

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



sierpień 2023 r.

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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Elżbieta Szczepińska</i>
Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Grzegorz Janyga</i>
Kierownik Pracowni Prac Studialnych:	<i>Tomasz Antosiewicz</i>
Opracowanie:	<i>Jakub Dańczura Urszula Nowak-Błaszczyna Marzena Klepak Olga Rodzoń Tomasz Ziółkowski</i>

Podstawa formalno-prawna analizy:



Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.977 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

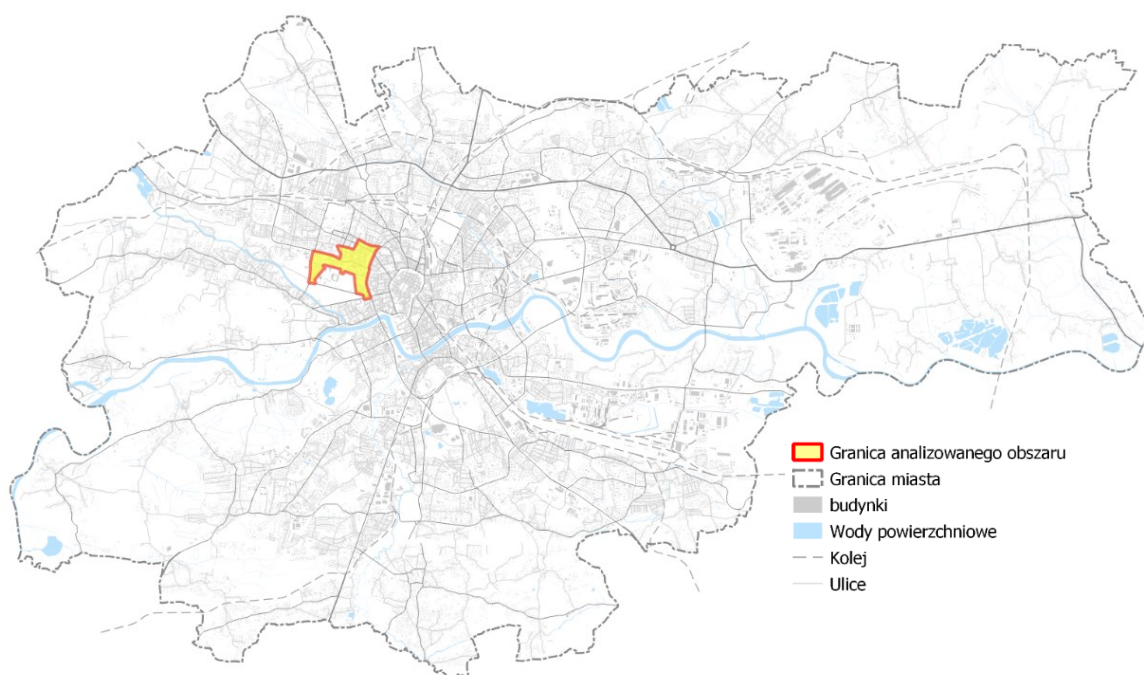
Spis treści

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	9
4. Infrastruktura techniczna.....	11
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	12
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	12
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	13
6. Problemy przestrzenne	14
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	14
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	14
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	23
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	25
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	27
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	27
7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę.....	28
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	31
7.4.4 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar	35
8. Analiza terenów możliwych do zainwestowania	37
9. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	38
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM	38
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	39
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	39
V. PODSUMOWANIE.....	40
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	43

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia pracami planistycznymi położony jest w centralnej części Krakowa, w przeważającej większości na terenie Dzielnicy V Krowodrza. Dwa niewielkie fragmenty (w rejonie pętli tramwajowej Cichy Kącik oraz skrzyżowania Alei Marszałka Ferdinanda Focha z Aleją 3 Maja) położone są na terenie Dzielnicy VII Zwierzyniec. Analizowany obszar obejmuje przede wszystkim fragmenty obrębów nr 4 i 12 Krowodrza oraz w niewielkim stopniu nr 5 i 14 Krowodrza. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **123,18 ha**.



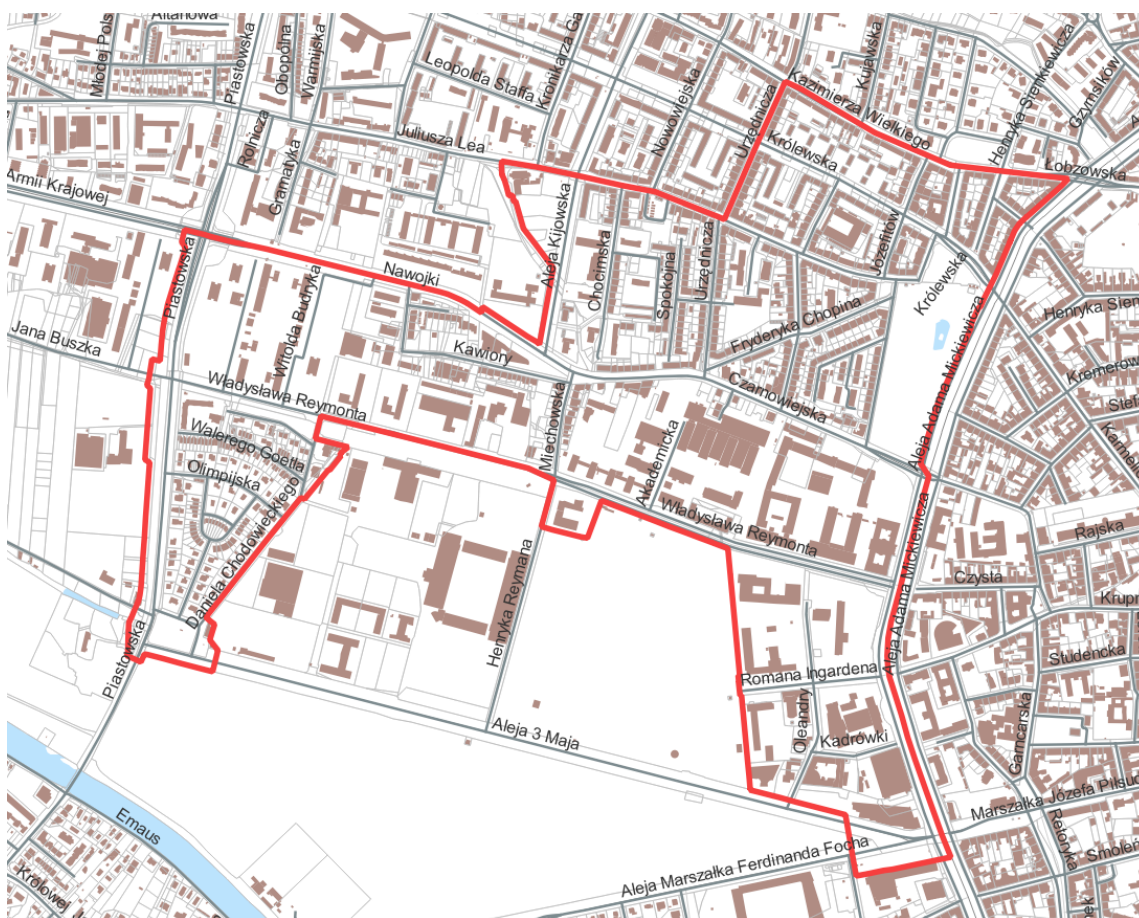
Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

- **od zachodu:** granica przebiega niemal równoległe do ulicy Piastowskiej aż do skrzyżowania z al. Armii Krajowej - zaczynając od działki nr 322/7, obr. 5 Krowodrza przecina w kierunku północnym działki nr: 322/6, 320/17, 320/15, 320/19, 319/1, 277/5, 265/1, 265/5, 265/3, 264/3, 264/2, 264/1, 263, obr. 5 Krowodrza. Początkowo przecina również działkę nr 219, obr.12 Krowodrza, po czym jest poprowadzona po jej zachodniej granicy. Następnie również w kierunku północnym przecina działki nr: 261/4, 261/2, 261/1, 340, 127, 126, 357, 358, 360, 362, 361, 354, 355 obr. 5 Krowodrza
- **od północy:** granica przebiega wzdłuż korytarza drogowego al. Armii Krajowej i ul. Nawojki w kierunku wschodnim poczynając od środka działki nr 355 obr.5 Krowodrza przebiega przez skrzyżowanie z ulicą Piastowską przecinając działkę nr 1001 obr. 4 Krowodrza, potem kolejno działki nr 769/7, 769/4 obr. 4 Krowodrza, następnie wzdłuż południowej granicy działki nr 398/1 obr. 4 Krowodrza i fragmentu granicy działki nr 893 obr. 4 Krowodrza. Na dalszym odcinku granica przebiega równoległe do al. Kijowskiej w kierunku północnym, przecinając działki nr: 893, 894, 895, 896, 898 oraz 899 obr. 4 Krowodrza, gdzie przebiegając po niewielkim fragmencie

zachodniej granicy wymienionej działki odbija w kierunku północno-zachodnim po zachodnich granicach działek nr 382/33 obr. 4 Krowodrza, fragmentem granicy działki nr 1019, 393/2 obr. 4 Krowodrza, drugim fragmentem granicy działki nr 1019, 1018 obr. 4 Krowodrza, przecina działkę 382/28 obr. 4 Krowodrza i przebiega częściowo po jej zachodniej granicy, następnie ponownie przecina fragment wymienionej działki i działek nr 382/26, 1004 obr. 4 Krowodrza docierając do ulicy Juliusza Lea. Potem granica przebiega wzdłuż następujących korytarzy drogowych: ulicy Juliusza Lea w kierunku wschodnim - przecinając oś działki nr 1004 obr. 4 Krowodrza; ulicy Urzędniczej w kierunku północnym - przecinając osie działek nr 1031, 926, 925, 729 obr. 4 Krowodrza; ulicy Kazimierza Wielkiego w kierunku południowo-wschodnim - przecinając oś działki nr 716/1 obr. 4 Krowodrza; Plac Teodora Axentowicza w kierunku wschodnim - przecinając osie działek nr 716/1 i 722/4 obr. 4 Krowodrza; ulicy Łobzowskiej w kierunku wschodnim - przecinając oś działki nr 875 (fragment skrzyżowania z ulicą Henryka Sienkiewicza) i 732/2 obr. 4 Krowodrza (do Alei Juliusza Słowackiego)

- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od wschodniej części granicy działki nr 732/2 obr. 4 Krowodrza w kierunku południowo-zachodnim przez wschodnie granice działek nr 209, 215, 214, 213, 733, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 742/5, 652/3 obr. 4 Krowodrza, następnie wzdłuż korytarza drogowego Alei Adama Mickiewicza w kierunku południowym przecinając oś działek nr 209/2 obr. 12 Krowodrza i 495 obr. 14 Krowodrza.
- **od południa:** granica poprowadzona jest od osi Alei Zygmunta Krasińskiego w kierunku zachodnim przecinając działki nr 495, część działki nr 482 (fragment przecina, a drugi fragment prowadzi przez granicę działki), 180/4 obr. 14 Krowodrza. Na następnym odcinku granica obszaru analizowanego prowadzi w kierunku północnym po fragmencie zachodniej granicy działki 180/4 obr. 14 Krowodrza, przecina działki nr 411/2 (Aleja Marszałka Ferdinanda Focha), 1/2 obr. 14 Krowodrza oraz 208/5 obr. 12 Krowodrza (Aleja 3 Maja). Następnie przebiega południową częścią granicy działki nr 192/5 obr. 12 Krowodrza i południowymi granicami działek nr 205/1, 189/3, 187/6 obr. 12 Krowodrza w kierunku zachodnim. Kolejny odcinek prowadzi zachodnią granicą działek nr 187/6, 187/3, 204/4, 204/3, 183 obr.12 Krowodrza w kierunku północnym. Na dalszym odcinku granica poprowadzona jest wzdłuż ulicy Władysława Reymonta przez południowe granice działek nr 242 (niewielki fragment w północno-zachodniej części), 241, 240, 239, 237 obr. 12 Krowodrza w kierunku północno-zachodnim do północno-wschodniego narożnika działki nr 181/1, następnie bardziej na południe - wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr 181/1 do korytarza drogowego ulicy Henryka Reymana, stąd osią działki nr 203/1 obr.12 Krowodrza w kierunku północnym do skrzyżowania z ulicą Władysława Reymonta na działce nr 237 obr.12. Na kolejnym odcinku granica przebiega wzdłuż ulicy Władysława Reymonta w kierunku zachodnim przecinając oś działek nr 237 i 234 obr.12. Następnie granica przebiega w kierunku południowym wzdłuż ulicy Daniela Chodowieckiego przecinając oś działek 234 i 196/2 obr.12 Krowodrza, po czym w kierunku wschodnim wzdłuż północnych granic działek nr 218/1, 63/10, 63/13 obr. 12 Krowodrza dociera do północno-zachodniego narożnika ostatniej z wymienionych działek. W dalszej kolejności obiera kierunek południowo-zachodni przebiegając przez wschodnie granice działek nr 63/13, 63/15, 63/16, 63/8 (niewielka część granicy na południowym wschodzie działki), a przecinając w kierunku

zachodnim fragment działki nr 196/ 2 obr.12 Krowodrza dochodzi znów do osi ulicy Daniela Chodowieckiego, gdzie najpierw w kierunku południowo-zachodnim przebiega wzdłuż korytarza drogowego, następnie w kierunku południowo-wschodnim dociera do północno-wschodniego odcinka granicy działki nr 178/2 obr.12 Krowodrza. Następnie kierując się po wschodniej granicy działki nr 178/2 i niewielkim fragmentem wschodniej granicy działki nr 196/2 obr.12 Krowodrza na południe, przecina narożnik działki nr 179/5 obr.12 Krowodrza w kierunku południowo-wschodnim, po czym w kierunku południowym przecina działkę nr 208/5 obr.12 Krowodrza (Aleja 3 Maja) docierając po części południowej granicy ww. działki w kierunku zachodnim, a potem południowym, do niewielkiego fragmentu działki nr 1/2 obr. 14 Krowodrza w jej północno-zachodnim narożniku. Na koniec w kierunku zachodnim przecina działki nr 414 obr.14 Krowodrza (ul. Piastowska) i 322 obr. 5 Krowodrza.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą jest w znacznej większości zainwestowany. Jego zabudowa rozpoczęła się pod koniec XIX w., kiedy władze austriackie zezwoliły na rozwój budownictwa poza dotychczasowymi granicami miasta, a następnie została zintensyfikowana w dwudziestolecie międzywojennym w oparciu o plan regulacyjny Wielkiego Krakowa dla nowych dzielnic miasta przyłączonych do Krakowa w latach 1910–1915. W obszarze analizowanym występują liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską i wpisane do rejestru

lub ewidencji zabytków. Są to obiekty o wysokich walorach zarówno w zakresie kompozycji przestrzennej, jak i wartości estetycznych poszczególnych obiektów i zespołów zabudowy.

W strukturze zabudowy analizowanego obszaru wyróżnić można trzy strefy.

Pierwszą z nich tworzy głównie zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana po północnej stronie ulicy Czarnowiejskiej. Znajdują się tu zwarte zespoły kamienic i domów m.in. wzdłuż ulic Urzędniczej, Fryderyka Chopina, Stanisława Konarskiego, Józefitów, Juliusza Lea, Królewskiej, Kazimierza Wielkiego. Gmachy tworzące pierzeje Placu Inwalidów zaliczane są do najbardziej charakterystycznych osiągnięć krakowskiej architektury pierwszych dziesięcioleci XX w. W rejonie ul. Królewskiej ulokowany jest zespół domów niemieckich, wybudowanych w latach 1941-43 (w okresie okupacji niemieckiej) zgodnie z doktryną architektoniczną Licht und Luft (światło i powietrze). Układ urbanistyczny ul. Królewskiej wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Zabudowę mieszkaniową uzupełniają budynki usług publicznych, głównie z zakresu oświaty, obiekty handlu oraz garaże.

Drugą strefę, obejmującą zespoły zabudowy związanej z nauką, kulturą i dziedzictwem narodowym można podzielić na dwie części. Pierwszą część stanowi zlokalizowany pomiędzy ulicami Czarnowiejską i Reymonta kampus uniwersytecki, mający powierzchnię 40 hektarów teren Akademii Górniczo-Hutniczej im. Stanisława Staszica w Krakowie. Są na nim zlokalizowane budynki wszystkich wydziałów tej uczelni, począwszy od monumentalnego gmachu głównego AGH przy al. Adama Mickiewicza, budynki organizacji studenckich, a także Miasteczko Studenckie AGH wraz z klubami studenckimi oraz bazą sportową.

Drugą część tej strefy tworzą w rejonie ul. Oleandry reprezentacyjne gmachy Muzeum Narodowego, Biblioteki Jagiellońskiej przy al. Adama Mickiewicza, a także Dom Studencki „Żaczek”, Dom Legionisty oraz budynki Uniwersytetu Rolniczego, Uniwersytetu Jagiellońskiego i Uniwersytetu Pedagogicznego.

Trzecią strefę stanowi zabudowa mieszkaniowa pomiędzy ulicami: Władysława Reymonta, Piastowską i Daniela Chodowieckiego, w tym wpisane do gminnej ewidencji zabytków osiedle Cichy Kącik, zrealizowane w latach 1936-1937 jako całościowy, symetryczny układ zabudowy jednorodzinnej w stylu modernistycznym, uzupełnione dwoma budynkami wielorodzinnymi z lat 60-tych oraz zrealizowanym pod koniec lat 80-tych niewielkim zespołem mieszkaniowym zrealizowanym w duchu postmodernistycznym przy ul. Władysława Reymonta.

Na występujące w obszarze objętym analizą tereny zieleni składają się przede wszystkim Park Krakowski (położony pomiędzy ulicami: Królewską, Karola Szymanowskiego i Czarnowiejską), wpisany do rejestru zabytków, zieleń Placu Inwalidów, Skwer Niezależnego Stowarzyszenia Studentów przy ul. Feliksa Radwańskiego, Skwer Studenckiego Komitetu Solidarności przy al. 3 Maja, skwery u zbiegu ul. Władysława Reymonta i al. Adama Mickiewicza oraz przez tzw. budynkiem jubileuszowym Uniwersytetu Rolniczego, zieleń wewnątrz kwartałów zabudowy, na terenie kampusu uniwersyteckiego, zieleń międzyblokowa niska i wysoka, ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca istniejącym ciągom komunikacyjnym (zieleń izolacyjna).



Rysunek 3 Budynki w podziale na funkcje użytkowe (dane z ISDP).



Rysunek 4 Ortofotomapa (2021 r.) 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:

1) Główne szlaki komunikacyjne

- ulica Kazimierza Wielkiego - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z Placem Teodora Axentowicza i dochodzi do skrzyżowania ulic: Podchorążych, Królewskiej i Piastowskiej (poza analizowanym obszarem), przebiega wzdłuż północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru;
- ulica Łobzowska - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z Placem Teodora Axentowicza i dochodzi do ulicy Juliana Dunajewskiego (poza analizowanym obszarem), przebiega wzdłuż północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru;
- ulica Królewska - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega od skrzyżowania Alei Adama Mickiewicza, Alei Juliusza Słowackiego, ulicy Karmelickiej i Placu Inwalidów oraz łączy się z ulicą Podchorążych (poza analizowanym obszarem), przebiega w północno-wschodniej części analizowanego obszaru;
- Aleja Armii Krajowej – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z ulicą Nawojki i Rondem Ofiar Katynia (poza analizowanym obszarem), przebiega na krótkim odcinku wzdłuż północno - zachodniej części analizowanego obszaru;
- ulica Nawojki – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z Aleją Armii Krajowej i ulicą Czarnowiejską, przebiega wzdłuż północnej części analizowanego obszaru;
- ulica Czarnowiejska - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z ulicą Nawojki i Aleją Adama Mickiewicza, przebiega w środkowej części analizowanego obszaru;
- Aleja 3 Maja - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z Aleją Marszałka Ferdinanda Focha i ulicą Piastowską, przebiega odcinkowo w południowej części analizowanego obszaru;
- Aleja Marszałka Ferdinanda Focha - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega od skrzyżowania Alei Adama Mickiewicza, Alei Zygmunta Krasińskiego i ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego do ulicy Piastowskiej (poza analizowanym obszarem), przebiega na krótkim odcinku w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru;
- ulica Piastowska – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega od skrzyżowania z ulicami Bronowicką, Podchorążych i Bartosza Głowackiego do ulicy Królowej Jadwigi (poza analizowanym obszarem), przebiega w zachodniej części analizowanego obszaru;
- Aleja Kijowska - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega od ulicy Nawojki do ulicy Wrocławskiej (poza analizowanym obszarem), przebiega w północno - zachodniej części analizowanego obszaru;
- Aleja Adama Mickiewicza - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z Aleją Juliusza Słowackiego (poza obszarem) i Aleją Zygmunta Krasińskiego, przebiega wzdłuż wschodniej granicy analizowanego obszaru;

- Aleja Zygmunta Krasińskiego - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z Aleją Adama Mickiewicza i dochodzi do skrzyżowania ulic Zwierzynieckiej, Marii Konopnickiej i Tadeusza Kościuszki (poza obszarem), przebiega na krótkim odcinku wzdłuż południowo-wschodniej granicy analizowanego obszaru.
- a. **Drogi o znaczeniu lokalnym (drogi gminne)**, łączące szlaki komunikacyjne m. in.:
- ulica Urzędnicza, ulica Józefitów, ulica Pomorska, ulica Henryka Sienkiewicza, ulica Lenartowicza, ulica Stanisława Konarskiego, ulica Juliusza Lea, ulica Misjonarska, ulica Chocimska, ulica Za Targiem, ulica Spokojna, ulica Ogrodniczek, ulica Fryderyka Chopina, ulica Mieczysława Karłowicza, ulica Karola Szymanowskiego, ulica Józefa Rostafińskiego, ulica Toruńska, ulica Kawiory, ulica Miechowska, ulica Tkacka, ulica Feliksa Radwańskiego, ulica Władysława Reymonta, ulica Walerego Goetla, ulica Olimpijska, ulica Cichy Kącik, ulica Ignacego Domeyki, ulica Igrców, ulica Daniela Chodowieckiego, ulica Henryka Reymana, ulica Romana Ingardena, ulica Oleandry, ulica Kadrówki.
- b. **Place:**
- Plac Inwalidów – położony w północno-wschodniej części analizowanego obszaru, u zbiegu Alei Adama Mickiewicza i ulicy Królewskiej;
 - Plac Teodora Axentowicza - usytuowany jest w sąsiedztwie ulicy Kazimierza Wielkiego i ulicy Łobzowskiej, jego niewielka część położona jest przy północno-wschodniej granicy obszaru analizowanego.
- c. **Sieci dróg wewnętrznych** uzupełniających powyżej opisany układ drogowy, np.:
- ulica Elbląska, ulica Witolda Budryka, ulica Bydgoska, ulica Akademicka, ulica Maurycego Beniowskiego;
 - Plac Nowowiejski - położony jest w sąsiedztwie ulicy Juliusza Lea, w północnej części analizowanego obszaru.

Parkowanie

Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na wyznaczonych parkingach osiedlowych, wzdłuż istniejących dróg i chodników, przy budynkach usługowych oraz na prywatnych posesjach.

Centralna część analizowanego obszaru, zlokalizowana pomiędzy ulicami Czarnowiejską i Reymonta oraz teren Cichego Kącika, znajdują się poza zasięgiem strefy płatnego parkowania. Tereny położone po północnej stronie ulicy Czarnowiejskiej objęte są podstrefami C8 i C9, a tereny po południowej stronie ulicy Reymonta znajdują się w zasięgu podstrefy B30.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami, które umiejscowione są wzdłuż istniejących dróg oraz wewnątrz terenów mieszkaniowych i usługowych.

Ścieżki rowerowe przebiegają odcinkowo:

- wzdłuż ulicy Piastowskiej, wzdłuż Alei 3 Maja, Alei Marszałka Ferdinanda Focha, ulicy Władysława Reymonta, ulicy Henryka Reymana;
- w Parku Krakowskim.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową poprzez linie autobusowe (dienne i nocne) oraz linie tramwajowe.

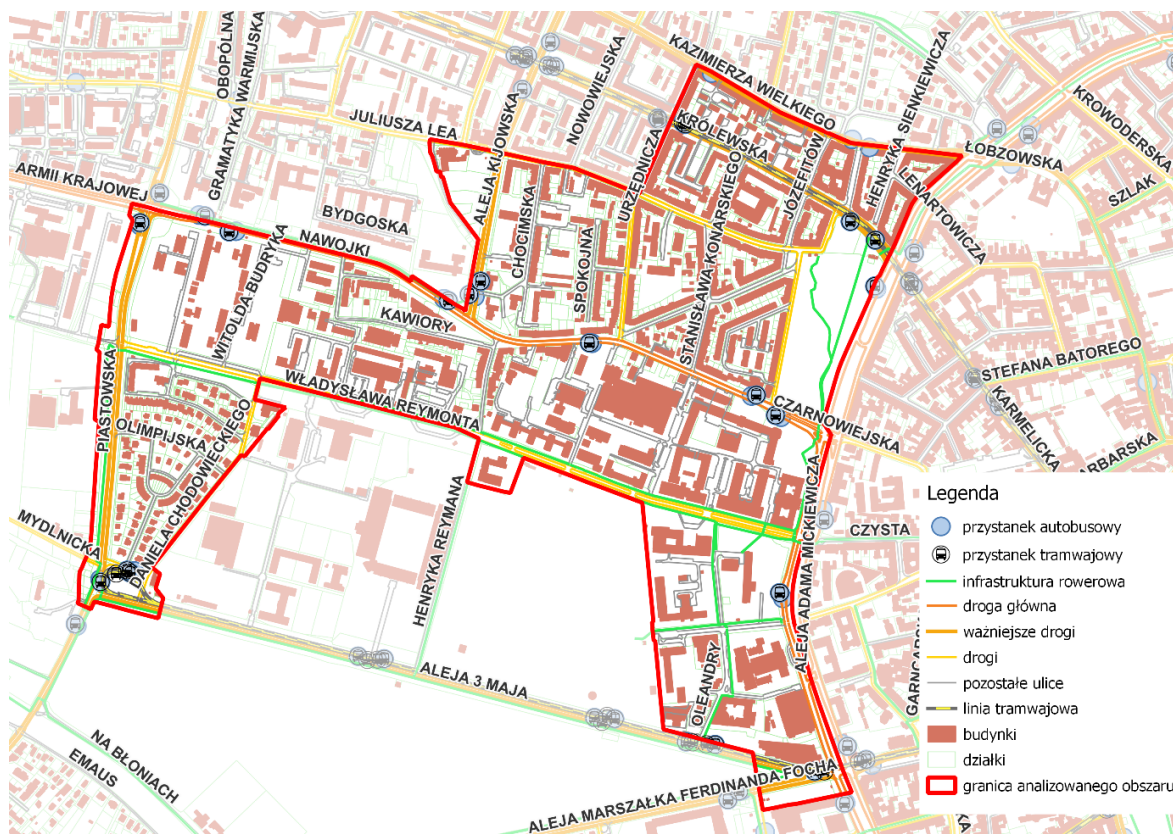
Trasy komunikacji zbiorowej tramwajowej przebiegają wzdłuż ulicy Królewskiej oraz wzdłuż Al. 3 Maja. W granicach analizowanego obszaru, w rejonie skrzyżowania ulicy Piastowskiej z Al. 3 Maja zlokalizowana jest pętla tramwajowa „Cichy Kącik”.

Trasy komunikacji zbiorowej autobusowej przebiegają wzdłuż głównych dróg tj. ul. Nawojki, ul. Czarnowiejskiej, ul. Piastowskiej oraz Al. Mickiewicza i Al. Kijowskiej.

Zarówno linie tramwajowe jak i autobusowe obsługujące analizowany obszar charakteryzują się znacznym obciążeniem.

Kolej

Wewnątrz analizowanego obszaru, jak również na terenach z nim bezpośrednio graniczących, nie ma linii kolejowych. Najbliższa stacja kolejowa – Kraków Łobzów – zlokalizowana jest w odległości ok. 1,2 km od granic obszaru analizowanego.



Rysunek 5 Obsługa komunikacyjna obszaru.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany, z uwagi na bardzo wysoki stopień zainwestowania – głównie zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej.

- 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. Na obszarze obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Płaszów”.

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie.

- **System ciepłowniczy**

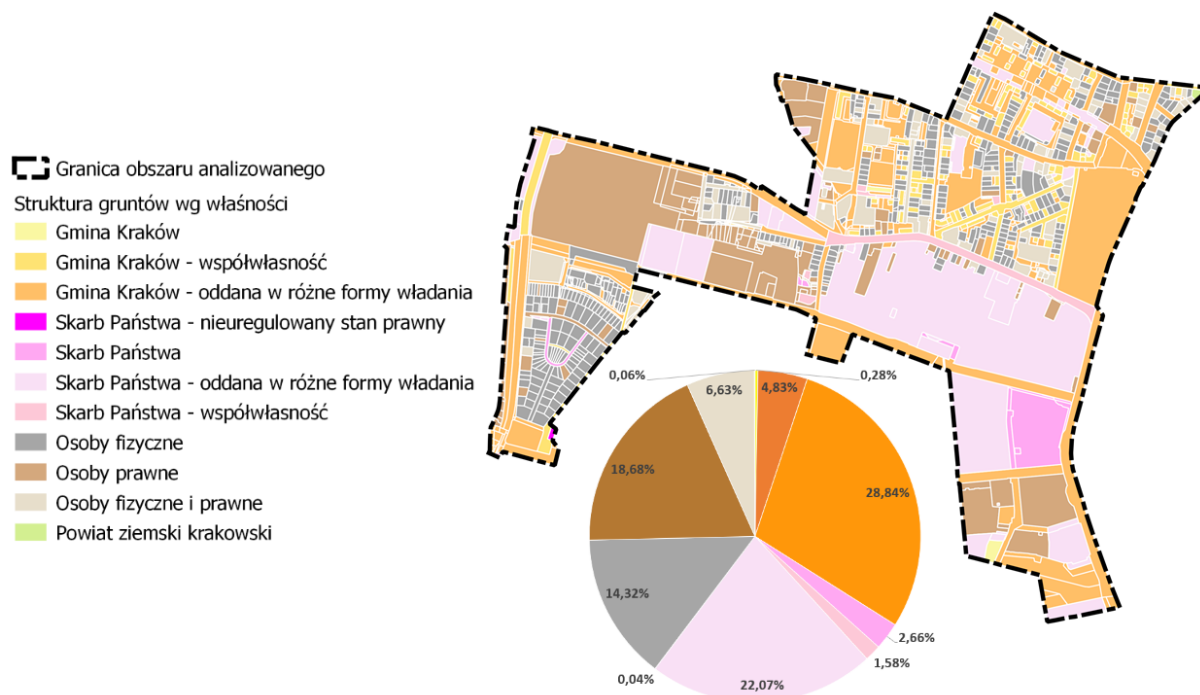
Prawie cały obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz budynki usługowe, położone po obu stronach ulicy Czarnowiejskiej, co do zasady ogrzewane są w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą. Budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na osiedlu Cichy Kącik ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **Gminy Kraków – oddane w różne formy władania**, o łącznej powierzchni ok. 35,53 ha, zajmujące ok. 28,84% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki **Skarbu Państwa**, zajmujące powierzchnię ok. 27,18 ha (22,07%) a trzecią działki **osób prawnych** – ok. 23,01 ha (18,68%). Kolejnymi pod względem zajmowanej powierzchni grupami własności nieruchomości są **osoby fizyczne** – ok. 17,64 ha (14,32%) oraz **osoby fizyczne i prawne** – ok. 8,17 ha (6,63%). Pozostałe grupy własności obejmują łącznie ok. 11,65 ha co stanowi 9,46% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 6 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na sierpień 2023 r.).

5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

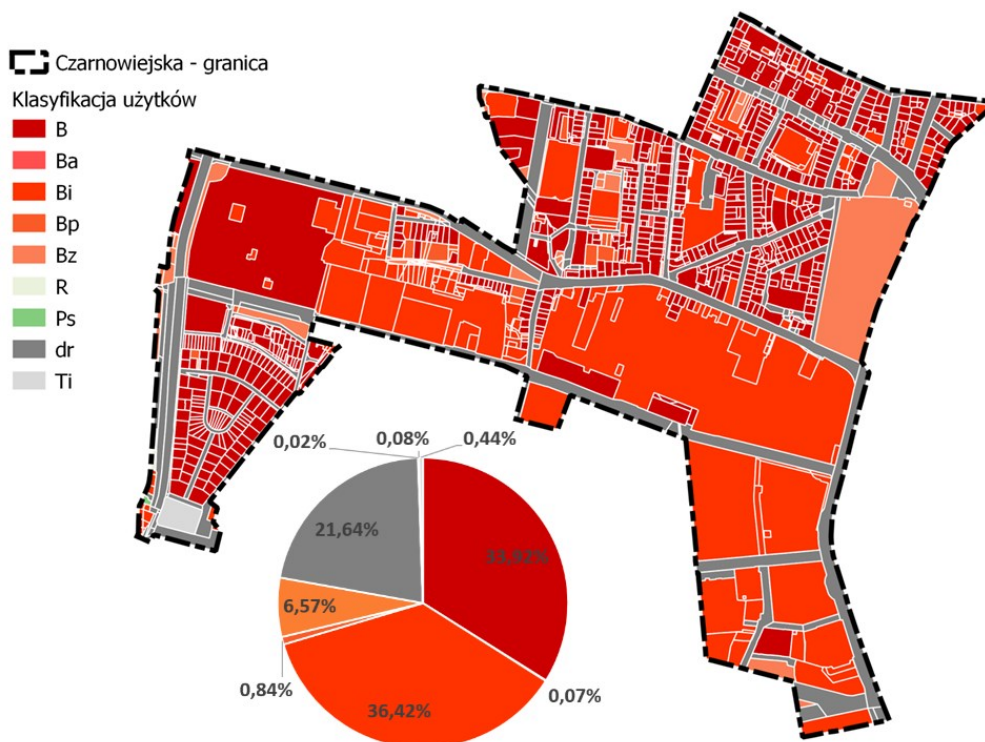
Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) stwierdzono, że w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu występują niemal wyłącznie grunty sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane – mają one powierzchnię 123,06 ha, co stanowi ok. 99,9% obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako inne tereny mieszkaniowe (44,87 ha), tereny mieszkaniowe (41,79 ha) oraz drogi (26,66 ha). Pozostałe 0,1% powierzchni analizowanego obszaru stanowią grunty rolne.

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:			
B	tereny mieszkaniowe	41,79	33,92
Ba	Tereny przemysłowe	0,08	0,07
Bi	inne tereny zabudowane	44,87	36,42
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	1,04	0,84
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	8,09	6,57
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	26,66	21,64
Ti	inne tereny komunikacyjne	0,54	0,44
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
Ps	pastwiska trwałe	0,03	0,02
R	grunty orne	0,10	0,08

Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGiB – stan na sierpień 2023 r.



Rysunek 7 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na sierpień 2023 r.)

6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- brak kompleksowo określonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – jest ona realizowana jest w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa, w związku z czym może skutkować nadmiernym dogęszczeniem zabudowy obszaru i zaburzeniem jego układu urbanistycznego,
- przekształcenia (nadbudowy, rozbudowy oraz docieplenia) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub stanowiących dobra kultury współczesnej, powodujące w konsekwencji obniżenie ich walorów architektonicznych i historycznych,
- niezagospodarowane tereny w eksponowanych lokalizacjach wzdłuż fragmentów ul. Władysława Reymonta i ul. Czarnowiejskiej, negatywnie wpływające na estetykę tego rejonu miasta,
- presja inwestycyjna na tereny zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy,
- niezadawalająca jakość części 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 2023 r., poz. 977 ze 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 Tomach II i III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane (dotyczące obszaru objętego analizą) spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy uwzględnić w planie miejscowym:

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. *Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U) (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) (...);*
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, (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U) (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN), (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U) (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
6. *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*
7. *W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;*
8. *Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
9. *Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:*

- 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U) (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
 - 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) (...), 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. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
 13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) i (...) 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. (...);
 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.

Obszar objęty analizą znajduje się w granicach **trzech strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 6 Otoczenie Błoń, 7 Łobzów** (zasadnicza część obszaru) oraz **20 Małe Błonia** (obszar po zachodniej stronie ul. Piastowskiej) w których występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- **MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **U** – Tereny zabudowy usługowej,
- **UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **KD** – Tereny komunikacji,
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

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, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

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 zielenią towarzyszącą zabudowie;

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (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 - Zieleni urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

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

Funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), 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.

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.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	39,12	31,8
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	10,06	8,2
Tereny zabudowy usługowej – U	56,04	45,5
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy wielorodzinnej - UM	0,65	0,5
Tereny komunikacji - KD	11,98	9,7
Tereny zieleni urządzonej - ZU	5,34	4,3
Razem:	123,18	100,0

Źródło: opracowanie własne BP

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium, w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

W obrębie SJU nr 6 Otoczenie Błoi:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejący zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym min. Uniwersytetu Rolniczego w rejonie al. Adama Mickiewicza i ul. Władysława Reymonta do utrzymania;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Cichego Kącika wraz z układem urbanistycznym do utrzymania i uzupełnień;
- Ciągi komunikacyjne al. Zygmunta Krasińskiego, al. Adma Mickiewicza, al. 3 Maja, (...), ul. Piastowska, ul. Władysława Reymonta, (...) kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez (...), ul. Władysława Reymonta, ul. Piastowską i al. Adama Mickiewicza oraz linie tramwajowe na kierunku zachodnim.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i 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%, dla działek lub ich części położonych w pasie pomiędzy al. Adama Mickiewicza, a Parkiem im. Henryka Jordana min. 5%, dla usług sportu min.15%, (...).

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, w rejonie al. Adama Mickiewicza do 30 m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 120 m wzdłuż ul. Władysława Reymonta do 36 m, (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje całość jednostki;
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje całość jednostki;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi oraz pomiędzy obiektami fortecznymi.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie otwarcia widokowego w kierunku Błoi i kopca Tadeusza Kościuszki od strony ul. Józefa Piłsudskiego (zachowanie jako niezabudowanych istniejących przedpoli przed Gmachem Muzeum Narodowego i budynkiem dawnego hotelu „Cracovia”),
- Utrzymanie willowego charakteru zabudowy Cichego Kącika,

Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)

- Akademia Rolnicza, al. Adama Mickiewicza 24/28,
- Instytut Matematyki i Fizyki UJ, ul. Władysława Reymonta 4,
- Instytut Zootechniki UJ, ul. Romana Ingardena 6,
- Biblioteka Jagiellońska, rozbudowa, ul. Oleandry 3,
- Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Otulina parków krajobrazowych;
- Nieudokumentowane GZWP;
- Obszary wymiany powietrza;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - Aleja Adama Mickiewicza – w klasie Z,
 - ul. Piastowska - w klasie Z,

Transport zbiorowy:

- linia tramwajowa w Al. 3 Maja;
- magistralne linie autobusowe komunikacji miejskiej w Alejach Trzech Wieszców, linie lokalne i podmiejskie w ulicach zbiorczych i lokalnych;
- Trasy rowerowe – główne i łącznikowe;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę wodociagową, kanalizacyjną, gazową i elektroenergetyczną;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV.

W obrębie SJU nr 7 Łobzów:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejący zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wyższych uczelni i innych funkcji usługowych w rejonie ulic: Czarnowiejskiej, Nawojki i Władysława Reymonta, (...) do utrzymania i przekształceń;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w parterach budynków w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. ul. Królewskiej;
- Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych, w tym wewnątrz kwartałów zabudowy oraz kształtowanie istniejących i tworzenie nowych placów i skwerów miejskich
- Zieleń urządzona Parku Krakowskiego, (...) do ochrony i rewitalizacji jako tradycyjna przestrzeń publiczna służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców Krakowa;
- Ciągi komunikacyjne: al. Adama Mickiewicza, al. Juliusza Słowackiego, al. Kijowska, ul. Królewska, ul. Juliusza Lea, ul. Władysława Reymonta, ul. Czarnowiejska, ul. Nawojki, (...), ul. Piastowska kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Władysława Reymonta, Królewską, (...), Piastowską (...) oraz linii tramwajowej i metra na kierunku zachodnim, (...).

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a w obszarze pomiędzy ulicami Czarnowiejską, Wrocławską i al. Kijowską w formie zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...), a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20 m, w rejonie ul. Władysława Reymonta i (...) do 30 m (...);
- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej do 100%.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje całą środkowo-wschodnią część oraz znaczące fragmenty płn. części jednostki;
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki,
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Wskazania dla wybranych elementów:
Ochrona i zachowanie istniejących układów architektoniczno-urbanistycznych oraz charakteru i gabarytów ich zabudowy; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną,
- Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp):
 - Miasteczko Studenckie, ulice: Józefa Rostafińskiego/Władysława Reymonta /Piastowska,
- Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia):
 - ul. Pomorska 2, siedziba Gestapo, okres okupacji niemieckiej,
 - Siedziba Urzędu Bezpieczeństwa, ul. Królewska 6/Lea 5/pl. Inwalidów 4, okres stalinizmu.

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Otulina parków krajobrazowych;
- Nieudokumentowane GZWP

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

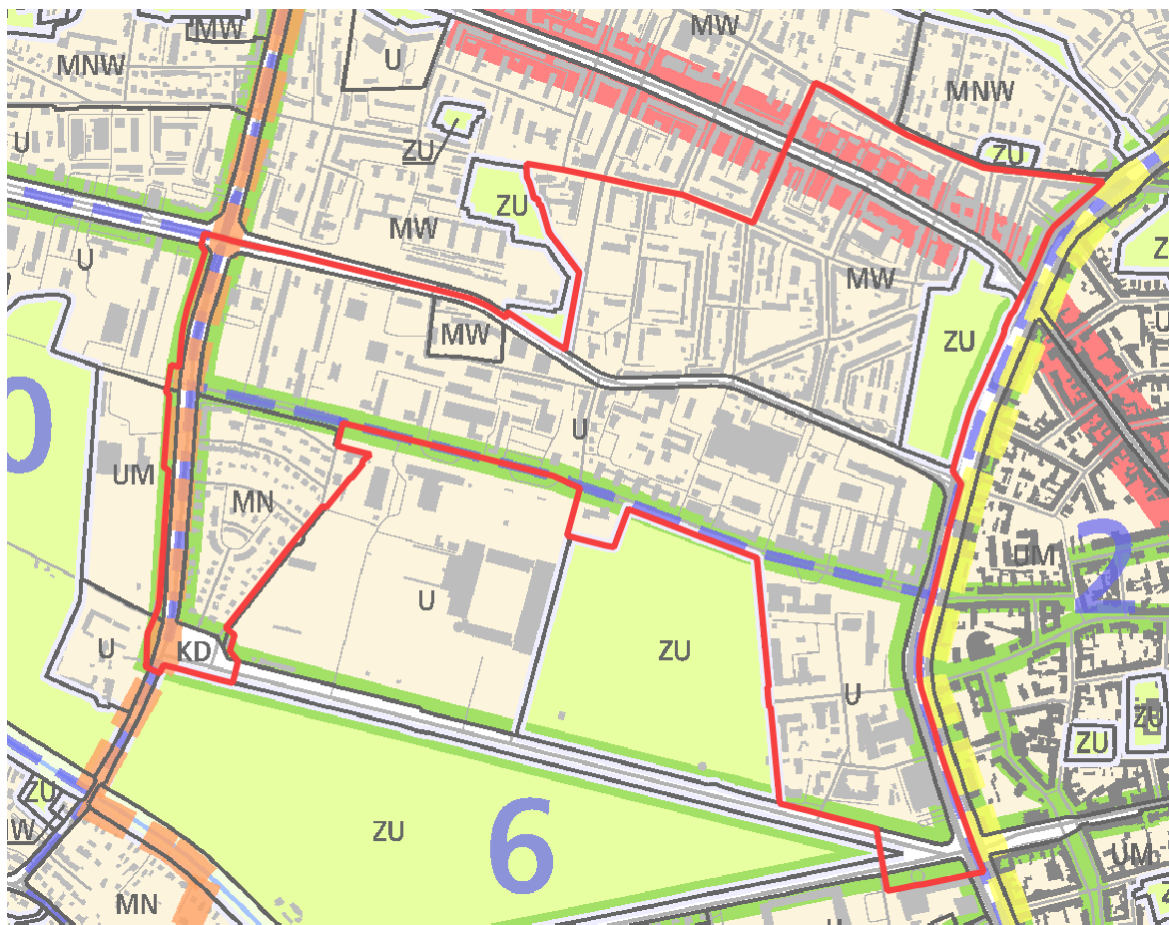
- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - Aleje Trzech Wieszczów – w klasie Z,
 - Królewska - w klasie Z,
 - Czarnowiejska - w klasie Z,
 - Piastowska – w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
 - planowane 2 linie metra ze wspólnym integracyjnym węzłem przystankowym (AGH);
 - linia tramwajowa w ul. Królewskiej;
 - magistralne linie autobusowe;
- Trasy rowerowe – główne i łącznikowe;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.



Rysunek 8 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar w przeważającej większości (111,4 ha z 123,2 ha) nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 11,8 ha objęte jest ustaleniami:

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 52)**” – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.;
- obowiązującego od 15 lutego 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**TS Wisła**” – uchwalonego uchwałą Nr LX/776/08 Rady Miasta Krakowa z 17 grudnia 2008 r., zmienioną uchwałą Nr XXIII/292/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2011 r.;
- obowiązującego od 20 kwietnia 2019 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Armii Krajowej - Piastowska**” – uchwalonego uchwałą Nr XII/218/19 Rady Miasta Krakowa z 27 marca 2019 r.



Rysunek 9 Lokalizacja obowiązujących mpzp w kontekście granic analizowanego obszaru.

Analizowany obszar graniczy:

- od północy:
 - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XLIV/1164/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2020 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Lea”,
 - z obowiązującym od 18 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 50)” (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.),
 - z obowiązującym od 21 lipca 2016 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski” (uchwała Nr XLVIII/864/16 Rady Miasta Krakowa z 29 czerwca 2016 r.),
 - z obowiązującym od 8 października 2022 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierza Wielkiego” (uchwała Nr XCIV/2576/22 Rady Miasta Krakowa z 14 września 2022 r.);
- od wschodu:
 - z obowiązującym od 21 lutego 2023 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Piasek” (uchwała Nr CIV/2823/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2023 r.),
 - z obowiązującym od 9 maja 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Rajskiej” (uchwała Nr XCIV/2582/18 Rady Miasta Krakowa z 11 kwietnia 2018 r.),
 - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr VIII/139/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2019 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Nowy Świat”;
- od południa:
 - z obowiązującym od 1 sierpnia 2014 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Błonia Krakowskie” (uchwała Nr CXII/1699/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.),

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. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

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

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

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

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

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. (...) *prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając (...) ustalenia (...) planu zagospodarowania przestrzennego województwa (...).*

Ustalenia obowiązującego od dnia 9 lipca 2014 r. Studium uwzględniają wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego, w zakresie obszaru objętego powyższą analizą.

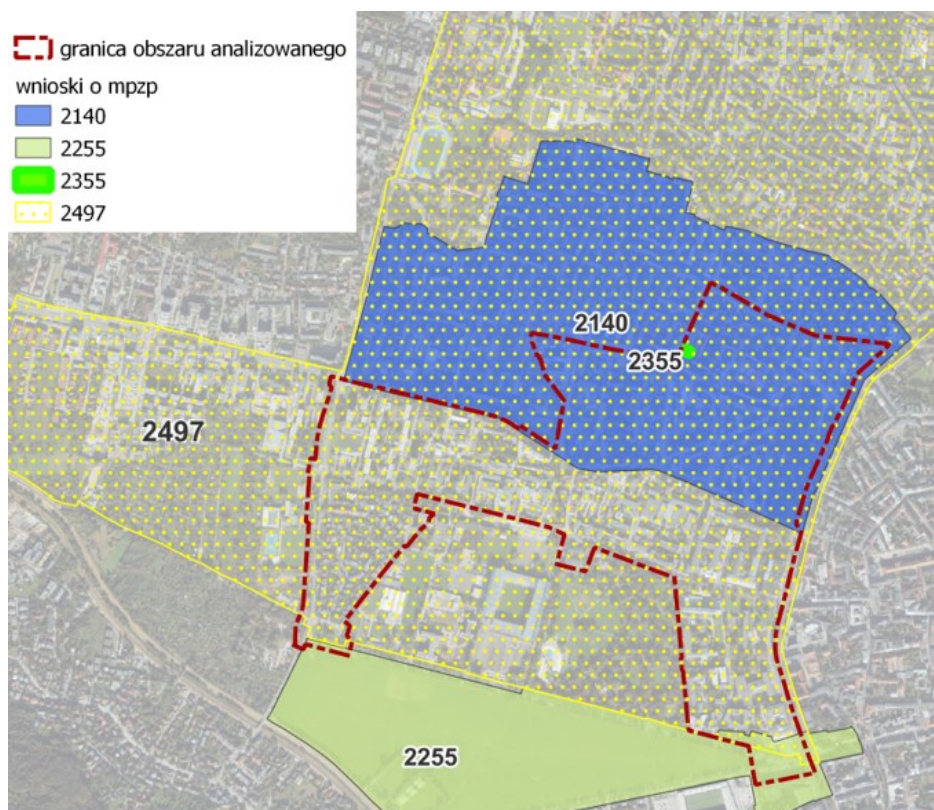
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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

7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono **4 wnioski** o sporządzenie planu miejscowego.



Rysunek 11 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2140	Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza	Wniosek o sporządzenie mpzp m.in. dla terenów dzielnicy położonych po północnej stronie ul. Czarnowiejskiej.	14.08.2014
2	2255	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie mpzp zawierający propozycję „pozyskania przestrzeni pod budowę nowych parkingów”.	15.01.2015
3	2355	Osoba fizyczna	Wniosek o zapis w planie miejscowym umożliwiający „nadbudowę budynku o dodatkową kubaturę (przekształcenie poddasza w 2-poziomowe mieszkania) oraz rozbudowę budynku od strony podwórka (budowa szybu dźwigowego i komunikacji)”.	01.12.2014
4	2497	Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza	Wniosek o sporządzenie mpzp dla całego obszaru dzielnicy V Krowodrza.	01.06.2016

Źródło: opracowanie własne BP

7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **23 sierpnia 2023 r.** zostały wydane 43 decyzje (w tym dwie zawieszono) o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

1) budowy:

- budynku jednorodzinne – zawieszona **(2)**;
- budynku wielorodzinnego z usługami **(3)**;
- stacji bazowej transmisji danych **(5,6)**;
- garażu podziemnego **(8)**;
- budynku wielofunkcyjnej hali sportowej **(21)**;
- budynku hali sportowej oraz łącznika z istniejącym budynkiem szkoły wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą **(27)**;
- budynku studenckiego Centrum Konstrukcyjnego AGH wraz z miejscami postojowymi, układem komunikacyjnym oraz wbudowaną stacją transformatorową **(32)**;
- obiektu parkingu wielopoziomowego z instalacjami wewnętrznymi **(33)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego z garażem wbudowanym **(34)**;
- dźwigu osobowego zewnętrznego **(35)**;
- budynku stacji transformatorowej z pomieszczeniem rozdzielni nN i budynku agregatu prądowłórczego z pomieszczeniem gospodarczym **(36)**;

- budynku garażu w dobudowie do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne (39);

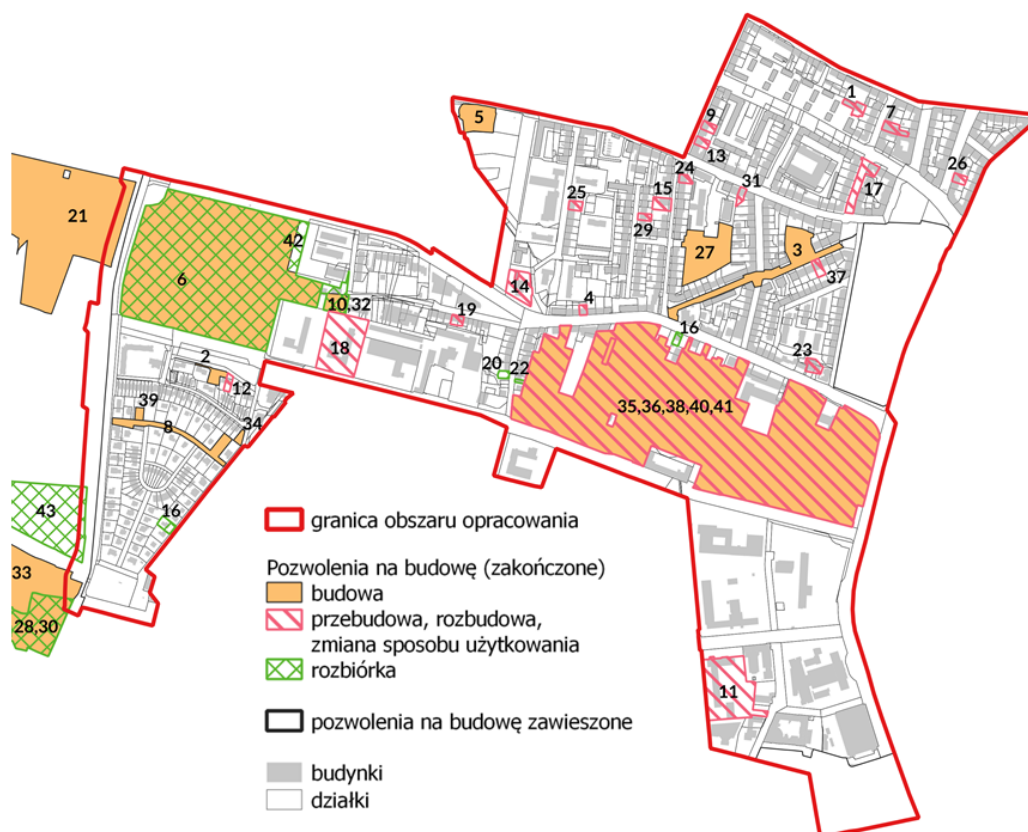
2) przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- nadbudowy o dwie kondygnacje oraz przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na cele mieszkalne oraz nadbudową kominów na sąsiednim budynku (1);
- nadbudowy i przebudowy poddasza na cele mieszkalne w budynku wielorodzinnym (4);
- przebudowy budynku usługowo-handlowo-mieszkalnego wielorodzinnego oraz przebudowy i rozbudowy budynku usługowego na cele usługowo-handlowe (7);
- nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (8);
- przebudowy i rozbudowy budynku biurowo-dydaktycznego Uniwersytetu Jagiellońskiego wraz z instalacjami wewnętrznymi (11);
- rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne (12);
- nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne – decyzja zawieszona (15);
- przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o balkon (13);
- rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegająca na rozbudowie dolnej komory zsypu (14);
- nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku biurowego na hotel z częścią usługową w parterze i piwnicach (17);
- rozbudowy hali technologicznej (18);
- nadbudowy i przebudowy poddasza na cele mieszkalne oraz parteru na cele usługowe (19);
- przebudowy, nadbudowy i rozbudowy mieszkania o część tarasu znajdującego się na wyższej kondygnacji budynku wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania części tarasu na mieszkanie (23);
- przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania (24);
- nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinnny (25);
- nadbudowy, przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza (26, 37);
- rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (29,31);
- przebudowy i rozbudowy budynku o zewnętrzny szyb windowy (38, 40);
- przebudowy, nadbudowy i rozbudowy pawilonu D-1 (41);

3) rozbiórki:

- pawilonu D-12, części budynku pawilonu D-9 (10);
- budynku gospodarczego (16);
- budynku mieszkalnego (20, 22);
- budynku garażowego (28);
- budynku biurowego (30);
- budynku U-8 wraz z infrastrukturą techniczną (42);

- budynków usługowych wraz z infrastrukturą wewnętrzną (43).



Rysunek 12 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 23 sierpnia 2023 r.).

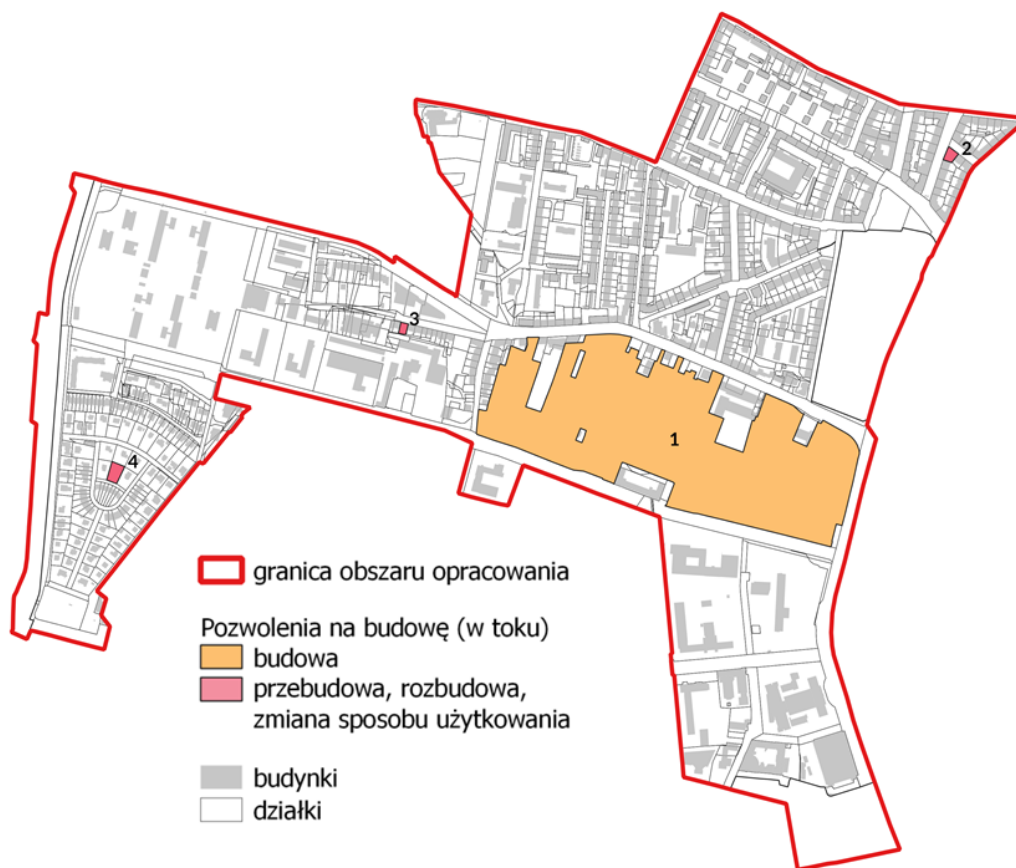
Wg stanu na 23 sierpnia 2023 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzone są 4 postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe postępowania dotyczą:

1) budowy:

- stacji ładowania samochodów elektrycznych wraz z przebudową instalacji niskiego i średniego napięcia oraz oświetlenia terenu pomiędzy paw. A-0 i A-1 (1).

2) przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- przebudowy lokalu na parterze oraz lokali w piwnicy na lokale biurowe wraz z budową wew. instalacji (2);
- przebudowy i nadbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną (3);
- rozbudowy i nadbudowy istniejącego, wolnostojącego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego (4).



Rysunek 13 Postępowania o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę będące w toku (stan na 23 sierpnia 2023 r.).

7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **23 sierpnia 2023 r.** zostały wydane 53 decyzje o warunkach zabudowy WZ, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego ULICP (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- budynku Studenckiego Centrum Konstrucyjnego AGH (nr 1, 2);
- budynku hali sportowej oraz łącznika z istniejącym budynkiem szkoły (nr 3);
- budynku biurowego dla potrzeb ACK Cyfronet AGH (nr 4);
- dźwigu osobowego zewnętrznego dla osób z niepełnosprawnościami w przewiązce kompleksu budynków B1-B4 AGH (nr 5);
- budynku garażu w dobudowie do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinny (nr 11);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz podziemnym garażem (nr 12);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz wbudowanym garażem (nr 13);
- zewnętrznego szybu windowego od strony podwórza w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 20);

- dźwigu osobowego zewnętrznego od strony podwórza przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami (nr 21);
- windy zewnętrznej, od strony podwórka, przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze (nr 25).

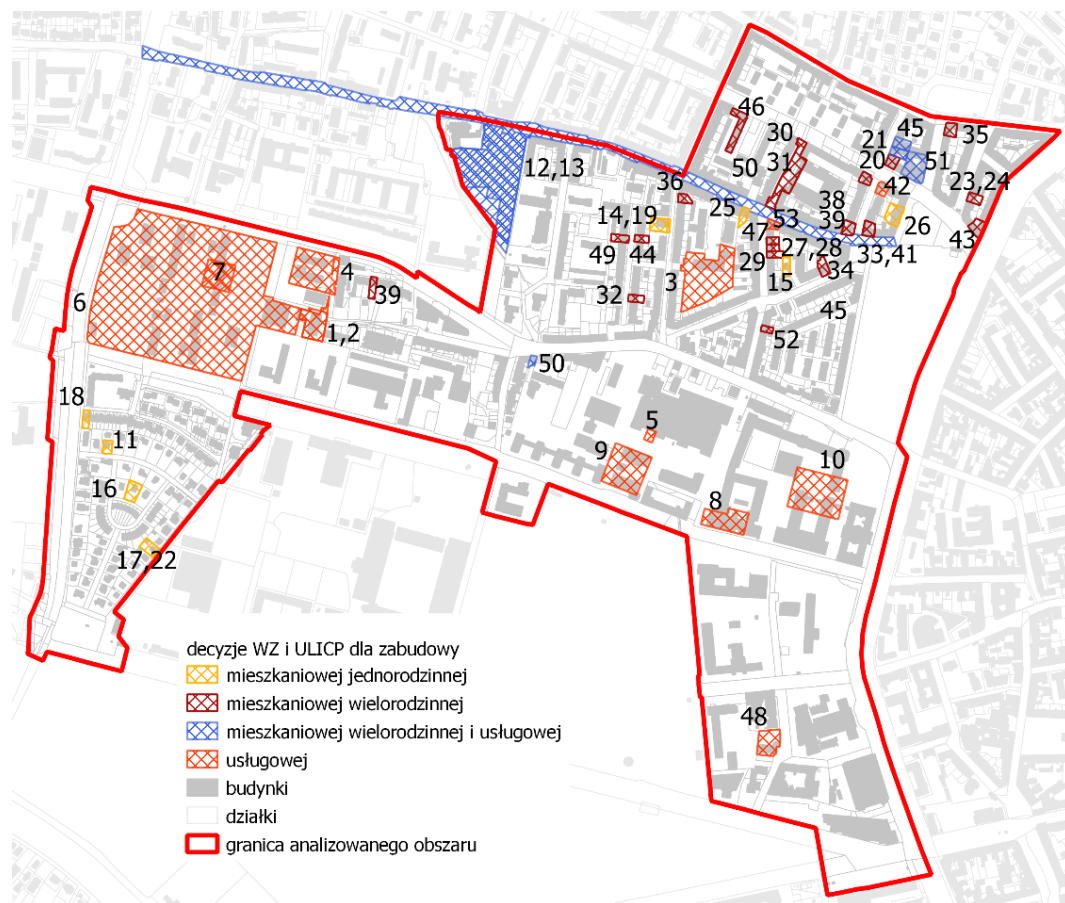
przebudowy, nadbudowy i/lub rozbudowy:

- budynku Domu Studenckiego DS.7 „Zaścianek” AGH (nr 6);
- domu studenckiego DS.-10 „Hajduczek” AGH (nr 7);
- budynku pawilonu D-1 AGH (nr 8);
- budynku U3 (usługowo-biurowego) AGH o zewnętrzny szyb windy przystosowany do ruchu osób niepełnosprawnych (nr 9);
- budynku łącznika (przewiązka P-A1-A2) o zewnętrzny szyb windy przystosowany do ruchu osób niepełnosprawnych (nr 10);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 14);
- trzech lukarn w jedną od strony południowej (połączenie) oraz zmiana sposobu użytkowania części poddasza i strychu na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (nr 15);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 16);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz rozbiórka budynku garażu (nr 17);
- domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem wbudowanym, rozbiórka istniejącego budynku garażowego (nr 18);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny jednorodzinny (nr 19);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz rozbiórka garażu (nr 22);
- poddasza nieużytkowego ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne, z doświetleniem wnętrza oknami w ścianach kolankowych oraz oknami połaciowymi oraz budowa i rozbudowa balkonów, dobudowa windy (nr 23);
- poddasza nieużytkowego ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne, z doświetleniem wnętrza oknami w ściankach kolankowych oraz oknami połaciowymi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 24);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego, polegającej na budowie dźwigu osobowego od strony podwórza, częściowej rozbiórce schodów zewnętrznych od strony podwórza, wykonaniu otworów drzwiowych (wejść do windy) (nr 26);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami z przeznaczeniem nadbudowy na cele mieszkalne wraz z rozbudową o windę (nr 27);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu na cele mieszkalne (nr 28);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na cele mieszkalne wraz z rozbudową o windę (nr 29);
- poddasza użytkowego wraz z nadbudową jednej kondygnacji na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz przebudową klatki schodowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 30);
- poddasza użytkowego wraz z nadbudową jednej kondygnacji na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz przebudową klatki schodowej (nr 31);
- strychu na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 32);

- nieużytkowego poddasza w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne (4 mieszkania) (nr 33);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne (nr 34);
- poddasza na cele mieszkalne w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z nadbudową ścianki kolankowej od strony podwórza (nr 35);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze zmianą sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 36);
- części nieużytkowego strychu ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne wraz z przebudową elewacji frontowej, polegającą na wybiciu otworów okiennych od strony ulic w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 37);
- dachu, poprzez podniesienie kalenicy oraz ścian kolankowych: od ulicy o ok. 90 cm, a od podwórza o ok. 250 cm ze zmianą sposobu użytkowania strychu na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 38);
- dachu od strony podwórza w formie lukarn i doświetlenia poddasza oknami połaciowymi oraz dobudowy windy zewnętrznej w podwórzu ze zmianą sposobu użytkowania strychu na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 39);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego na cele mieszkalne (nr 40);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego na cele mieszkalne wraz ze zmianą sposobu użytkowania części poddasza (nr 41);
- budynku usługowego ze zmianą sposobu użytkowania na hotel z częścią usługową w parterze i piwnicach oraz budowy schodów (nr 42);
- lokalu mieszkalnego na lokal usługowy o funkcji szkoleniowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 43);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze o taras o konstrukcji stalowej na fundamentach żelbetowych (nr 44);
- budynku usługowo-handlowo-mieszkalnego wielorodzinnego (budynek frontowy) oraz budynku usługowego (oficyna) w celu wykonania szybu windowego (nr 45);
- poddasza z przeznaczeniem na cele mieszkalne, budowy lukarn i okien połaciowych, budowy tarasów od strony podwórza w budynkach mieszkalnych (nr 46);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego o windę osobową i balkony od strony podwórza (nr 47);
- schroniska młodzieżowego PTSM, polegającej na dobudowie windy z wejściem (nr 48);
- poddasza na cele mieszkalne oraz dobudowy balkonu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 49);
- budynku mieszkalno-usługowego o parterową część socjalną oraz zadaszenie (nr 50);
- budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych (nr 51);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania przyziemia na lokal usługowy (nr 52).

zmiany sposobu użytkowania:

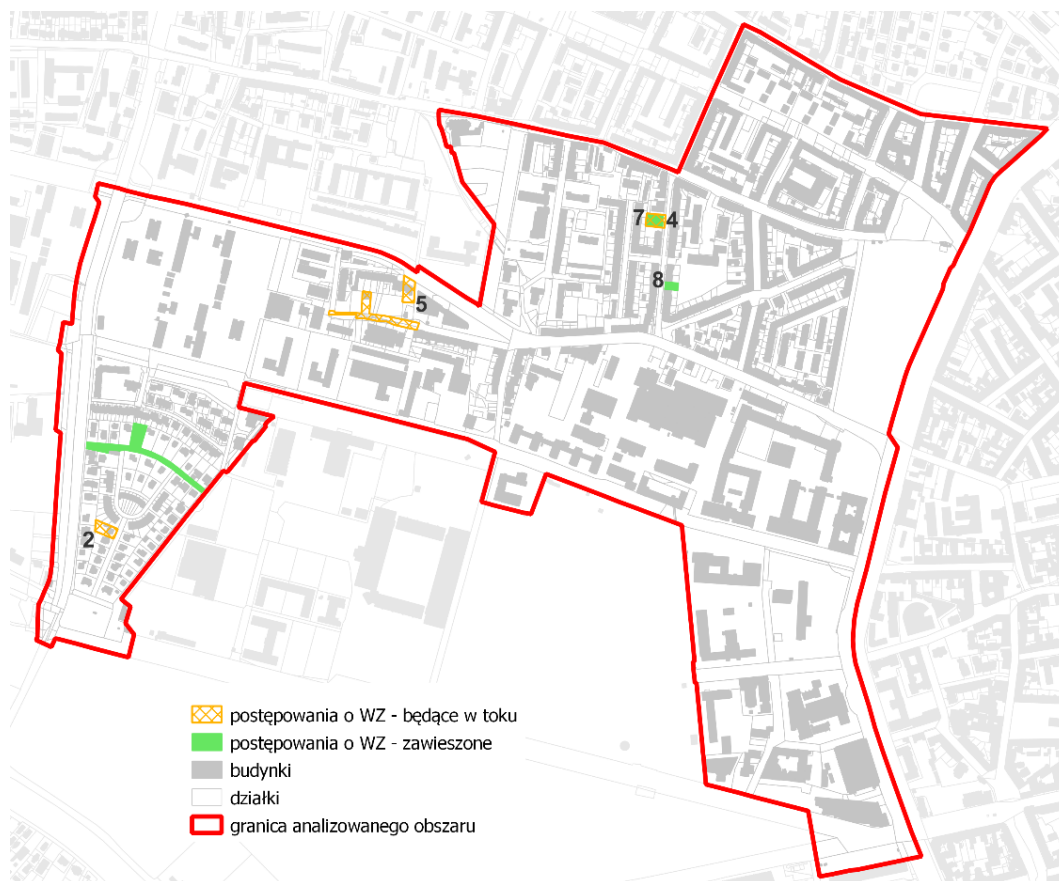
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na cele zamieszkania zbiorowego (hotel) z usługami w poziomie parteru (nr 53).



Rysunek 14 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 23 sierpnia 2023 r.).

Wg stanu na **23 sierpnia 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **5 postępowań** o wydanie decyzji o warunki zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in.:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 1);
- nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 2);
- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami w parterze i garażem podziemnym (nr 3);
- nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 4);
- nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 5).



Rysunek 15 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w toku oraz zawieszono (stan na 23 sierpnia 2023 r.)



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

7.4.4 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar

Uchwałą Nr XL/1037/20 z dnia 20 maja 2020 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Krowodrza - Zachód”. Na załączniku graficznym do uchwały Rada Miasta Krakowa zaproponowała granice obszaru do objęcia analizą. Wskazany w powyższej uchwale kierunkowej obszar zawiera się w granicach obszaru analizowanego w ramach niniejszego opracowania i stanowi drugi, ostatni etap realizacji przedmiotowej uchwały kierunkowej. Pozostała część obszaru wskazanego w uchwale kierunkowej objęta jest już procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea”.

**UCHWAŁA NR XL/1033/20
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 20 maja 2020 r.

**w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa
dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru „Krowodrza - Zachód”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunki działania dla Prezydenta Miasta Krakowa polegające na przygotowaniu projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Krowodrza - Zachód”.

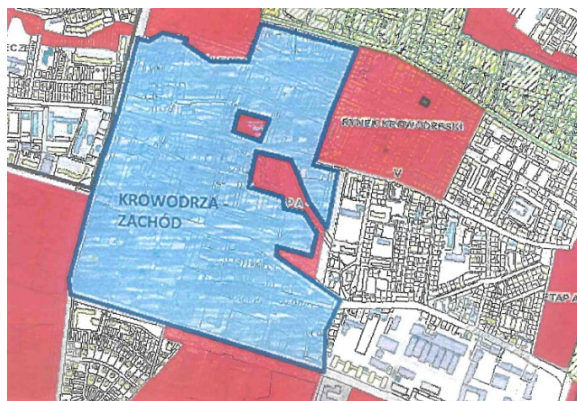
Granice planu stanowiąc będą, z wyłączeniem obszar obowiązuje MPZP „dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa - Etap A - 49”, jak w załączniku graficznym do niniejszej uchwały:

- od wschodu - ulica Miecchowska, aleja Kijowska, zachodnia granica obowiązującego MPZP „dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa - Etap A - 50” (Park św. Wincentego à Paulo) i zachodnia granica obowiązującego MPZP „Rynek Krowoderski”
- od południa - ulica Nawojki
- od zachodu - ulica Piastowska
- od północy - południowa granica MPZP „Młynówka Królewska - Grottera II” i sporządzanego MPZP „Kazimierza Wielkiego”.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do przygotowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru w terminie do sześciu miesięcy od dnia wejścia uchwały w życie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Rysunek 16 Uchwała Nr XL/1033/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r.

Uchwałą Nr XL/1035/20 z dnia 20 maja 2020 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cichy Kącik”. Na załączniku graficznym do uchwały Rada Miasta Krakowa zaproponowała granice obszaru do objęcia analizą. Wskazany w powyższej uchwale kierunkowej obszar zawiera się w granicach obszaru analizowanego w ramach niniejszego opracowania.

W uzasadnieniu do uchwały projektodawca wskazał na potrzebę objęcia osiedla ochroną zapisami planu miejscowego, z uwagi na rosnącą presję deweloperów oraz procesy rewitalizacji niekorzystnie przekształcające dotychczasowy styl architektury osiedla.

Obie podjęte przez Radę Miasta Krakowa uchwały kierunkowe są efektem inicjatywy uchwałodawczej ze strony Dzielnicy V Krowodrza (Uchwały Nr XVI/154/2020 oraz XVI/155/2020 Rady Dzielnicy V Krowodrza z dnia 21 stycznia 2020 r.).

**UCHWAŁA NR XL/1035/20
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 20 maja 2020 r.

**w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa
dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cichy Kącik”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunki działania dla Prezydenta Miasta Krakowa polegające na przygotowaniu projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Cichy Kącik”.

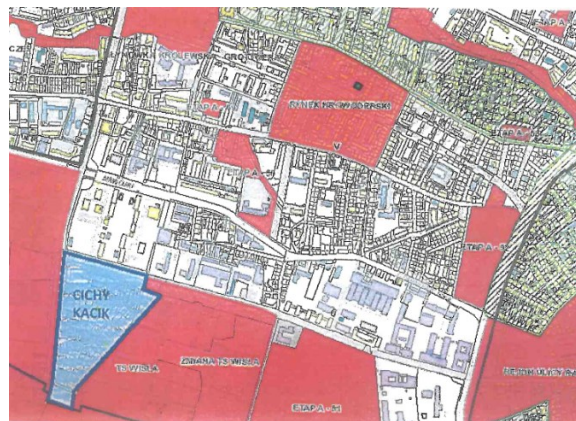
Granice planu stanowiąc będą, jak w załączniku graficznym do niniejszej uchwały:

- od zachodu - wschodnia granica obowiązującego MPZP „Armii Krajowej - Piastowska”
- od północy - ul. Reymonta (strona południowa)
- od południa - północna granica obowiązującego MPZP „Błonia Krakowskie”
- od wschodu - zachodnie granice obowiązującego MPZP „TS Wisła”.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do przygotowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru w terminie do sześciu miesięcy od dnia wejścia uchwały w życie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Rysunek 17 Uchwała Nr XL/1035/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r.

8. Analiza terenów możliwych do zainwestowania

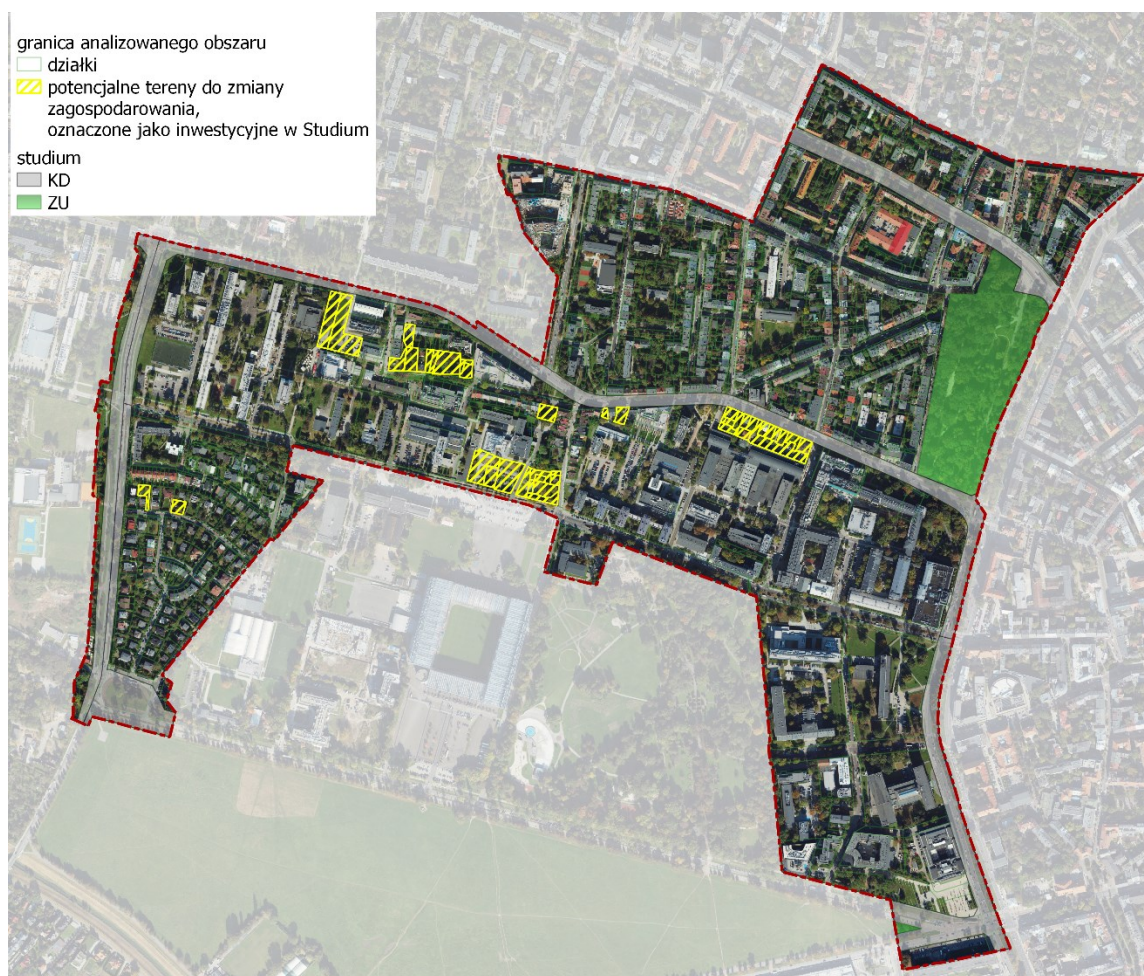
Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MW, MN, UM, U) w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy lub możliwości uzyskania większych możliwości inwestycyjnych.

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinventaryzowano:

- działki już zainwestowane (budynki, drogi, parkingi, zieleń urządzona),
- działki które mają większe możliwości inwestycyjne (znajdujące się na nich obiekty potencjalnie mogłyby być przekształcone – rozbudowane / nadbudowane),
- działki lub ich części możliwe do zainwestowania (niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym np. składowiska materiałów).

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny potencjalne do zmiany zagospodarowania, zainwestowania lub przekształcenia (oznaczono szrafem na rysunku 16). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 105,9 ha.



Rysunek 18 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 103 ha stanowią działki określone już jako zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany), działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe) i działki z zielenią urządzoną.

Powierzchnia działek, które mogą zostać uzupełnione nową zabudową, czyli nowe obszary możliwe do zainwestowania, obejmują działki o łącznej powierzchni **ok. 2,9 ha**.

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

Główne założenia i cele to:

- ochrona układu urbanistycznego obszaru oraz istniejących zespołów zabudowy, w tym ochrona układów urbanistycznych osiedla Cichy Kącik, osiedli mieszkaniowych w rejonie ul. Królewskiej, kampusu AGH przy ul. Reymonta oraz zespołu budynków użyteczności publicznej w rejonie ul. Oleandry,
- wprowadzenie regulacji dotyczących ochrony zabytkowej zabudowy willowej i modernistycznej oraz zabudowy postmodernistycznej,
- określenie zasad rozwoju dla istniejących funkcji obszaru,
- określenie warunków kształtowania zabudowy w harmonii z historycznie ukształtowanymi elementami zagospodarowania przestrzennego,
- kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi, w tym określenie zasad kształtowania głównej przestrzeni publicznej wzdłuż ul. Czarnowiejskiej,
- ochrona istniejącej zieleni w przestrzeniach publicznych i wnętrzach kwartałów zabudowy,
- określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta, w tym stworzenie warunków formalnych dla rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej w rejonie pętli tramwajowej,
- realizacja uchwał kierunkowych Nr XL/1033/20 oraz Nr XL/1035/20 Rady Miasta Krakowa z 20 maja 2020 r.

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;
- struktury terenów oraz ich przeznaczenia w obszarze objętym analizą;
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu;
- kierunków i zasad rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej;

- realizacji polityki przestrzennej.

Dla obszaru objętego analizą Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania dla:

- **45,5%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- **31,8%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **9,7%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **8,2%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **4,3%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- **0,5%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy wielorodzinnej (**UM**).

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

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

III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

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

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

IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

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

1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenia publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.

7. Rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego (ewentualnego ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie).
8. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
9. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

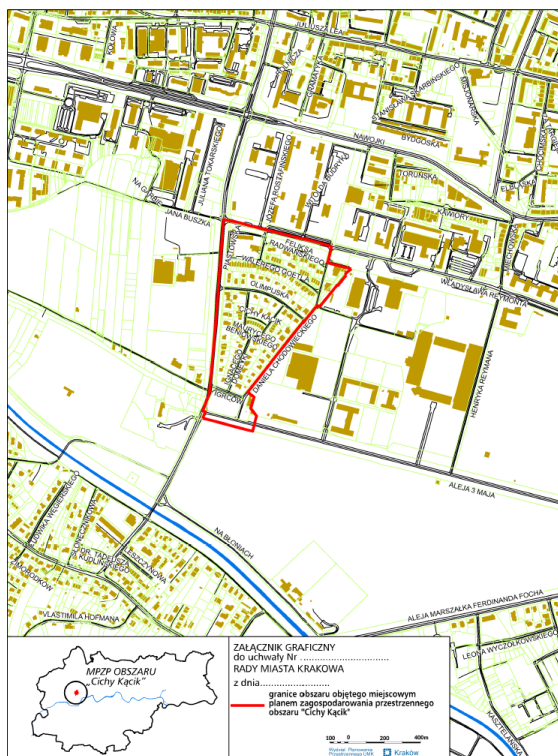
V. PODSUMOWANIE

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

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

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

Niemniej jednak, w związku z różnorodną strukturą przestrzenną oraz charakterem istniejącej zabudowy zlokalizowanej w północnej, środkowej i południowo-zachodniej części analizowanego obszaru, zasadne jest sporządzenie dla ww. obszaru Krakowa trzech odrębnych planów miejscowych: dla części obszaru położonego po północnej stronie ul. Czarnowiejskiej - obszar „Rejon ulic Czarnowiejskiej i Urzędniczej”, dla części pomiędzy ulicami Czarnowiejską i Reymonta - obszar „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” oraz dla części obszaru położonego pomiędzy ulicami: Piastowską, Reymonta i Chodowieckiego - obszar „Cichy Kącik”.



Rysunek 19 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Cichy Kącik”.

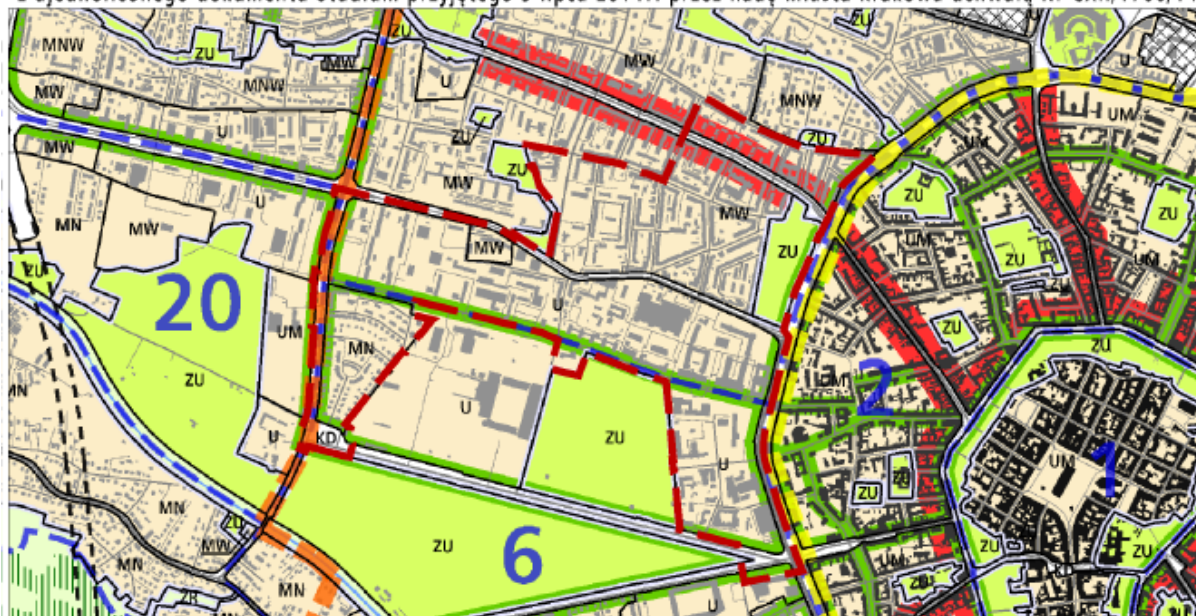


Rysunek 19 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Rejon ulic Czarnowiejskiej i Urzędniczej”.

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 :		tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej		tereny zieleni nieurządzonej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny usług		tereny infrastruktury technicznej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego		tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny przemysłu i usług		tereny kolejowe
			tereny cmentarzy		tereny komunikacji
			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 drogowego / w wyznaczonego korytarza drogowego
	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.		ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	tereny zabudowane i zainwestowane		1. Zakrówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
	tereny kolejowe		3. Bulwary Wisły
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		system zieleni i parków rzecznych
			granica strefy miejskiej

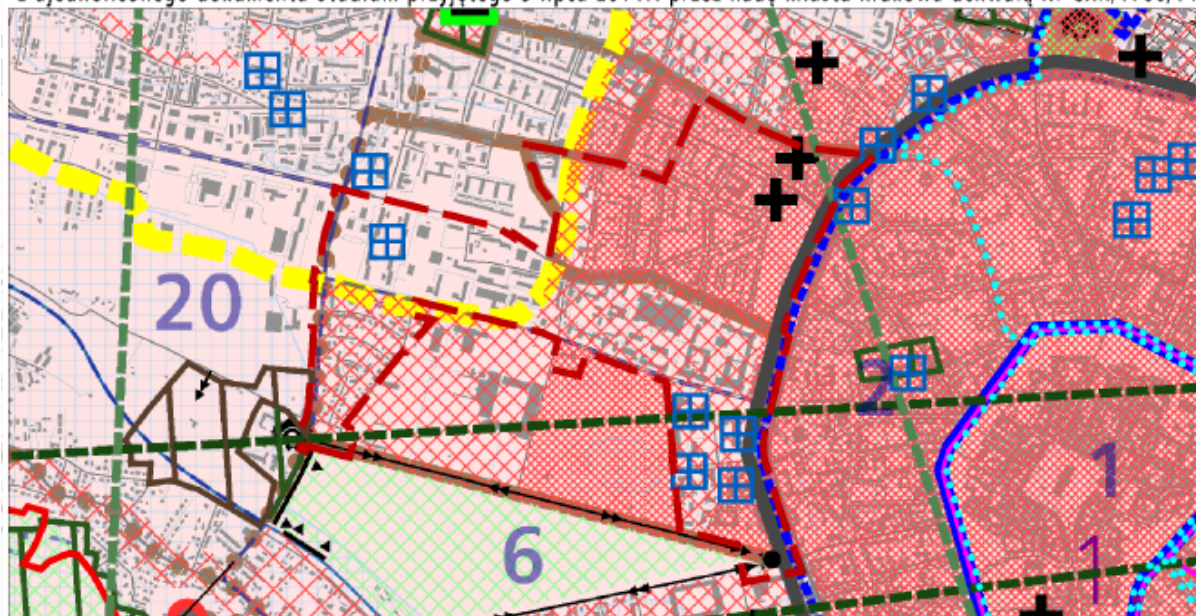
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	ZP tereny zieleni publicznej
	MU tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	UC tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	UP 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

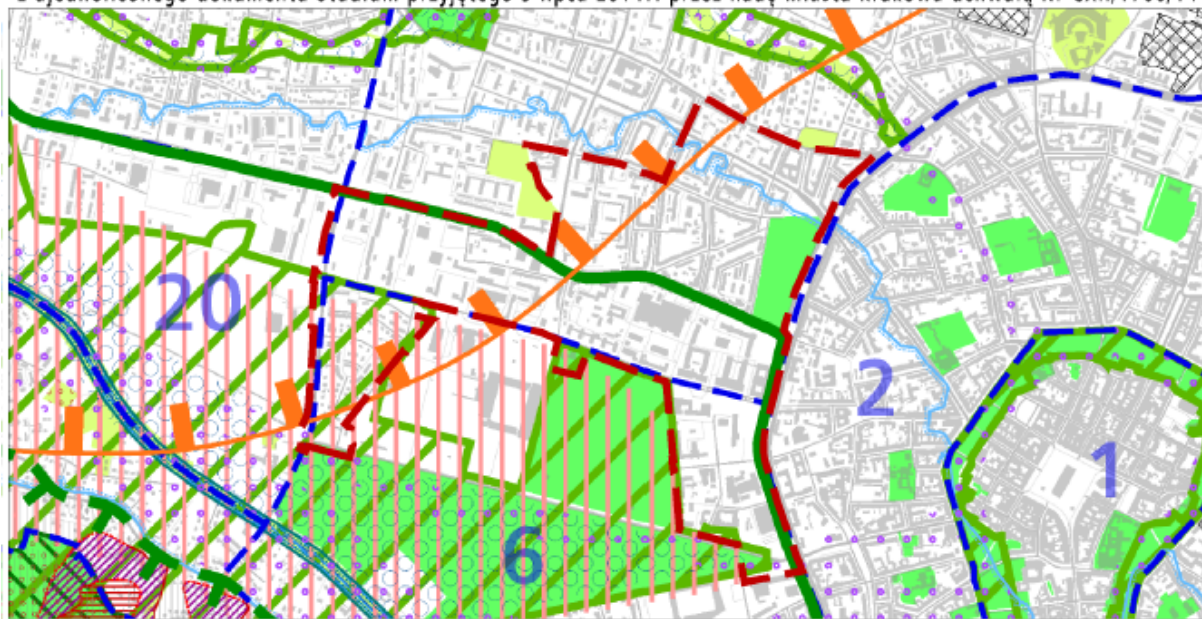


	granicę obszaru objętego analizą		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO		dobra kultury współczesnej
	KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA granicę obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO		granicę strefy nadzoru archeologicznego		miejsca pamięci narodowej
	granicę pomnika historii "Kraków-Historyczny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

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

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



<p>— granice obszaru objętego analizą</p> <p>— granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>— granica miasta Krakowa</p> <p>— granice gmin sąsiednich</p> <p>— istniejące linie kolejowe</p> <p>— istniejące budynki</p> <p>16 granice i numery jednostek urbanistycznych</p> <p>— tereny zamknięte</p> <p>— istniejący układ drogowy - osie ulic</p> <p>— Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne</p> <p>OCHRONA ZŁOŻ SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH</p> <p>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH</p> <p>— teren ochrony bezpośredniej</p> <p>— teren ochrony pośredniej</p> <p>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>— teren ochrony pośredniej</p> <p>GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>— udokumentowane GZWP</p> <p>— nieudokumentowane GZWP (granice orientacyjne)</p> <p>— projektowany obszar ochronny GZWP 451</p> <p>— projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych</p> <p>STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE</p> <p>— STREFA A</p> <p>— STREFA B</p> <p>— STREFA C</p> <p>OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH</p> <p>— tereny górnicze związane z wydobyciem kopaliny stałych</p> <p>— udokumentowane złoża kopaliny stałych</p> <p>OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH</p> <p>— tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych</p>	<p>ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI</p> <p>ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE</p> <p>— obszary narażone na występowanie ruchów masowych</p> <p>— krawędzie o brywów</p> <p>— osuwiska - ograniczenia zabudowy u chwał RMK</p> <p>— tereny o spadkach powyżej 12%</p> <p>— zwały i hałdy</p> <p>GRANICA OSUWISKA</p> <p>— pewna</p> <p>— przypuszczalna</p> <p>STOPIEN AKTYWNOŚCI OSUWISKA</p> <p>— nieaktywne</p> <p>— okresowo aktywne</p> <p>— aktywne</p> <p>ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ</p> <p>— obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=1\%$</p> <p>— obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=0,1\%$</p> <p>— obszary szczególnego zagrożenia powodzią</p> <p>— rejon lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wyłapywania zanieczyszczeń toksycznych wód</p> <p>OCHRONA PRZYRODY</p> <p>— parki krajobrazowe</p> <p>— otulina parków krajobrazowych</p> <p>— rezerwaty przyrody</p> <p>— użytki ekologiczne</p> <p>— obszary Natura 2000</p> <p>— siedliska chronione</p> <p>— obszary o najwyższym walorze przyrodniczym</p> <p>— obszary o wysokim walorze przyrodniczym</p> <p>— lasy</p>	<p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <p>— parki rzeczne</p> <p>— strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p>— korytarze ekologiczne</p> <p>WARUNKI AEROSANITARNE</p> <p>— obszary wymiany powietrza</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4</p> <p>— podobobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania</p> <p>OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4</p> <p>— strefa uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady</p> <p>ZAGROŻENIE HAŁASEM</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE</p> <p>— obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków Balice (strefy A, B, C)</p> <p>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LAGIEWNIKACH</p> <p>— granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.</p> <p>— tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania</p> <p>— tereny zabudowane i zainwestowane</p> <p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <p>— strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p>— zielen urządzone (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce)</p> <p>OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE OCHRONA PRZYRODY</p> <p>— planowane parki rzeczne</p> <p>GŁÓWNE OBSZARY ZAGROŻEN</p> <p>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI</p> <p>— granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1%</p>
---	--	---

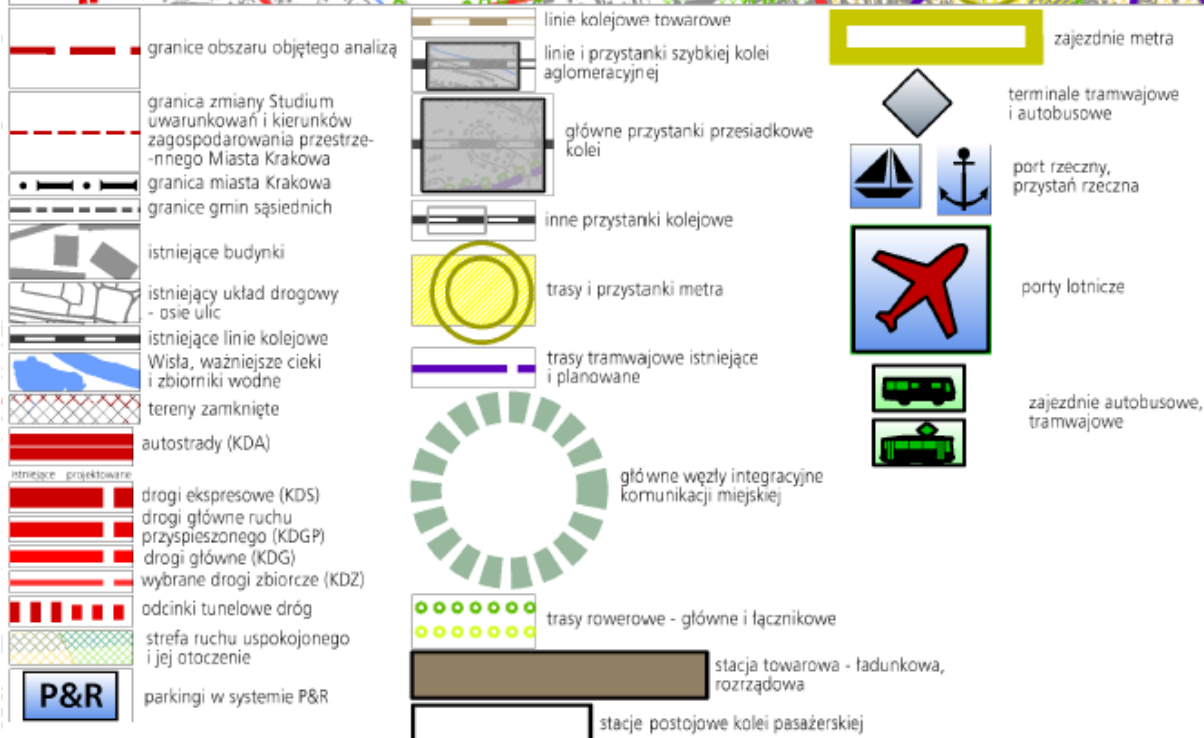
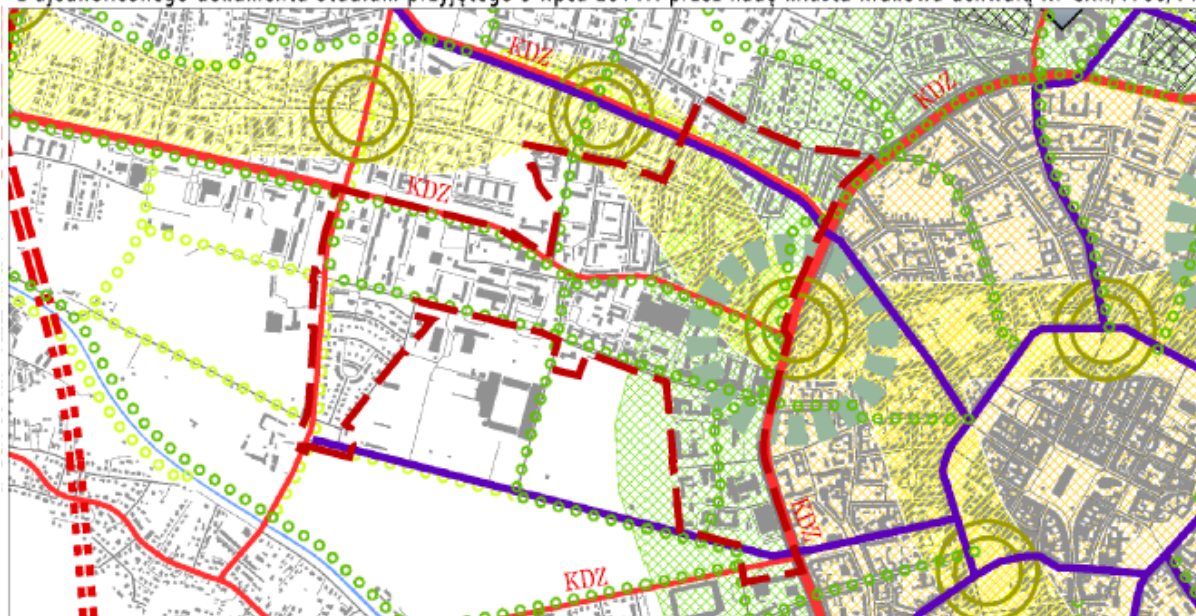
500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

K3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

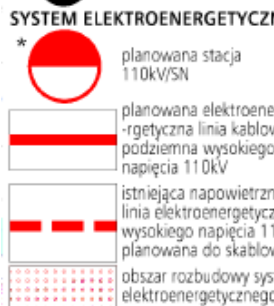
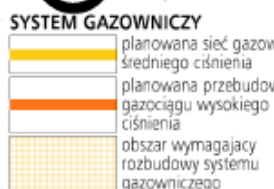
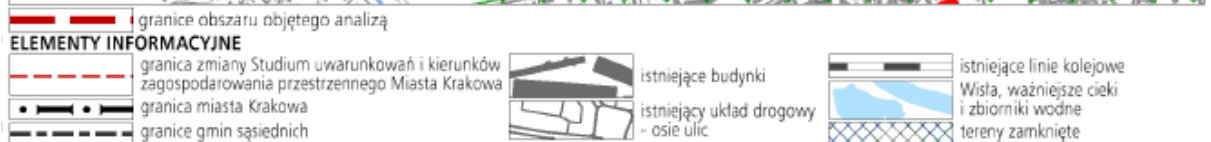
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



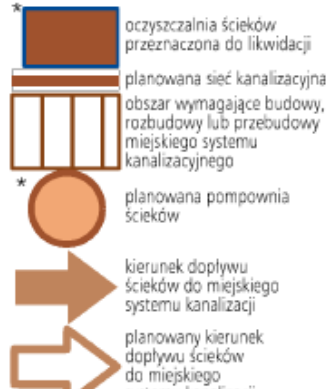
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH



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



SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH



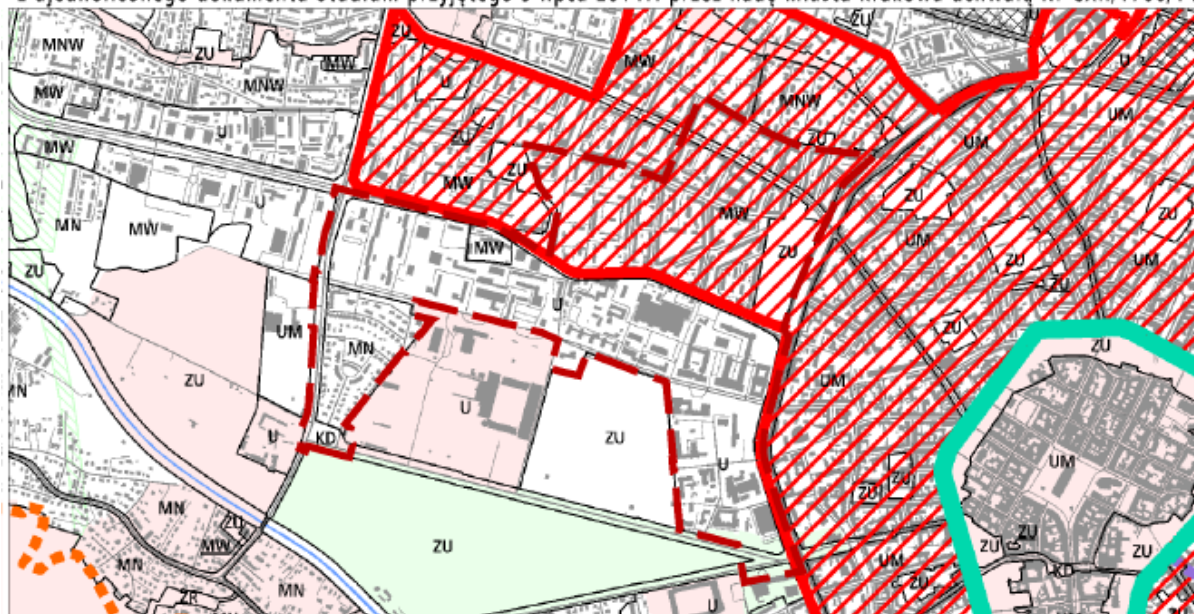
SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ



SYSTEM CIEPLOWNICZY



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 sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW 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 MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls,)
- obszary wskazane do sporządzenia planów miejscowych
- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych

