

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ANALIZA OBSZARU „KLINY – NIEUŻYTKI”



**Kraków**

*sierpień 2021 r.*

---

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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:	Elżbieta Szczepińska
Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:	Grzegorz Janyga
Czasowe zastępstwo na stanowisku Kierownika Pracowni Prac Studialnych:	Tomasz Antosiewicz
Opracowanie:	Olga Rodzoń Paulina Mol Aleksandra Skąta

**Podstawa formalno-prawna analizy:**

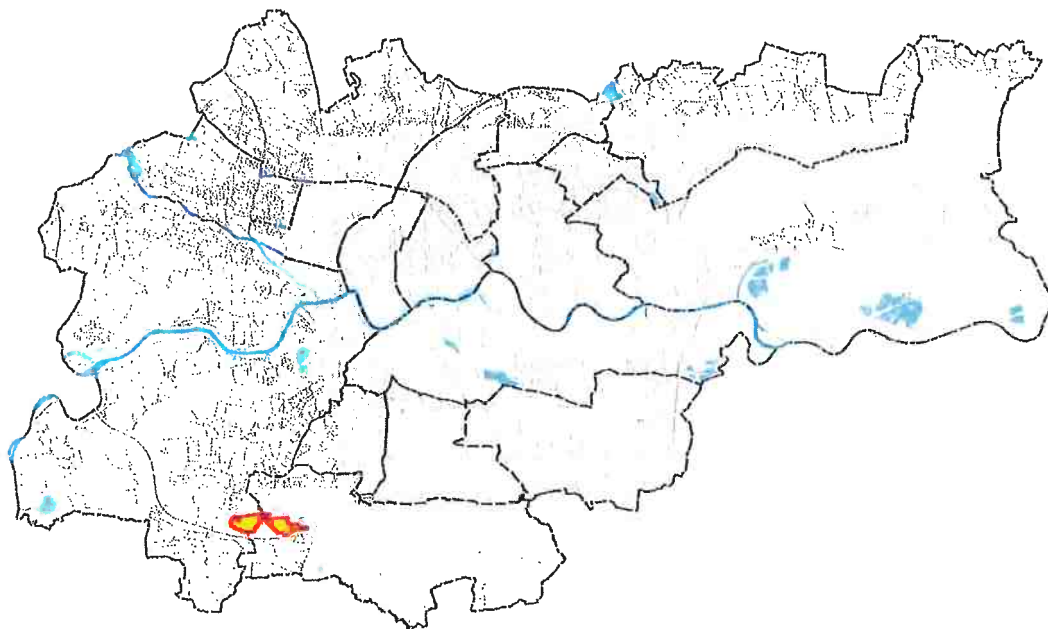
Podstawą niniejszej analizy jest przepis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i 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:

1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania.....	5
3. Środowisko przyrodnicze.....	6
3.1 Flora.....	6
3.2 Fauna.....	12
4. Struktura gruntów wg własności.....	15
5. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	17
5.1 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	17
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	21
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kliny Południe II”.....	29
7. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium.....	30
7.1 Funkcje dopuszczalne w wyznaczonych w Studium kategoriach terenu.....	30
8. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	32
9. Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę.....	34
10. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego.....	35
11. Niezbędny zakres prac planistycznych.....	35
12. Podsumowanie.....	36

## 1. Położenie obszaru opracowania

Analizowany obszar położony jest w południowej części miasta, na terenie Dzielnicy VIII Dębnyki i Dzielnicy X Swoszowice. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. 66,2 ha.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta

Granice obszaru analizowanego obejmują teren trzech odrębnych enklaw, w skład których wchodzi działki nr:

- 259/300 (podzieliła się na 259/331-351), 259/265, 259/266 obręb 86 Podgórze,
- 96/378 obręb 69 Podgórze,
- 111/29, 111/30, 111/31, 111/32, 111/33, 111/26, 111/27, 111/28, 111/23, 111/24, 111/25, 111/10 obręb 70 Podgórze.





Rysunek 3 Ortofotomapa z 2019 r. z granicami obszaru objętego analizą

### 3. Środowisko przyrodnicze

Analizowany obszar „Kliny – Nieużytki” zlokalizowany jest na terenie Podgórza Krakowskiego, nowego mezoregionu wydzielonego w obrębie Kotliny Sandomierskiej, wchodzącej w skład Podkarpacia Północnego.

W roku 2018 r. na zamówienie Urzędu Miasta Krakowa została przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza projektowanego użytku ekologicznego „Łąki na Klinach” wykonana przez zespół pod kierownictwem mgr. inż. Roberta Wańczyka.

Inwentaryzacja obejmowała inwentaryzację zbiorowisk roślinnych, roślin naczyniowych, chronionych, rzadkich i zagrożonych gatunków owadów ze szczególnym uwzględnieniem motyli dziennych, herpetofauny, ptaków, ssaków. Inwentaryzacja przyrodnicza była wykonywana zgodnie z przekazanym harmonogramem prac terenowych dla poszczególnych grup systematycznych.

W poniższym rozdziale przedstawiono najważniejsze wnioski z inwentaryzacji w zakresie środowiska przyrodniczego.

#### 3.1 Flora

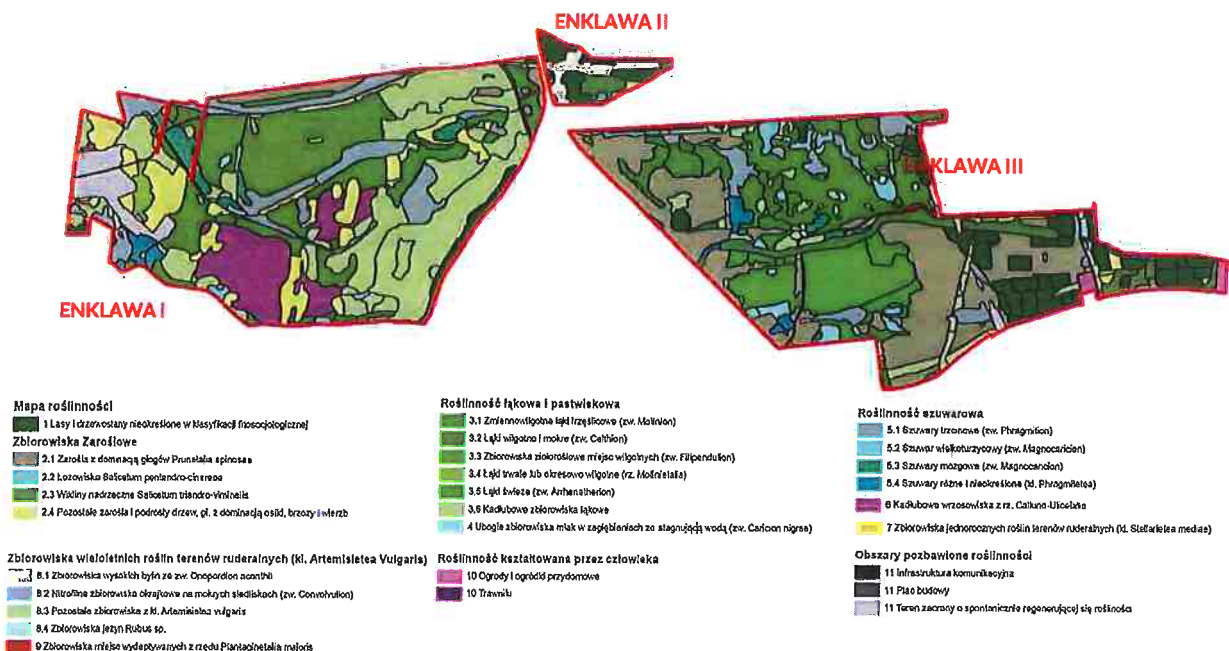
##### Zbiorowiska roślinne

Zgodnie z archiwalnymi ortofotomapami udostępnionymi na stronie Małopolskiej Infrastruktury Informacji Przestrzennej (<http://www.geomalopolska.pl/>), sięgającymi wstecz lat

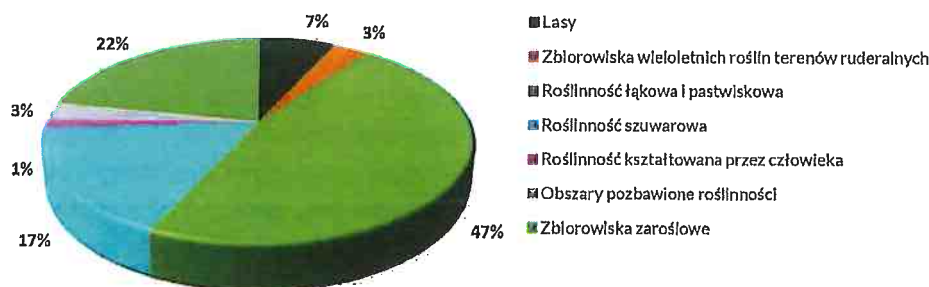
1996-2002, teren objęty badaniami stanowił do niedawna obszar rozległych użytków rolnych. Zaniechanie użytkowania łąk doprowadziło do uruchomienia procesów sukcesji i postępującego zaniku siedlisk łąkowych, w związku z ich zarastaniem przez podrosty krzewów (w szczególności głogu) i drzew, co wyraźnie widoczne jest w obrębie enklawy III. Drugim czynnikiem negatywnie oddziałującym na interesujące siedliska w tym obszarze jest rozprzestrzenianie się zabudowy mieszkaniowej. Ostatnim aspektem wymagającym przywołania jest zaburzenie widoczne na ortofotomapie z 2009 r., polegające na zupełnym zniszczeniu pokrywy roślinnej i zdarcie oraz przemieszczeniu wierzchniej warstwy gleby na prawie całej powierzchni enklawy I. Doprowadziło to do znaczącej degradacji istniejących na tym terenie siedlisk łąkowych, którego skutki widoczne są do dnia dzisiejszego.

Aktualnie teren użytkowany jest rolniczo na niewielkiej powierzchni. Cały teren objęty analizą użytkowany jest przez miejscową ludność rekreacyjnie, z czym wiąże się jego zaśmiecanie, a w miejscach improwizowanych biwaków – rozdeptywaniem.

Wykaz typów siedlisk przyrodniczych i zbiorowisk roślinnych wraz z ich charakterystyką:



Rysunek 4 Siedliska przyrodnicze i zbiorowiska roślinne w analizowanym obszarze zinventaryzowane w 2019 r.



Wykres 1 Zestawienie procentowe roślinności

### 1. Lasy i drzewostany nieokreślone w klasyfikacji fitosocjologicznej (lasy odkształcone i sztuczne kultury lub zadrzewienia)

Występują niewielkie fragmenty lasów oraz zadrzewień, które wykształciły się spontanicznie na nieużytkowanych rolniczo obszarach (dotyczy to enklawy I i II) bądź też stanowią młode gminne lasy gospodarcze, kwalifikowane – zgodnie z danymi zawartymi w Banku Danych o Lasach – jako 7-letni drzewostan dębowy (enklawa III). Zajmują one siedliska świeże i wilgotne, a pokrywają łącznie powierzchnię 4,60 ha (I – 0,52 ha, II – 0,70 ha, III – 3,38 ha). Opisane siedlisko nie zostało uznane za wartościowe przyrodniczo.

### 2. Zbiorowiska zaroślowe

Wydzielona kategoria obejmuje zbiorowiska formacji krzewiastej, Najczęściej obserwowano jednak zarośla wyłącznie głogowe. Siedlisko to zajmuje znaczną powierzchnię – łącznie ok. 9,89 ha – porastając przede wszystkim obszar enklawy III (9,09 ha), w której koncentruje się w części zachodniej i środkowej. Ich wartość przyrodniczą określono jako przeciętną.

Łozowiska to wierzbowe zbiorowiska zaroślowe z klasy *Alnetea glutinosae* porastające zagłębienia cechujące się przynajmniej okresowo stagnacją wody. Fitocenozy reprezentujące ten zespół zajmują niewielkie powierzchnie w enklawie I i III, łącznie pokrywając zaledwie 0,41 ha. Zbiorowisko to budują wierzby szerokolistne, a dominujący udział ma wierzba szara *Salix cinerea*, tworząca silnie zwarte i zacienione kopulaste zakrzaczenia.

Wikliny nadrzeczne to zarośla wierzbowe z klasy *Salicetea purpureae* o charakterze pasowym (o szerokości ok. 15-20 m), związane z niewielkim ciekim przepływającym przez centralny obszar enklawy III. łącznie zajmują one ok. 1,14 ha.

Do kategorii tej zaliczono wszelkie pozostałe zbiorowiska zaroślowe. Roślinność tego typu występuje na wszystkich enklawach, pokrywając łącznie ok. 3,63 ha, ale najsilniej rozprzestrzeniona jest w enklawie I, gdzie zajmuje ok. 3,45 ha. Brak użytkowania zbiorowisk łąkowych jest przyczyną stopniowego ich zarastania przez podrosty drzew, które prowadzi do stopniowej regeneracji zbiorowisk leśnych, kosztem zanikających siedlisk nieleśnych.

Wartość przyrodniczą zbiorowisk zarośli określono jako przeciętną.

### 3. Roślinność łąkowa i pastwiskowa

Zbiorowiska zmiennowilgotnych łąk trzęślicowych stanowią siedliska półnaturalne, które powstały i utrzymują się w specyficznych warunkach. Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe występują we wszystkich enklawach i zajmują łącznie ok. 14,04 ha. Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe to jedno z najcenniejszych siedlisk na całym obszarze objętym analizą i wymagają podjęcie zabiegów ochrony czynnej w przypadku zamiaru utrzymania tego zbiorowiska roślinnego.

Łąki wilgotne i mokre ze związku *Calthion* występują na terenie objętym badaniami przede wszystkim w enklawie III (0,65 ha), a na niewielkiej powierzchni również w enklawie I (0,10 ha). W miarę dobrze zachowanym łąkom z ostrożeniem łąkowym nadano wysoki walor przyrodniczy, a pozostałym fitocenozom walor przeciętny, w tym ze wskazaniem możliwości poprawy ich stanu lub ryzyka jego pogorszenia na skutek postępujących procesów degradacji. Na siedlisko zbiorowisk ziołoroślowych miejsc wilgotnych składają się pojedyncze, niewielkie powierzchniowo płaty ubogiego gatunkowo zbiorowiska ziołoroślowego z przewagą wiazówki błotnej *Filipendula ulmaria*, występujące w enklawie III. Zajmują one łącznie zaledwie 0,08 ha.



Walor przyrodniczy opisywanych ziołorośli określono jako przeciętny, ponieważ stanowią one siedlisko wtórne na nieużytkowanych łąkach wilgotnych.

Łąki trwale lub okresowo wilgotne (rząd *Molinietalia*) występują w enklawie I i III i pokrywają łącznie powierzchnię zaledwie 0,33 ha. Walor przyrodniczy siedliska określono jako przeciętny, ze wskazaniem możliwości jego wzmocnienia lub występowaniem procesów osłabiających wartość przyrodniczą zbiorowisk.

Siedlisko obejmuje także zbiorowiska łąkowe w typie łąki świeżej, które występują wprawdzie we wszystkich enklawach, zajmując łącznie 4,64 ha, ale większą powierzchnię i bardziej zwarte kompleksy tworzą jedynie w enklawie III (4,43 ha).

Kadłubowe zbiorowiska łąkowe to kategoria, do której zaliczono wszystkie fitocenozy łąkowe o znacznym stopniu przekształcenia w zakresie struktury i składu gatunkowego. Siedlisko to występuje we wszystkich enklawach, pokrywając łącznie 11,15 ha, ale najsilniej rozprzestrzenione jest w enklawie I, gdzie tworzy zwarte płyty i zajmuje aż 9,95 ha. Opisywaną kategorię roślinności oceniono zasadniczo jako pozbawioną waloru przyrodniczego czy też o niskim walorze, a tylko w przypadku niektórych płatów – biorąc pod uwagę zachodzące procesy regeneracyjne, w tym ich skład gatunkowy – jako roślinność o przeciętnej wartości.

#### 4. Ubogie zbiorowiska młak w zagłębieniach ze stagnującą wodą (związek *Caricion nigrae*)

Siedlisko to porasta niewielkie lokalne zagłębienia terenu, w których przynajmniej przez pewną część roku stagnuje woda. Jego płyty zidentyfikowano w enklawie I i III, a ich łączna powierzchnia jest niewielka i wynosi zaledwie 0,24 ha. Walor fitosocjologiczny tego siedliska oceniono jako wysoki (obniżono go w przypadku słabego wykształcenia zbiorowiska).

#### 5. Roślinność szuwarowa

Szuwary trzcinowe (związek *Phragmition*) występują we wszystkich enklawach zajmując powierzchnię 5,05 ha, ale znacznie większy udział mają w enklawie I – 3,40 ha i enklawie III – 1,62 ha. Wydzielony typ roślinności jest pospolity, w związku z czym jego walor przyrodniczy określono jako przeciętny.

Szuwar wielkoturzycowy (związek *Magnocaricion*) zajmuje miejsca wilgotniejsze w rozległym kompleksie łąk wilgotnych (rząd *Molinietalia*), a spotykane były we wszystkich enklawach, gdzie zajmują łącznie 0,89 ha, choć największy ich udział stwierdzono w enklawie III (0,79 ha).

Szuwary mozgowe (związek *Magnocaricion*) budowane prawie wyłącznie przez mozgę trzcinową *Phalaris arundinacea*, zajmuje miejsca przynajmniej okresowo wilgotne, przede wszystkim w sąsiedztwie rowów w obrębie enklawy I (0,82 ha), ale także w postaci rozproszonych płatów w enklawie III (0,27 ha). Łączna powierzchnia siedliska wynosi 1,09 ha. Jest ono rozpowszechnione w całym kraju, w związku z czym jego walor przyrodniczy określono jako przeciętny.

Do kategorii Szuwary różne i nieokreślone (klasa *Phragmitetea*) zaliczono wszystkie płyty roślinności szuwarowej niemożliwe do jednoznacznego zaklasyfikowania do syntaksonów rangi zespołu czy związku w ramach klasy *Phragmitetea*. Zajmują one łącznie powierzchnię 0,87 ha i występują w enklawie I (0,35 ha) i III (0,52 ha).

#### **6. Kadłubowe zbiorowiska wrzosowisk i ubogich muraw bliźniczkowych (klasa *Nardo-Callunetea*)**

W centralnej części enklawy III występują rozległe płaty kadłubowych zbiorowisk wrzosowisk i muraw bliźniczkowych z klasy *Nardo-Callunetea*, pokrywające powierzchnię 3,20 ha. Walor przeciętny, podkreślając czasem widoczne ryzyko pogorszenia wartości na skutek dalszej degeneracji siedliska.

#### **7. Zbiorowiska jednorocznych roślin terenów ruderalnych (klasa *Stellarietea mediae*)**

Ten typ roślinności występuje na terenie objętym badaniami w enklawie III w postaci niewielkich płatów o łącznej powierzchni 0,13 ha.

#### **8. Zbiorowiska wieloletnich roślin terenów ruderalnych (klasa *Artemisietea vulgaris*)**

Antropogeniczna roślinność wysokich bylin ruderalnych zajmuje ona łącznie 0,64 ha i skoncentrowana jest w enklawie II (0,60 ha), pokrywając także niewielką powierzchnię we wschodniej części enklawy I (ten płat stanowi kontynuację przestrzenną fitocenozy z enklawy II). Ze względu na antropogeniczny i ruderalny charakter siedliska jego walor przyrodniczy określono jako niski.

Nitrofilne zbiorowiska okrajkowe na mokrych siedliskach zidentyfikowane zostały na małej powierzchni (0,02 ha) nad niewielkim ciekim w obrębie enklawy III.

Zbiorowiska różnych gatunków jeżyn wykształcają się w postaci płatów o niewielkiej powierzchni w sąsiedztwie dróg oraz w obrębie siedlisk łąkowych w obrębie enklawy I i III (łączna powierzchnia 0,23 ha). Zbiorowiska jeżyn rozprzestrzeniają się kosztem zbiorowisk łąkowych, w związku z czym ich walor przyrodniczy oceniono jako niski.

#### **9. Zbiorowiska miejsc wydeptywanych (rzęd *Plantaginetalia majoris*)**

Roślinność miejsc wydeptywanych, nazywana roślinności dywanową, reprezentowana jest na terenie objętym badaniami we wszystkich 3 enklawach, pokrywając łącznie 0,55 ha. Roślinność ta jest pospolita i ma niską wartość przyrodniczą, ponieważ wykształca się pod wpływem oddziaływań antropogenicznych.

#### **10. Roślinność kształtowana przez człowieka**

W ramach kategorii wyróżniono dwa typy siedliskowe – X.1 – trawniki oraz X.2 – ogrody i ogródki przydomowe. Pierwszy z typów reprezentowany jest przez dwa niewielkie płaty o łącznej powierzchni 0,04 ha, zlokalizowane w enklawie II i III w pobliżu zabudowy wielorodzinnej. Drugi typ zajmuje łącznie 0,23 ha we wschodniej części enklawy III i jest związany z istniejącą zabudową jednorodziną. Generalnie kategoria ta obejmuje roślinność o antropogenicznym pochodzeniu, towarzyszącą siedliskom ludzkim, przez co pozbawiona jest szczególnych wartości przyrodniczych (zaliczono ją do kategorii pozbawionej walorów przyrodniczych).

#### **11. Obszary pozbawione roślinności**

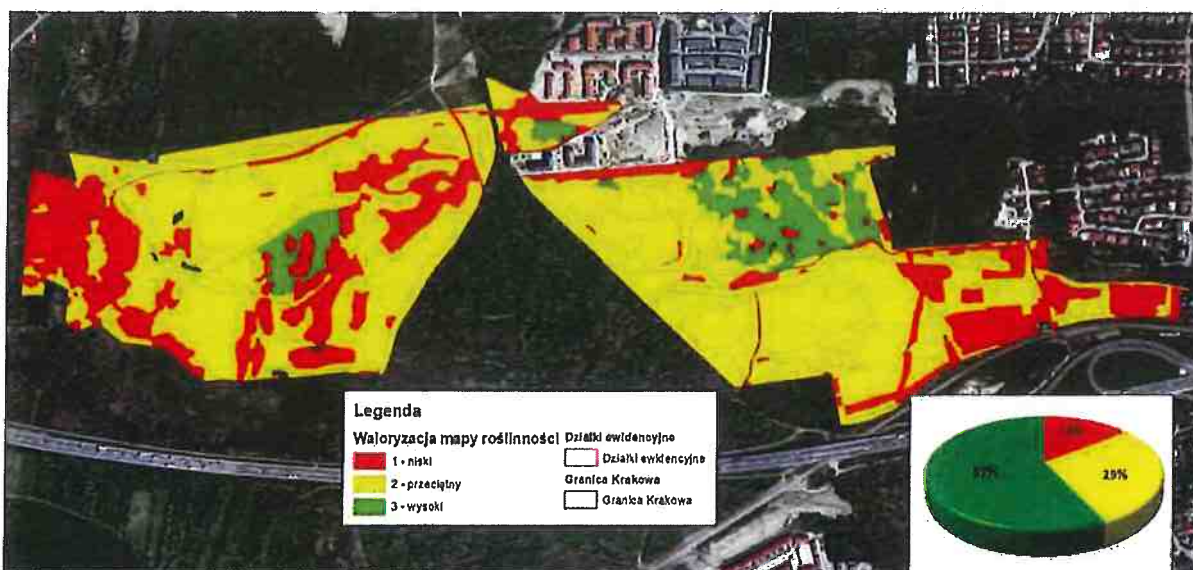
Kategoria ta obejmuje trzy typy:

1. tereny z infrastrukturą komunikacyjną (parkingi i drogi, w tym droga gruntowa) zlokalizowane w enklawie II i III o łącznej powierzchni 0,37 ha,
2. plac budowy w enklawie III o powierzchni 0,06 ha, który stanowi teren niedostępny, a w związku z prowadzonymi pracami należy założyć znaczną degradację roślinności w jego obrębie;

3. tereny zaorane o spontanicznie regenerującej się roślinności (teren o zniszczonej pokrywie roślinnej). Ostatni z wydzielonych typów zajmuje łącznie 1,46 ha, z czego 1,31 ha w enklawie I i 0,15 ha w enklawie III. Obszary te zaklasyfikowano do kategorii pozbawionej walorów przyrodniczych.

### Wnioski:

Analiza cennych przyrodniczo siedlisk przyrodniczych i zbiorowisk roślinnych w analizowanym obszarze wykazała, iż powierzchnia obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wynosi ok. 5,4 ha, co stanowi 14% analizowanego obszaru. Znacząca część obszaru określona została jako obszary o przeciętnych walorach przyrodniczych, obejmujące tereny o powierzchni 43,7 ha, co stanowi 57% analizowanego obszaru.



Rysunek 5 Waloryzacja mapy roślinności

Główne zagrożenia dla części dla zbiorowisk roślinnych:

- zmiana stosunków wodnych,
- postępujący proces sukcesji w kierunku innych zbiorowisk,
- rozprzestrzenianiem się gatunków ekspansywnych i inwazyjnych, co wpływa na zaburzenie struktury i funkcji zbiorowiska, zanik rzadkich gatunków, charakterystycznych i ograniczenie ich powierzchni.

### Rośliny naczyniowe

Analizowany obszar obejmujący 3 enklawy jest bardzo zróżnicowany - obejmuje wiele typów siedlisk i różny stopień przekształceń antropogenicznych.

Teren Enklawy I pomimo, iż jest w znacznej mierze przekształcony antropogenicznie obejmuje siedliska cenne dla gatunków objętych ochroną. W części środkowej obejmuje wilgotne i świeże łąki, wrzosowiska i ubogie murawy bliźniczkowe. W części zachodniej i wschodniej obszaru następuje coraz większa sukcesja drzew i krzewów.

Enklawa II znajdująca się najbliżej zabudowań jest już w znacznym stopniu przekształcona antropogenicznie. Pomimo tego, iż znajduje się pod silnym wpływem okolicznych mieszkańców, którzy w jej obrębie wytyczyli liczne ścieżki, w jej środkowej części znajdują się cenne siedliska roślin.

Enklawa III jest mozaiką siedlisk terenów otwartych, trzcinowisk, zarośli i zadrzewień, z dużą różnorodnością gatunków. Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych to świeże i wilgotne łąki z którymi związanych jest wiele gatunków chronionych roślin naczyniowych. Występują tu największe powierzchnie terenów otwartych, o stosunkowo niedużych przekształceniach antropogenicznych, obejmujące zmiennowilgotne łąki trzęślicowe oraz łąki wilgotne i zmiennowilgotne występujące w zachodniej części obszaru. Wschodnia część enklawy obejmuje głównie gęste zarośla i zadrzewienia niestanowiące potencjalnych siedliska dla chronionych roślin.

Zagrożeniem dla wszystkich wykazanych gatunków roślin jest zmniejszanie się powierzchni i zanikanie ich siedlisk, głównie wskutek zaniechania tradycyjnych sposobów ich użytkowania (koszenia), osuszania terenów wilgotnych i ich zaorywania. Najważniejszymi, stwierdzonymi obecnie zagrożeniem dla ww. gatunków jest potencjalnie, przeznaczenie analizowanych terenów Enklaw pod zabudowę, co skutkować będzie zmniejszaniem się dostępnych dla gatunków siedlisk.

Na wszystkich analizowanych enklawach działania ochrony czynnej powinny obejmować usuwanie nalotu drzew i krzewów oraz koszenie w rejonie występowania chronionych gatunków. Ich celem jest powstrzymanie sukcesji oraz ograniczenie występowania inwazyjnych gatunków obcych o dużych zdolnościach konkurencyjnych. Skoszona roślinność powinna być usuwana, przez co obniżona zostanie żyzność, zmniejszona konkurencja i polepszone będą warunki świetlne. Ze względu na obecność chronionych motyli terminy koszenia powinny być dostosowane do ich cyklu życiowego. Wskazane jest, aby koszenie wykonywać ręcznie, nie wcześniej niż w połowie września.

Na terenach występowanie gatunków chronionych należy zachować stopień uwodnienia siedlisk poprzez ograniczenie prac związanych z likwidacją i melioracją istniejących rowów.

## 3.2 Fauna

### Motyle dzienne

W trakcie badań terenowych stwierdzono występowanie łącznie 27 gatunków motyli dziennych, w tym 4 gatunków objętych ścisłą ochroną gatunkową, wymienionych w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej i znajdujące się na Czerwonej Liście Zwierząt Ginących i Zagrożonych w Polsce. Rozkład ich obecność na poszczególnych enklawach przedstawiono w poniższym rysunku.



Rysunek 6 Zidentyfikowane gatunki motyli dziennych

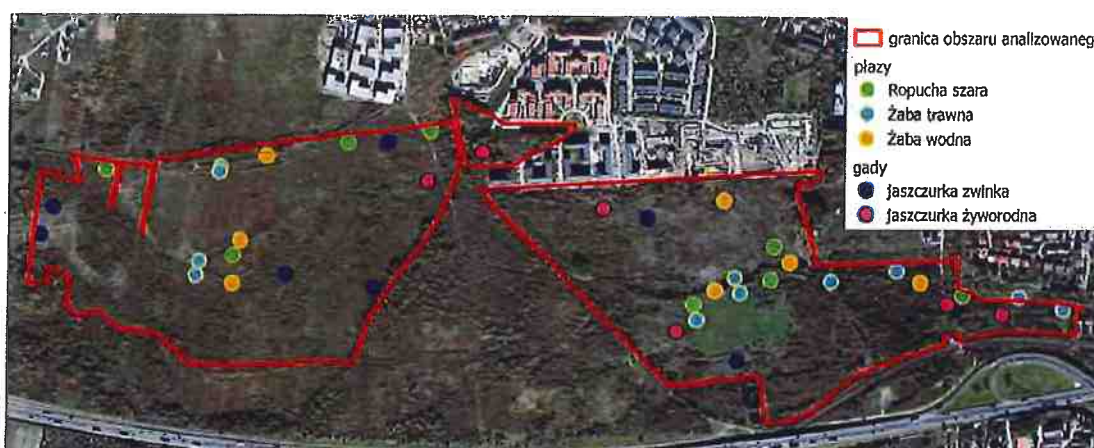
Dwa spośród wykazanych gatunków: modraszek nausitous i modraszek telejus zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. wymagają ochrony czynnej. Najlepszą metodą ochrony modraszków jest przywrócenie ekstensywnego użytkowania terenów, na których występują oraz utrzymywaniu na stanowiskach odpowiednich stadiów sukcesji. Łąki powinny być koszone raz na 1-3 lata.

Należy unikać ingerencji w siedliska w czasie kluczowym dla ich cyklu życiowego, tj. od połowy kwietnia do sierpnia.

W celu zachowania właściwego składu gatunkowego łąk trzęślicowych, na wszystkich enklawach (a zwłaszcza Enklawie III) konieczne jest usunięcie wykazanych obcych gatunków inwazyjnych, przy czym do walki z tymi gatunkami nie należy stosować środków chemicznych.

### Herpetofauna

W obszarze inwentaryzowanym stwierdzono 3 gatunki płazów objęte ochroną częściową. Spośród gadów stwierdzono 2 gatunki objęte ochroną częściową.



Rysunek 7 Zidentyfikowane gatunki płazów i gadów

Zidentyfikowane gatunki są gatunkami pospolicie występującymi na terenie małopolski i Krakowa. Niemniej jednak na terenie Klinów, liczebność stwierdzonych osobników jest niska lub bardzo niska.

Zagrożeniem dla wszystkich wykazanych gatunków gadów i płazów jest zmniejszanie się powierzchni obszarów bytowania i zanikanie ich naturalnych siedlisk, głównie na wskutek osuszania, oraz zarastania terenu, który może nastąpić w wyniku braku użytkowania lub budowy nowych osiedli mieszkaniowych.

Wskazaniem ochronnym dla herpetofauny jest zachowanie naturalnych siedlisk dla gatunków. Zapobieganie zmianom stosunków wodnych, poprzez osuszanie terenu. Jako sposób użytkowania terenu, aby zachować naturalny charakter siedlisk.

### Ptaki

Na badanym obszarze stwierdzono łącznie 47 gatunków ptaków, zarówno lęgowych, jak również zalatujących, żerujących i przelotnych.

Najcenniejsze ptaki w obszarze lęgowym: Derkacz, gąsiorek, przepiórka. Niemniej jednak nie wyodrębniono terenów szczególnie cennych przyrodniczo pod kątem występowania gatunków ptaków.

Największym zagrożeniem jest intensyfikacja lub zaniechanie ekstensywnego użytkowania terenów rolniczych, gdzie występuje, utrata siedlisk w trakcie sezonu lęgowego w wyniku niedostosowania terminów zabiegów agrotechnicznych do fenologii gatunku, bezpośrednia śmiertelność (szczególnie piskląt) w wyniku niekorzystnego sposobu wykonywania zabiegów agrotechnicznych (koszenie łąk).

## Ssaki

Na badanym obszarze stwierdzono łącznie 4 gatunki pospolitych ssaków łownych takie jak zając szarak, sarna, dzik i lis charakterystycznych dla terenów otwartych, obszarów zadrzewień i małych fragmentów lasów. Nie wyodrębniono terenów szczególnie cennych przyrodniczo pod kątem występowania gatunków dużych ssaków.

Na przedmiotowym terenie stwierdzono 3 gatunki pospolitych gryzoni (Myszarka polna, Myszarka leśna i Nornica ruda), charakterystycznych dla terenów otwartych, obszarów zadrzewień i małych fragmentów lasów. Poza wymienionymi gatunkami drobnych ssaków stwierdzono ponadto: ryjówkę aksamitną, jeża wschodniego, kreta, wiewiórkę. Odłowione gatunki gryzoni nie są objęte ochroną gatunkową, natomiast pozostałe gatunki stwierdzonych ssaków podlegają ochronie gatunkowej częściowej. Wszystkie stwierdzone ssaki są pospolite na terenie miasta Krakowa.



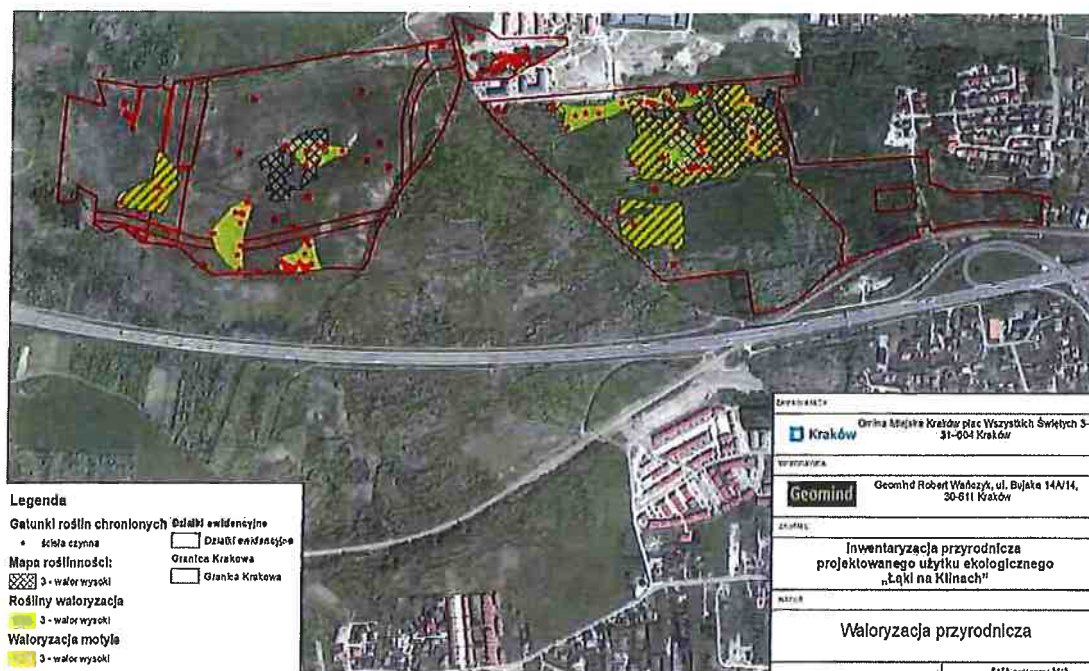
Rysunek 8 Zidentyfikowane gatunki ssaków

W obszarze inwentaryzowanym fauna nietoperzy była wyjątkowo uboga, stwierdzono obecność zaledwie pięciu gatunków nietoperzy.

Zagrożeniem dla wszystkich wykazanych gatunków dużych i małych ssaków jest zmniejszanie się powierzchni i zanikanie ich siedlisk, głównie poprzez presję rozwoju nowych terenów zurbanizowanych.

## Wnioski:

Najcenniejsze elementy środowiska na analizowanym terenie obejmują gatunki motyli i roślin naczyniowych, a także wybrane siedliska przyrodnicze. W stosunku do pozostałych analizowanych grup zwierząt (płazy i gady, nietoperze oraz ssaki lądowe duże i drobne) teren analizowanych enklaw nie stanowi wyjątkowo cennego siedliska w porównaniu do innych rejonów Krakowa.



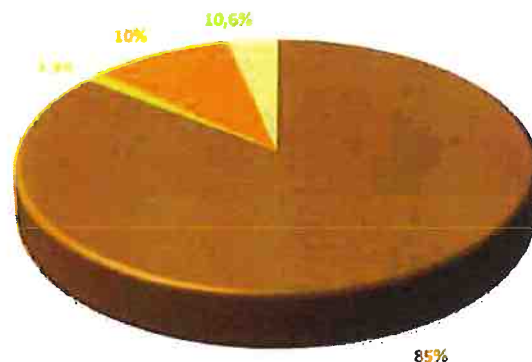
Rysunek 9 Waloryzacja przyrodnicza terenu Klinów

#### 4. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości na analizowanym obszarze stanowią działki **osób prawnych**, które obejmują działki o łącznej powierzchni 56,6 ha, co stanowi 85,4% powierzchni analizowanego obszaru.

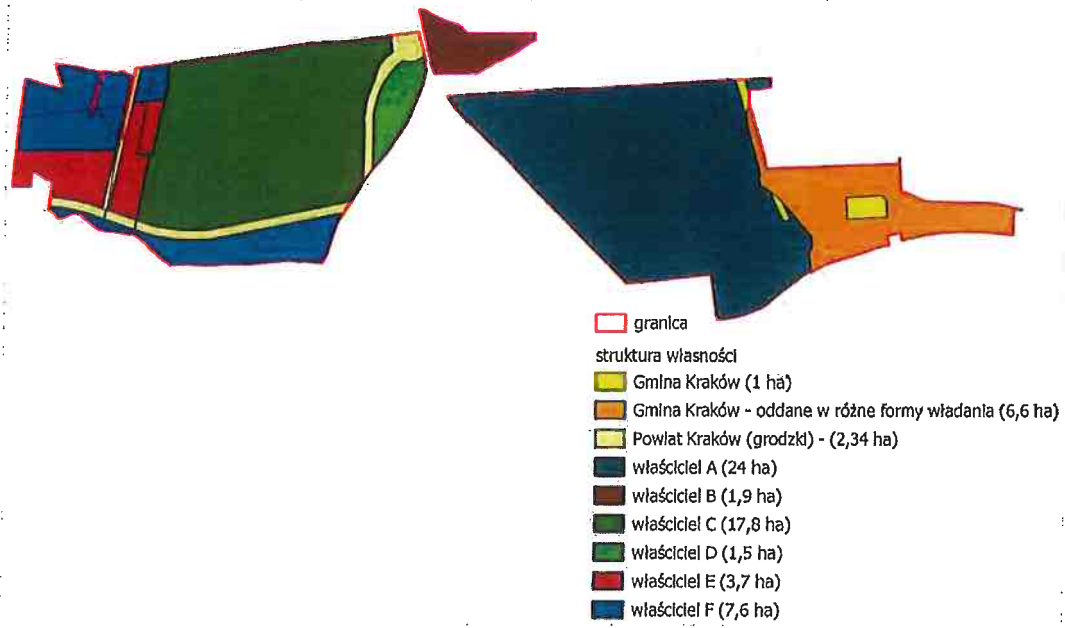
Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **Gminy Kraków** – oddane w różne formy władania – zajmują powierzchnię 6,6 ha (9,9%), natomiast trzecią – działki **Powiat** stanowiące 3,5% ogółu (2,3 ha).

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są działki **Gminy Kraków** – 0,8 ha (1,1%).



■ działki osób prawnych  
■ Gmina Kraków  
■ Gmina Kraków - różne formy władania  
■ Powiat - różne formy władania

Wykres 2 Struktura gruntów wg. własności (stan na marzec 2021 r)



Rysunek 10 Struktura własności gruntów (stan na marzec 2021 r.)



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

### 5.1 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar w całości objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część zachodnia analizowanego obszaru objęta jest ustaleniami planu miejscowego obszaru „Kliny Południe”, uchwalonego uchwałą Nr LXVI/849/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 marca 2009 r., natomiast w części wschodniej obowiązują ustalenia planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”, który został uchwalony uchwałą Nr CXV/1551/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r.



Rysunek 1.1 Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

W analizowanym obszarze, na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego obszaru „Kliny Południe” ustalono kategorie przeznaczenia terenu pod tereny inwestycyjno - usługowe, a w części północnej i środkowej występują także niewielkie obszarowo kategorie przeznaczenia nieinwestycyjnego. Poniżej znajduje się szczegółowy opis poszczególnych przeznaczeń wraz z najważniejszymi wskaźnikami z planów.

Przeznaczenia inwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny Południe”:

1. 3U.3., 3U.4., 3U.6., 3U.7., 3U.10. – tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenu na obiekty i urządzenie związane z działalnością usługową z dopuszczeniem:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach 3U.3, 3U.4., 3U.5, 3U.6., 3U.7., 3U.9., 3U.10. z możliwością lokalizacji usług wbudowanych (...),

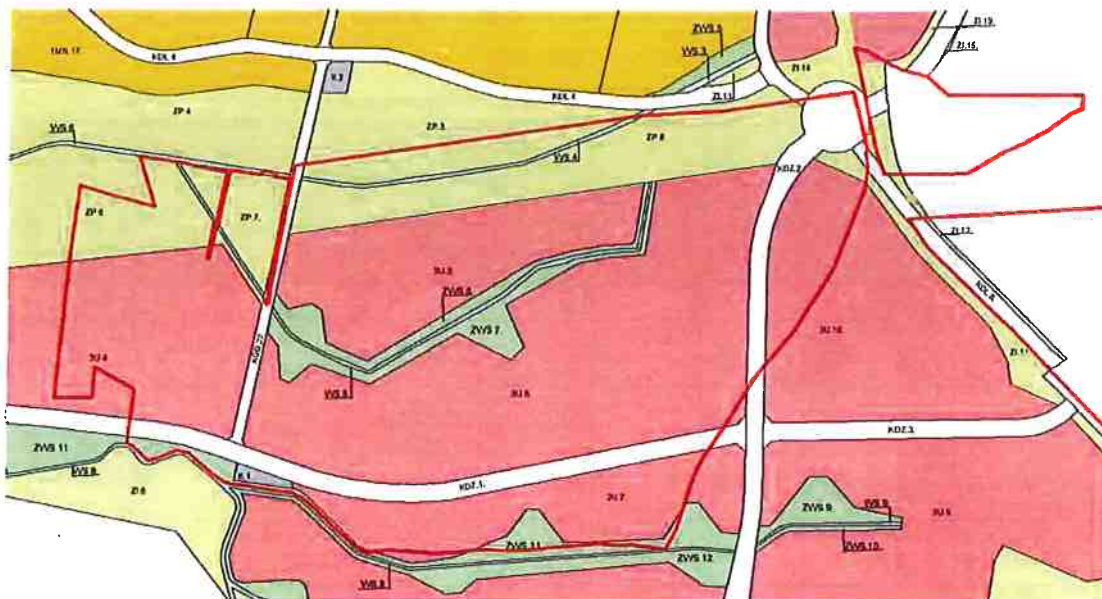
- b) wolnostojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń dla terenu,
  - c) obiektów małej architektury, urządzeń i budowli, urządzeń ochrony akustycznej (ekranów akustycznych) oraz zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) stacji paliw w terenach 3U.7, 3U.8., 3U.9.,
  - f) parkingów naziemnych (w tym wielopoziomowych) i podziemnych (wbudowanych) w terenach 3U.3., 3U.4., 3U.5., 3U.6., 3U.7, 3U.8., 3U.9, 3U.10., z zachowaniem minimalnych wskaźników parkingowych,
  - g) nie wyznaczonych na rysunku planu dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz dojazdów i dojazdów do budynków,
  - h) ścieżek rowerowych.
2. **UPo.2.** – tereny zabudowy usług publicznych – oświaty z podstawowym przeznaczeniem terenu na publiczne usługi oświaty (szkoła, przedszkole, żłobek) z dopuszczeniem:
- a) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem terenu,
  - b) niezbędnych dla obsługi budynków miejsc parkingowych,
  - c) niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów do budynków,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Tabela 1 Przeznaczenia inwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny Południe”

Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium		Powierzchnia [ha]
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]	
3U.3.	25 m	50 – 70%	UM	25 m	50%	3,97 ha
3U.4.		50 – 70%	UM	25 m	50%	3,72 ha
3U.6.		50 – 70%	UM	25 m	50%	10,17 ha
3U.7.		50%	UH	25 m	20%	2,57 ha
3U.10.		50%	U	25 m	20 – 40%	1,37 ha
UPo.2.	13 m	50%	UM	25 m	50%	0,04 ha

- 3. **KDZ.1., KDD.2., KDL.3., KDL.8., KDD.22.** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz klasy dojazdowej (KDD),
  - 4. **K.1.** – tereny infrastruktury sanitarnej z podstawowym przeznaczeniem terenów na lokalizację urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z infrastrukturą sanitarną.
- Przeznaczenia nieinwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny Południe”:
- 1. **ZI.11., ZI.12., ZI.14.** – tereny zieleni izolacyjnej z podstawowym przeznaczeniem terenu na zieleń ograniczającą niekorzystny wpływ terenów komunikacyjnych,
  - 2. **ZWS.7., ZWS.8., ZWS.11.** – tereny zieleni ochronnej cieków wodnych z podstawowym przeznaczeniem terenu na zieleń stanowiącą obudowę biologiczną wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów stanowiących urządzenia wodne,
  - 3. **ZP.3., ZP.6., ZP.7., ZP.8.** – tereny zieleni urządzonej z podstawowym przeznaczeniem terenu na ogólnie dostępną zieleń urządzonej obejmującą urządzone i utrzymane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej, skomponowane w sposób kompleksowy,

4. **WS.4., WS.5., WS.6., WS.8.** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów stanowiących urządzenia wodne z podstawowym przeznaczeniem na wody powierzchniowe śródlądowe (potoki Rzewny i Sidzinka) oraz rowy stanowiące urządzenia wodne.



Rysunek 12 Fragment miejscowego planu „Kliny Południe”

W analizowanym obszarze, na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II” dominują inwestycyjne kategorie przeznaczenia terenu – m. in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, a w części wschodniej i południowej występują także kategorie nieinwestycyjnego przeznaczenia terenu. Poniżej znajduje się szczegółowy opis poszczególnych przeznaczeń wraz z najważniejszymi wskaźnikami z planów.

Przeznaczenia inwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”:

1. **1MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem:
  - a) obiektów małej architektury
  - b) zadaszeń, dojazdów i dojeżdź.
2. **3MWU, 4MWU, 5MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami z dopuszczeniem:
  - a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) placów zabaw, zieleni urządzonej (zielenie, skwery),
  - c) dojazdów i dojeżdź.
3. **5U** – tereny usług komercyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne z dopuszczeniem:
  - a) urządzeń terenowych, obiektów małej architektury - towarzyszących kubaturowym obiektom usługowym,
  - b) tras rowerowych, dojazdów i dojeżdź,
  - c) w terenie 5U produkcji nieuciążliwych wysokich technologii,
  - d) dojazdów i dojeżdź.

4. **UP** – tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty z dopuszczeniem:
- zaplecza w postaci sal sportowych, terenowych urządzenia sportowych itp.
  - obiektów małej architektury i zadaszeń,
  - dojazdów i dojść.

Tabela 2 Przeznaczenia inwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kliny-Gadomskiego II”						
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium		Powierzchnia [ha]
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]	
1MW	15 – 18 m	40%	ZU	-	80%	0,30 ha
3MWU	15 – 18 m	40%	MW	16 - 25 m	50 - 60%	3,44 ha
4MWU	15 – 18 m	40%	MW	16 - 25 m	50 - 60%	7,68 ha
5MWU	15 – 18 m	40%	MW	16 - 25 m	50 - 60%	3,53 ha
5U	13 m	40%	U	16 m	20 - 40%	3,83 ha
UP	13 m	40%	MN	9 -13 m	50 - 60%	0,13 ha

- 3KDZ, 2KDZ, 2KDW, 8KDD, 13KDD, 14KDD, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), klasy lokalnej (KDL), klasy dojazdowej (KDD), drogi wewnętrzne (KDW),
- KU – teren urządzeń komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod pętlę autobusową,
- KP(P&R) – tereny parkingu z podstawowym przeznaczeniem pod tereny parkingowe wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlania,
- 2US – tereny usług sportu i rekreacji z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty sportowe i urządzenia rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem administracyjno-socjalnym.

Przeznaczenia nieinwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny- Gadomskiego II”:

- 3ZP, 6ZP – teren zieleni publicznej z podstawowym przeznaczeniem pod zielen publiczną,
- 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL – tereny lasów obejmujące lasy i grunty leśne zgodnie z ewidencją gruntów, dróg śródleśnych
- 3ZPn – teren zieleni publicznej niskiej z podstawowym przeznaczeniem pod zielen publiczną niską,
- 10ZU – teren zieleni urządzonej z podstawowym przeznaczeniem pod zielen urządzoną jako przestrzeń ogólnodostępna
- 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI, 11ZI, 12ZI, 17ZI – teren zieleni izolacyjnej z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zielen izolacyjną wzdłuż terenów komunikacyjnych.



Rysunek 13 Fragment planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”

W powyższym opracowaniu pominięto kategorie terenów z mpzp dla obszarów obejmujących powierzchnię mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

9 lipca 2014 r. uchwałą Nr CXII/1700/14 uchwalono zmianę Studium uwarunkowań i 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 2021 r., poz. 741 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 granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 34 Borek Fałęcki oraz 35 Kobierzyn Południe.

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 34 Borek Fałęcki:

#### **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, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

**Funkcja dopuszczalna** – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zielenią urządzoną i nieurządzoną 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** – Zielenią urządzoną i nieurządzoną 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), zielenią izolacyjną, zielenią forteczną, zielenią 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, ciepłarnie, 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 rolne.

**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, zielenią izolacyjną, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

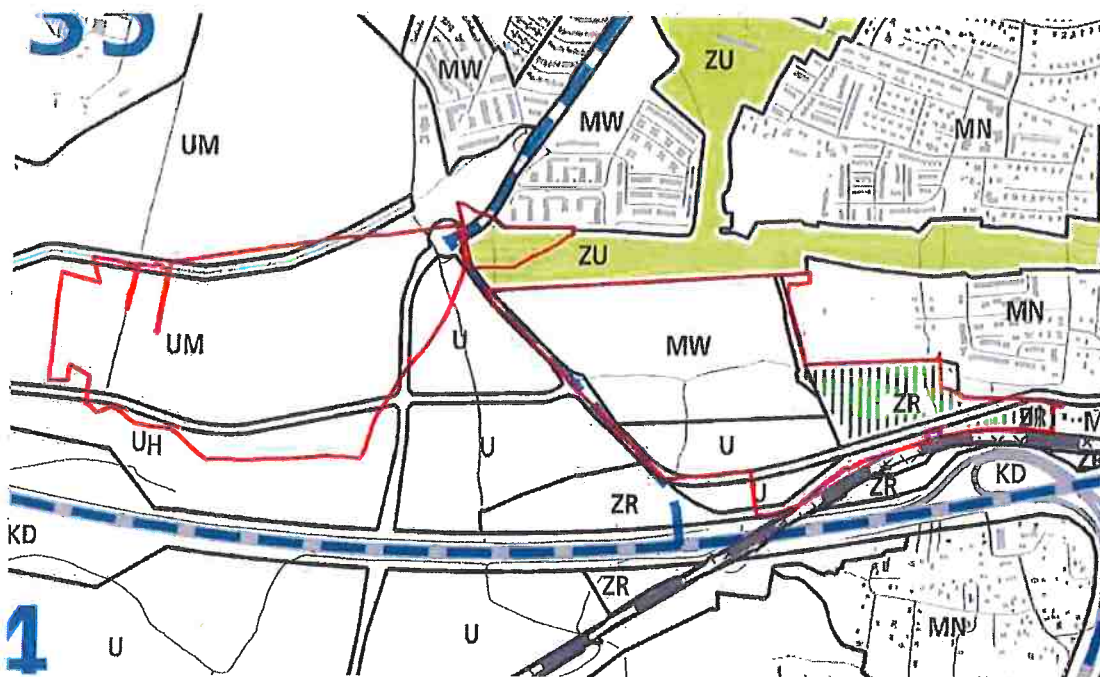
#### **KD – Tereny komunikacji**

**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 14 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru

Tabela 3 Struktura terenów ze Studium w obszarze analizowanym

Kierunek w Studium	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	0,16	0,24
MW	16,36	24,69
UM	24,89	37,56
U	6,93	10,46
UH	3,23	4,87
ZU	3,43	5,18
ZR	6,47	9,76
KD	4,80	7,24
<b>Razem:</b>	<b>66,27</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 34 Borek Fałęcki:

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra,

- Tereny położone w południowej części os. Kliny w sąsiedztwie autostrady A4 do zabudowy zespołem usług lokalnych i ponadlokalnych (w tym handel wielkopowierzchniowy),
- Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w pasie uciążliwości od autostrady A4 wskazuje się do przekształceń w kierunku usług,
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską i Zawitą oraz szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%, a w rejonie ul. Zawitej i Zakopiańskiej min. 70%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m (...),
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m,
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m, a w rejonie ul. Żywieckiej i ul. Żywieckiej Bocznej do 13m,
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

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

Strefa nadzoru archeologicznego - obejmuje północną część obszaru.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu* – obejmuje całość obszaru.

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

- Siedliska chronione – w północnej części obszaru,
- Potencjalne obszary wymiany powietrza – całość obszaru,
- Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych – fragmentarycznie, głównie w północnej części obszaru,
- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych – fragmentarycznie, głównie we wschodniej i środkowej części obszaru,
- Strefa kształtowania środowiska przyrodniczego – całość obszaru,
- Lasy – w południowo-wschodniej części obszaru.

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 35 Kobierzyn Południe:

#### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

##### **Funkcja podstawowa:**

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinnej (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

#### **U<sub>H</sub> – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zielenią urządzoną).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup> obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Funkcja dopuszczalna** – Zieleń urządzona i nieurzządzona 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), zieleni izolacyjna, zieleni forteczna, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** – Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie,

cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### **KD – Tereny komunikacji**

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

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

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 35 Kobierzyn Południe:

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

- Usługi w rejonie węzła Sidzińskiego i autostrady A4 o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, z możliwością lokalizowania handlu wielkopowierzchniowego,
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra,
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Skotnicką i z autostradą A4.

#### **W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowej i usługi wbudowane,
- Zabudowa usługowa w terenach usług w tym obiekty handlu wielkopowierzchniowego w rejonie autostrady w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego,
- Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i ogólnodostępnym placów,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (w tym położonej 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%, w przypadku terenu szpitala im. Babińskiego min. 70%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>) min. 20%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

#### **W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Stanisława Dziadowskiego w przedłużeniu ul. Spacerowej w kierunku zieleni nieurządzonej do 13m,

- Wysokości zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m,
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>h</sub>) do 25m.

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

Strefa nadzoru archeologicznego - obejmuje południową i środkową część obszaru.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu* – obejmuje całość obszaru.

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

- Siedliska chronione – występujące głównie w północnej i centralnej części obszaru,
- Potencjalne obszary wymiany powietrza – całość obszaru,
- Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych – fragmentarycznie, głównie w północnej części obszaru,
- Strefa kształtowania środowiska przyrodniczego – północna część obszaru.

## 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kliny Południe II”

22 października 2014 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr CXIX/1877/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny Południe II”. Celem planu było dostosowanie zasad zagospodarowania obszaru do ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. (uchwała Nr CXII/1700/14) z umożliwieniem usług handlu wielkopowierzchniowego w rejonie autostrady A4. Zgodnie zapisami ustawy z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary na których mogą być one umieszczane, natomiast lokalizacja tego typu obiektów na wyznaczonych obszarze może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Nr C/2606/18 Rada Miasta Krakowa odstąpiła od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny Południe II”. W uzasadnieniu opisano podjęte do tej pory czynności proceduralne tj. zawiadomienie instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania planu oraz zebranie wniosków do planu. 49 ze 138 wniosków zawierało postulat dotyczący odstąpienia od sporządzania procedowanego planu miejscowego, a także sprzeciw dla lokalizacji w obszarze planu usług handlu wielkopowierzchniowego. Biorąc pod uwagę opinie mieszkańców wyrażoną w trakcie wstępnych konsultacji oraz fakt zmiany przepisów prawa dot. terenów handlu wielkopowierzchniowego odstąpiono od sporządzania ww. miejscowego planu.

## 7. 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 37,6% obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);
- dla 24,7% obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- dla 10,4% obszaru jako tereny usług (U);
- dla 9,8% obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (ZR);
- dla 7,2% obszaru jako tereny komunikacyjne (KD);
- dla 5,1% obszaru jako tereny zieleni urządzonej (ZU);
- dla 4,8% obszaru jako tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (Uh);
- dla 0,3% obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium umożliwią 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.

### 7.1 Funkcje dopuszczalne w wyznaczonych w Studium kategoriach terenu

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa wskazuje, iż (...) „W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu (...)”. Na podstawie tego zapisu przeanalizowano powierzchnie poszczególnych kierunków zagospodarowania w obszarze analizowanym w celu ustalenia możliwości wyznaczenia terenów nieinwestycyjnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie poszczególnych kierunków zagospodarowania zaproponowanych w Studium.

Poniższe tabele przedstawiają kategorię terenów wskazanych w Studium, ich powierzchnię całkowitą, powierzchnię w obrębie analizowanego terenu oraz powierzchnię terenu, który ewentualnie można przeznaczyć pod realizację funkcji dopuszczalnej określonej w Studium w podziale na poszczególne enklawy.

Tabela 4 Enklawa 1 – kierunki zagospodarowania

Kierunek zagospodarowania	Powierzchnia całego terenu o danym kierunku zagospodarowania	50% powierzchni całego kierunku zagospodarowania	Powierzchnia terenu o danym kierunku zagospodarowania w granicach obszaru analizowanego
U	6,56	3,28	1,48
UM	82,42	41,21	24,70
UH	18,4	9,2	3,23
KD	39,22	19,61	2,37
ZU	5,58	nie dotyczy	1,39

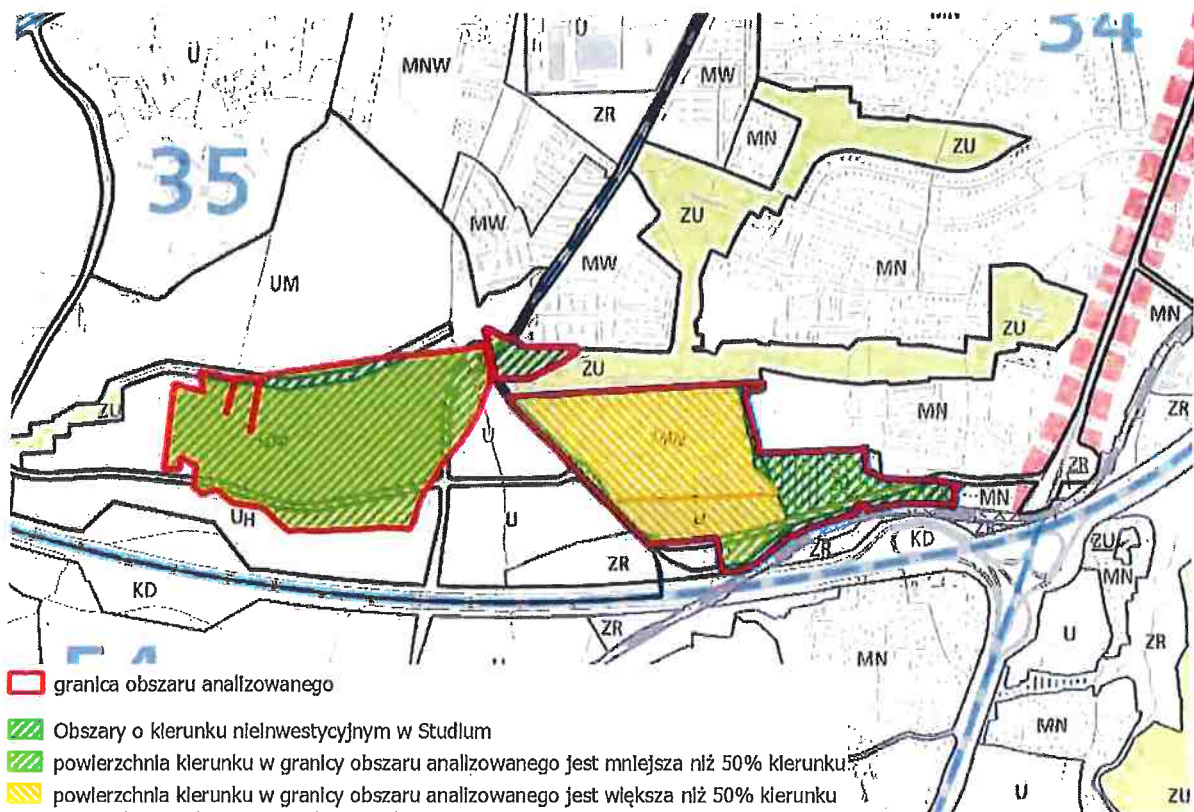
Tabela 5 Enklawa 2 – kierunki zagospodarowania

Kierunek zagospodarowania	Powierzchnia całego terenu o danym kierunku zagospodarowania	50% powierzchni całego kierunku zagospodarowania	Powierzchnia terenu o danym kierunku zagospodarowania w granicach obszaru analizowanego
UM	82,43	41,22	0,16
KD	69,53	34,77	0,16
ZU	40,44	nie dotyczy	1,57

Tabela 6 Enklawa 3 – kierunki zagospodarowania

Kierunek zagospodarowania	Powierzchnia całego terenu o danym kierunku zagospodarowania	50% powierzchni całego kierunku zagospodarowania	Powierzchnia terenu o danym kierunku zagospodarowania w granicach obszaru analizowanego
MN	142,17	71,09	0,15
MW	16,36	8,18	16,36
U 1	1,75	0,88	0,9
U 2	4,55	2,28	4,55
KD	69,53	34,77	2,27
ZR	7,52	nie dotyczy	6,47
ZU	40,44	nie dotyczy	0,47

Na podstawie powyższych parametrów wskazano, dla których części obszaru analizowanego możliwe będzie wyznaczenie w planie miejscowym terenów wolnych od zabudowy, na podstawie zapisu Studium o wydzieleniu funkcji dopuszczalnej (kolor jasnozielony), a w których obszarach możliwość zabudowy będzie musiała pozostać, nawet przy założeniu, że 50% powierzchni terenu o danym kierunku zagospodarowania zostanie przeznaczone pod kategorię zagospodarowania terenu zgodną z funkcją dopuszczalną (kolor pomarańczowy). Kolorem ciemnozielonym wskazano tereny nieinwestycyjne w Studium.



Rysunek 15 Możliwość wyznaczenia funkcji dopuszczalnych w obszarze analizowanym

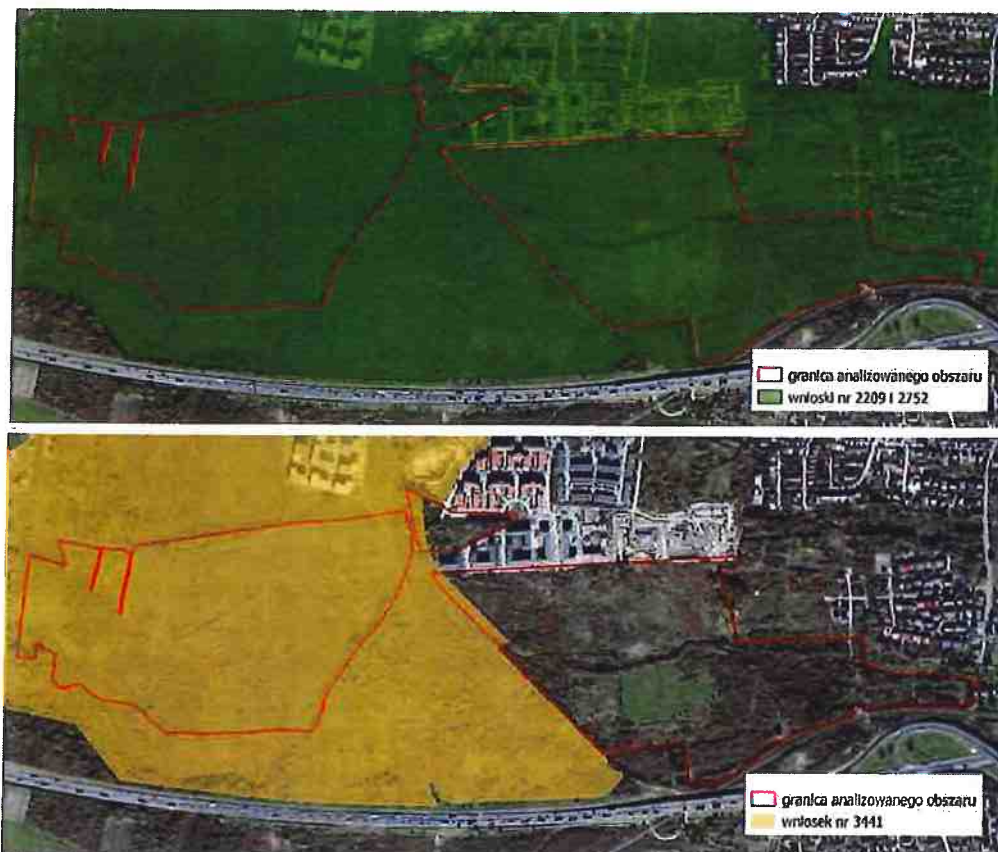
## 8. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 3 wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 7 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2209	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny – Gadomskiego II”	17.11.2014 r.
2	2752	osoba prawna	Zmiana mpzp „Kliny – Gadomskiego II” oraz mpzp „Kliny Południe”	20.05.2016 r.
3	3441	osoba prawna	Zmiana mpzp „Kliny Południe” w zakresie możliwości montażu nadajnika sieci GSM	14.12.2020 r.





Rysunek 16 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ponadto Przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa zwrócił się w piśmie z 28 lipca 2021 r., skierowanym do Prezydenta Miasta Krakowa, z prośbą o sporządzenie analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze obejmującym działki ewidencyjne nr 259/348 oraz 259/351 ob.86 Podgórze. Celem sporządzenia planu na wskazanym obszarze jest „utworzenie ogólnodostępnego parku miejskiego poprzez zmianę przeznaczenia terenu na ZP – tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod publiczne parki, skwery i zieleńce, przy zachowaniu zapisów dotyczących rezerwy terenu pod cele komunikacyjne, które znajdują się w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.”



Rysunek 17 Wniosek Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa

## 9. Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W granicach analizowanego obszaru, do dnia 18 marca 2021 r. zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły:

1. Budowa drogi dojazdowej z infrastrukturą techniczną: sieciami kanalizacji opadowej, gazu średnioprężnego, liniami kablowymi SN 15 kV i oświetlenia drogowego - Etap I dla zabudowy mieszkaniowej z usługami w Krakowie-Opatkowicach, os. Klíny/Opatkowice, rejon ul. Korpala, na działkach nr 259/302, 259/305, 259/306, obr.86 Podgórze”;
2. Budowa „zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami - I etap, zadanie 1- budynki A, B, C, D wielorodzinne - mieszkalne wraz z garażami podziemnymi”. Rodzaj obiektu bądź robót budowlanych - „Zespół zabudowy mieszkaniowej z usługami - I etap zadanie 1- budynki A, B, C, D wielorodzinne mieszkalne wraz z garażami podziemnymi, z wewnętrznymi instalacjami: wod.-kan., gazu, ogrzewania, elektrycznymi, wentylacji mechanicznej oraz infrastrukturą techniczną: siecią dróg wewnętrznych, dojazdowych wraz z oświetleniem ulicznym, miejscami postojowymi zewnętrznymi, ciągami dla pieszych, oraz budowa sieci kablowej SN, NN, stacji TRAF0, gazociągu średnioprężnego wraz z lokalnymi stacjami redukcyjnymi i kotłowniami w budynkach, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, oraz przyłączy elektrycznych i gazu, na działce nr 259/300, obr.86 Kraków-Podgórze”;
3. Budowa „zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami I, II, III i IV etap wraz z garażami podziemnymi, z wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., gazu, ogrzewania, elektrycznymi, wentylacji mechanicznej oraz infrastrukturą techniczną: przebudową rowu Opatkowickiego wraz z budową 2 przepustów drogowych, przebudową wylotu kanalizacji deszczowej kd 800, siecią dróg wewnętrznych, dojazdowych wraz z oświetleniem ulicznym, miejscami postojowymi zewnętrznymi, murkami oporowymi, ciągami dla pieszych, oraz oświetlenie terenu, budowa sieci i przyłączy: linii kablowych SN 15 kV, stacji Trafo, zasilania kablowego NN i złączy kablowych, w rejonie ul.Korpala, na działce nr 259/300 obr.86 Podgórze”;
4. Budowa sieci wodociągowej na działkach nr 259, 305, 308/4 obr.86 Podgórze;
5. Budowa sieci wodociągowej przy ul. Komuny Paryskiej i ul. Spacerowej;
6. Budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej - etap III - na działkach nr 50, 51/1, 51/2, 174, 183/39, 189/1, 189/9, 189/8, 189/7, 189/54, 196, 111/29, 111/32, 111/33, 170/1 obr. 70 Podgórze, na działce nr 96/378 obr. 69 oraz działka nr 323 obr. 86 Podgórze.



Rysunek 18 Pozwolenia na budowę w obszarze analizowanym

Aktualnie (wg stanu na dzień 18 marca 2021 r.) w granicach analizowanego obszaru nie są prowadzone żadne **postępowania** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z uwagi na fakt, iż analizowany obszar objęty jest w całości zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie są wydawane.

Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o pozwoleniu 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 pogładową.

## 10. 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.

## 11. 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.

## 12. Podsumowanie

Dla analizowanego obszaru wykazano, że zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwe. Niemniej opracowanie projektu planu zgodnie z wytycznymi Studium wyklucza możliwość, by cały analizowany teren, mógł zostać przeznaczony na tereny nieinwestycyjne.

Zgodnie z przeprowadzoną w 2019 r. inwentaryzacją przyrodniczą terenu opisanego jako „Łąki w Klinach”, zachodzące w środowisku przyrodniczym naturalne procesy związane z zaprzestaniem rolniczego użytkowania gruntu i postępująca sukcesją ekologiczną obszaru, szczególnie na terenie istniejących zmiennowilgotnych łąk trzęślicowych, będzie skutkowałą przekształcaniem poszczególnych biocenoz w sytuacji, gdy nie będą podlegały zabiegom ochrony czynnej w celu utrzymania danego zbiorowiska roślinnego. W efekcie naturalnie zachodzące zmiany w środowisku mogą doprowadzić do utraty walorów przyrodniczych terenów, które na dzień przeprowadzenia badań zostały zakwalifikowane jako obszary o wysokich walorach przyrodniczych.

Należy także pamiętać, że w planowaniu przestrzennym, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. prawo własności. W związku z powyższym nie będzie możliwy proporcjonalny podział terenu wszystkich właścicieli nieruchomości w analizowanym obszarze, uwzględniający tereny inwestycyjne i nieinwestycyjne, ponieważ tereny te są zróżnicowane pod względem walorów przyrodniczych i posiadają różne dyspozycje Studium. Dlatego nie jest możliwa ochrona przed zabudową całego analizowanego obszaru, ponieważ zgodnie z zapisami Studium *w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej w wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu.*

W związku z powyższym, uzasadnione wątpliwości budzić może okoliczność, czy podjęcie prac planistycznych nad nowym planem miejscowym, umożliwi w pełni ochronę walorów przyrodniczych analizowanego obszaru. Być może należy rozważyć ochronę analizowanego terenu za pomocą innego narzędzia niż plan miejscowy.