

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



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

|   |   |
|---|---|
| <b>Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>                               | <i>Elżbieta Szczepińska</i>   |
| <b>Z-ca Dyrektora<br/>Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>                     | <i>Grzegorz Janyga</i>  |
| <b>Czasowe zastępstwo na stanowisku Kierownika<br/>Pracowni Prac Studialnych:</b> | <i>Tomasz Antosiewicz</i>   |
| <b>Opracowanie:</b>   | <b><i>Tomasz Ziółkowski</i></b><br><i>Urszula Nowak-Błaszczyna</i><br><i>Maciej Pietrzko</i><br><i>Olga Rodzoń</i><br><i>Aleksandra Skąta</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 2021 r., poz. 741 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:

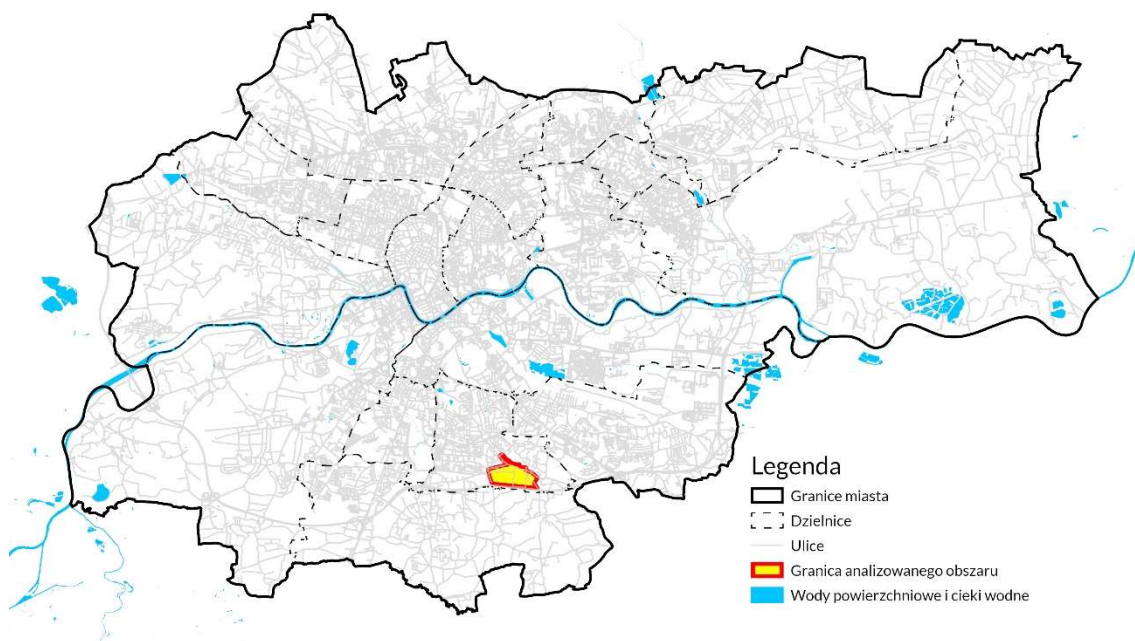
|   |    |
|---|----|
| I. UWARUNKOWANIA.....   | 4  |
| 1. Położenie obszaru opracowania .....  | 4  |
| 2. Stan zainwestowania .....  | 5  |
| 3. Obsługa komunikacyjna obszaru .....  | 6  |
| 4. Infrastruktura techniczna .....  | 8  |
| 5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania .....                                      | 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.....   | 18 |
| 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<br>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 |
| 8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....                                     | 27 |
| 9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania.....   | 28 |
| 10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą .....               | 29 |
| II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO<br>Z USTALENIAMI STUDIUM .....     | 30 |
| III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA<br>PLANU MIEJSCOWEGO .....         | 31 |
| IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH .....  | 31 |
| V. PODSUMOWANIE .....   | 31 |
| VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....  | 34 |

## I. UWARUNKOWANIA

### 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do przeanalizowania położony jest po południowej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy XI Podgórze Duchackie. Granice obszaru analizowanego, obejmują swym zasięgiem fragmenty trzech obrębów ewidencyjnych (60, 61 i 62) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **77,7 ha**.

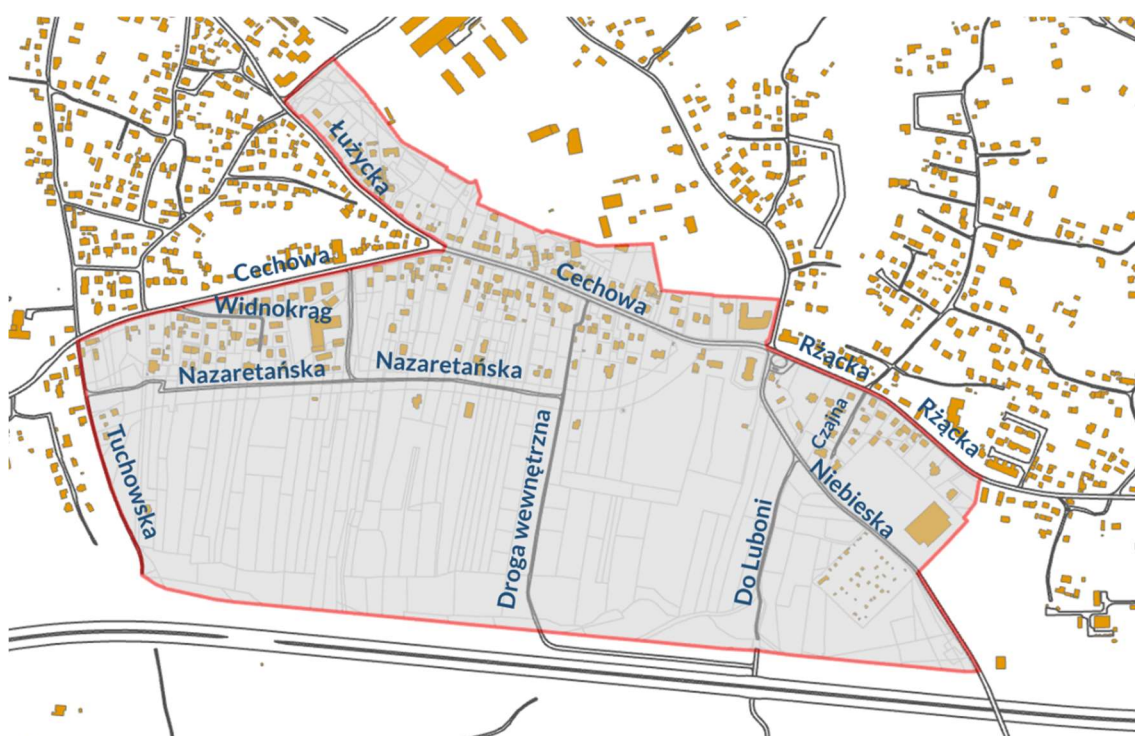


Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta

#### Granice obszaru wyznaczone są:

- **od zachodu:** granica przebiega wzdłuż korytarza drogowego ulicy Tuchowskiej w kierunku południowym przecinając oś działek nr 203/18, 203/19, 203/5, 203/7, 203/9 obr. 62 Podgórze,
- **od południa:** granica przebiega w kierunku wschodnim, przecinając działki nr 145, 146/1, 135/3, 138, 141, 140, 52, 139, 60/7, 60/10, 132/1, 131, 130, 123/5, 120/5, 116/2, 204/9, 113/1, 113/2, 112/4, 105/2, 202/5, 173/8, 171/1, 173/7, 175/6, 175/4, 175/5, 176/9, 185/2, 185/1, 192/2, 190/11, 190/10, 190/5 obr. 62 Podgórze,
- **od wschodu:** granica przebiega wzdłuż korytarza drogowego położonego na działce nr 201/1, która przebiega na granicy obrębów 62 Podgórze oraz 60 Podgórze w kierunku północno-zachodnim. Następnie obiera kierunek północno-wschodni, biegnąc po granicy działki nr 206, 212/2, 211/6 oraz 211/7 obr. 60 Podgórze. Dalej przecina korytarz drogowy działki nr 493 oraz 394/3 obr. 60 Podgórze. W dalszym przebiegu granica analizowanego obszaru obiera kierunek północny, biegnąc wzdłuż wschodniej oraz północnej granicy działki nr 106/17 obr. 61 Podgórze. Następnie granica przebiega w kierunku zachodnim po północnej granicy działek nr 106/17, 106/14, 106/14, 106/10, 107/16, 107/15, 107/5 obr. 61 Podgórze oraz przecinając działkę nr 106/22 obr. 61 Podgórze. Dalej granica przebiega w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy działki 106/13 obr. 61 Podgórze, a dalej w kierunku zachodnim po północnej granicy ww.

działki, działki nr 106/12 obr. 61 Podgórze, przecinając w kierunku północnym działki nr 110/3, 115/2, 114/5, 444/3, 444/2, 122, 124/12, 125/11, 121/4, 126/21, 126/18, 126/17 obr. 61 Podgórze. Następnie granica przebiega po północnej granicy działek nr 94/64, 94/56, 94/54, 577/1, 90/19, 90/18, 83/7, 95/11, 75/5, 65/59, 65/56 obr. 61 Podgórze. Dalej granica analizowanego obszaru obiera kierunek południowo-zachodni, przecinając osiowo korytarz drogowy działki nr 69/45. Następnie obiera kierunek południowo-wschodni, przebiegając wzdłuż południowej granicy działek nr 69/46, 81, 82/11, 82/10, 82/9, 82/7, 356/1, 85/5, 85/3, 87/1, 88/1, 587/2, 94/27, 94/28, 94/57, 94/68, 94/61, 94/62, 94/32, 127/12 obr. 61 Podgórze. Dalej przecina w kierunku południowym korytarz drogowy działki nr 200/3 obr. 62 Podgórze. Następnie granica obiera kierunek zachodni przebiegając wzdłuż północnej granicy działek nr 69/7, 207/4, 68/15, 67/10, 206/11, 57/3, 55/16, 55/14, 56/8, 44/5, 38/6, 38/4, 36/2, 37/2, 35/2, 34/2, 33/2, 32/2, 205/3, 15/4, 14/8, 9/10, 9/8, 8/7, 2/13, 2/11, 1/15, 1/13.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą

## 2. Stan zainwestowania

Północna i północno-wschodnia część analizowanego obszaru jest częściowo zainwestowana, zaś południowa jego część, stanowiąca sąsiedztwo IV Obwodnicy Krakowa, w znacznej większości nie jest zagospodarowana.

W zainwestowanej części obszaru dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna osiedla Piaski Wielkie. Budynki jednorodzinne, wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi, położone są wzdłuż ulic: Łużyckiej, Cechowej, Rząckiej, Widnokrag, Czajnej oraz w większości po północnej stronie ulic Nazaretańskiej i Niebieskiej. Budynki posadowione są jako wolnostojące, bliźniacze i szeregowe (są to najczęściej 3 segmenty). Ich wysokość sięga zazwyczaj jednej-dwóch, rzadziej – trzech kondygnacji. Budynki kryte są najczęściej dachami

połaciowymi, dwu lub wielospadowymi. Budynki jednorodzinne usytuowane są także przy ulicy Tuchowskiej (w tym na rezerwie terenu, przeznaczonych pod przyszły węzeł na IV Obwodnicy).

Budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane są – w północno-zachodniej części analizowanego obszaru, przy ulicy Cechowej. Mają one cztery kondygnacje wysokości.

Analizowany obszar wyposażony jest w usługi użyteczności publicznej tj. usługi sakralne: Kościół Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z cmentarzem parafialnym (u zbiegu ulic Cechowej i Niebieskiej); usługi sportu - hala sportowa i stadion Klubu Sportowego „Orzeł” Piaski Wielkie znajdujące się przy ul. Niebieskiej.

W zainwestowanej części obszaru usytuowane są również budynki usługowe, pełniące funkcje z zakresu usług transportu i komunikacji, takie jak: ośrodek szkolenia kierowców, salon samochodowy, warsztaty samochodowe, stacja kontroli pojazdów oraz wulkanizacja, a także budynki usługowe pełniące funkcje z zakresu innych usług jak np. sklep, cukiernia, pracownia projektowa (z produkcją i montażem), stolarnia, szkoła tańca, hotel dla psów i szkółka roślin.

Południowa część analizowanego obszaru to tereny wolne od zabudowy. Przeważa tu zieleń niska, łąki, nieużytki i zakrzewienia. Przy ulicy Niebieskiej, na wysokości hali sportowej znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy „Energetyk”.



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:

### **Główne szlaki komunikacyjne:**

- ul. Cechowa – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnąca od ul. Rząckiej w kierunku zachodnim, łącząc się z ul. Stanisława Stojalskiego,
- ul. Rzącka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnąca od ul. Kosocickiej w kierunku zachodnim, gdzie łączy się z ul. Cechową,
- ul. Łużycka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnąca od ul. Cechowej w kierunku północno-zachodnim, łącząc się z ul. Trybuny Ludów.

### **Drogi lokalne**

- ul. Czajna – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północnym przecinając ul. Rzącką,
- ul. Niebieska – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca od ul. Cechowej w kierunku południowym łącząc się z ul. Juliusza Osterwy,
- ul. Do Luboni – droga o znaczeniu lokalnym (droga wewnętrzna) – biegnąca od ul. Niebieskiej w kierunku południowym, łącząc się dalej z ul. Szczawnicką,
- ul. Nazaretańska – droga o znaczeniu lokalnym (droga wewnętrzna) – biegnąca od ul. Cechowej w kierunku zachodnim, łącząc się z ul. Tuchowską,
- ul. Tuchowska – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku południowym, przecinając ul. Cechową,
- ul. Widnokrąg – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca od ul. Cechowej w kierunku wschodnim.

### **Parkowanie**

Analizowany obszar znajduje się poza strefą płatnego parkowania. Parkowanie możliwe jest na chodnikach przy przestrzeganiu obowiązujących zasad ogólnych, wzdłuż oraz na prywatnych posesjach, jak i na publicznych miejscach parkingowych, znajdujących się przy obiektach użyteczności publicznej.

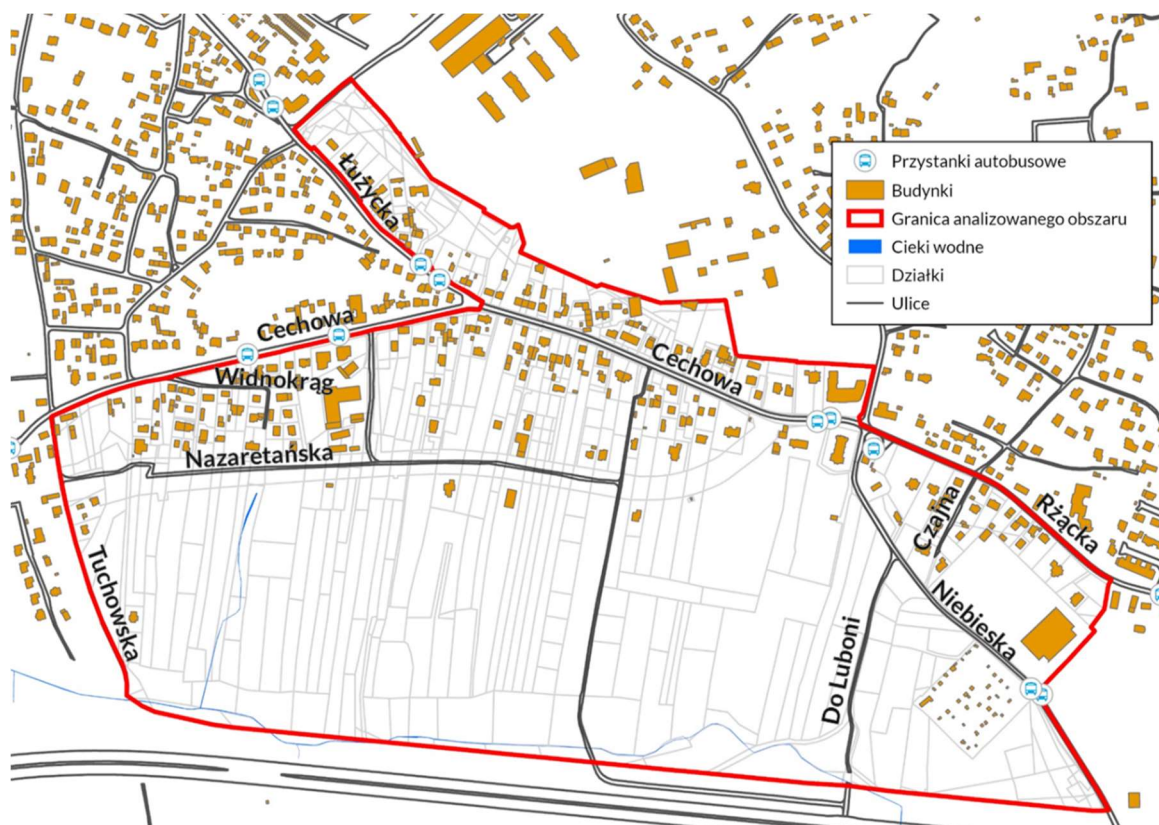
### **Ruch pieszy i rowerowy**

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

Ruch rowerowy odbywa się po drogach przeznaczonych dla samochodów.

### **Komunikacja zbiorowa**

Obsługa komunikacją zbiorową obszaru objętego analizą odbywa się poprzez linie autobusowe. Trasy przebiegające poprzez analizowany obszar obsługują 4 linie autobusowe (w tym 3 linie miejskie i 1 nocna).



Rysunek 4 Komunikacja

## 4. Infrastruktura techniczna

Analizowany obszar, w części położonej na północ od ul. Nazaretańskiej charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej. W części południowej, obszar pomiędzy ul. Nazaretańską i autostradą, w większości jest wolny od zainwestowania (w tym również infrastrukturą techniczną).

### ▪ Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Przez teren ten na kierunku wschód – zachód przebiega:

- magistrala wodociągowa 1200 mm relacji Nastawnia Piaski Wielkie – zbiornik Kościuszko;
- magistrala wodociągowa 800 mm, która na wysokości ul. Tuchowskiej rozgałęzia się na magistralę 500 mm przebiegającą w kierunku północnym oraz magistralę 400 mm w kierunku zachodnim;
- w rejonie wschodniej granicy obszaru objętego planem przebiega magistrala 800 m relacji Nastawnia Piaski Wielkie – Mistrzejowice.

W pozostałych ulicach przebiegają sieci wodociągowe rozbiornicze 100-300 mm.

Na większości analizowanego obszaru obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Najważniejsze przewody sieci kanalizacyjnej zlokalizowane są w ulicach Łużyckiej (500-600 mm), Cechowej (300-600 mm) oraz Nazaretańskiej. Według ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* południowa część obszaru wymaga budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego. Odbiornikiem



ścieków z analizowanego obszaru jest, za pośrednictwem kolektora prawobrzeżnego rzeki Wilgi, 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. Na analizowanym obszarze zlokalizowane są linie elektroenergetyczne, średniego i niskiego napięcia. Ponadto we wschodniej części analizowanego obszaru, wzdłuż ul. Do Luboni zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

- **System ciepłowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Sieć ciepłownicza zlokalizowana jest w północno-zachodniej części analizowanego obszaru, w rejonie ul. Nazaretańskiej. Niemniej jednak do sieci ciepłowniczej podpięte są nieliczne budynki. Większość budynków zabudowy mieszkaniowej, ogrzewana jest w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

Wzdłuż istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności tych o dużych średnicach (magistral) o znaczeniu ponadlokalnym oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnego zainwestowania i zagospodarowania terenu, wynikające z ustanowionych dla nich stref technicznych.

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

### 5.1 Struktura gruntów wg własności

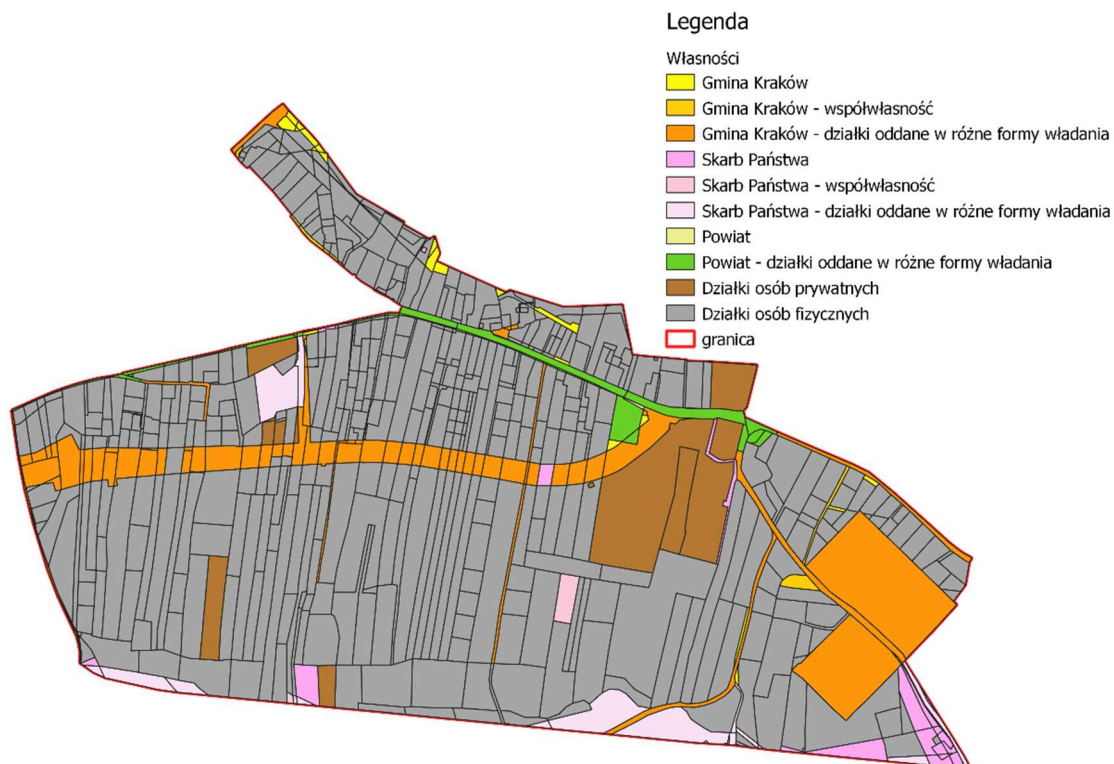
Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości na analizowanym obszarze stanowią działki **osób fizycznych**, które obejmują działki o łącznej 58,4 ha, co stanowi 75,2% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **Gminy Kraków – oddane w różne formy władania** – zajmują powierzchnię 8,7 ha (11,3%), natomiast trzecią – działki **osób prawnych**, stanowiące 6,6% ogółu (5,1 ha) powierzchni analizowanego obszaru.

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są działki **Skarbu Państwa oddane w różne formy władania** – 2,1 ha (2,7%), a działki wyłącznie **Skarbu Państwa** stanowią 1,5% (1,2 ha) powierzchni obszaru.

Działki **Powiatu oddane w różne formy władania** stanowią 1,6% powierzchni analizowanego obszaru (1,3 ha).

Pozostała część działek (Gminy Kraków, Gminy Kraków - współwłasność, Skarbu Państwa – współwłasność oraz Powiatu) stanowi łącznie mniej niż 1% powierzchni wszystkich działek znajdujących się w granicy analizowanego obszaru.



Rysunek 5 Struktura własności gruntów

## 5.2 Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania

Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) można stwierdzić, że na analizowanym obszarze występuje przewaga gruntów rolnych - ok. 49,7 ha, które stanowią 64,1 % wszystkich użytków. W ramach tej kategorii największą powierzchnię obejmują tereny sklasyfikowane jako grunty orne (35,6 ha) i łąki (9,3 ha), nieco mniejszą stanowią sady (2,2 ha) oraz pastwiska trwałe (1,9 ha). Szczegółową strukturę użytkowania gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym

| Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym: |  |          |       |
|---|--|----------|-------|
| <b>B</b>                                  | tereny mieszkaniowe  | 12,98 ha | 16,7% |
| <b>Ba</b>                                 | tereny przemysłowe   | 0,43 ha  | 0,6%  |
| <b>Bi</b>                                 | inne tereny zabudowane   | 2,40 ha  | 3,1%  |
| <b>Bp</b>                                 | zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy            | 1,16 ha  | 1,5%  |
| <b>Bz</b>                                 | tereny rekreacyjno-wypoczynkowe                                      | 1,58 ha  | 2,0%  |
| Tereny komunikacyjne, w tym:              |  |          |       |
| <b>dr</b>                                 | drogi  | 9,13 ha  | 11,8% |
| <b>Tp</b>                                 | grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych | 0,11 ha  | <0,1% |
| Grunty rolne, w tym:                      |  |          |       |
| <b>R</b>                                  | grunty orne  | 35,55 ha | 45,8% |
| <b>S</b>                                  | sady   | 2,22 ha  | 2,9%  |
| <b>Ł</b>                                  | łąki   | 9,30 ha  | 12,0% |
| <b>Ps</b>                                 | pastwiska trwałe   | 1,90 ha  | 2,4%  |
| <b>Br</b>                                 | gruntu rolne zabudowane  | 0,76 ha  | 1,0%  |
| Tereny różne                              |  |          |       |
| <b>Tr</b>                                 | tereny różne   | 0,07 ha  | <0,1% |



Rysunek 6 Przestrzenne rozmieszczenie użytków

## 6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano następujące problemy:

- brak miejsc do pochówku na lokalnym cmentarzu parafialnym - konieczność jego rozbudowy,
- brak określonych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy – nowa zabudowa powstaje w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa,
- brak przestrzeni publicznych.

## 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:

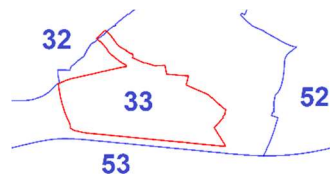
1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
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 granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 33 **Piaski Południe** oraz na fragmencie w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 32 **Wola Duchacka**.



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 33 **Piaski Południe**:

#### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

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

#### **ZC – Tereny cmentarzy**

**Funkcja podstawowa** – Tereny cmentarzy, dla których jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spoielania) oraz zielenią towarzyszącą.

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

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

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

#### ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

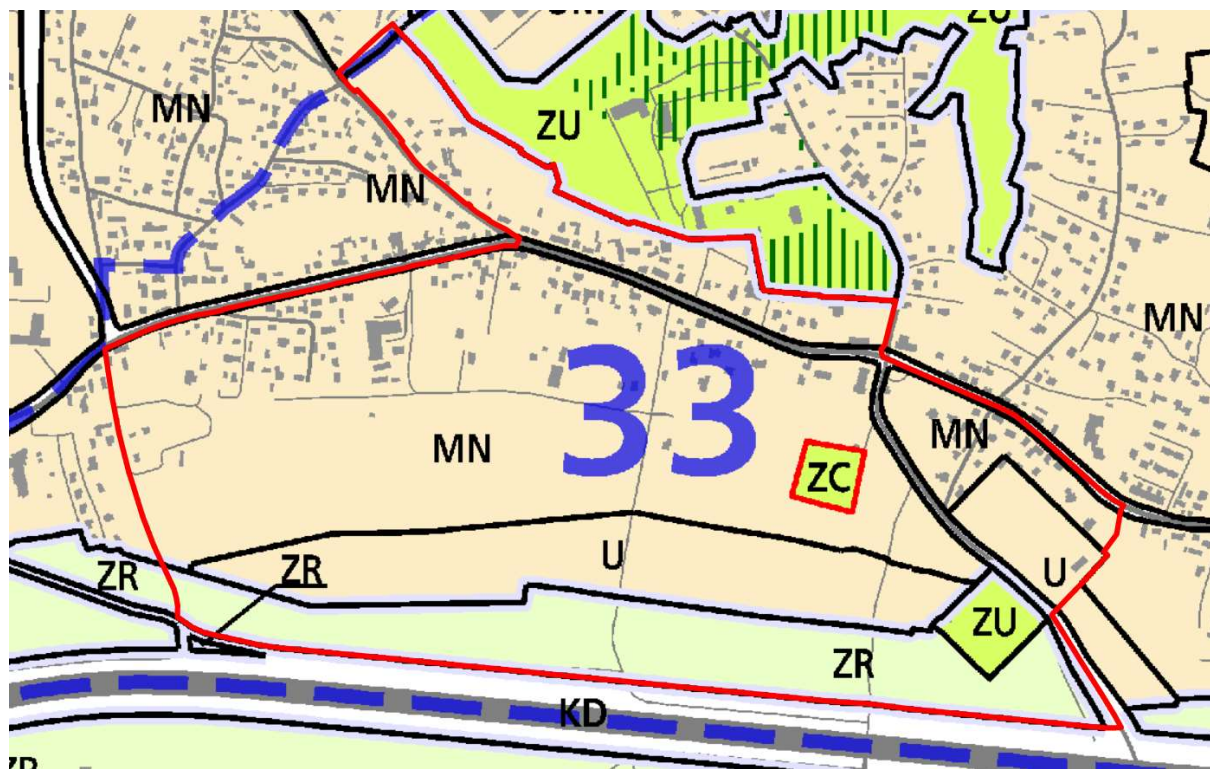
**Funkcja podstawowa** – Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty wolne.

**Funkcja dopuszczalna** – Zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### KD – Tereny komunikacji

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

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



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru

Tabela 2 Struktura terenów ze Studium w obszarze analizowanym

| Kierunek w Studium | Powierzchnia |               |
|--------------------|--------------|---------------|
|                    | [ha]         | [%]           |
| KD                 | 2,2          | 2,8           |
| MN                 | 47,4         | 61,0          |
| MNW                | 0,2          | 0,3           |
| U                  | 13,0         | 16,7          |
| ZC                 | 0,7          | 0,9           |
| ZR                 | 12,9         | 16,6          |
| ZU                 | 1,3          | 1,67          |
| <b>Razem:</b>      | <b>77,7</b>  | <b>100,00</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 33 Piaski Południe**:

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełniania, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, z dopuszczaniem usług na poziomie lokalnym;
- Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. Klubu Sportowego Orzeł Piaski Wielkie przy ul. Niebieskiej do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Istniejąca zieleń urządzona parku rzeczno-Drwinki do zachowania i rewitalizacji;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej jako obudowy autostrady;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami Stanisława Stojałowskiego i Cechową.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;



- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodziny Ogrodów Działkowych min. 85%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, a dla terenów położonych na południe od ulic Stojałowskiego, Cechowa, Rzącka i Kosocicka, do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m, a dla terenów położonych na południe od ulic Stojałowskiego, Cechowa, Rzącka i Kosocicka do 9 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 13 m, a dla terenów położonych na południe od ulic Cechowa, Rzącka i Kosocicka do 9 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

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

- Występują odcinki historycznych traków drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania;
- Strefa nadzoru archeologicznego: obejmująca południową część obszaru analizowanego;
- Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu;
- Strefy ochrony konserwatorskiej:
  - Ochrony wartości kulturowych: integracji (w północnej części).

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

- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Lasy;
- Siedliska chronione;
- Obszary wymiany powietrza;
- Obszar ograniczonego użytkowania od autostrady A4;
- Występowanie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Powierzchniowych.

Niewielki fragment analizowanego obszaru zlokalizowany jest również na terenie Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej nr **32 Wola Duchacka**, obejmując obszar wskazany pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW).

## 7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe



Analizowany obszar w zdecydowanej większości (98,3% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 1,7% powierzchni obszaru (1,3 ha) obowiązują ustalenia planu miejscowego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” - obszar 115 - uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (Rys. 8).

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA”- ETAP A OBSZAR Nr 115

#### RYСУNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.



#### ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

-  granica obszaru objętego planem - etap A
-  linie rozgraniczające

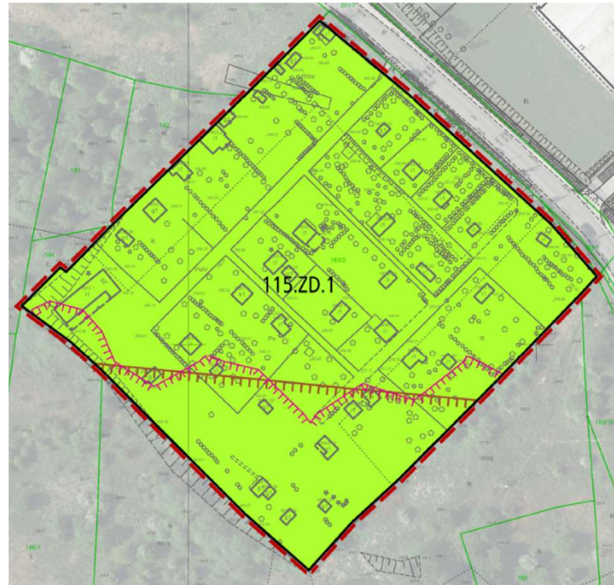
#### PRZEZNACZENIA TERENÓW:

-  **ZD** Teren ogrodów działkowych (115.ZD.1)

#### ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:

-  granica strefy uciążliwości (150m od krawędzi jezdni) wchodzącej w skład obszaru poradniometrycznego oddziaływania autostrady A4 na środowisko - wg decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady A4
-  izolowana hałasu drogowego Ldwn = 68 dB wg mapy akustycznej Krakowa z 2017 r.

Cały obszar nr 115 znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 451 Subzbiornik Bogućce

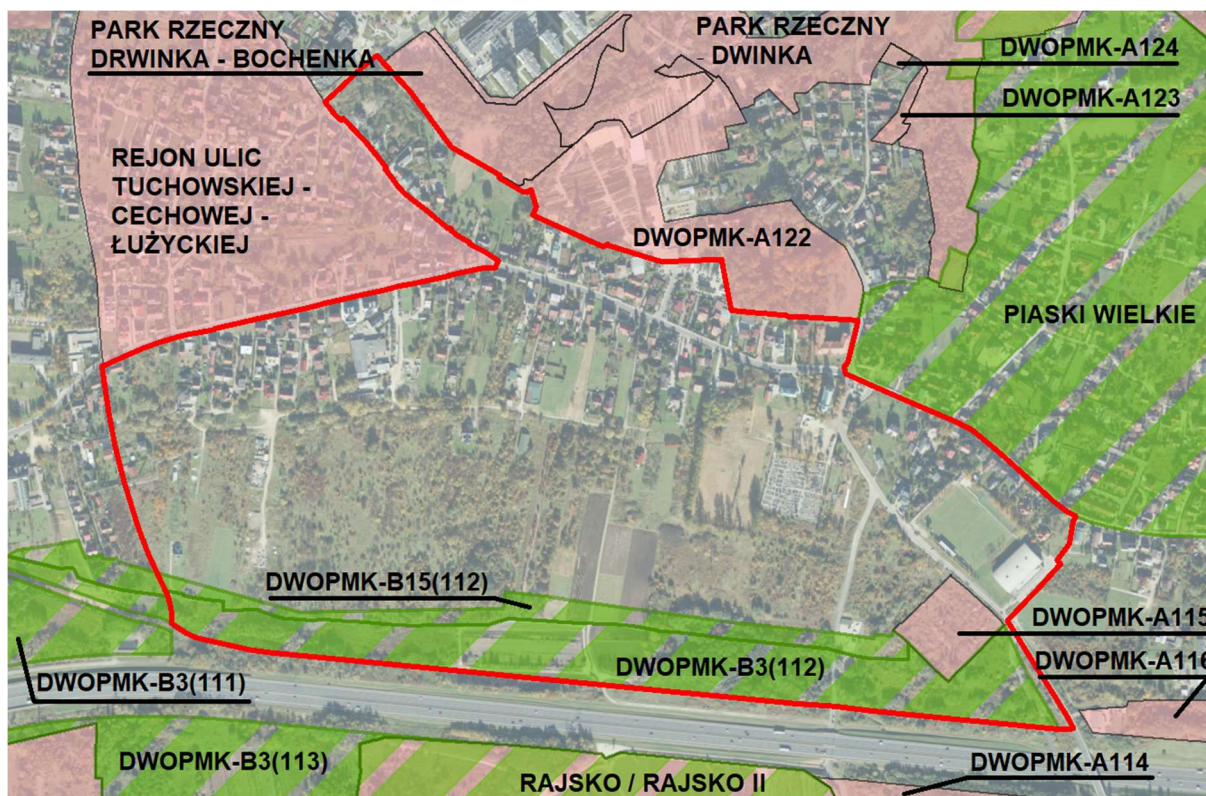


Rysunek 8 Fragment obowiązującego mpzp Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A (obszar nr 115), objęty granicami analizowanego obszaru

Od północy obszar analizowany graniczy z:

- obszarem, dla którego od 8 marca 2018 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej**” (uchwała Nr XCIV/2466/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 r.);
- obszarem, dla którego od 14 marca 2017 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Park Rzeczny Drwinka - Bochenka**” (uchwała Nr LXIV/1413/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 lutego 2017 r.);
- obszarem dla którego od 18 października 2018 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A**” - obszar 122 (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.).

Analizowany obszar w północno-wschodniej części graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XXX/778/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „**Piaski Wielkie**”.



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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) 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; ukształtowanie sieci terenów przyrodniczych w oparciu o istniejące zasoby : Niepołomickiego, Obszaru Węzłowego oraz dolin rzek: Wisły, Prądnika, Rudawy, Drwiny, Wilgi i Dłubni, 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.

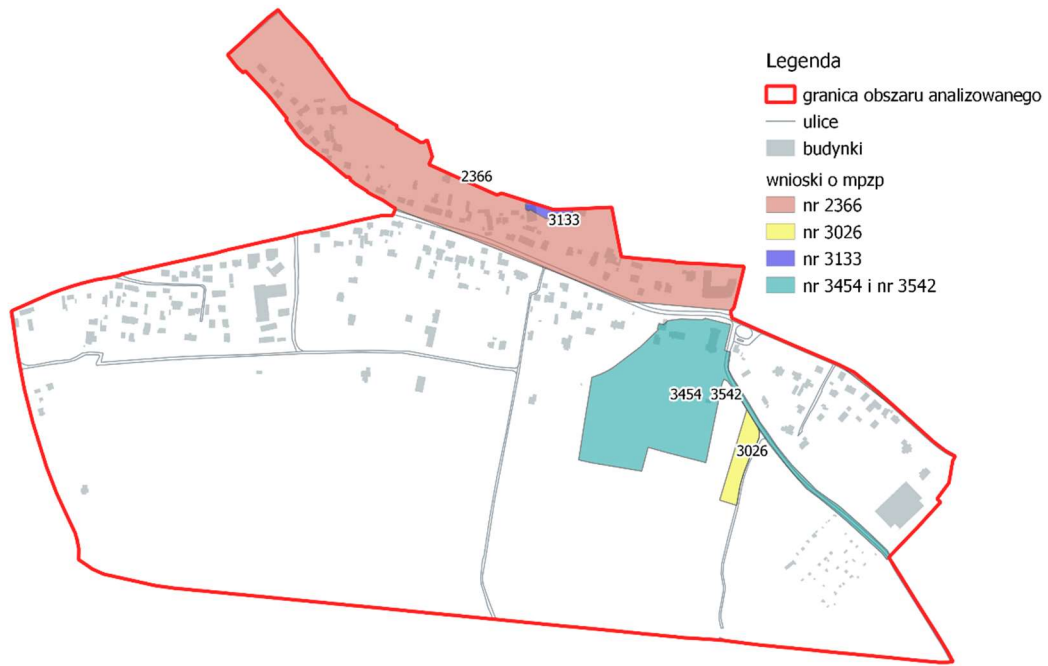
## 7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

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

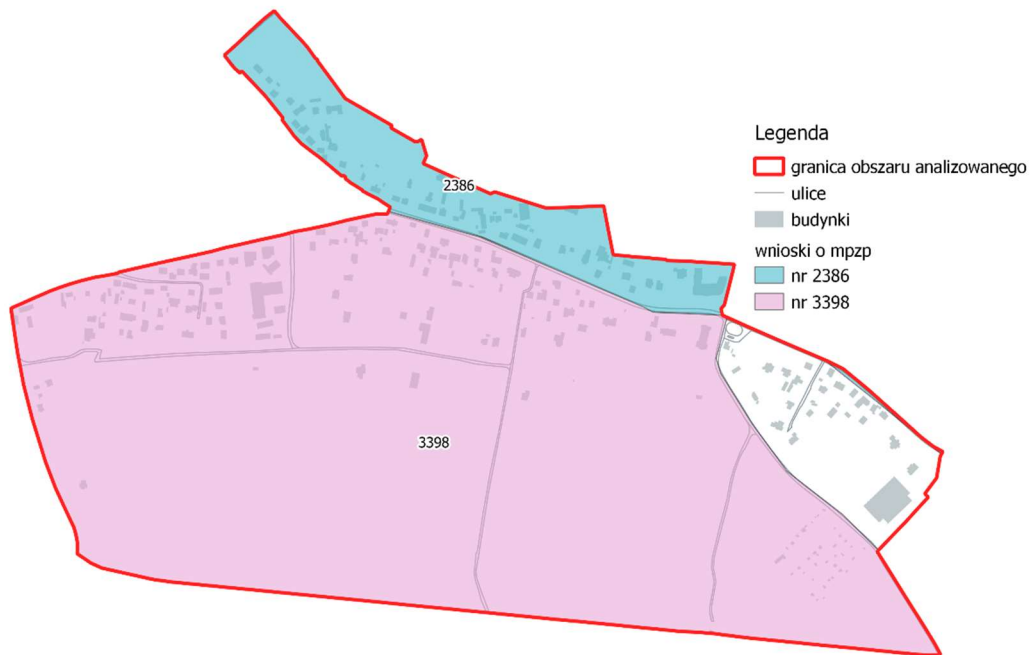
Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono 7 wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

| Lp. | Nr wniosku | Podmiot                                       | Przedmiot wniosku   | Data złożenia wniosku |
|-----|------------|---|---|-----------------------|
| 1   | 2366       | Osoba fizyczna                                | Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Rżąka   | 02.09.2015 r.         |
| 2   | 2386       | Osoba fizyczna                                | Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Prokocim  | 02.10.2015 r.         |
| 3   | 3026       | Osoba fizyczna                                | Wniosek o zmianę mpzp dla działek 3/1, 233/5, 234/2 obr 60 Podgórze oraz działek nr 101/2, 161/1 obr. 62 Podgórze   | 24.08.2018 r.         |
| 4   | 3133       | Osoba fizyczna                                | Wniosek o zmianę mpzp dla działek 3/1, 233/5, 234/2 obr 60 Podgórze oraz działek nr 101/2, 161/1 obr. 62 Podgórze   | 24.08.2018 r.         |
| 5   | 3398       | Rada i Zarząd Dzielnicy XI Podgórze Duchackie | Wniosek o sporządzenie mpzp w zakresie (...) obszarów na południe od ul. Cechowej do granicy z autostradą A4 ograniczonego z wschodu ulicą Niebieską, a z zachodu ulicą Tuchowską (...), obr. 62 Podgórze | 09.09.2020 r.         |
| 6   | 3454       | Rada i Zarząd Dzielnicy XI Podgórze Duchackie | Wniosek o sporządzenie mpzp dla rozbudowy cmentarza parafialnego wraz z niezbędną infrastrukturą w zakresie działek: 99/4, 99/5, 99/6, 99/10, 201/7, 209, obr. 62 Podgórze                                | 25.01.2021 r.         |
| 7   | 3542       | Metropolita Krakowski                         | Wniosek o ustalenie przeznaczenia na cmentarz części działek nr 99/4, 99/5, 99/6, 99/10, 209, 201/7 obr. 62 Podgórze .  | 18.06.2021 r.         |



Rysunek 10 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – cz. I



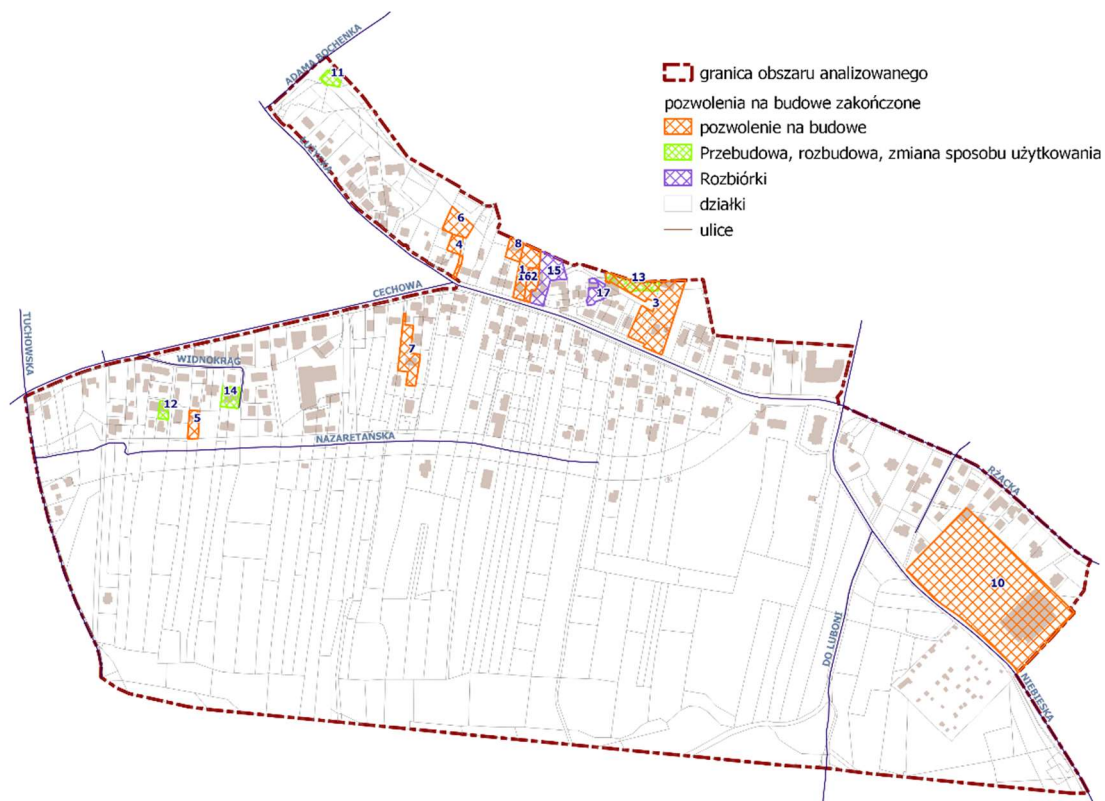
Rysunek 11 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – cz. II

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

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 12 lipca 2021 r. zostało wydanych 16 decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.

- 1) pozwoleń na budowę obiektów kubaturowych** (w liczbie 7) w większości dotyczyły budowy:
  - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Cechowej (2), (7), (8), przy ul. Łużyckiej (4), (6),

- budowa dwóch hal magazynowych z zapleczem socjalno-biurowym przy ul. Cechowej (3),
  - budowa budynku gospodarczego wraz z infrastruktura techniczną przy ul. Cechowej (1),
- 2) **pozwoleń na budowę, przebudowę oraz rozbudowę infrastruktury**
- budowa wewnętrznej instalacji gazu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym przy ul. Nazaretańskiej (5),
  - budowa oświetlenia boiska piłkarskiego na terenie klubu sportowego „Orzeł” Piaski Wielkie przy ul. Niebieskiej (10),
- 3) **pozwoleń na nadbudowę, przebudowę, remont, rozbudowę, rozbiórkę obiektów kubaturowych**
- zamontowanie przeszklonej zabudowy balkonu (11),
  - przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego (12),
  - przebudowa budynku gospodarczego (13),
  - rozbudowa wewnętrznej instalacji gazowej (14),
- 4) **rozbiórki**
- rozbiórka budynku mieszkalnego jednorodzinnego (16),
  - rozbiórka budynku gospodarczego (15), (17).



Rysunek 12 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) – stan na 12 lipca 2021 r.

Aktualnie (wg stanu na lipiec 2021 r.) w granicach analizowanego obszaru prowadzone jest 1 postępowanie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczące sieci kanalizacji ogólnospławnej.



Rysunek 13 Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę – stan na 12 lipca 2021 r.

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

W granicach analizowanego obszaru w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 12 lipca 2021 r., zostało wydanych 8 ustaleń ULICP i zmian ULICP oraz 18 ustaleń WZ i zmian WZ. Wydane decyzje dotyczą:

#### 1) budowy obiektów kubaturowych:

- budowa do siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Nazaretańskiej (11),
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego przy ul. Cechowej (12), (14) przy ul. Nazaretańskiej (16), przy ul. Łużyckiej (18),
- budowa myjni tunelowej z pomieszczeniami pomocniczymi, myjni samochodowej, stanowisk odkurzaczy samochodowych itd., przy ul. Łużyckiej (23),
- budowa hali magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnej przy ul. Cechowej (24),
- budowa dwóch budynków garażowo-gospodarczych przy ul. Rząka (25),
- budowa budynku garażowego przy ul. Czajka (2), przy ul. Rząka (15), przy ul. Nazaretańskiej (26),
- budowa budynku usługowego (usługi kosmetyczne) przy ul. Cechowej (27),
- budowa budynku gospodarczego wraz układem dróg wewnętrznych przy ul. Cechowej (28),

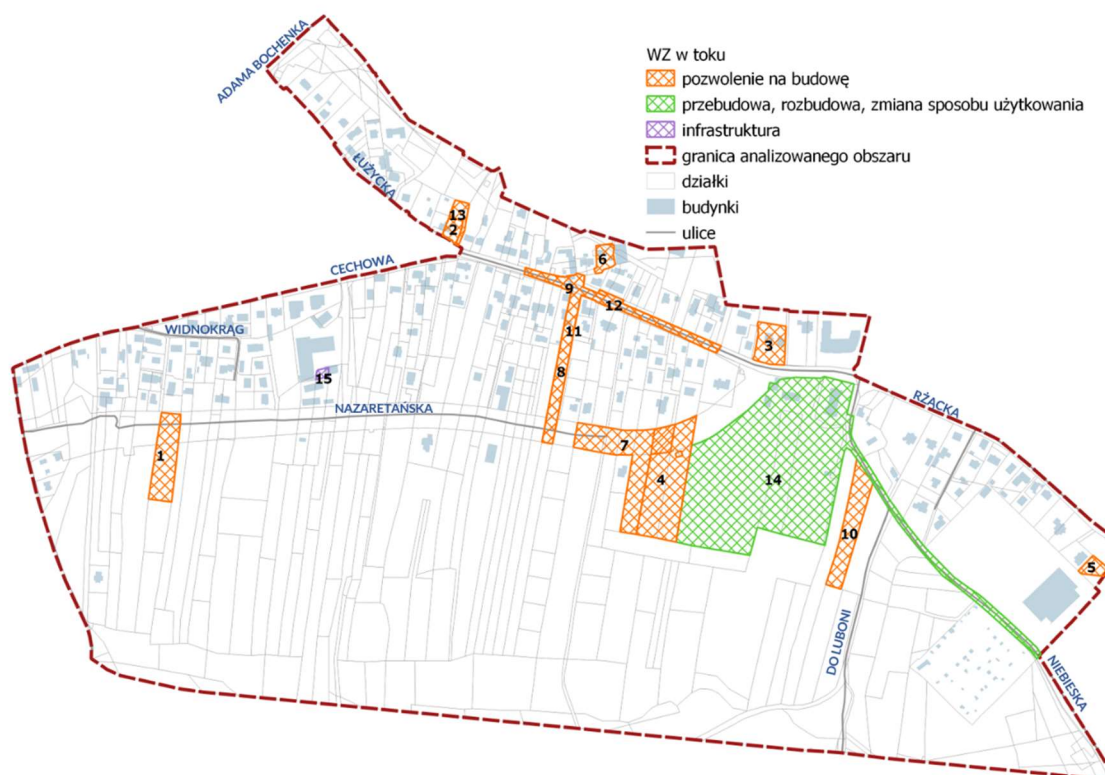
#### 2) nadbudowy, przebudowy bądź rozbudowy obiektów kubaturowych:

- rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (17),
- przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania 5 lokali mieszkalnych (21),
- zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych na lokale usługowe (22),





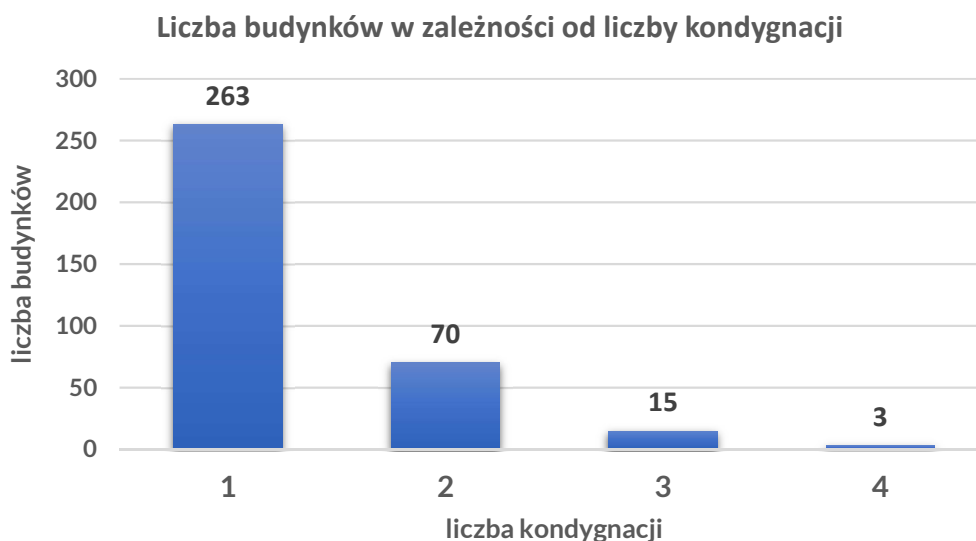
- budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z elementami zagospodarowania terenu ul. Cechowej (8),
  - budowa dwóch budynków mieszkalno-usługowych i trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych ul. Cechowej (9),
  - budowa warsztatu samochodowego przy ul. Niebieskiej (10),
  - budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej ul. Cechowej (11),
  - budowa budynku mieszkalno-usługowego i czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (12),
  - wniosek dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego (13),
- 2) **nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy:**
- przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu, przebudowa dwóch zjazdów, budowa układu dróg wewnętrznych, chodników, ciągów pieszo-jezdniowego i obiektów małej architektury (14),
- 3) **infrastruktury**
- budowa fundamentu wraz ze zbiornikiem ciśnieniowym do przechowywania ciekłego azotu oraz dwóch parownic wykorzystanych do celów produkcyjnych przy ul. Cechowej (15).



Rysunek 15 Procedowane postępowania o ustalenie warunków zabudowy – stan na 12 lipca 2021 r.

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

W obszarze analizowanym zidentyfikowano 351 budynków o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają zróżnicowaną liczbę kondygnacji - od jednej do czterech. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (263) i 2-kondygnacyjne (70). Najwyższe budynki w analizowanym obszarze to 4-kondygnacyjne budynki mieszkalne przy ul. Cechowej i ul. Widnokrąg. Poniższy wykres przedstawia rozkład ilościowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Wykres 1 Wysokość budynków w obszarze analizy

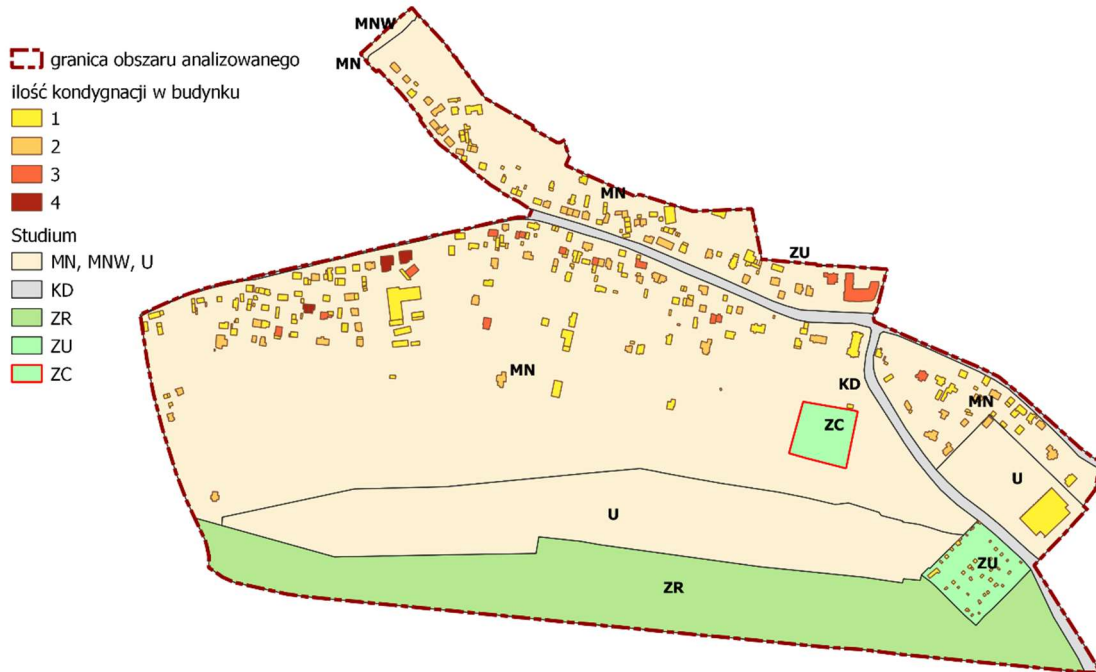
Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany znajduje się w strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 33 Piaski Południe**, obszar analizowany obejmuje tereny z zabudową wskazane w Studium jako:

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

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej do 13 m, a dla terenów położonych na południe od ulic Cechowa i Rżącka do 11 m, dla zabudowy usługowej do 11 m, a dla terenów położonych na południe od ulic Cechowa i Rżącka do 9 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki mieszkalne wyższe niż 4-kondygnacyjne (oraz na południe od ulic Cechowa i Rżącka 3 - kondygnacyjne). Dla zabudowy usługowej w razach terenów MN nie wyższe niż 3 - kondygnacyjne (oraz na południe od ulic Cechowa i Rżącka 2 - kondygnacyjne).

- **Tereny zabudowy usługowej (U).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej do 13 m dla terenów położonych na południe od ulic Cechowa i Rżącka do 9 m. Przyjmując średnio 3,5 metra na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać wyższe niż 3-kondygnacyjne budynki a na południe od ulic Cechowa i Rżącka wyższe niż 2 - kondygnacyjne. Wszystkie istniejące budynki w tym terenie spełniają ten wymóg.



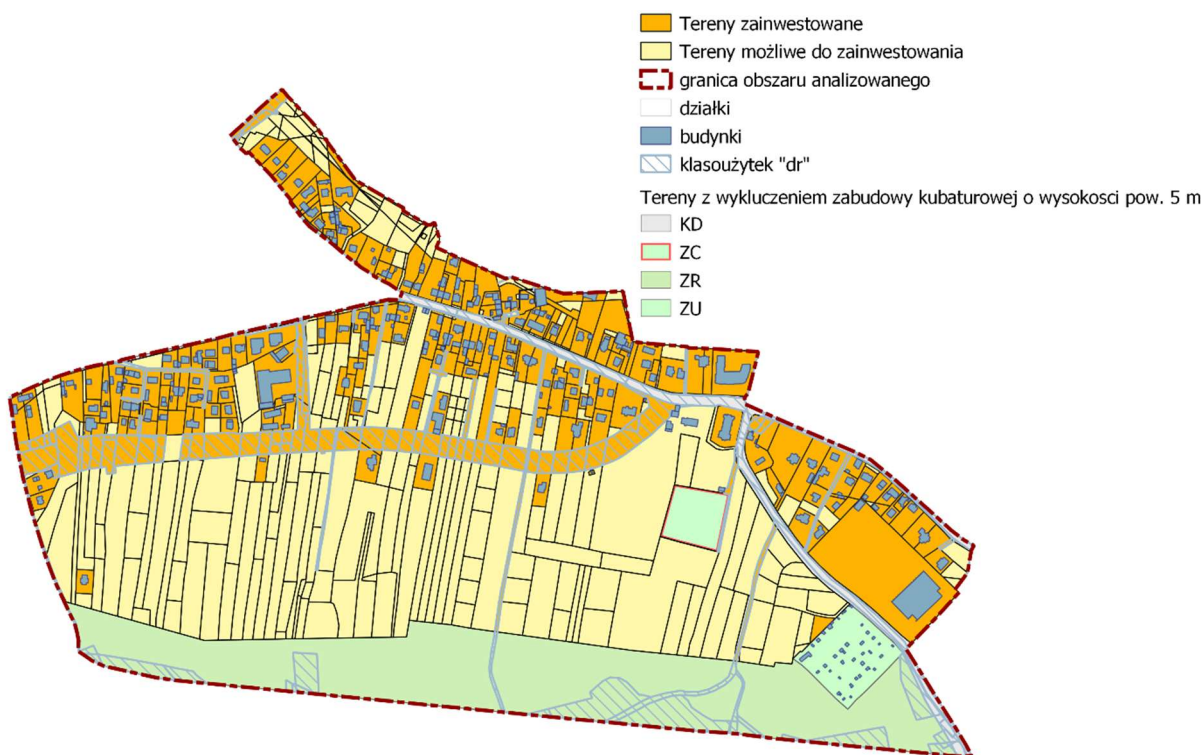
Rysunek 16 Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

Powyższa informacja w zakresie liczby i atrybutów budynków została opracowana w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr. Liczba kondygnacji nie zawsze odpowiada założeniu, iż każda kondygnacja jest równa 3 m lub 3,5 m wysokości. W związku z tym 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 (MN, MNW, 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 jasnożółty na rys. nr 17) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów.



Rysunek 17 Tereny możliwe do zainwestowania

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 60,6 ha. Spośród nich, ok. 24,8 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 dotychczas niezainwestowanych działek, które mogą zostać uzupełnione nową zabudową, czyli obszary możliwe do zainwestowania, obejmują działki o łącznej powierzchni ok. 35,8 ha.

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

- kształtowanie nowej zabudowy w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną,
- stworzenie formalnych warunków dla rozbudowy cmentarza parafialnego.

## 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 **61,0%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- dla **16,7%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- dla **16,6%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**);
- dla **2,8%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- dla **1,7%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- dla **0,9%** obszaru jako tereny cmentarzy (**ZC**);
- dla **0,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony plan miejscowy obszaru „Cechowa” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w 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

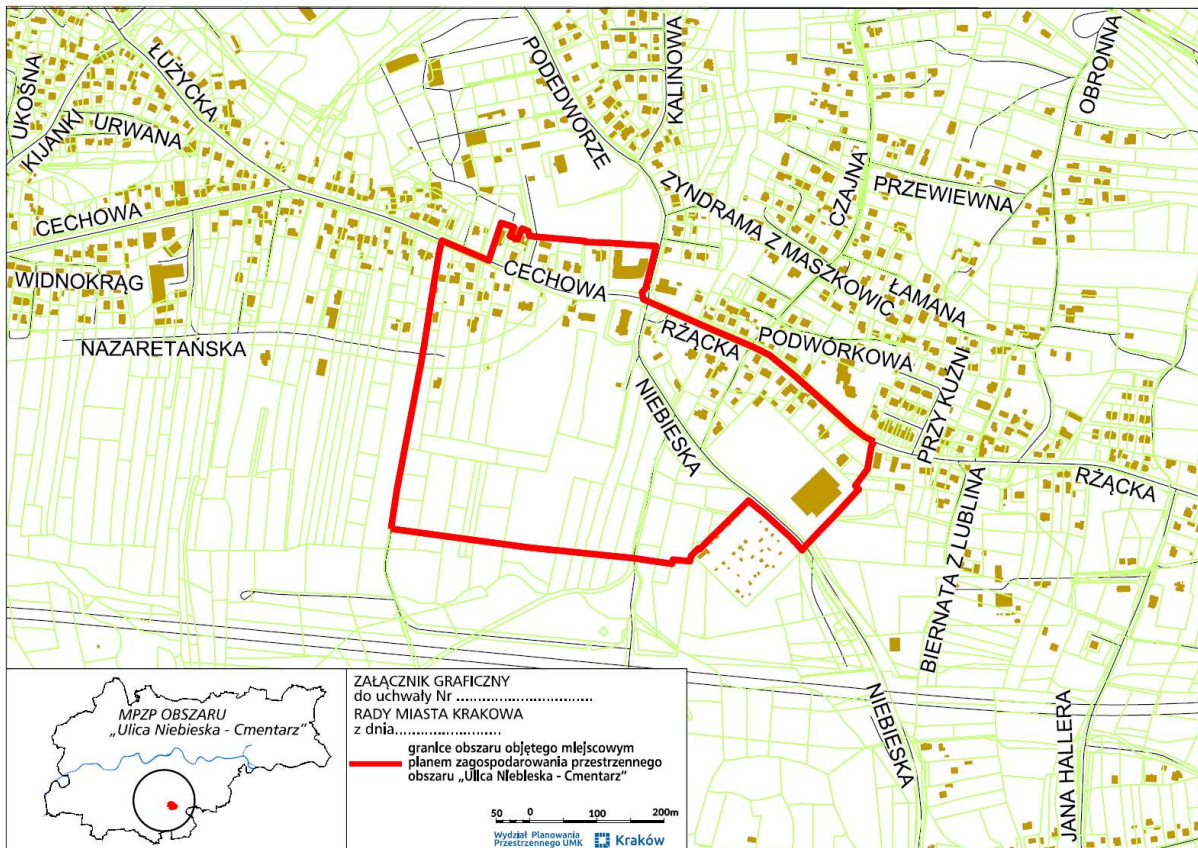
W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium, poprzedzających podjęcie 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 „Cechowa” wykazała:

- zasadność przystąpienia w pierwszej kolejności do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wskazany we wniosku kościelnej osoby prawnej;
- zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Sporządzenie planu miejscowego w zaproponowanych poniżej granicach, umożliwi szybką realizację zakładanego celu, poprzez zapewnienie warunków formalno-prawnych pod częściową rozbudowę cmentarza parafialnego, w zakresie na jaki pozwalają na to ustalenia obowiązującego dokumentu Studium.



Rysunek 18 Granice obszaru wskazanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ulica Niebieska - Cmentarz”



## Spis rysunków:

|  |    |
|--|----|
| Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta .....  | 4  |
| Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą .....   | 5  |
| Rysunek 3 Ortofotomapa z granicami obszaru objętego analizą .....  | 6  |
| Rysunek 4 Komunikacja.....   | 8  |
| Rysunek 5 Struktura własności gruntów .....  | 10 |
| Rysunek 6 Przestrzenne rozmieszczenie użytków.....   | 11 |
| Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.....   | 15 |
| Rysunek 8 Fragment obowiązującego mpzp Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A (obszar nr 115), objęty granicami analizowanego obszaru.....                          | 18 |
| Rysunek 9 Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru.....   | 19 |
| Rysunek 10 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – cz. I.....   | 22 |
| Rysunek 11 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – cz. II .....   | 22 |
| Rysunek 12 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) – stan na 12 lipca 2021 r.....  | 23 |
| Rysunek 13 Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę – stan na 12 lipca 2021 r. ....   | 24 |
| Rysunek 14 Wydane decyzje o ustalenie warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z numeracją decyzji wydanych na budowę kubaturową – stan na 12 lipca 2021 r..... | 25 |
| Rysunek 15 Procedowane postępowania o ustalenie warunków zabudowy – stan na 12 lipca 2021 r. ....  | 26 |
| Rysunek 16 Budynki w podziale na liczbę kondygnacji .....  | 28 |
| Rysunek 17 Tereny możliwe do zainwestowania.....   | 29 |
| Rysunek 18 Granice obszaru wskazanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ulica Niebieska - Cmentarz” .....  | 32 |

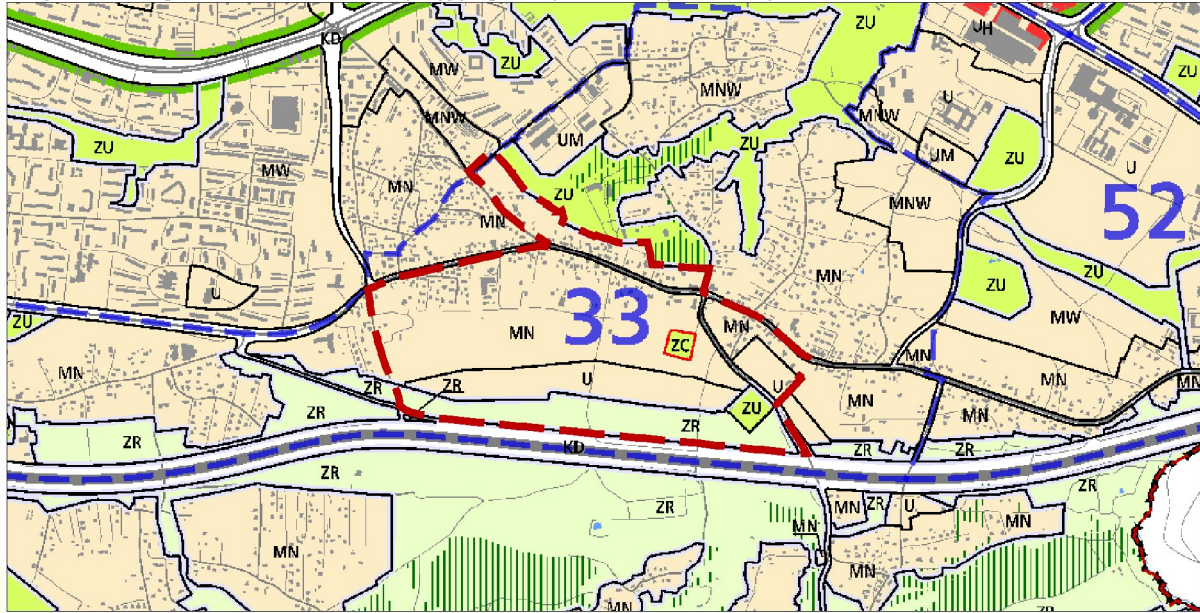
## Spis tabel:

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.....                                 | 10 |
| Tabela 2 Struktura terenów ze Studium w obszarze analizowanym .....                     | 16 |
| Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..... | 21 |

## 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 mieszkaniowej wielorodzinnej | <b>ZR</b> | tereny zieleni nieurządzonej   |
| <b>MN</b>  | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej   | <b>U</b>  | tereny usług   | <b>IT</b> | tereny infrastruktury technicznej  |
| <b>MNW</b> | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności  | <b>UH</b> | tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego                     | <b>W</b>  | tereny wód powierzchniowych śródlądowych   |
| <b>MW</b>  | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej   | <b>PU</b> | tereny przemysłu i usług   | <b>KK</b> | tereny kolejowe  |
|            |  | <b>ZC</b> | tereny cmentarzy   | <b>KD</b> | tereny komunikacji   |
|            |  | <b>ZU</b> | tereny zieleni urządzonej  |           | granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy |

**ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ**

|  |                           |  |                               |  |                                |
|--|---------------------------|--|-------------------------------|--|--------------------------------|
|  | główne ciągi śródmiejskie |  | główne ciągi komercyjne       |  | granica obszaru centrum        |
|  | główne ciągi miejskie     |  | główne ciągi "zielonych alei" |  | granica obszaru śródmiejskiego |

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa |  | istniejący układ drogowy - osie ulic       |  | tereny zamknięte   |
|  | granica miasta Krakowa  |  | kopce                                      |  | tereny leśne wg ewidencji gruntów  |
|  | granice gmin sąsiednich   |  | granice i numery jednostek urbanistycznych |  | powierzchnie ograniczające lotniska  |
|  | istniejące budynki  |  | Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne   |  | planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza / 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. | <b>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</b> |   |
|  | Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne                       |   | Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym   |
|  | tereny zabudowane i zainwestowane                              |   | 1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)<br>2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia<br>3. Bulwary Wisły |
|  | tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania               |   | system zieleni i parków rzecznych   |
|  | tereny kolejowe  |   | granica strefy miejskiej  |
|  | korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego              |   |   |

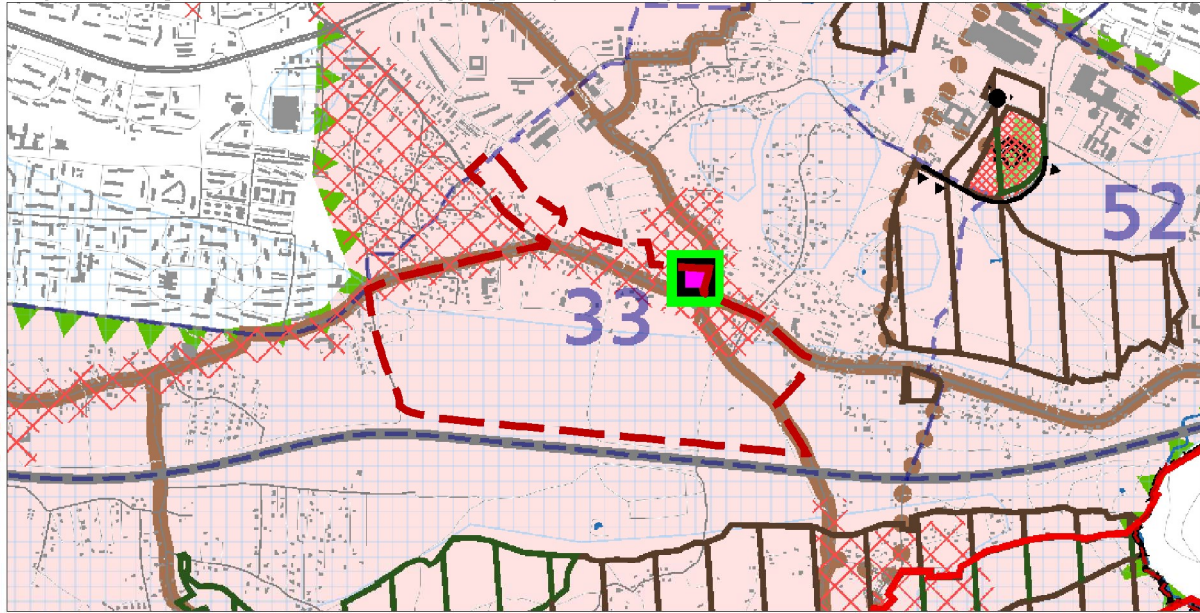
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

|           |   |
|-----------|---|
| <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**

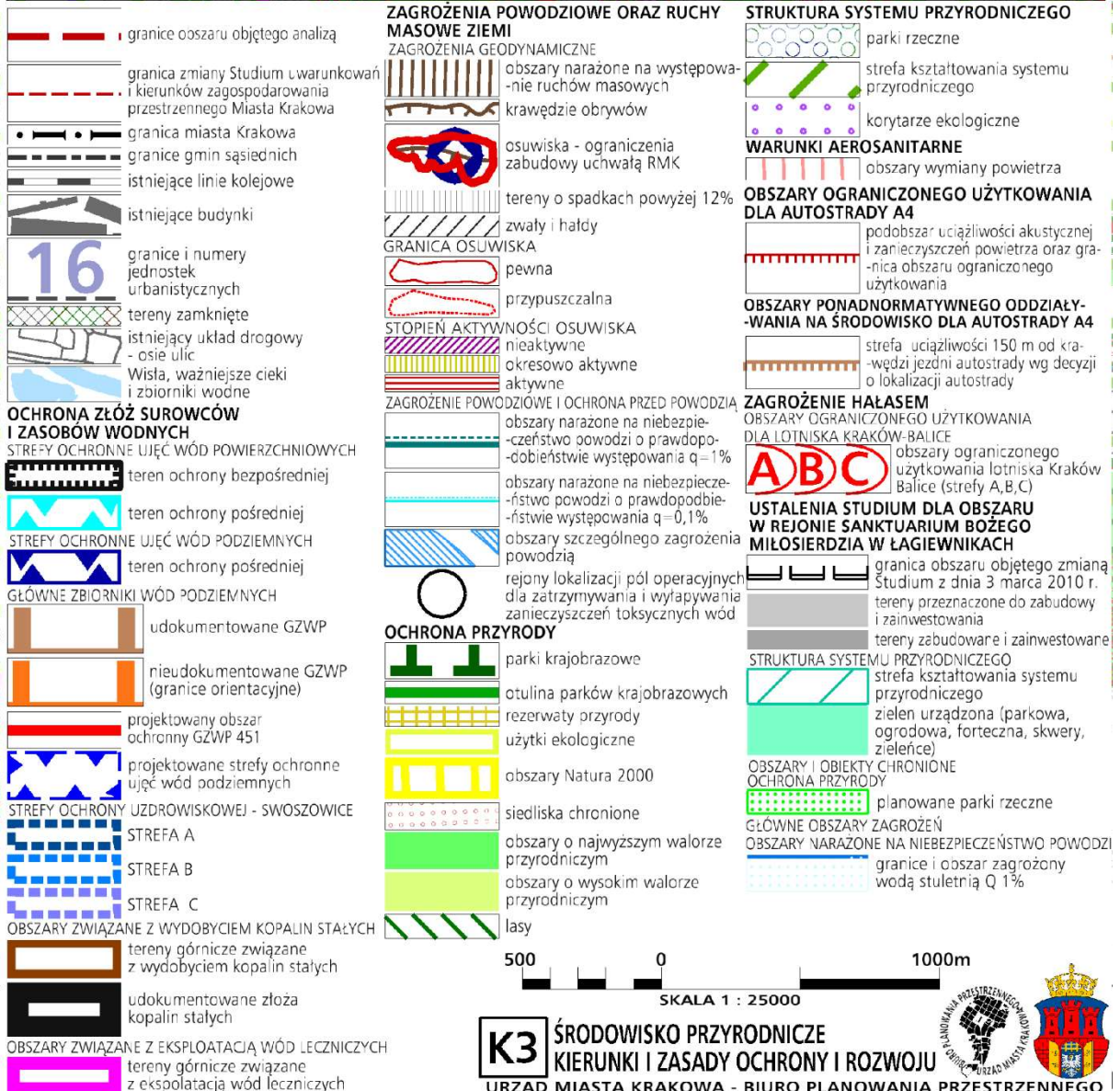
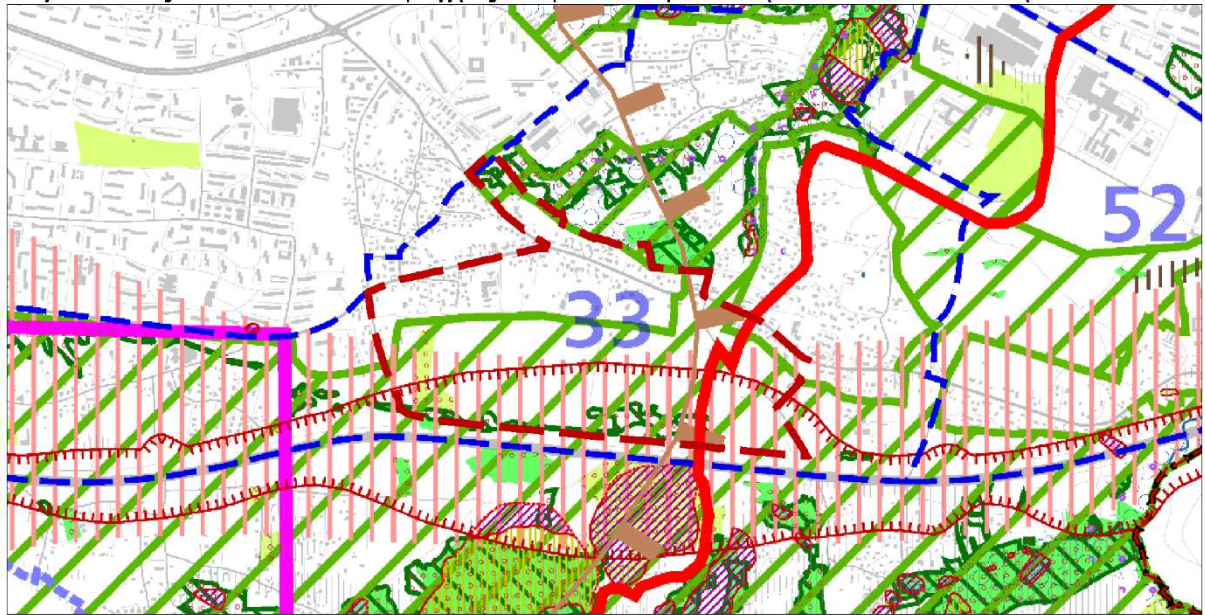


|  |   |                        |   |                           |  |
|--|---|------------------------|---|---------------------------|--|
|  | granicę obszaru objętego analizą  |                        | STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO   |                           | dobra kultury współczesnej                               |
|  | <b>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA</b>   |                        | granicę strefy nadzoru archeologicznego   |                           | miejsca pamięci narodowej                                |
|  | granicę obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO                              |                        | stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)                                    |                           |  |
|  | granicę pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"                                   | <b>PARKI KULTUROWE</b> |   |                           |  |
|  | <b>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</b>  |                        | istniejące  |                           |  |
|  | STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO   |                        | 1. Stare Miasto   |                           |  |
|  | granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO                                    |                        | 2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły  |                           |  |
|  | <b>STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH</b>  |                        | 3. Stare Podgórze z Krzemionkami  |                           |  |
|  | dominacji na obszarach zieleni  |                        | 4. Stara Nowa Huta  |                           |  |
|  | rewaloryzacji   |                        | wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego                            |                           |  |
|  | integracji  |                        | I. Wzgórze Św. Bronisławy   | VI. Krzemionki Podgórskie |  |
|  | historyczny układ drożny  |                        | II. Skała   | VII. Rajska-Kosocice      |  |
|  | układ dróg Twierdzy Kraków  |                        | III. Mydlniki-Tonie   | VIII. Skotniki-Bodzów     |  |
|  | <b>STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA</b>  |                        | IV. Fort Dłubnia  | IX. Tyniec                |  |
|  | granicę strefy ochrony sylwety miasta   |                        | V. Lotnisko   |                           |  |
|  | <b>STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>  |                        | <b>ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</b>                            |                           |  |
|  | granicę strefy ochrony i kształtowania krajobrazu   |                        | granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa |                           | zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków     |
|  | obszary ochrony krajobrazu warownego - A  |                        | granicę miasta Krakowa  |                           | zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków   |
|  | obszary ochrony krajobrazu warownego - B  |                        | granicę gmin sąsiednich   |                           | fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków                    |
|  | punkty widokowe   |                        | granicę i numery jednostek urbanistycznych  |                           | obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków |
|  | ciągi i osie widokowe   |                        | istniejące budynki  |                           |  |
|  | powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi  |                        | istniejący układ drogowy - osie ulic  |                           |  |
|  | powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi  |                        | istniejące linie kolejowe   |                           |  |
|  | <b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH</b> |                        | Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne  |                           |  |
|  | granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.                                |                        | tereny zamknięte  |                           |  |
|  | tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania  |                        |   |                           |  |
|  | tereny zabudowane i zainwestowane   |                        |   |                           |  |
|  | <b>ŚRODOWISKO KULTUROWE</b>   |                        |   |                           |  |
|  | strefa ochrony i kształtowania krajobrazu   |                        |   |                           |  |

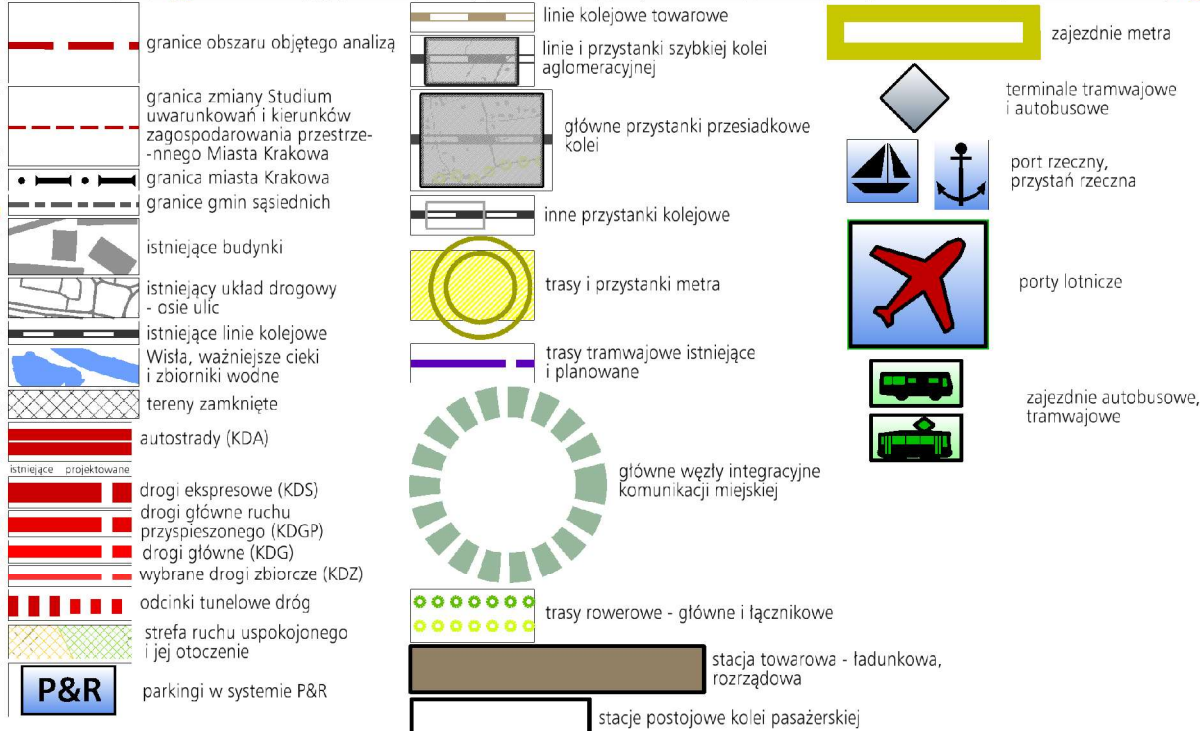
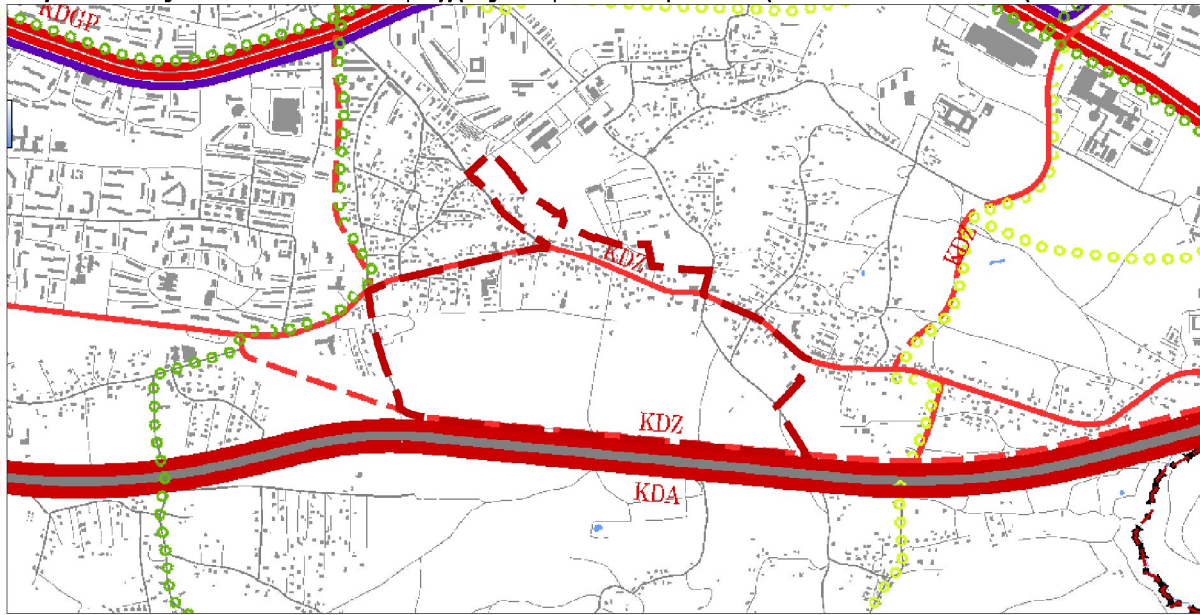


**K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE**  
**KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU**  
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

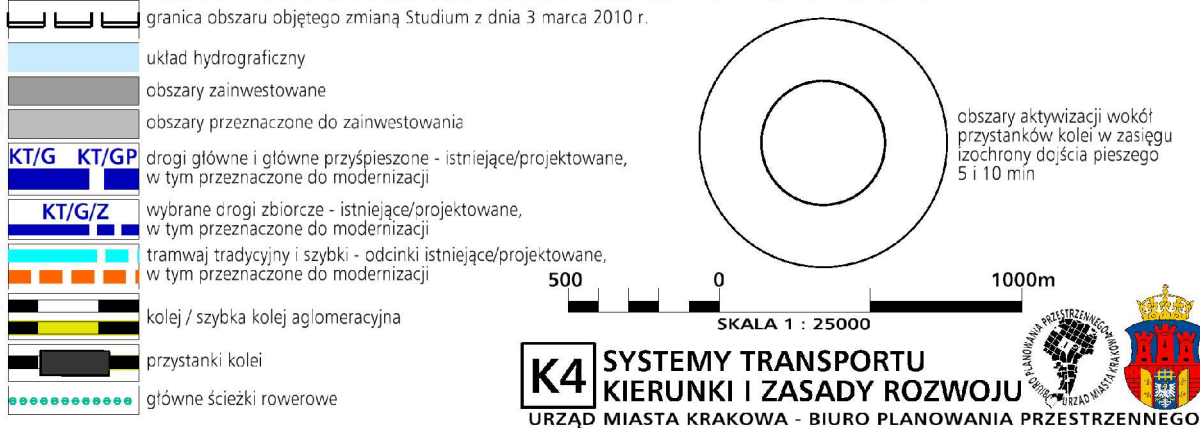
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



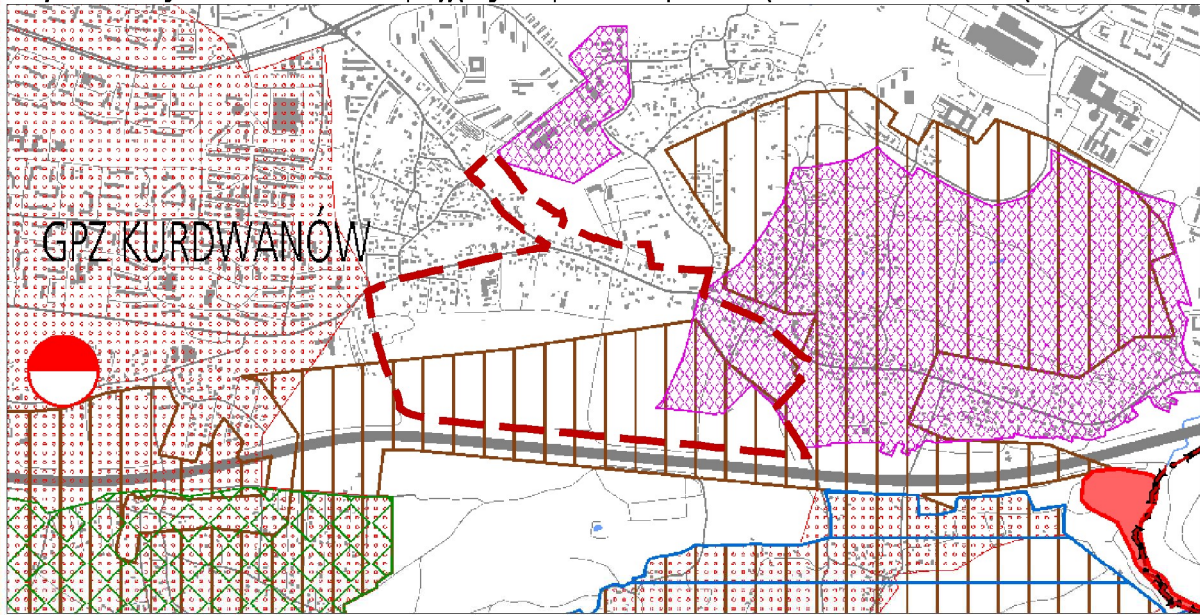
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



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



**Wyrus 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 SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**

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

**GOSPODARKA ODPADAMI**

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

**SYSTEM GAZOWNICZY**

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

**CMIENTARNICTWO**

- ++ cmentarz planowany /oo 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

**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

**SYSTEM CIEPLOWNICZY**

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji sieci systemowe 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)

**Zielonki**

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

**Zielonki**

kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego

**Zielonki**

kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego

**z ZUW Raba**

**Wieliczka**

planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

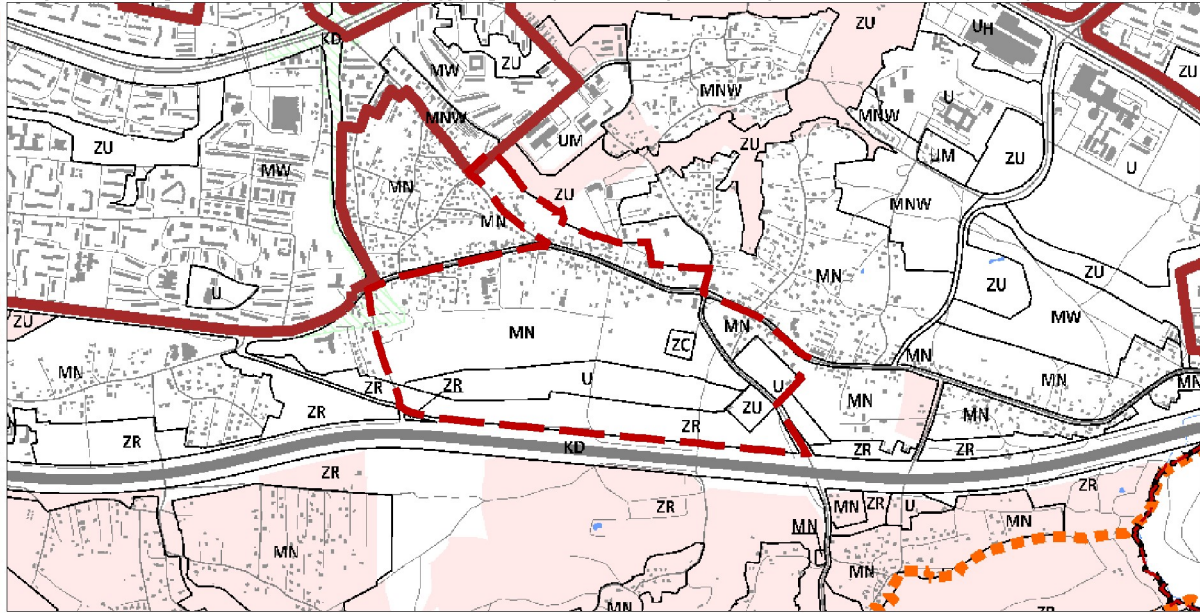
500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

**MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- (STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)
- obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - obszary sporządzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

**OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH**

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

**OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

**OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

- obszary dla których został utworzony park kulturowy
- obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę 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 MIŁOSIĘRDZIA 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 MIEJSCOWYCH**

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



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

