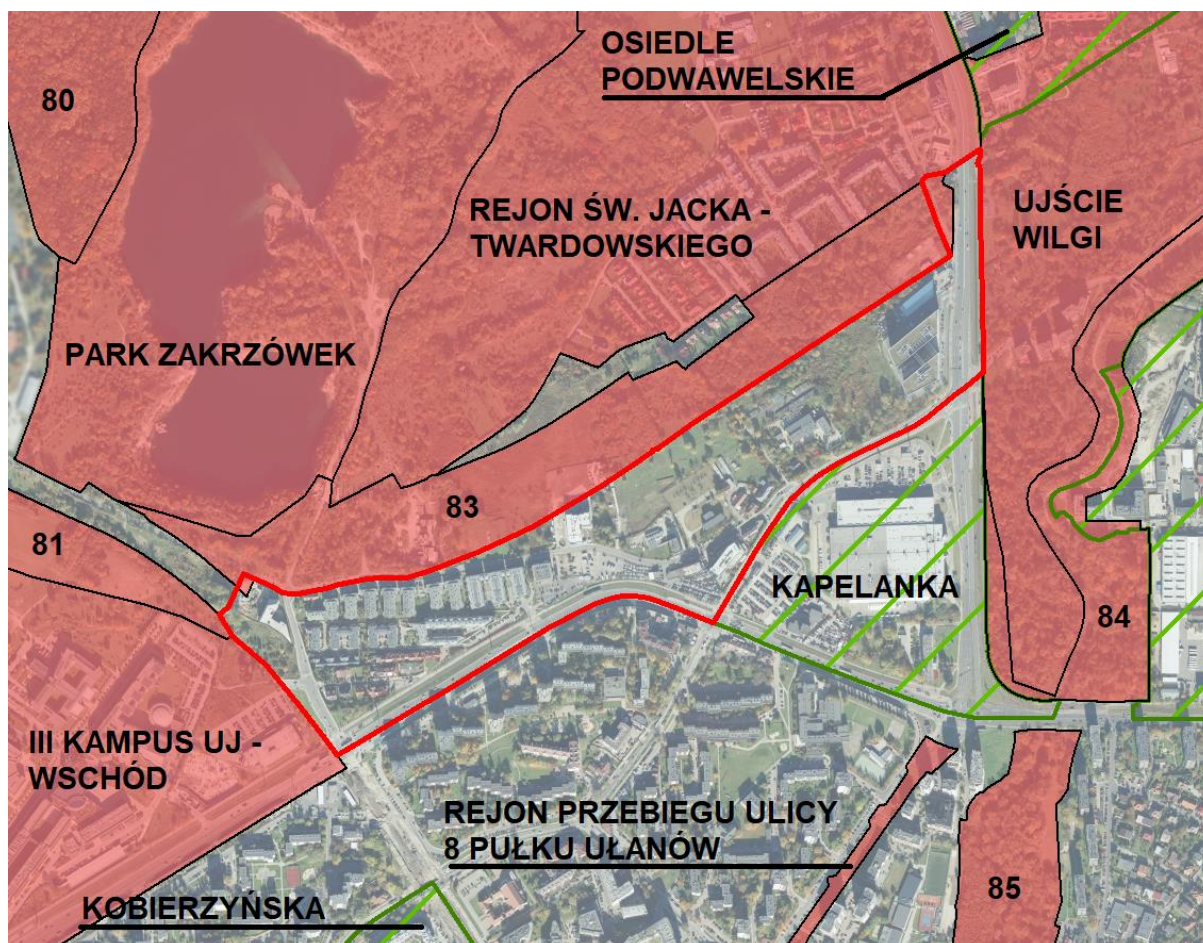
Pierwszy fragment niniejszego planu miejscowego zlokalizowany jest po zachodniej stronie przy ul. Norymberskiej i obejmuje fragment działki nr 493 obr. 7 Podgórze. Drugi fragment, położony we wschodniej części analizowanego obszaru, obejmuje fragment pomiędzy ul. Ceglarską i Kapelanka.



Rysunek 8 Fragmenty obowiązującego mpzp Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A (obszar 83), objęte granicami analizowanego obszaru

Od zachodu obszar analizowany graniczy z obszarem, dla którego od 3 września 2005 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**III Kampus UJ - Wschód**” (uchwała Nr LXXXIII/817/05 z dnia 22 czerwca 2005 r. z późn. zm.); od północy z obszarem, dla którego od 18 października 2018 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – **etap A (obszary nr 81 i 83)** przyjęty uchwałą Nr CIX/2894/18 z dnia 12 września 2018 r.; od wschodu z obszarem, dla którego od 17 sierpnia 2006 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Ujście Wilgi**” (uchwała Nr CXIII/1127/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2006 r.).

Analizowany obszar w południowo-wschodniej części graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr LII/1437/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 stycznia 2021 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „**Kapelanka**”.



Rysunek 9 Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

### 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 pętlach 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.

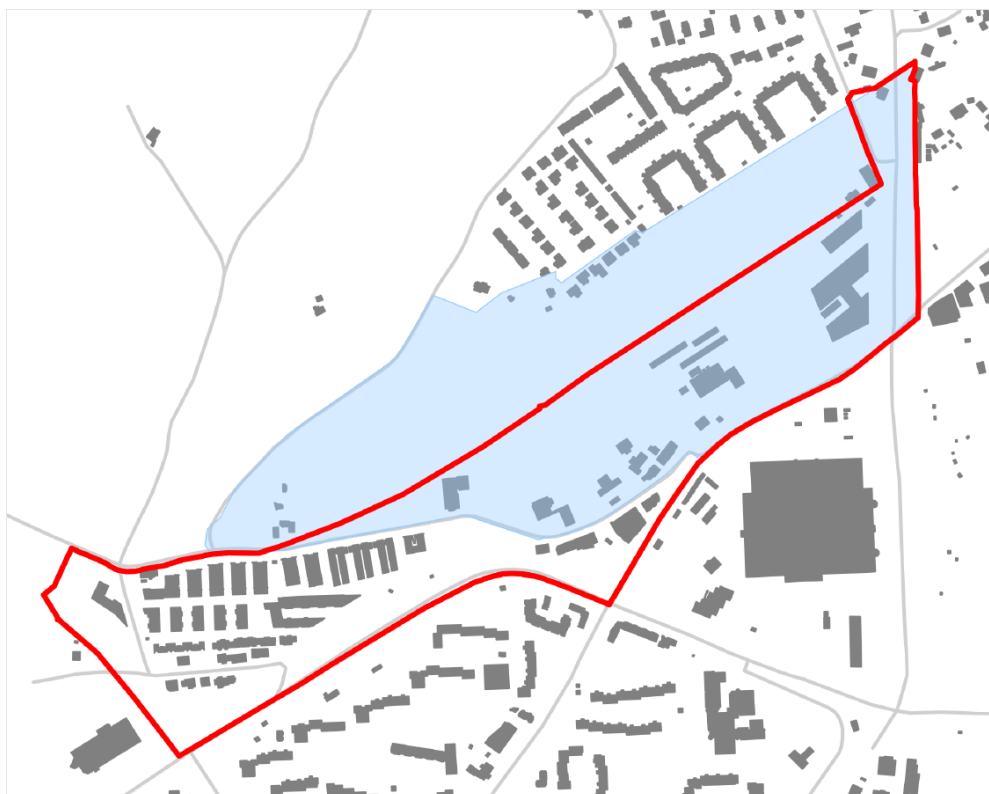
Ponadto, w toku procedury planistycznej, o której mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o *podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu* zostanie powiadomiony m.in. *zarząd województwa*, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne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

## 7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

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

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 **1** wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek nr 2398 został złożony przez osobę fizyczną i dotyczył obszaru zawartego pomiędzy terenem obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon św. Jacka – Twardowskiego”, ul. Pychowicką, ul. Kobierzyńską i ul. Kapelanka. Północny fragment terenu wskazanego we wniosku został objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A (obszar 83) – uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.

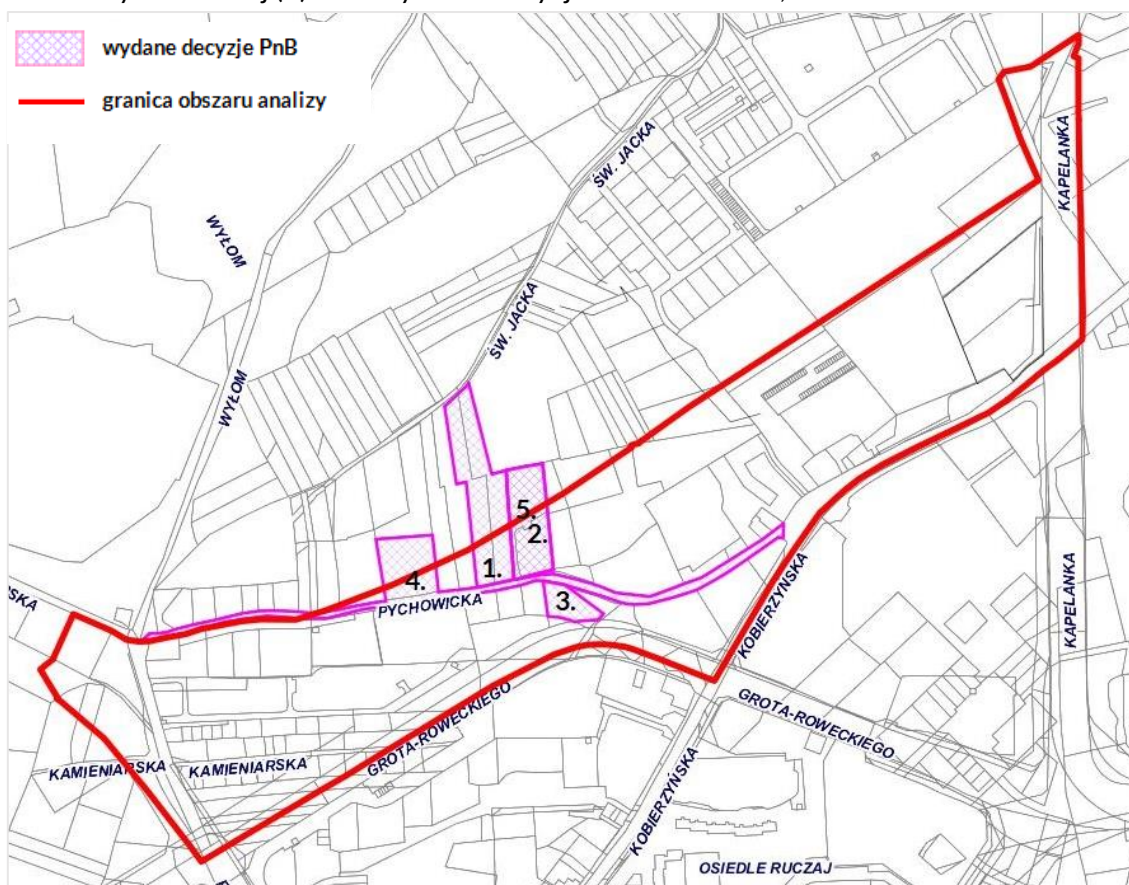


Rysunek 10 Obszar objęty wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

## 7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od 1 stycznia 2018 r. do dnia 23 lutego 2021 r. zostało wydanych 5 decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe decyzje dotyczyły budowy:

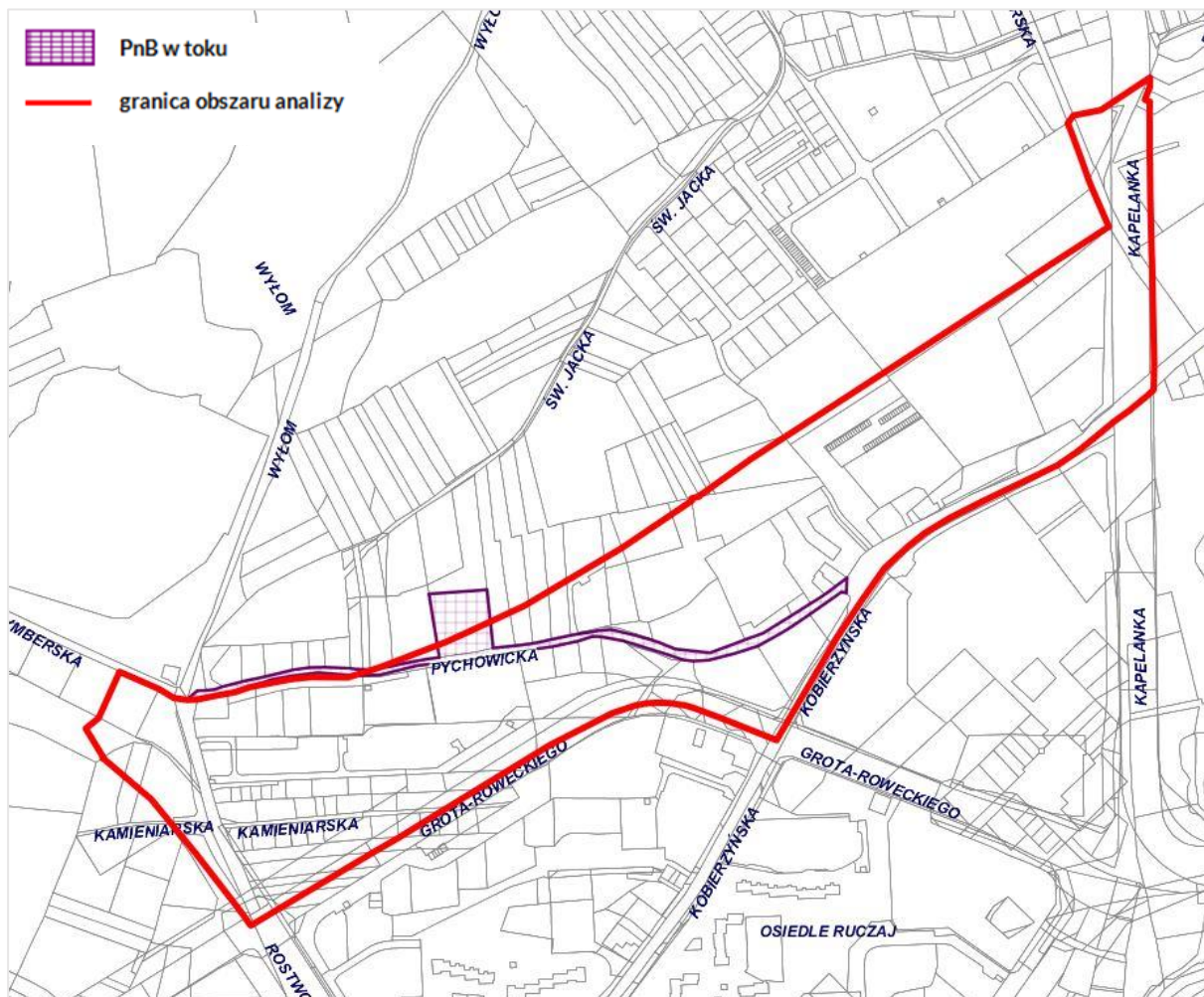
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi garażami i usługami w parterze, garażem podziemnym oraz niezbędna infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Pychowickiej (1) data wydania decyzji – 02.07.2020 r.;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami, wewnętrzną drogą dojazdową, zewnętrznymi miejscami postojowymi oraz wolnostojącym śmietnikiem na nieruchomości przy ul. Pychowickiej (2) data wydania decyzji – 03.07.2019 r.;
- bezdotykowej myjni samochodowej samoobsługowej pięciostanowiskowej z wewnętrznym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Pychowickiej (3) data wydania decyzji – 13.05.2020 r.;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z budowa instalacji wewnętrznych, zagospodarowaniem oraz układem komunikacyjnym i budowa zjazdu i chodnika na nieruchomości przy ul. Pychowickiej data wydania decyzji – 25.01.2018 r. (4);
- budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, instalacjami, drogą dojazdową, miejscami postojowymi oraz wolnostojącym śmietnikiem na nieruchomości przy ul. Pychowickiej (5) data wydania decyzji – 13.03.2018 r.;



Rysunek 11 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne), mogące znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania – stan na 23 lutego 2021 r.

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą wydano decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące realizacji inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one: zamierzeń inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej tj. budowy sieci energetycznej, instalacji gazu oraz przebudowy wewnątrz lokali biurowych.

Aktualnie (na dzień 22 lutego 2021 r.) w granicach analizowanego obszaru prowadzone jest **1 postępowanie** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dla inwestycji mogącej wpłynąć znacząco na zmiany zagospodarowania. Dotyczy ono budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z budowa instalacji wewnętrznych, układem komunikacyjnym oraz budową zjazdu i chodnika na nieruchomości przy ul. Pychowickiej.



Rysunek 12 Procedowane postępowania o wydanie decyzje o pozwoleniu na budowę, mogące znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania – stan na 22 lutego 2021 r.

Ponadto w granicach analizowanego obszaru prowadzone są 2 postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji nie wpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego. Dotyczą one przebudowy przeszklenia balkonu oraz budowy magistrali ciepłej.

### 7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

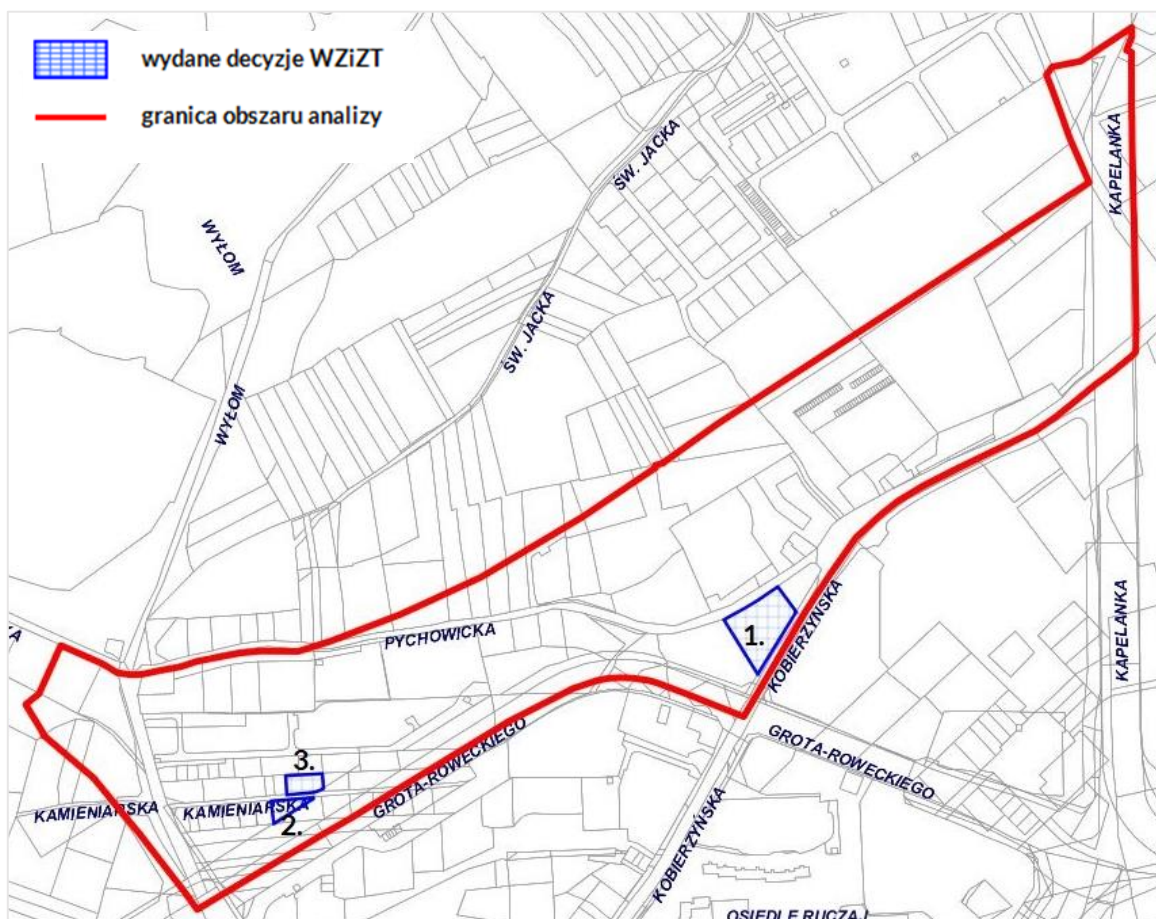
W granicach analizowanego obszaru w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do 23 lutego 2021 r., dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego zostały wydane **3 decyzje** ustalające warunki zabudowy. Wydane decyzje dotyczą:

przebudowy nadbudowy, rozbudowy:

- o jedną kondygnację istniejącego budynku hotelowego (z infrastrukturą techniczną) na nieruchomości przy ul. Kobierzyńskiej (1) data wydania decyzji – 08.02.2019 r.;

budowy:

- budynku usługowego, miejsc postojowych, dojazdu i dojazdu do budynku na nieruchomości przy ul. Kamieniarskiej (2) – data wydania decyzji – 07.10.2020 r.;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi na działce przy ul. Kamieniarskiej (3) – data wydania decyzji – 20.12.2019 r.



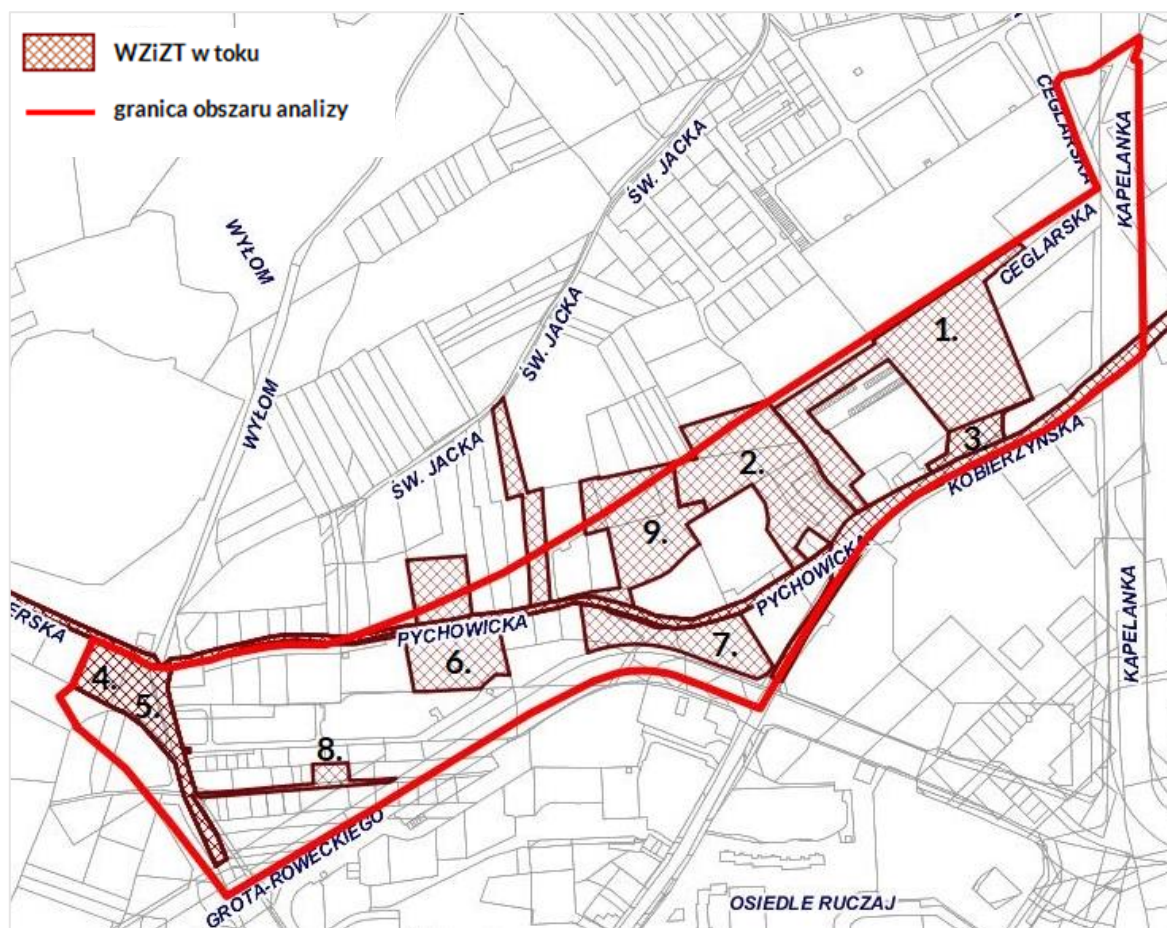
Rysunek 13 Wydane decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (pozytywne), mogące znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania – stan na 23 lutego 2021 r.

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na realizację inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy, sieci wodociągowej i kanalizacji, sieci elektroenergetycznej, magistrali ciepłej.



Aktualnie (na dzień 22 lutego 2021 r.) w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **11 postępowań** o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania obszaru. Dotyczą one budowy m.in.:

- budynku usługowo-biurowego wraz z parkingiem podziemnym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz z elementami zagospodarowania terenu, budową drogi dojazdowej na nieruchomości przy ul. Kobierzyńskiej (1);
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, parkingami zewnętrznymi, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą techniczną na działkach w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Pychowickiej (2);
- budynku usługowego na nieruchomości przy ul. Kobierzyńskiej (3)
- budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu obejmującym: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, małą architektury na nieruchomości przy ul. Norymberskiej (4);
- budynku hotelowego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu obejmującym: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, małą architekturę na nieruchomości przy ul. Norymberskiej (5);
- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi, niezbędnymi instalacjami oraz budowa wjazdów na nieruchomości przy ul. Pychowickiej (6);
- dwóch budynków usługowo-handlowo-biurowych z infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. gen. Stefana Grota Roweckiego (7);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi na nieruchomości przy ul. Kamieniarskiej (8);
- zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingami zewnętrznymi, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą techniczną na działkach przy ul. Pychowickiej (9).



Rysunek 14 Prowadzone postępowania o ustalenie WZ, mogące znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania – stan na 23 lutego 2021 r.

Ponadto w granicach analizowanego obszaru prowadzone są postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego. Dotyczą one budowy, rozbudowy oraz przebudowy odcinka magistrali ciepłej oraz budowy elektroenergetycznej sieci kablowej.

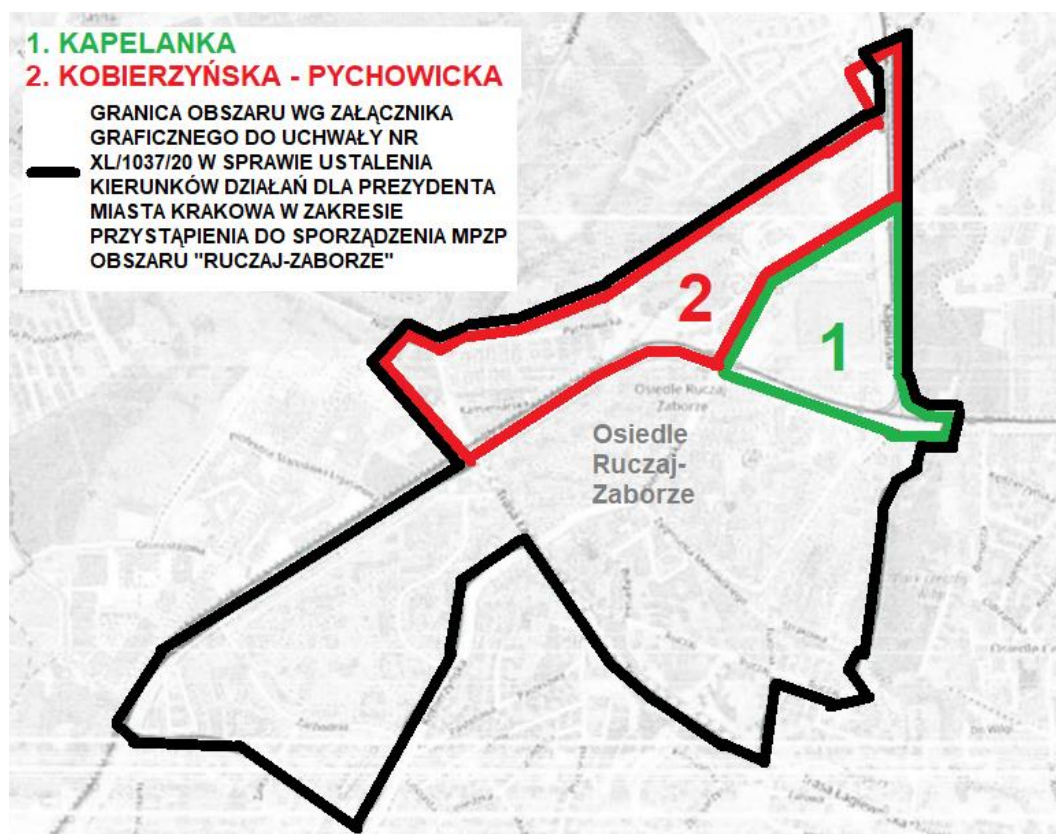
Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki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

## 7.5 Uchwała Nr XL/1037/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj – Zaborze”

Uchwałą Nr XL/1037/20 z dnia 20 maja 2020 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Ruczaj - Zaborze”.

Pierwszy etap prac planistycznych na wskazanym w uchwale kierunkowej obszarze zainicjowany został uchwałą Nr LII/1437/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka” (Rys. 15).

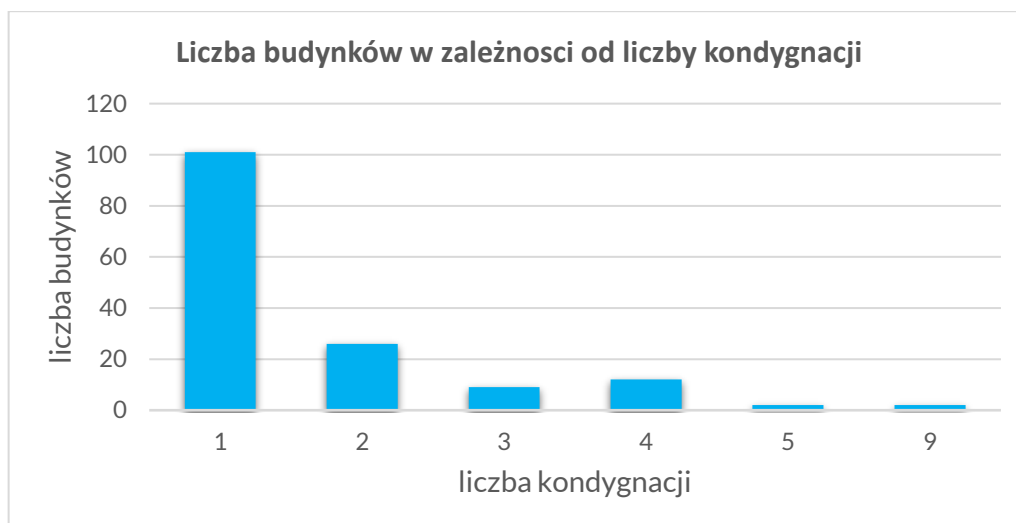
W ocenie organu sporządzającego projekt planu miejscowego, kolejnym obszarem wymagającym podjęcia czynności polegających na przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest obszar, dla którego sporządzono niniejszą analizę. Pozostałe tereny wskazane w uchwale kierunkowej obejmują m. in. budynki mieszkalne wielorodzinne wchodzące w skład Osiedla Ruczaj-Zaborze, głównie 4-, 5- i 11-kondygnacyjne wybudowane na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX w. w technologii wielkotypowej.



Rysunek 15 Uchwały kierunkowe

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

W obszarze analizowanym zidentyfikowano 152 budynki o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają zróżnicowaną liczbą kondygnacji - od jednej do dziewięciu. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (101), 2-kondygnacyjne (26) i 4-kondygnacyjne (12). Poniższy wykres przedstawia rozkład ilościowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Rysunek 16 Wysokość budynków w obszarze analizy

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr **16 Ruczaj – Kobierzyn**. W ramach tej strukturalnej jednostki urbanistycznej, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

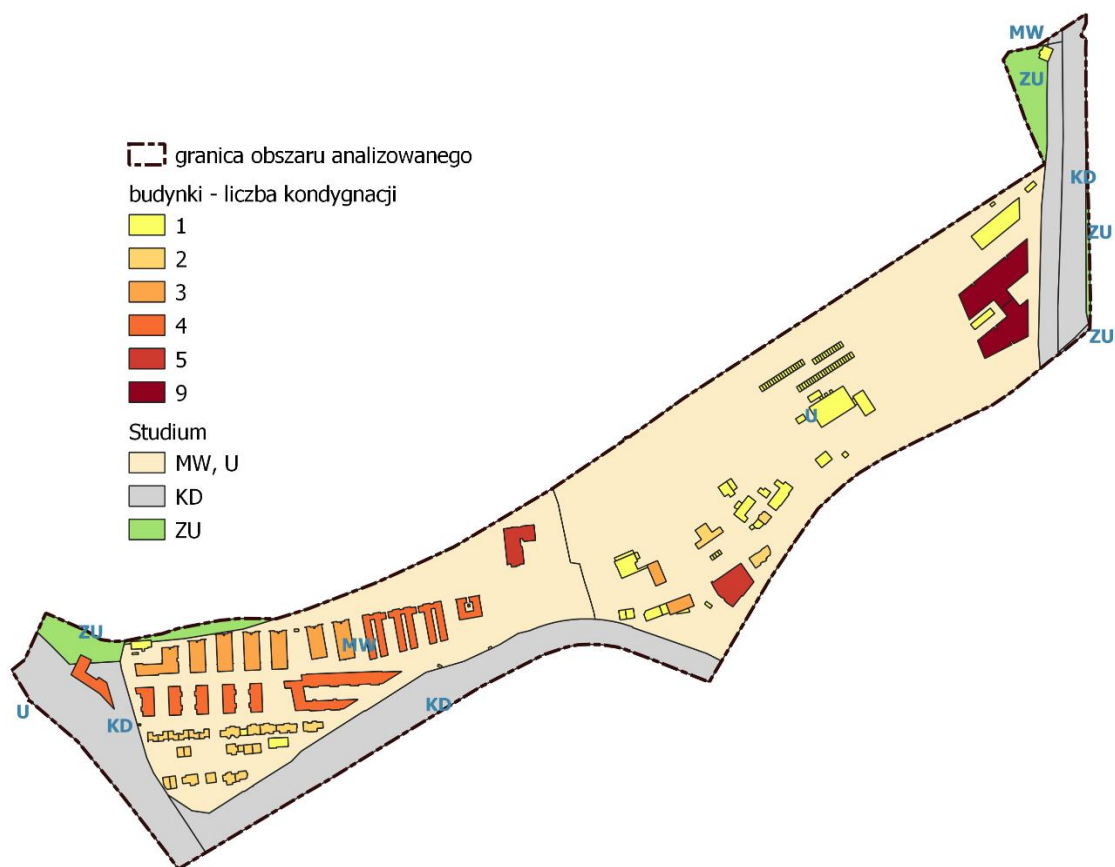
▪ Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej do 25 m, oraz dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać mieszkalne budynki wyższe niż 8-kondygnacyjne oraz budynki usługowe wyższe niż 4-kondygnacyjne. Wszystkie budynki w terenie MW są budynkami mieszkalnymi i wszystkie istniejące budynki w tym terenie spełniają powyższe założenie.

▪ Tereny zabudowy usługowej (U).

Dla budynków w terenach usługowych w jednostce 16 Ruczaj – Kobierzyn został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 25 m. Przyjmując średnio 3,5 metry na kondygnację, nie powinny powstawać budynki wyższe niż 7-kondygnacyjne. Na podstawie tak przyjętego założenia stwierdza się, iż wymogu tego nie spełniają 2 budynki, jeden o funkcji handlowo-usługowej a drugi o funkcji biurowej (Kapelanka 42a i 42b).

Ponadto na terenach komunikacji (KD) oraz częściowo na obszarze zieleni urządzonej (ZU) zlokalizowany jest 4 - kondygnacyjny budynek, dla których Studium wskazuje zakaz zabudowy kubaturowej o wysokości powyżej 5 m.



Rysunek 17 Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

Powyższa informacja w zakresie liczby i atrybutów budynków została opracowana o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr, ponadto nie zawsze liczba kondygnacji odpowiada założeniu, iż każda kondygnacja jest równa 3 m lub 3,5 m wysokości i tym samym powyższą informację należy traktować wyłącznie jako poglądową.

## 9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MW i U) w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinventaryzowano działki już zainwestowane (budynki, drogi, parkingi) oraz działki możliwe do zainwestowania, na których nie ma jeszcze budynków. Spośród terenów możliwych do zainwestowania wyłączono działki o powierzchni mniejszej niż 6 a. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do zainwestowania (kolor żółty na rys. nr 18) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów.



Rysunek 18 Tereny możliwe do zainwestowania

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok.18 ha. Pośród nich, ok. 11,4 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).

Powierzchnia działek, które mogą zostać uzupełnione nową zabudową, czyli obszary możliwe do zainwestowania obejmują działki o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha.

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

- określenie zasad harmonijnego kształtowania zabudowy w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium,
- zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej, wielorodzinnej z terenami usługowymi,
- uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną.

## 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 **46,4%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- dla **28,4%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- dla **21,8%** obszaru jako tereny komunikacji (**KD**);
- dla **3,4%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**).

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

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 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.

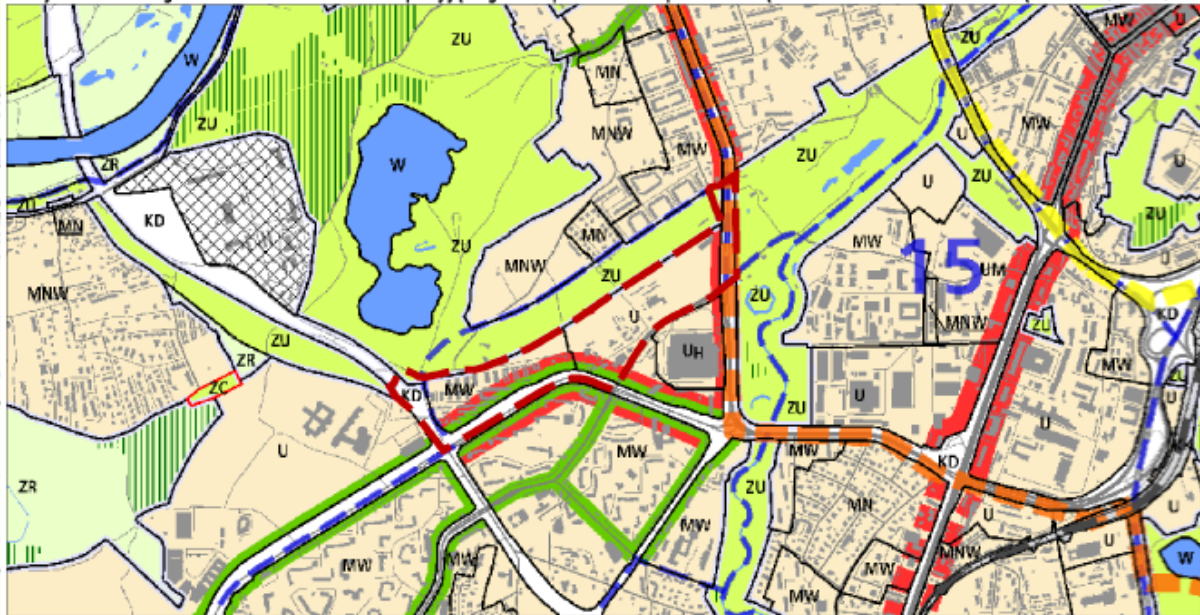
Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania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



## VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

### WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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



--- granice obszaru objętego analizą

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :	<b>UM</b>	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-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 / w wyznaczonego korytarza drogowym
	istniejące linie kolejowe				

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

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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

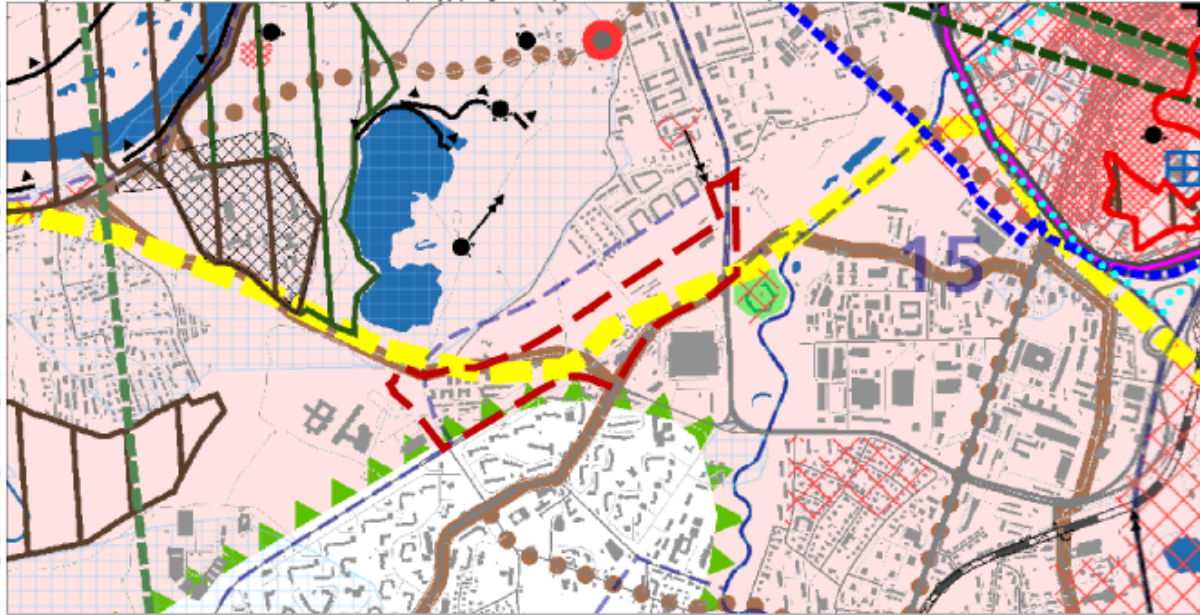
<b>ZP</b>	tereny zieleni publicznej
<b>MU</b>	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
<b>UC</b>	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
<b>UP</b>	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



**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**



- granice obszaru objętego analizą
- KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA**
- granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"

- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO**
- granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO

- STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH**
- dominacji na obszarach zieleni
- rewaloryzacji
- integracji
- historyczny układ drożny
- układ dróg Twierdzy Kraków

- STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA**
- granica strefy ochrony sylwety miasta

- STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**
- granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu

- obszary ochrony krajobrazu warownego - A
- obszary ochrony krajobrazu warownego - B

- punkty widokowe
- ciągi i osie widokowe
- powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi
- powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

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

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane

- ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu

- STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO**
- granica strefy nadzoru archeologicznego
- stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)

- dobra kultury współczesnej
- miejsca pamięci narodowej

- PARKI KULTUROWE**
- 1. istniejące
- 1. Stare Miasto
- 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
- II. Skała
- III. Mydlniki -Tonie
- IV. Fort Dłubnia
- V. Lotnisko
- VI. Krzemionki Podgórskie
- VII. Rajsko-Kosocice
- VIII. Skotniki-Bodzów
- IX. Tyniec

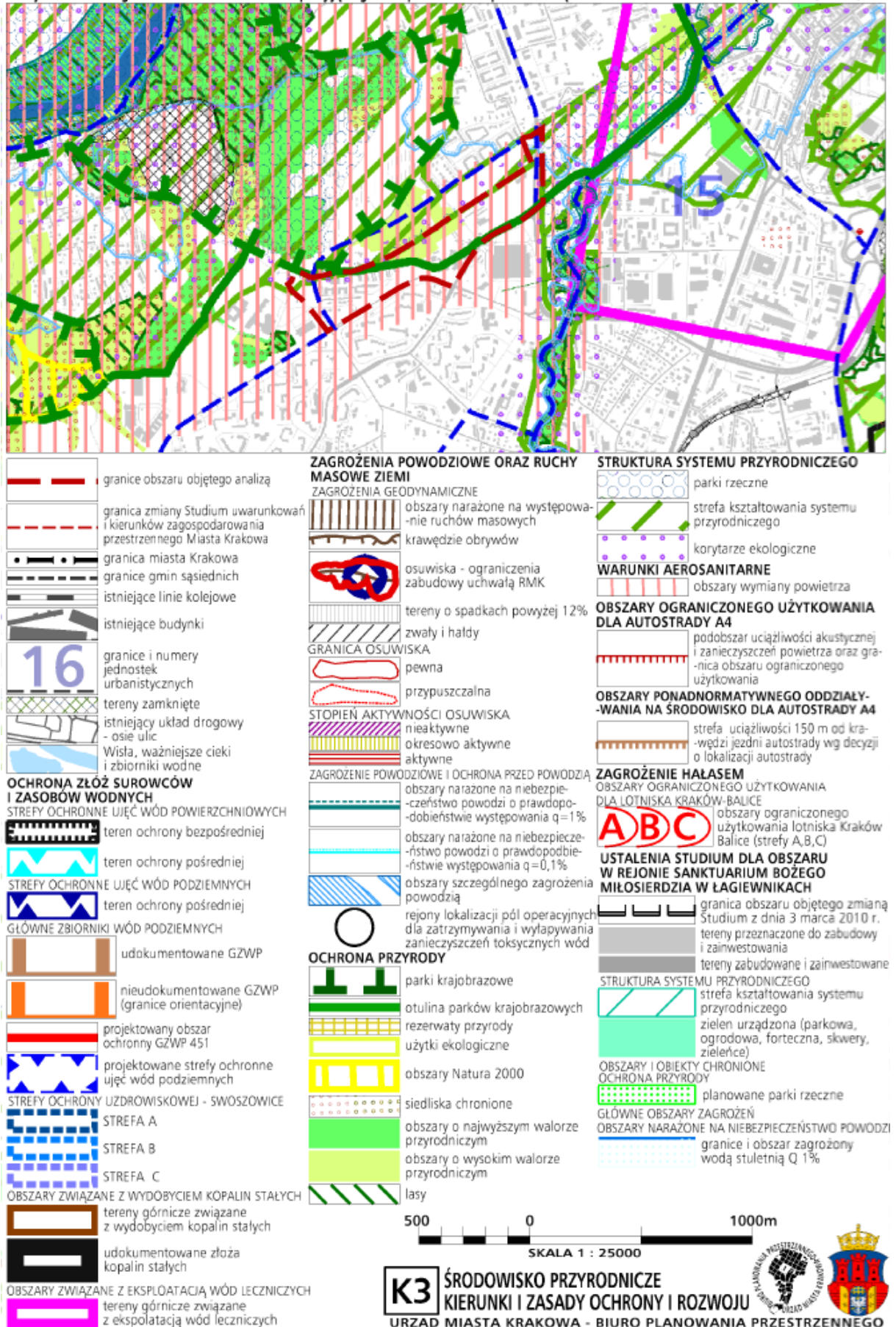
**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granice miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- 16. granice i numery jednostek urbanistycznych
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte
- zespoły rezydencjonalno-parkowe - rejestr zabytków
- zespoły rezydencjonalno-parkowe - ewidencja zabytków
- fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków
- obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

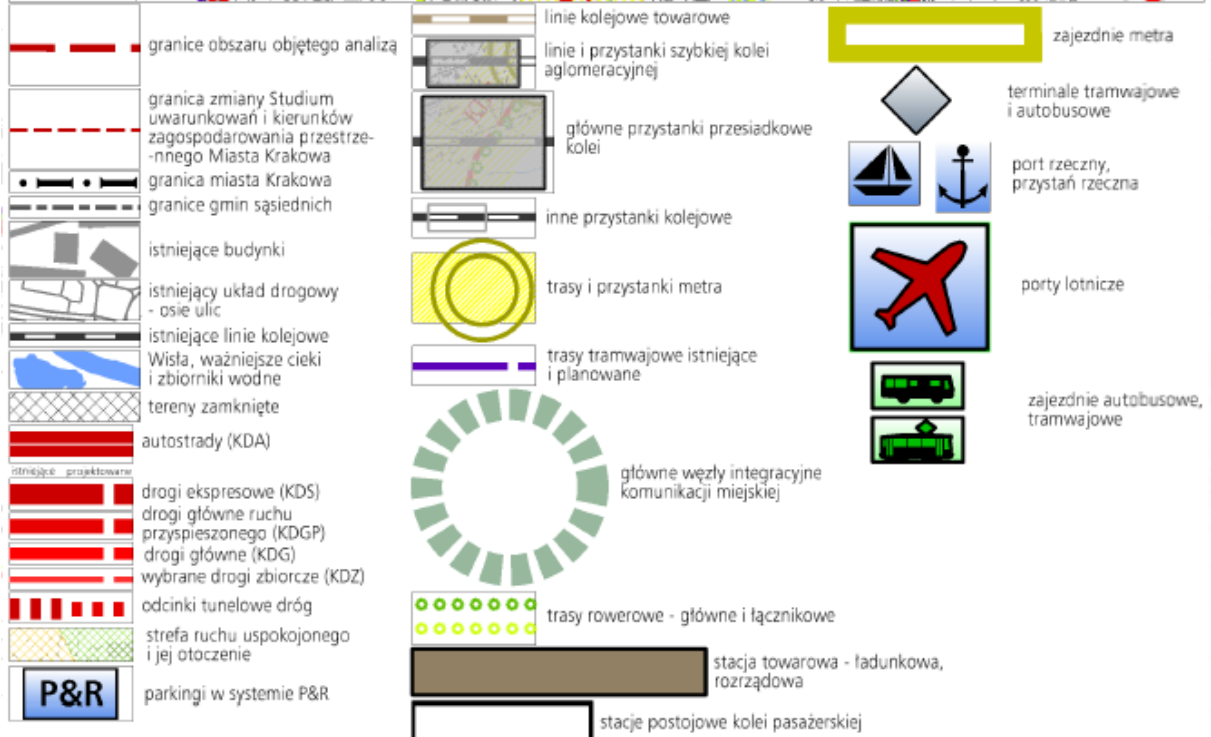
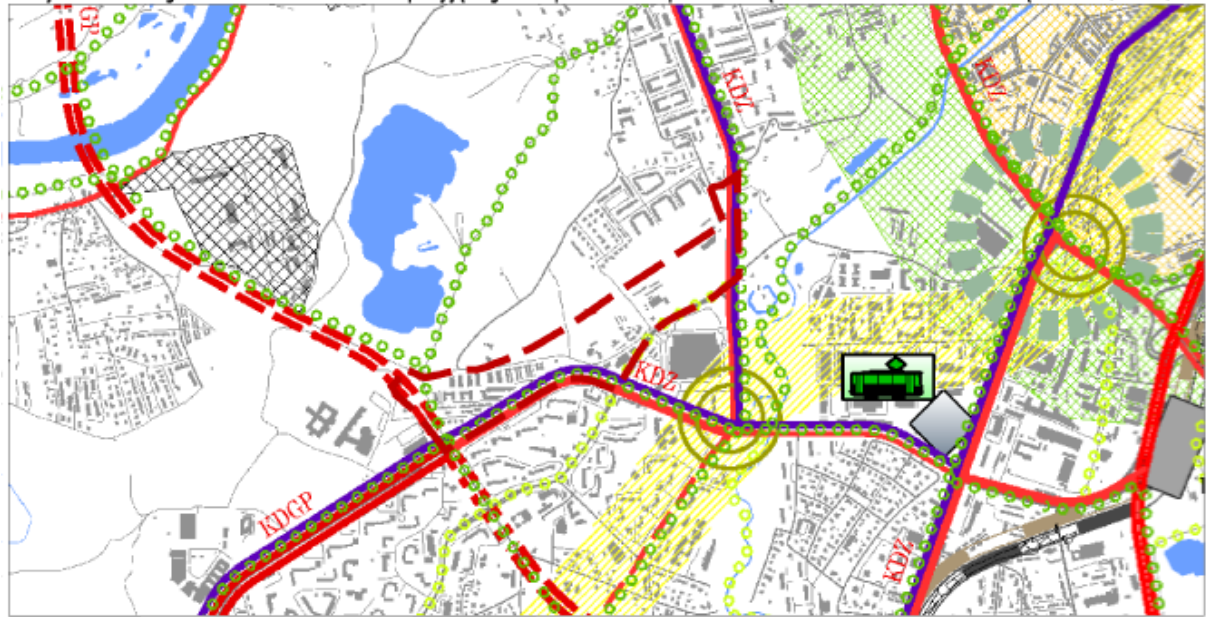


**K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU**  
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**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**



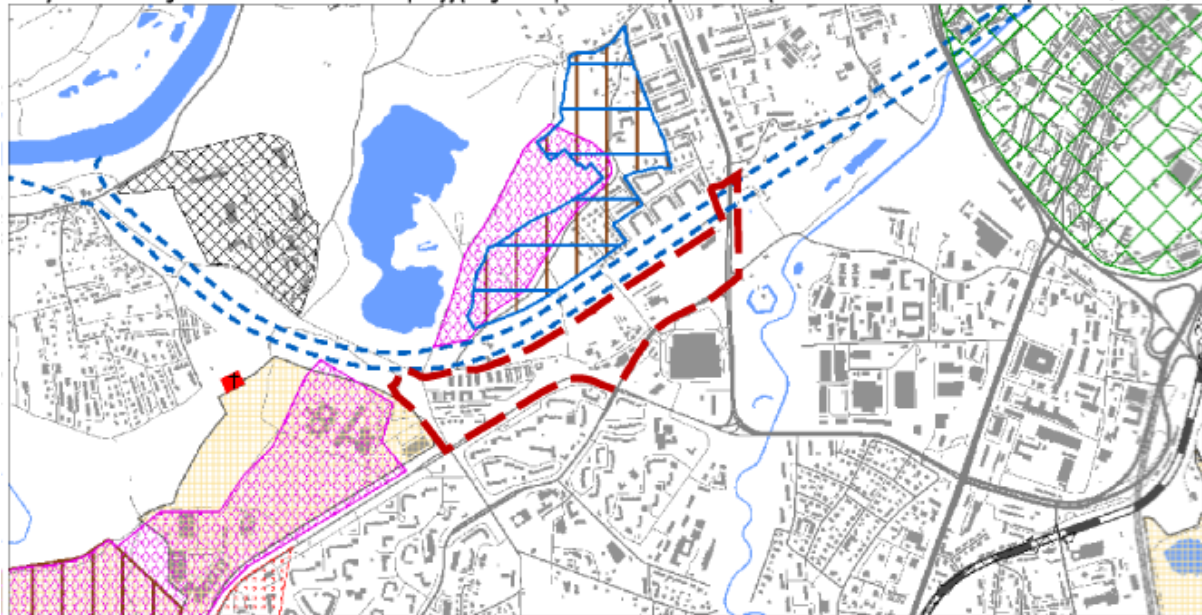
**Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoczonego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



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



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



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

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

**GOSPODARKA ODPADAMI**

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

**SYSTEM GAZOWNICZY**

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

**CMENTARNICTWO**

- cmentarz 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 małej 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 dopływu wody do systemu wodociągowego
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**Wieliczka**

- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**SYSTEM CIEPLOWNICZY**

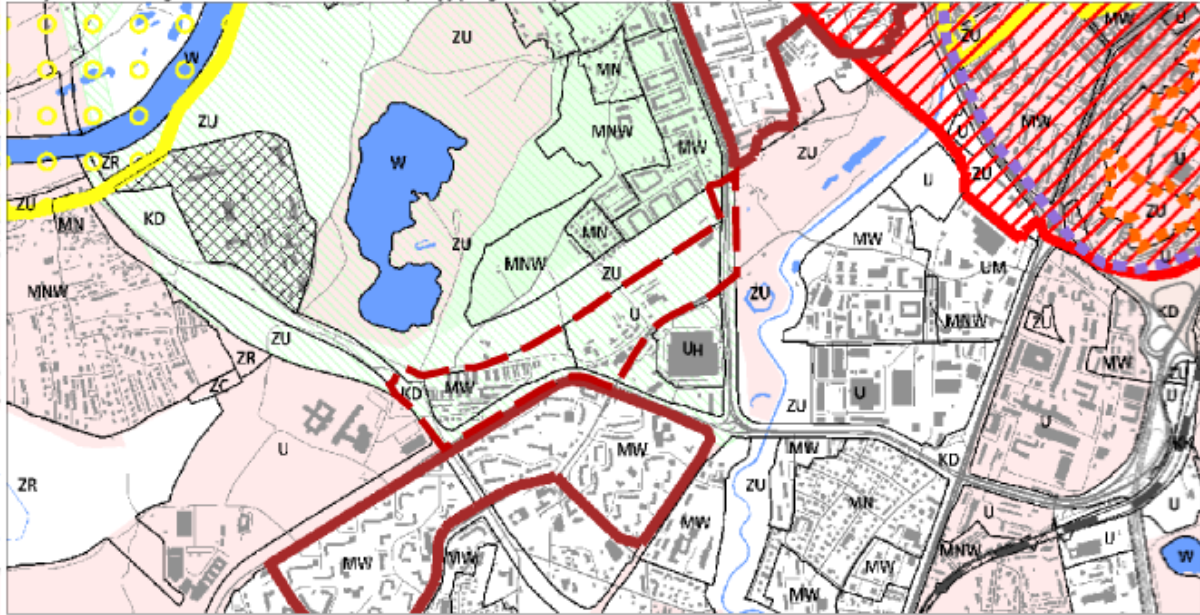
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji ciepłownice miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej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



**K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



- granice obszaru objętego analizą
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

<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

**MIJSCOWE 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 MIJSCOWYCH**

- 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 ciek i zbiorniki wodne
- korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

**OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls,.)

**OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH**

- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych



**PLANOWANIE MIJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

