

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



**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>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.

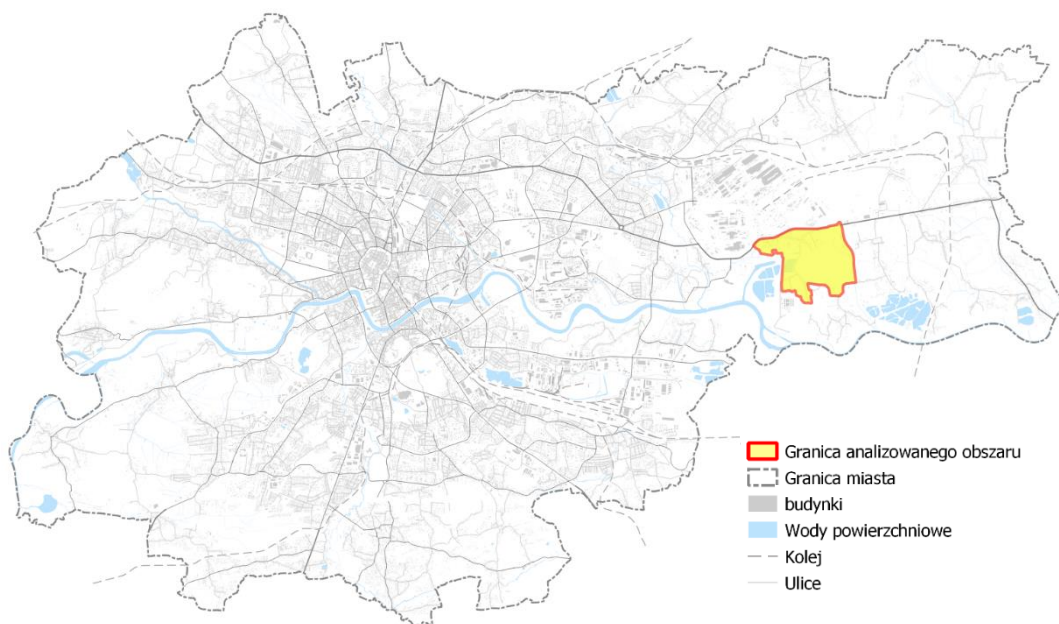
Spis treści

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania	7
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	8
4. Infrastruktura techniczna.....	11
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	11
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	11
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	12
6. Problemy przestrzenne	13
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.....	22
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	23
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	25
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	25
7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę.....	26
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	27
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	29
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania	31
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	33
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM	33
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	34
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	34
V. PODSUMOWANIE	35
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	36

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest we wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta, głównie w obrębach nr 37, 38, 40, 41 i 42 Nowa Huta. Niewielkie fragmenty analizowanego obszaru położone są w obrębach nr 20 i 39 Nowa Huta. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **393,3 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

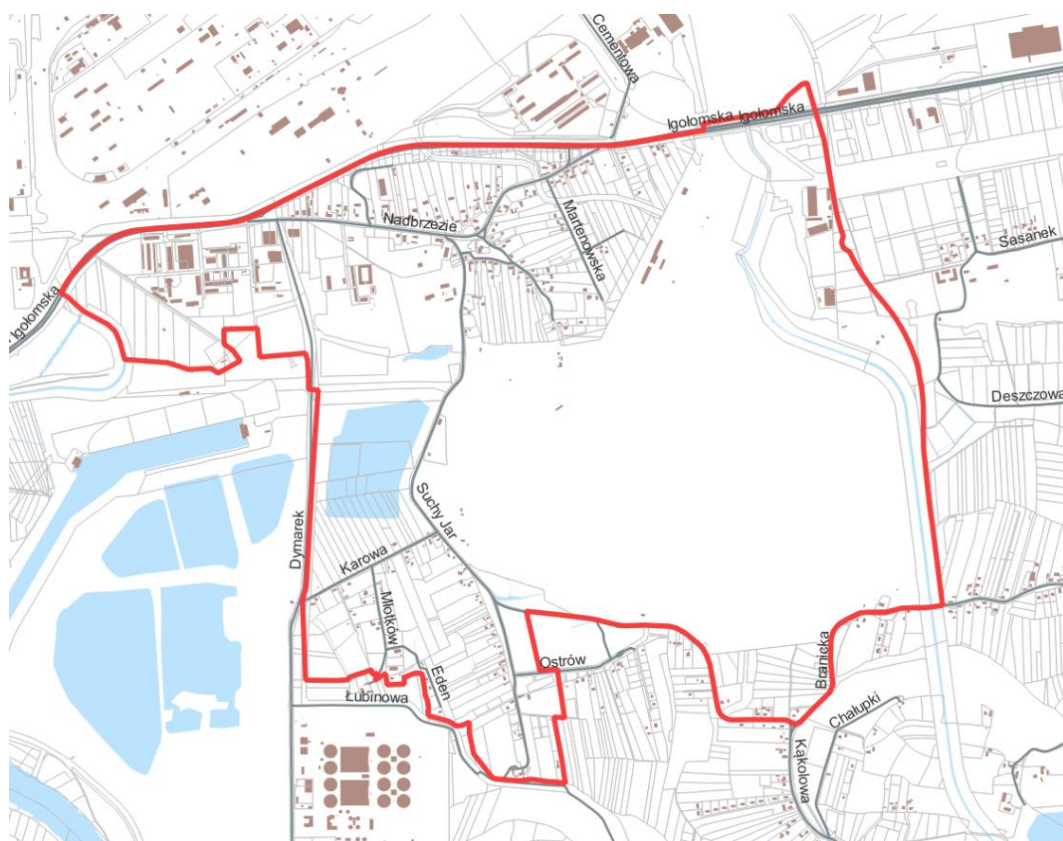
- **od północy:** zaczynając od północno-wschodniego fragmentu działki nr 68/1 obr. 42 Nowa Huta granica przebiega wzdłuż osi korytarza drogowego ulicy Igołomskiej: początkowo w kierunku północno-wschodnim, przecinając działki nr: 68/2 (niewielki fragment na wschodzie), 68/3, 68/4 obr. 42 Nowa Huta; potem w kierunku wschodnim, przecinając większą część działki nr 68/6 obr. 42 Nowa Huta; w następnej kolejności znów w kierunku północno-wschodnim przecinając pozostałą część działki nr 68/6, 232/1, 232/2, 232/3 obr. 42 Nowa Huta; po raz kolejny w kierunku wschodnim przebiegając przez oś działek o nr: 232/4, 232/5 obr. 42 Nowa Huta oraz fragment działki o nr 38 obr. 38 Nowa Huta. W dalszym przebiegu obiera kierunek północny, gdzie po przekroczeniu granicy działki nr 38 obr. 38 Nowa Huta, przecina działki nr: 1/615 i 1/644 (niewielki fragment w południowej części) obr. 20 Nowa Huta, po czym kierując się na wschód biegnie w pierwszej kolejności po niewielkim fragmencie północnej granicy działki nr 1/615 obr. 20 Nowa Huta (między dwoma wiaduktami kolejowymi), następnie południową częścią działki nr 1/644 obr. 20 Nowa Huta - równoległe do granic działek nr 38, 36/2, 36/3, 36/4 obr. 38 Nowa Huta, a następnie również południową częścią działki nr 1/644 obr. 20 Nowa Huta, lecz w kierunku północno-wschodnim.
- **od wschodu:** granica poprowadzona jest od fragmentu w południowo-wschodniej części działki nr 1/644 obr. 20 Nowa Huta w kierunku południowym. Przecina ulicę Igołomską - działki nr 36/7, 39, 42, obr. 38 Nowa Huta, następnie działki nr 1/16 i 1/33 obr. 38 Nowa Huta - dochodząc do narożnika drugiej z nich oraz 1/38 obr. 38 Nowa Huta. Na kolejnym odcinku przebiega po wschodniej granicy działek nr 1/35, 1/36 obr. 38 Nowa Huta,

niewielkim fragmencie działki nr 1/38 obr. 38 Nowa Huta, południowo-zachodnim fragmencie działki nr 21/9 obr. 37 Nowa Huta, po czym przecina działki nr 45, 46, 49, 50, 51 obr. 37 Nowa Huta docierając do wschodniej granicy działki nr 51 obr. 37 Nowa Huta. Następnie cały czas kierując się na południe, granica przecina działkę nr 210 obr. 37 Nowa Huta, zachodni fragment działki nr 211 obr. 37 Nowa Huta, zachodni fragment działki nr 55 obr. 37 Nowa Huta, wschodni fragment działki nr 54 obr. 37 Nowa Huta i kolejno działki nr: 111, 220, 117, 118, 120 obr. 37 Nowa Huta zbliżając się do wschodniej granicy działki nr 1/18 obr. 37 Nowa Huta, gdzie równoległe do cieku Suchy Jar biegnie do działki nr 537, będącej częścią korytarza drogowego ulicy Branickiej.

- **od południa:** granica analizowanego obszaru początkowo przebiega wzdłuż korytarza drogowego ulicy Branickiej w kierunku zachodnim przecinając oś działki nr: 537 obr. 39 Nowa Huta. Następnie w tym samym kierunku przecina oś działki nr 35 obr. 38 Nowa Huta i biegnie niemal wzdłuż całej osi wymienionej działki – w kierunku południowym, południowo-zachodnim, zachodnim, północnym i na końcu zachodnim, czyli trzymając się korytarza drogowego ulicy Branickiej. Nie dociera jednak do skrzyżowania z ulicą Suchy Jar, ponieważ przed rozwidleniem dróg odbija na południe przecinając działkę nr 2/1 obr. 39 Nowa Huta, a potem poprowadzona jest po fragmencie południowej granicy działki w kierunku wschodnim, po czym odbijając na południe przecina działkę 2/2 obr. 39 Nowa Huta, będącą częścią korytarza drogowego ulicy Ostrów, potem biegnie wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki nr 2/3 obr. 39 Nowa Huta, następnie wschodnich granic działek nr 4/1, 4/2 obr. 39 Nowa Huta. W kierunku południowym przecina również działkę nr 457 obr. 39 Nowa Huta, następnie po części jej południowej granicy biegnie w kierunku zachodnim docierając do północno-wschodniego narożnika działki nr 560 obr. 39 Nowa Huta. Stąd obiera kierunek południowy i najpierw biegnie po wschodniej granicy działek nr 560 i 561 obr. 39 Nowa Huta, a następnie w kierunku zachodnim po południowych granicach działek 561, 7/6, 6 obr. 39 Nowa Huta – równoległe do płynącego poniżej cieku wodnego. W tym samym kierunku przecina południowe części działek nr 434 obr. 39 Nowa Huta, 110, 77/1 obr. 40 Nowa Huta, później w kierunku północno-zachodnim - południową część działki nr 78 obr. 40 Nowa Huta, a w kierunku północnym biegnie wzdłuż wschodniej części granicy działki nr 78 obr. 40 Nowa Huta i przecina działkę nr 17 obr. 40 Nowa Huta. Na dalszym odcinku granica poprowadzona jest fragmentem południowej granicy działek nr 369 obr. 40 Nowa Huta, południowymi granicami działek nr 34 i 37/6 obr. 40 Nowa Huta. Dochodząc do południowo-zachodniego narożnika działki nr 37/6 przebiega w kierunku północnym po wschodnich granicach działek nr 37/6, 37/5, 37/4, 37/8 obr. 40 Nowa Huta, po czym obiera kierunek zachodni początkowo przecinając działkę 37/1 obr. 40 Nowa Huta, a potem przebiegając wzdłuż jej południowej granicy. Następnie w północnej części działki nr 38 obr. 40 Nowa Huta granica przecina działkę najpierw kierując się kolejno na: południe, zachód i północ osiągając południowo-zachodni narożnik działki nr 15/3 obr. 40 Nowa Huta. Fragmentem zachodniej granicy działki nr 15/3 obr. 40 Nowa Huta dociera do narożnika działki nr 307 obr. 40 Nowa Huta, stąd południową granicą w kierunku południowo-zachodnim biegnie do drugiego narożnika wymienionej działki, następnie po wschodniej granicy działki nr 307 dociera do południowej granicy działki nr 41/2 obr. 40 Nowa Huta, która przebiega kolejno: na północ, południowy zachód i północny zachód. Na kolejnym odcinku granica analizowanego obszaru przebiega w

kierunku zachodnim: południową granicą działki nr 48 i nr 60 obr. 40 Nowa Huta, na koniec przecinając również fragment działki nr 292/3 obr. 40 Nowa Huta.

- **od zachodu:** granica przecina w kierunku północnym po kolei działki nr: 292/3 obr. 40 Nowa Huta wraz z zachodnią granicą; wschodnią i północną granicę wraz z północno-wschodnim fragmentem działki nr 53 obr. 40 Nowa Huta; działkę nr 290 obr. 40 Nowa Huta będącą korytarzem drogowym ulicy Karowej, zachodnią granicę działki nr 228 obr. 41 Nowa Huta; większą część zachodniej granicy działki nr 229 obr. 41 Nowa Huta biegnącą równoległe do korytarza drogowego ulicy Dymarek; zachodnią granicę działki nr 203/14 obr. 41 Nowa Huta; zachodnią granicę działki nr 203/12 obr. 41 Nowa Huta; zachodnią granicę działki 203/24. Na dalszym odcinku granica poprowadzona jest w kierunku zachodnim przecinając działkę nr 92 obr. 42 Nowa Huta i korytarz drogowy ulicy Dymarek - działka nr 91 obr. 42 Nowa Huta. Po czym ponownie biegnie w kierunku północnym po fragmencie zachodniej granicy działki nr 91 obr. 42 Nowa Huta docierając do narożnika działki nr 17 obr. 42 Nowa Huta, skąd najpierw w kierunku zachodnim, dociera po południowej granicy wymienionej działki do południowo-zachodniego narożnika, a potem w kierunku północnym biegnie do południowo-wschodniego narożnika działki nr 16/2 obr. 42 Nowa Huta. Następnie obiera kierunek zachodni i po niewielkim fragmencie granicy działki nr 16/2 oraz południowej granicy działki 16/1 obr. 42 Nowa Huta docierając do południowo-zachodniego narożnika drugiej z wymienionych działek. Na kolejnych odcinkach najpierw obiera kierunek południowy przebiegając po fragmencie wschodniej granicy działek nr 15 i 67/2 obr. 42 Nowa Huta, potem południowo-wschodni biegnąc po północno-wschodnich granicach działek nr 18/2 i 38/37 obr. 42 Nowa Huta do narożnika drugiej z wymienionych działek. Następnie w kierunku południowo-zachodnim poprowadzona jest po granicach działek nr: 38/37, 38/12 obr. 42 Nowa Huta. Przecina niewielki fragment w północnej części działki nr 38/13 obr. 42 Nowa Huta, po czym przebiega w kierunku zachodnim przez południowe granice działek nr: 7/14, 7/13, 7/12, 7/11, 7/10, 7/9 obr. 42 Nowa Huta aż do działki nr 89 obr. 42 Nowa Huta, której osią w kierunku północno-zachodnim dociera do północno-wschodniej granicy działki nr 4/3 obr. 42 Nowa Huta. Utrzymując kierunek północno-zachodni przecina korytarz drogowy ulicy Igołomskiej – działki 1/3 i 68/1 obr. 42 Nowa Huta.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

Analizowany obszar charakteryzuje się nierównomiernym rozmieszczeniem zabudowy, głównie o funkcjach mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej. W opisie stanu zainwestowania wyróżnić można kilka stref przestrzennych.

Pierwszą strefę, położoną w północno-zachodniej części obszaru, na zachód od ul. Dymarek, stanowi dość zwarta zabudowa osiedla Meksyk. W strefie tej występuje przede wszystkim zabudowa usługowa, produkcyjna oraz produkcyjno-usługowa. Istniejące budynki mają prostokątne rzuty, najczęściej są parterowe, rzadziej ich wysokość ma dwie lub trzy kondygnacje. Budynki kryte są dachami płaskimi.

Drugą strefę stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana w rejonie osiedla Pleszów, głównie wzdłuż ulic Nadbrzezie, Suchy Jar, Świątego Wincentego oraz Martenowskiej. Zlokalizowane tu budynki charakteryzują dachami połaciowymi, najczęściej dwuspadowymi, rzadziej płaskimi. Wolnostojącej zabudowie jednorodzinnej, przeważnie parterowej, towarzyszą budynki usługowe. Przy skrzyżowaniu ulic Suchy Jar i Nadbrzezie położony jest kościół św. Wincentego, wybudowany na początku XIX w. w stylu klasycystycznym, natomiast u zbiegu ulic Nadbrzezie i Igołomskiej – Cmentarz Parafialny w Pleszowie. W strefie tej, przy ul. Suchy Jar 4, zlokalizowany jest budynek Pałacu Kirchmayerów, wpisany do rejestru zabytków, wraz z innymi zabudowaniami stanowiącymi część dawnego założenia folwarcznego. W skład kompleksu, oprócz wybudowanego w I połowie XIX w. na miejscu dawnego dworu Czartoryskich, budynku w stylu klasycystycznym, wchodzi

także park terasowy z systemem stawów. Przez lata budynek pałacu pełnił funkcję sierocińca i szpitala dla dzieci. Obecnie mieści się w nim Ośrodek Rehabilitacyjno-Readaptacyjny.

Trzecią strefę, zlokalizowaną w centralnej oraz wschodniej części analizowanego obszaru, od ul. Igołomskiej na północy po ul. Branicką na południu, obejmuje hałda odpadów poprodukcyjnych kombinatu metalurgicznego (popioły i żużle) oraz osadnik kombinatu, zlokalizowany pomiędzy ulicami Dymarek, Suchy Jar i Karową.

Czwartą strefę, położoną na południe od hałdy, głównie wzdłuż ul. Suchy Jar, Karowej, Młotków i Branickiej, stanowi w przeważającej większości zabudowa mieszkaniowa dawnych wsi Kopanina, Piekiełko, Chałupki Górne, włączonych do granic Krakowa w 1951 r.

W strukturze zainwestowania całego obszaru wyróżnić można także liczne tereny leśne i nieużytki, oddzielające tereny mieszkaniowe i tereny składowania odpadów, a także tereny użytkowane rolniczo.



Rysunek 3 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 ulice:

1) Główne szlaki komunikacyjne:

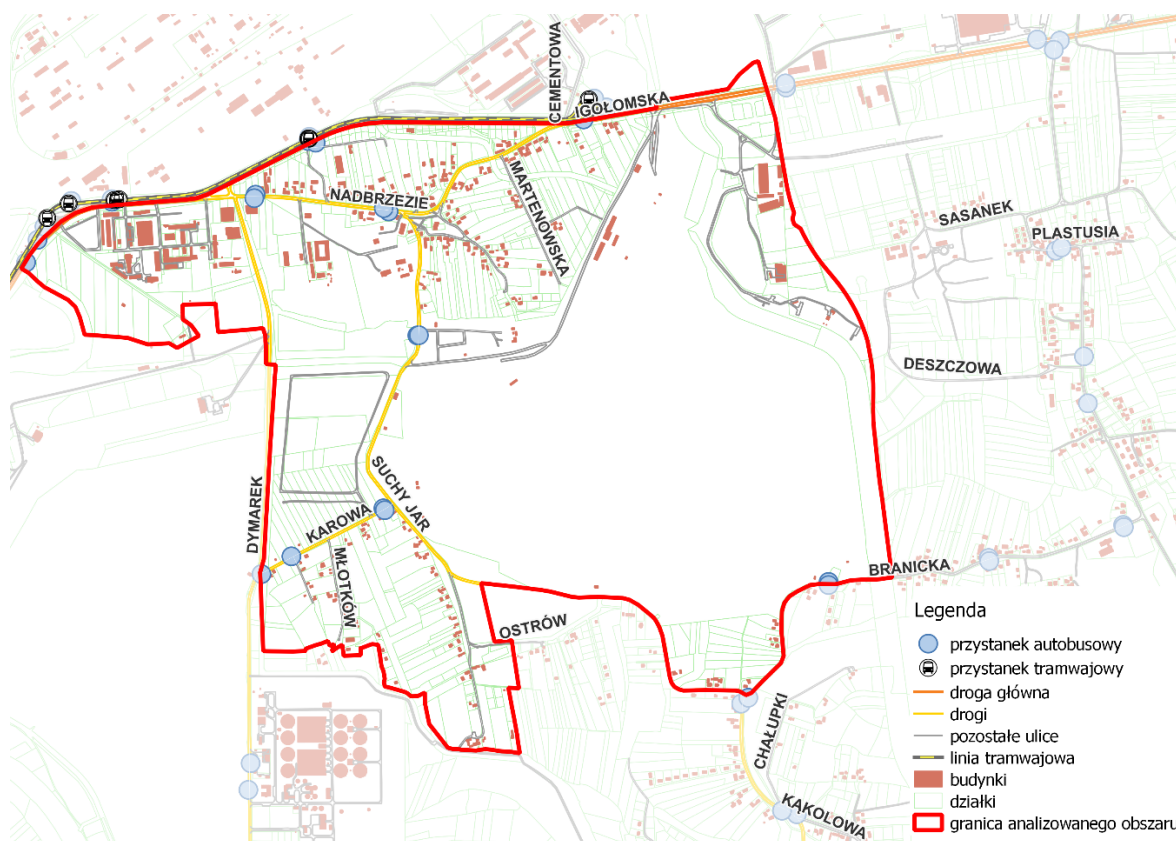
- ulica Igołomska - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga krajowa) – przebiega wzdłuż północnej granicy obszaru, poza granicami obszaru – od zachodu łączy się z ulicą Ujastek Mogiński i Trasą S7, a od wschodu krzyżuje się z ulicą Brzeską.

2) Drogi o znaczeniu lokalnym:

- ulica Nadbrzezie - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Igołomską i krzyżuje z ulicami Dymarek i Suchy Jar;
- ulica Dymarek – droga lokalna (droga gminna) - łączy się z ulicą Igołomską i krzyżuje z ulicami Nadbrzezie i Karową;
- ulica Marcelego Nenckiego – droga lokalna (droga gminna) - łączy się z ulicą Igołomską i ulicą Nadbrzezie;
- ulica Suchy Jar – droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Nadbrzezie i krzyżuje z ulicami Św. Wincentego, Karową, Branicką, Ostrów;
- ulica Branicka - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Suchy Jar i ulicą Generała Michała Karaszewicza-Tokarzewskiego (poza obszarem) i krzyżuje z ulicą Ostrów i Kąkolową (poza obszarem);
- ulica Karowa – droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Dymarek i ulicą Suchy Jar;
- ulica Młotków - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Karową i ulicą Eden;
- ulica Ostrów - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Suchy Jar i ulicą Branicką (poza obszarem);
- ulica Jacka Jezierskiego - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Nadbrzezie i ulicą Św. Wincentego;
- ulica Martenowska – droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Nadbrzezie;
- ulica Rudni - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Martenowską.

3) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających powyżej opisany układ drogowy np.:

- ulica Eden;
- ulica Św. Wincentego.



Rysunek 4 Obsługa komunikacyjna obszaru.

Parkowanie

Analizowany obszar w całości znajduje się poza strefami płatnego parkowania.

Parkowanie w analizowanym obszarze możliwe jest na parkingach, przy budynkach usługowych, produkcyjnych i produkcyjno-usługowych oraz na prywatnych posesjach.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami oraz wzdłuż istniejących dróg i wewnątrz terenów osiedli mieszkaniowych.

W obszarze analizowanym ścieżki rowerowe przebiegają odcinkowo wzdłuż ulicy Igołomskiej i ulicy Nadbrzezie.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową, poprzez linie autobusowe (kilka linii dziennych i 1 linia autobusowa specjalna - rekreacyjna) oraz tramwajowe (2 linie tramwajowe dzienne).

Trasy komunikacji zbiorowej przebiegają wzdłuż północnej granicy obszaru (w ciągu ulicy Igołomskiej), w zachodniej części obszaru (ulice Nadbrzezie, Suchy Jar, Karowej) i wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru (ulica Branicka).

Na północ od analizowanego obszaru znajduje się pętla tramwajowa Pleszów.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą, z uwagi na zróżnicowany charakter zabudowy (mieszkalny, magazynowy, przemysłowy) oraz miejscami jej znaczne rozproszenie, cechuje nierównomierne i bardzo zróżnicowane pokrycie infrastrukturą techniczną.

- **Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków**

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Na obszarze obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Kujawy”.

- **System gazowniczy**

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**

Obszar znajduje się poza zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki zlokalizowane w granicach analizy ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

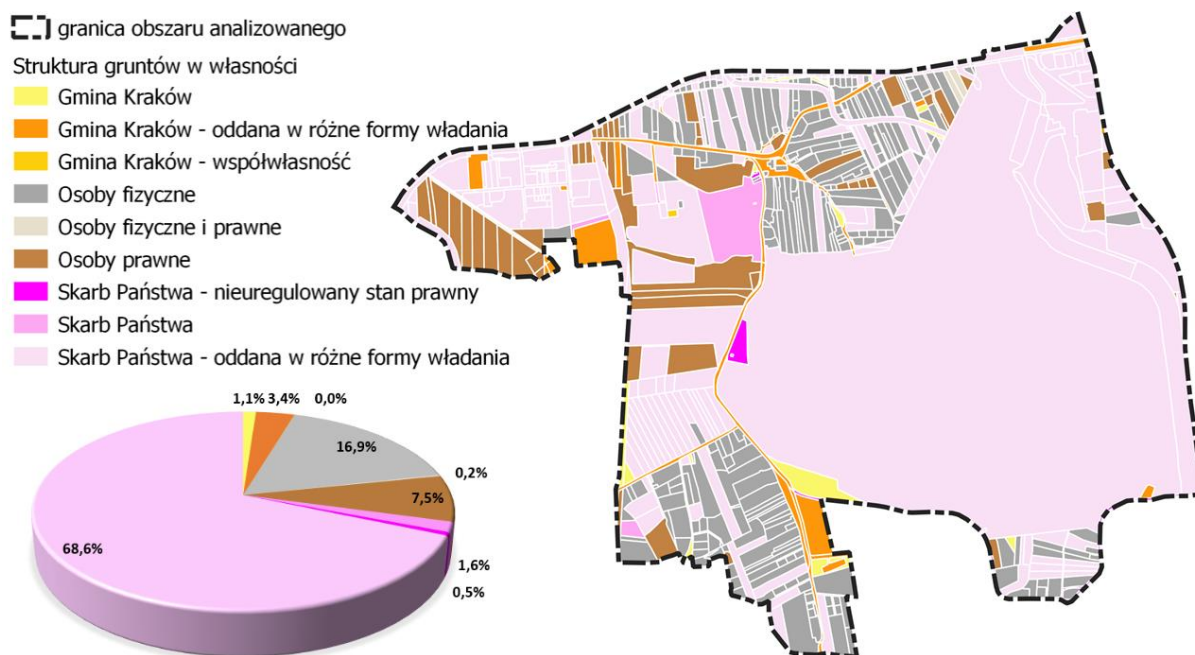
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **Skarbu Państwa - oddane w różne formy władania**, o łącznej powierzchni ok. 269,7 ha, zajmujące ok. 68,6% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **osób fizycznych**, zajmujące powierzchnię ok. 66,5 ha (16,9%), natomiast trzecią – działki **osób prawnych**, stanowiące ok. 29,6 ha (7,5%).

Kolejnymi pod względem zajmowanej powierzchni grupami własności nieruchomości są również: działki **Gminy Kraków - oddane w różne formy władania** – 13,5 ha (3,4%), działki **Skarbu Państwa** – 6,4 ha (1,6%). Pozostałe grupy własności stanowią ok. 1,9% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 5 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 występuje przewaga gruntów sklasyfikowanych jako grunt zabudowane i zurbanizowane – mają one powierzchnię 269,28 ha, co stanowi 68,47% obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako tereny przemysłowe (222,36 ha), a następnie drogi (17,63 ha), inne tereny zabudowane (14,76 ha) oraz tereny mieszkaniowe (12,60 ha).

Grunty rolne stanowią 26,28% powierzchni analizowanego obszaru, z czego największą powierzchnię obejmują grunty orne (73,16 ha) oraz łąki trwałe (11,26 ha).

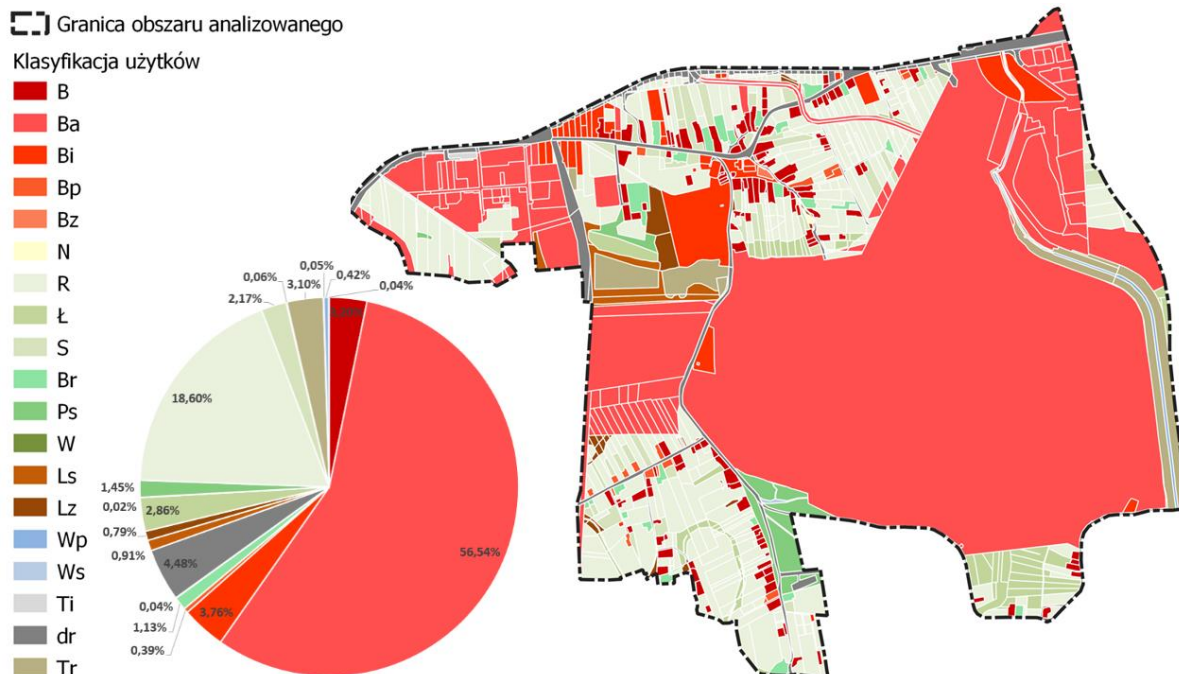
Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	73,16	18,60
Ł	łąki trwałe	11,26	2,86
Br	grunty rolne zabudowane	4,45	1,13
Ps	pastwiska trwałe	5,69	1,45
S	sady	8,53	2,17
W	grunty pod rowami	0,18	0,05
N	nieużytki	0,08	0,02
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:			
B	tereny mieszkaniowe	12,60	3,20
Ba	tereny przemysłowe	222,36	56,54
Bi	inne tereny zabudowane	14,78	3,76
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	1,55	0,39

Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	0,14	0,04
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	17,63	4,48
Ti	inne tereny komunikacyjne	0,23	0,06

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



Rysunek 6 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 nowej zabudowy, co powoduje realizację zabudowy w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa;
- teren Hałdy Pleszowskiej wymagający rehabilitacji i zagospodarowania;
- niezagospodarowane tereny wzdłuż ul. Igołomskiej, negatywnie wpływające na estetykę tej części Krakowa;
- niewystarczająca ilość ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej oraz przestrzeni publicznych, mogących służyć integracji mieszkańców.

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 zmianami), 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, (...)), usługi (U, (...)), przemysł i usługi (PU) (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) (...). 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, (...)), usługi (U, (...)), przemysł i usługi (PU) (...) 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, (...)), usługi (U, (...)), przemysł i usługi (PU) (...) 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, (...)), usługi (U, (...)), przemysł i usługi (PU) (...) – 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) (...) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
14. Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztorными itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;
15. (...);
16. (...);
17. (...);

18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustaloną 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.

Zasadnicza część obszaru (390,0 ha) objętego analizą, znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 59 Pleszów, w granicach której w Studium wyznaczono następujące kategorie terenów:

- **MNW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności,
- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **U** – Tereny usług,
- **PU** – Tereny przemysłu i usług,
- **KD** – Tereny komunikacji,
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej,
- **ZR** – Tereny zieleni nieurządzonej

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

U – Tereny usług

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

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

PU – Tereny przemysłu i usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa przemysłowo-usługowa realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod następujące funkcje: produkcja, przetwórstwo, składowanie i magazynowanie, rzemiosło, usługi wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi), z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), 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 budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni

biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Ponadto niewielkie fragmenty analizowanego obszaru położone są na obszarze SJU Nr 58 Kombinat Metalurgiczny (1,5 ha) oraz Nr 62 Branice – Ruszcza (1,8 ha).

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	93,57	23,79
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności – MNW	0,03	0,01
Tereny przemysłu i usług – PU	137,40	34,94
Tereny usług – U	27,30	6,94
Tereny komunikacji - KD	10,97	2,79
Tereny zieleni nieurządzonej - ZR	97,70	24,84
Tereny zieleni urządzonej - ZU	26,32	6,69
Razem:	393,29	100,00

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

W obrębie SJU nr 59 Pleszów:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca w układzie ulicowym, a także zabudowa tworząca osiedla podmiejskie;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna os. Pleszów, (...) i os. Chałupki do utrzymania i przekształceń w ramach istniejących struktur osiedleńczych;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Igołomskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Istniejąca zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym wzdłuż ul. Igołomskiej do przekształceń i kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;

- Tereny dawnych hałd odpadów poprodukcyjnych kombinatu metalurgicznego do rekultywacji i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej z funkcjami usługowymi (w tym również funkcjami sportowymi, np. z zakresu sportów motorowych) lub z urządzeniami nowoczesnych technologii z zakresu energetyki niekonwencjonalnej;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Igołomskiej, ul. gen. Michała Karaszewicza-Tokarzewskiego (...).

standardy przestrzenne:

- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- 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;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min.70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18 m;
- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18 m, w przypadku wymogów technologicznych nie określa się;

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej do 100%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr: zespół pałacowo- parkowy i folwarczny oraz kościół z plebanią; ewidencja: liczne domy o charakterze zabudowy tradycyjnej); występują odcinki historycznych traktów drożnych - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje pozostałości układu urbanistycznego dawnej wsi Pleszów wraz z założeniami pałacowo- parkowym i folwarcznym;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje niewielkie fragmenty ptn. części jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła) – znaczna część jednostki;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wisła i Suchy Jar) – fragmentarycznie;
- Wzdłuż wschodniej granicy jednostki obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Suchy Jar);
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Na części obszaru orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Siedliska chronione;
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Lasy.

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Igołomska - w klasie GP,
 - ul. Dymarek - w klasie Z,
 - planowana trasa z przedłużenia ul. Dymarek wzdłuż wału Wisły - w klasie Z,

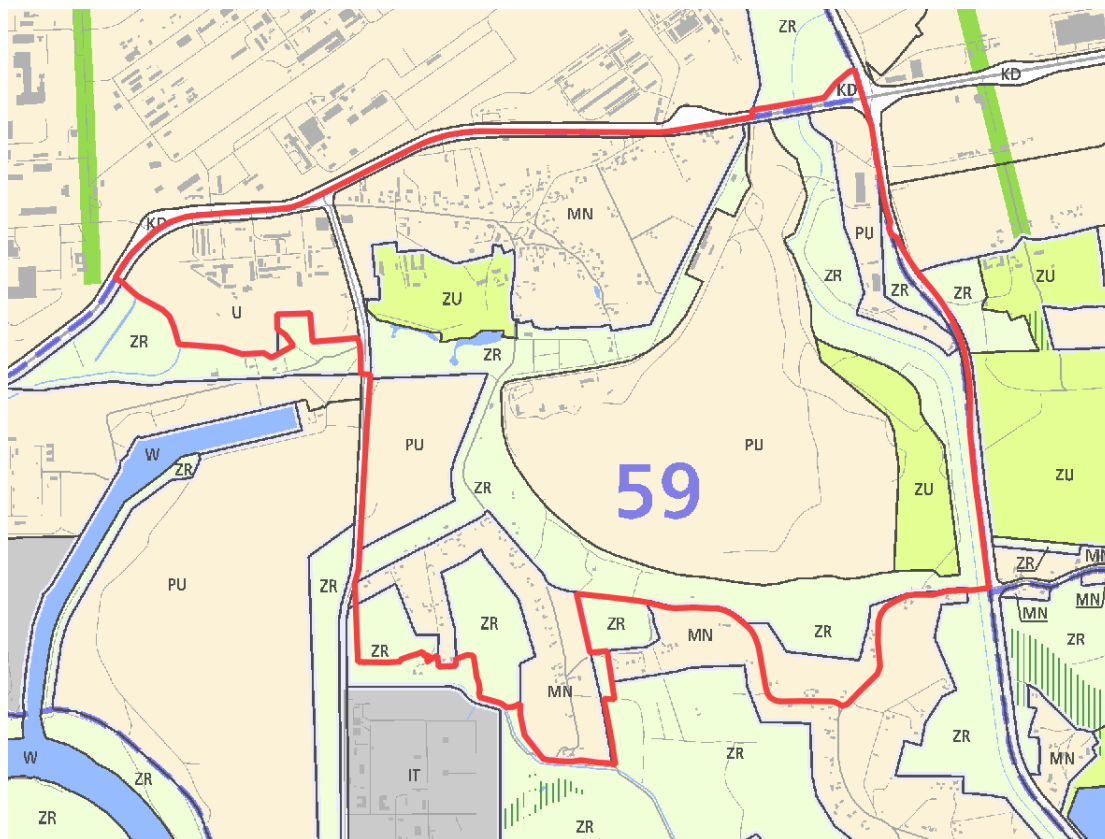
- planowana trasa od ul. Igołomskiej (Branice) z mostem na Wiśle (do gmin Wieliczka i Niepołomice) – w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - linia tramwajowa w ul. Igołomskiej, wraz z planowanym przedłużeniem do Branic,
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną, w tym w części związaną z kombinatem metalurgicznym; Obszar poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana rozbudowa systemu: elektroenergetycznego (wschodnia część jednostki) i wodociągowego, kanalizacyjnego (wschodnia część jednostki) i gazowniczego (północno-środkowa część jednostki);
- Planowana budowa: stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Branice (...);
- Planowana budowa sieci ciepłowniczej z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych;
- Proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- Dopuszczona lokalizacja grzebowisk dla zwierząt;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
- oczyszczalni ścieków Kujawy, osadnika oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, na których nie są składowane odpady komunalne.



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

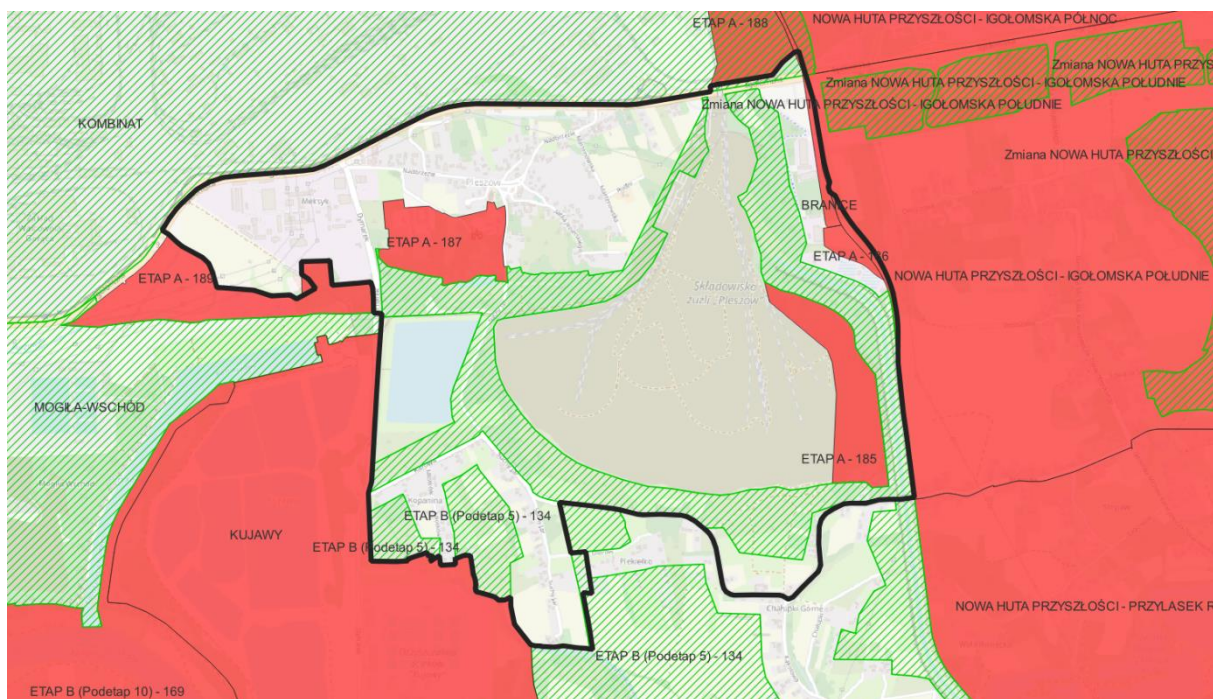
Analizowany obszar w przeważającej większości (361,4 z 393,3 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 31,9 ha objęte jest ustaleniami:

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – etap A (obszary nr 185, 186, 187 i 189) – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r. (28,26 ha);
- obowiązującego od 6 stycznia 2007 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Branice**” – uchwalonego uchwałą Nr CXVII/1235/06 Rady Miasta Krakowa z 27 września 2006 r. (1,88 ha);
- obowiązującego od 4 stycznia 2017 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe**” – uchwalonego uchwałą Nr LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z 7 grudnia 2016 r. (1,77 ha).

Analizowany obszar graniczy:

- od północy:
 - z obowiązującym od 18 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – etap A (obszar nr 188) – uchwała Nr CIX/2818 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.;
 - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XIII/230/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2019 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „**Kombinat**”,
- od zachodu i południowego zachodu:
 - z obowiązującym od 18 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – etap A (obszar nr 189);
 - z obowiązującym od 13 kwietnia 2023 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Kujawy**” (uchwała Nr CVII/2910/23 Rady Miasta Krakowa z 22 marca 2023 r.);
- od południa:

fragmentami z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr LV/1124/1 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. (ze zmianami) sporządzany jest plan miejscowy „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – etap B, podetap B5”;
- od wschodu:
 - z obowiązującym od 4 stycznia 2017 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe**” (uchwała Nr LIX/1287/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r.);
 - z obowiązującym od 8 grudnia 2017 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Północ**” (uchwała Nr LXXXVIII/2146/27 Rady Miasta Krakowa z 8 listopada 2017 r.).



Rysunek 8 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie.

7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...)”

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych*, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*
3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi,*

charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.

4. 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.

Ustalenia obowiązujące 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.

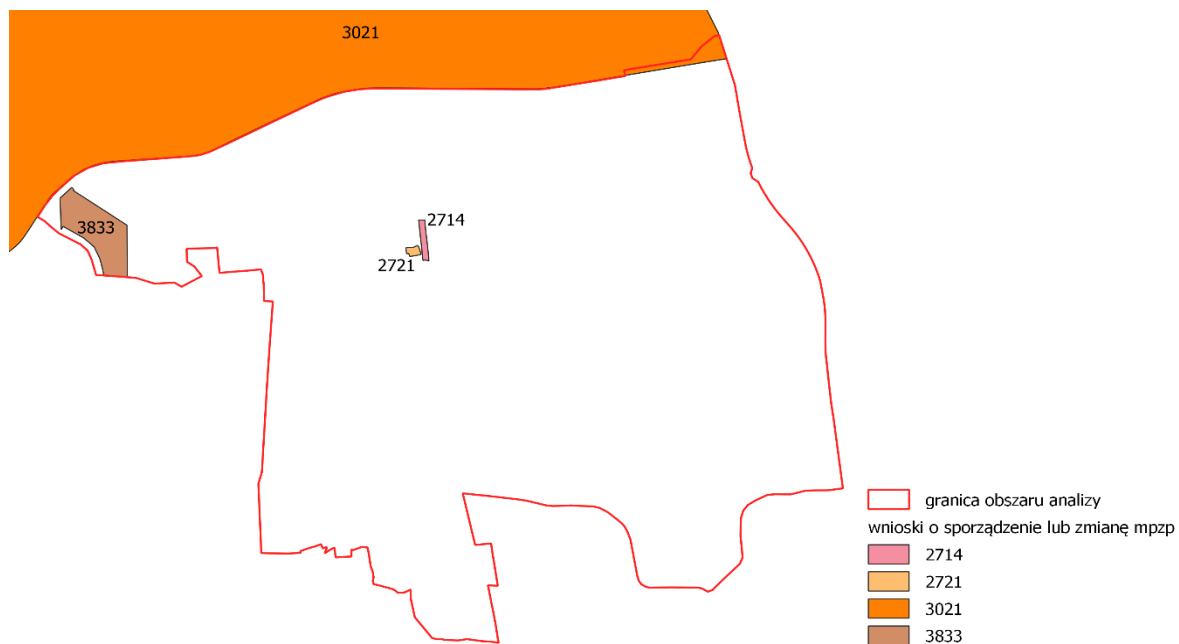
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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 9 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.	2714	osoba fizyczna	Wniosek o zagospodarowanie ul. Suchy Jar i dz. nr 187 obr. 41 Nowa Huta	20.01.2017
2.	2721	osoba fizyczna	Wniosek o ujęcie w planach zagospodarowania działki nr 189 obr. 41 Nowa Huta	20.01.2017
3.	3021	osoba prawna	Wniosek o sporządzenie mpzp dla obszaru obejmującego jednostkę urbanistyczną nr 58 "Kombinat Metalurgiczny"	28.08.2018
4.	3833	osoba prawna	Wniosek o sporządzenie mpzp na terenie działek nr 6, 7/1, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11 obr. 42 Nowa Huta	24.01.2023

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. zostało wydanych 18 decyzji o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- budowa węzła betoniarskiego (3);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (4,7,8,10,13,16,17,18);
- hali magazynowej (9);
- budynku magazynowego (11);
- budynku handlowo-usługowego (12);
- kontenera socjalnego (15);

przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- rozbudowa budynku produkcyjnego o część administracyjno-biurową (2);
- istniejącej hali magazynowej (6);

rozbiórki:

- budynku gospodarczego (1,5);
- stajni i stodoły wraz z przybudówką (14).



Rysunek 10 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 23 sierpnia 2023 r.)

Wg stanu na 23 sierpnia 2023 r. w granicach analizowanego obszaru nie prowadzono żadnych postępowań o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

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 44 decyzje o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

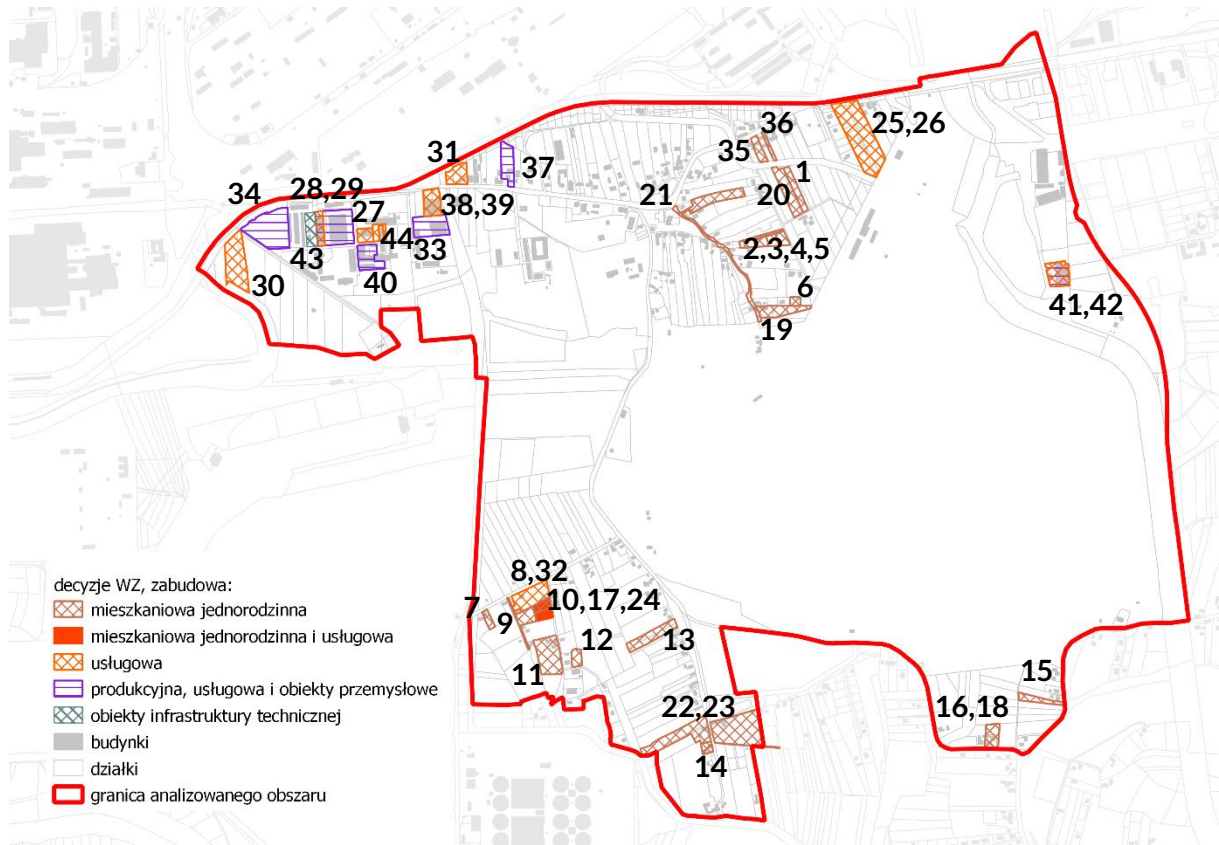
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17),
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nr 18, 19),
- trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nr 20),
- czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nr 21),
- siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nr 22, 23),
- budynku mieszkalno-usługowego (nr 24),
- budynku gastronomii i usług typu restauracja "fast food" (nr 25),
- budynku handlowo-usługowego (nr 26),
- kontenera socjalnego na potrzeby istniejącej hali magazynowej (nr 27),
- budynku magazynowego (nr 28),
- budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną (nr 29),
- dwóch budynków handlowo-usługowych z przeznaczeniem na salon samochodowy z zapleczem socjalno-biurowym (nr 30),
- stacji paliw (nr 31),
- obiektu schronu amunicyjnego fortu „Dłubnia” (translokacja i odtworzenie, w nowej lokalizacji) (nr 32),
- węzła betoniarskiego (nr 33,34);

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 35),
- budynku mieszkalno-gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania części gospodarczej na cele mieszkalne (nr 36),
- i zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego/usługowego z przeznaczeniem na warsztat samochodowy z funkcją demontażu pojazdów, funkcją handlowo - magazynową (nr 37),
- istniejącej hali magazynowej (nr 38)
- istniejącej hali magazynowej z częścią biurową o dodatkową powierzchnię magazynową wraz ze zmianą sposobu użytkowania hali magazynowej na halę magazynowo - produkcyjną (nr 39),
- budynku produkcyjnego oraz przebudowa budynku socjalnego(nr 40),
- budynku produkcyjnego o część administracyjno-biurową (nr 41),
- budynku produkcyjno-usługowego o część administracyjno-biurową wraz z rozbiórką istniejącego budynku gospodarczego (nr 42);

zmiany sposobu zagospodarowania:

- terenu pod punkt gromadzenia opadów (nr 43),
- terenu pod punkt zbierania odpadów (nr 44).



Rysunek 11 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 23 sierpnia 2023 r.).

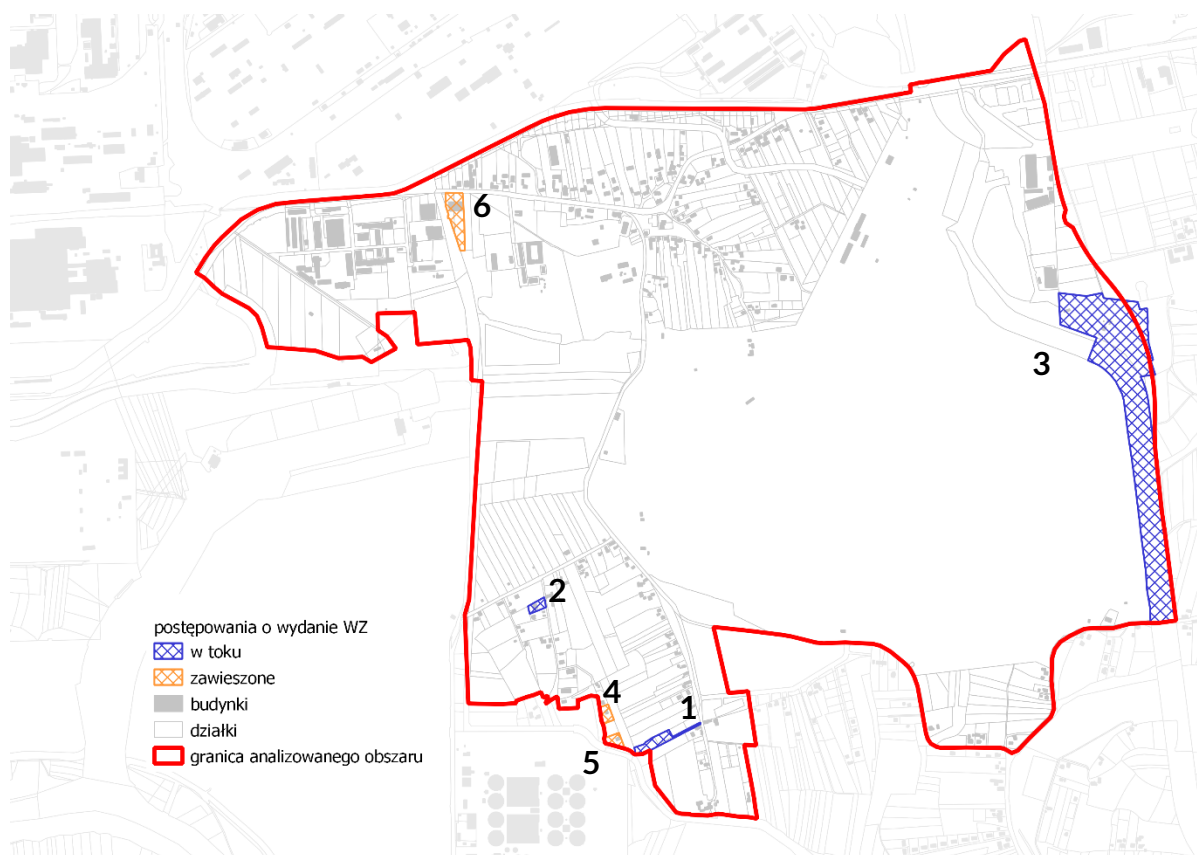
Wg stanu na **23 sierpnia 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzone są **3 postępowania** o wydanie decyzji o warunki zabudowy.

Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in.:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku produkcyjnego (piekarni) (nr 1),
- rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego (nr 2),
- przebudowy istniejącego na terenie końcowej oczyszczalni ścieków Suchy Jar AMP Kraków, osadnika nr 4 na odстойnik osadów (nr 3).

Ponadto **3 postępowania są zawieszono**. Postępowania te dotyczą:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego (nr 4),
- budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi (nr 5),
- rozbudowy budynku hali (warsztatu) napraw, stacji obsługi pojazdów (nr 6).



Rysunek 12 Postępowania o wydanie decyzji o warunki zabudowy w obszarze objętym analizą będące w toku i zawieszone (stan na 23 sierpnia 2023 r.)

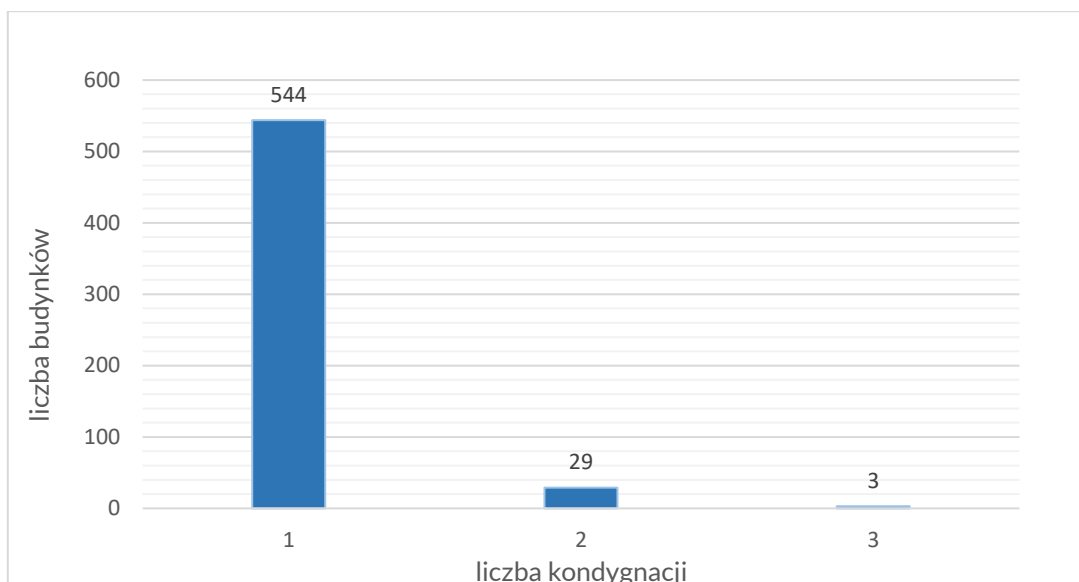


Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki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

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizowanym zidentyfikowano **576** budynków o różnych funkcjach. Budynki te posiadają od jednej do trzech kondygnacji. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (544). Kolejną grupę stanowią budynki 2-kondygnacyjne (29) i budynki 3-kondygnacyjne (3).

Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład liczbowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

Zasadnicza część analizowanego obszaru znajduje się w granicach jednostki strukturalnej **59 Pleszów**.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **59 Pleszów**, analizowany obszar obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m oraz dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej do 11 m.

W analizowanym obszarze jeden budynek o funkcji mieszkalnej nie spełnia ww. wymogów. Drugi wyjątek stanowi Kościół św. Wincentego, którego wysokość bryły głównej wynosi ok. 16 m, natomiast wieża ma wysokość ok. 26 m.

- **Tereny usług (U)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny przemysłu i usług (PU)**

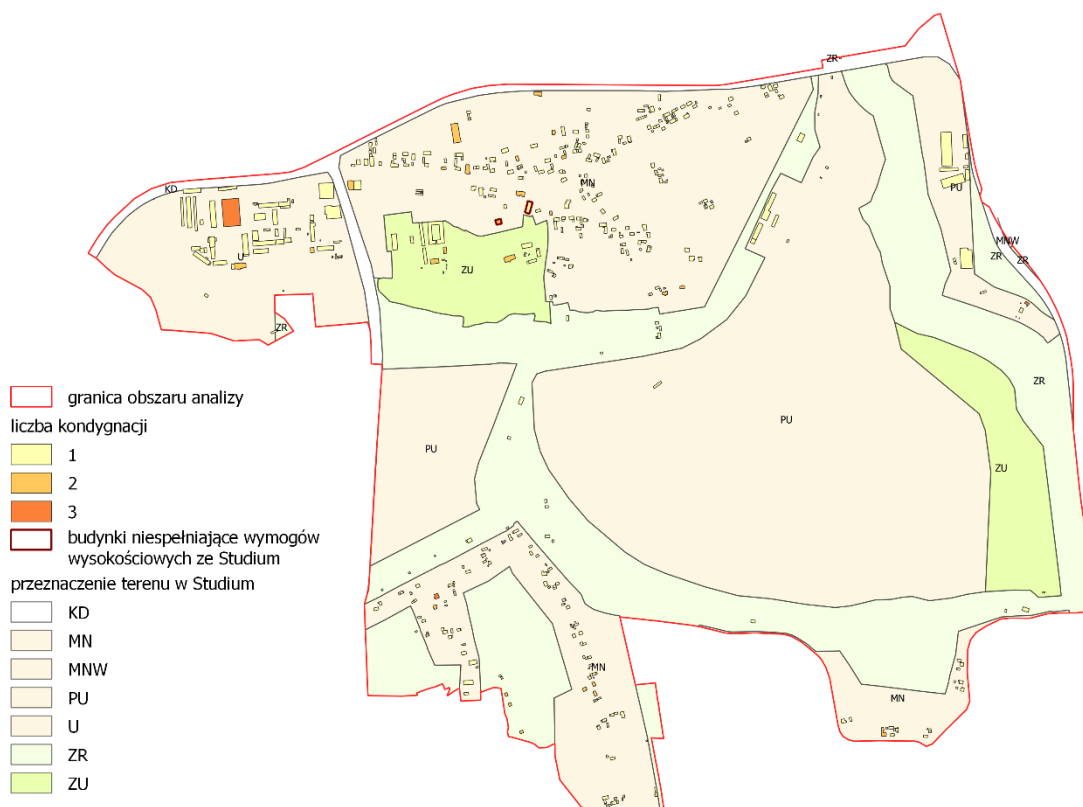
W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18 m, w przypadku wymogów technologicznych nie określa się.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości. W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 59 Pleszów, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w terenach komunikacji KD.

Niewielki fragment analizowanego obszaru położony jest na obszarze strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 58 **Kombinat Metalurgiczny**. Zlokalizowany jest tutaj jeden budynek o funkcji innej niż mieszkalna w terenach komunikacji (KD), dla którego Studium nie określa wskaźnika wysokości.



Rysunek 13 Budynki w analizowanym obszarze w podziale na liczbę kondygnacji



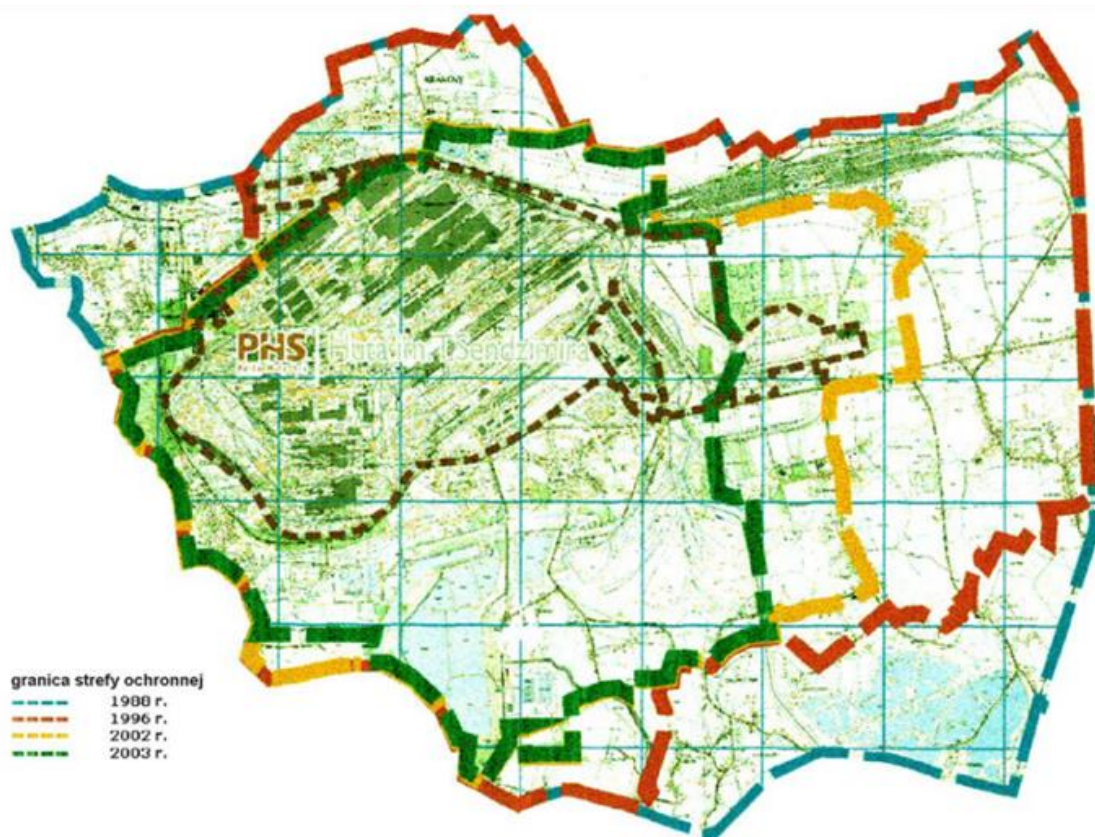
Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr i należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania

Teren objęty niniejszą analizą bezpośrednio powiązany jest z obszarem kombinatu metalurgicznego ArcelorMittal Poland Oddział w Krakowie (pierwotnie Huty im. Lenina). Znaczną część analizowanego obszaru stanowi hałda w Pleszowie, będąca efektem długoletniej

działalności kombinatu metalurgicznego. Na hałdę, zajmującą obecnie powierzchnię ok. 100 ha składają się przede wszystkim żużle hutnicze, jak również inne odpady poprodukcyjne.

Na podstawie badań emisji atmosferycznych, przeprowadzonych w latach 1974–1975 zostały wyznaczone granice stref ochronnych. Decyzją 29/80 Naczelnika Dzielnicy Kraków-Nowa Huta z dnia 14 lipca 1980 r. wokół Huty im. Lenina została utworzona strefa ochronna. Strefa powstała aby zapewnić bierną ochronę środowiska przed uciążliwym oddziaływaniem zanieczyszczeń emitowanych przez Zakład. Granicami strefy objętych zostało ok. 10 tys. działek o łącznej powierzchni 3134,7 hektarów. Dzięki podjętym działaniom restrukturyzacyjnym, modernizacyjnym oraz realizacji programu ochrony środowiska – Huta znacznie ograniczyła negatywne oddziaływanie na środowisko. Potwierdzenie tej sytuacji wynikami prac naukowo-badawczych umożliwiło Wojewodzie dokonanie trzykrotnej korekty strefy ochronnej do poziomu ok. 25% jej pierwotnej wielkości.



Rysunek 14 Granica strefy ochronnej kombinatu w latach 1980-2005

Na początku lat 90-tych, ze względu na stopień wyeksploatowania, przestarzałość technologii i niespełnianie kryteriów ochrony środowiska, podjęto decyzję o wyłączeniu połowy części surowcowej Huty. Rozpoczęto proces intensywnej modernizacji technologii w pozostałej części Huty. Ograniczenie uciążliwości Huty udokumentowane wynikami badań i pomiarów wykonanych w latach 1994-95 przez Polską Akademię Nauk. Od 1996 roku prowadzone były w Hucie (noszącej w latach 1990-2004 imię T. Sendzimira) dalsze działania modernizacyjno-restrukturyzacyjne. Stanowiło to podstawę do wyłączenia z obszaru strefy ochronnej terenów o powierzchni 1209,7 h.

W roku 2002 dokonano w Hucie kolejnych włączeń linii produkcyjnych. W 2003 roku, na podstawie przeprowadzonych badań dotyczących zasięgu oddziaływania emisji zanieczyszczeń z HTS S.A. ze strefy wyłączona została kolejne tereny o powierzchni 399,6 ha.

W październiku 2005 r. Wojewoda Małopolski, na podstawie, opracowanego przez naukowców z Akademii Górniczo-Hutniczej raportu nt. oddziaływania kombinatu na środowisko oraz opinii Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, podjął decyzję o likwidacji strefy ochronnej.

W związku z powyższym istnieją warunki do rekultywacji terenu hałdy w Pleszowie oraz przekształcenia jej w kierunku terenu zieleni, jak również do umożliwienia dalszych przekształceń terenów ją otaczających.

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

Główne założenia i cele to:

- ochrona istniejącego układu urbanistycznego Pleszowa;
- stworzenie warunków dla rekultywacji terenów hałdy i terenów przemysłowych w jej sąsiedztwie i ich przekształcenie w kierunku terenów zieleni;
- aktywizacja terenów przemysłowych w nawiązaniu do realizowanego w tej części miasta projektu strategicznego Nowa Huta Przyszłości;
- określenie precyzyjnych zasad zabudowy, a także wyznaczenie zasad ewentualnej nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium.

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:

- **34,94%** obszaru jako tereny przemysłu i usług (**PU**);
- **24,84%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**);
- **23,79%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **6,69%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- **6,94%** obszaru jako tereny usług (**U**);

- **2,79%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **0,01%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pleszów” 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.:

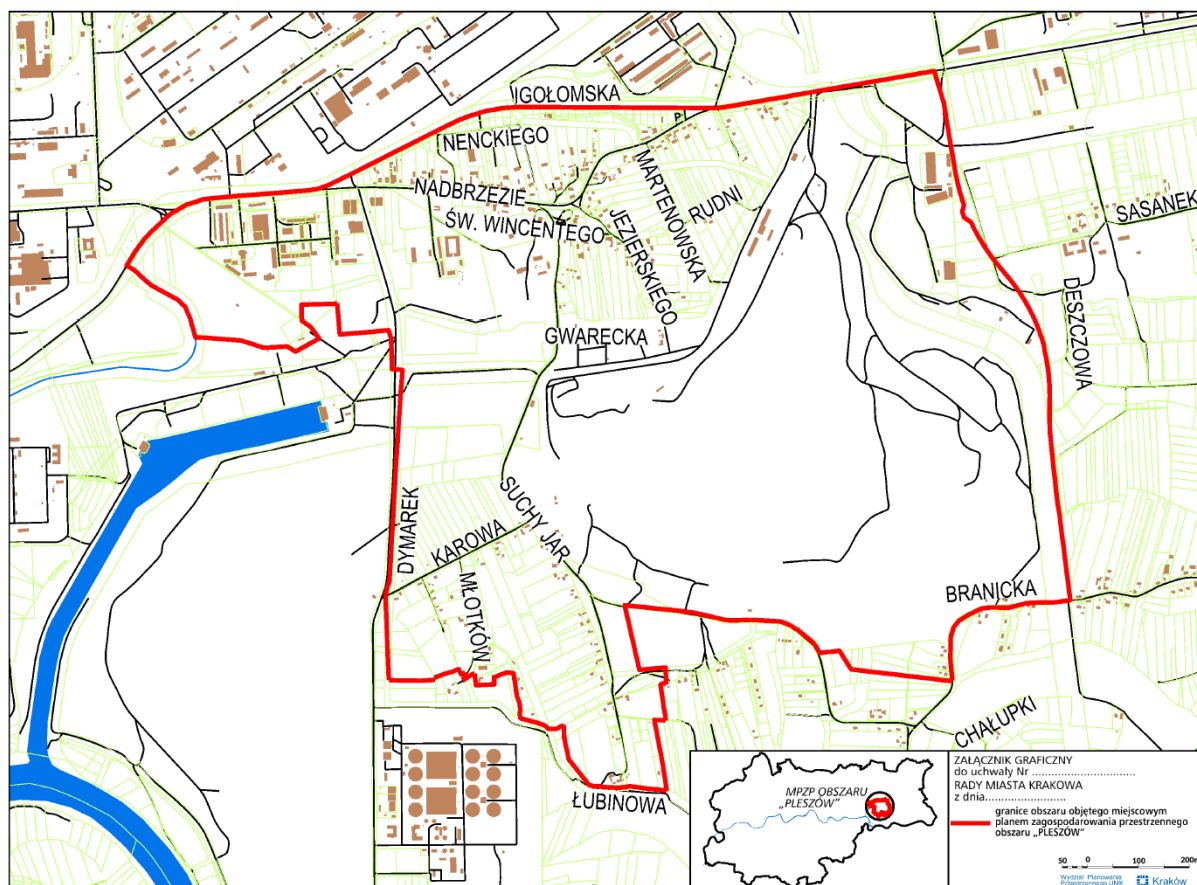
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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.

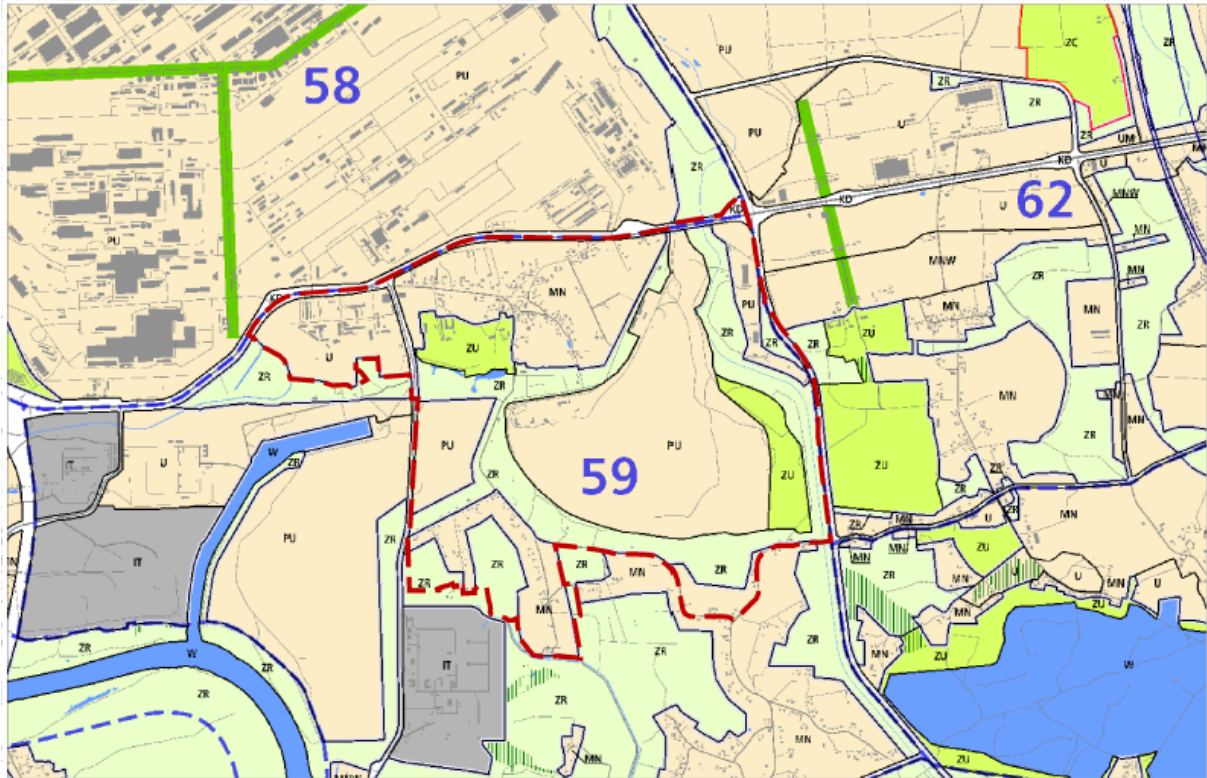
Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Pleszów” wykazała zasadność przystąpienia w pierwszej kolejności do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru z wyłączeniem osiedla Chałupki Północ oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.



Rysunek 15 Granice obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Pleszów”.

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

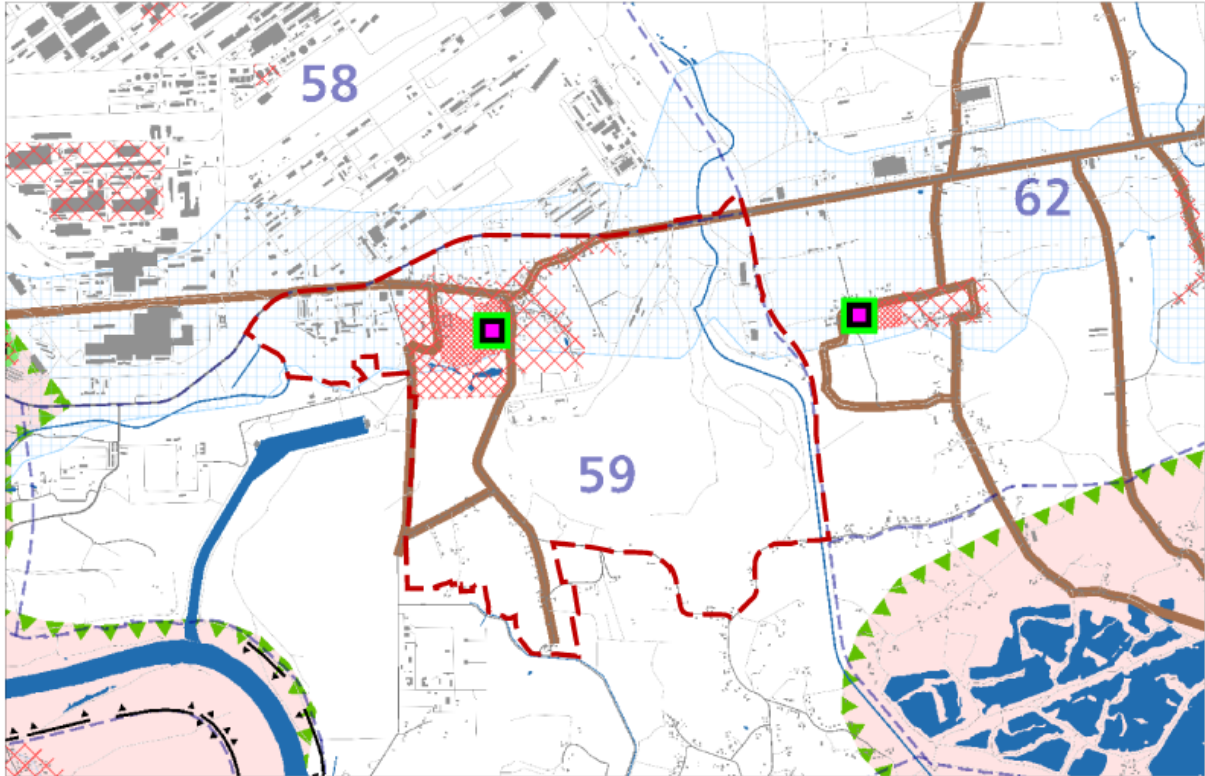
<p>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</p> <p>MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności</p> <p>MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>UM tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>U tereny usług</p> <p>UH tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego</p> <p>PU tereny przemysłu i usług</p> <p>ZC tereny cmentarzy</p> <p>ZU tereny zieleni urządzonej</p> <p>ZR tereny zieleni nieurządzonej</p> <p>IT tereny infrastruktury technicznej</p> <p>W tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>KK tereny kolejowe</p> <p>KD tereny komunikacji</p> <p>granicza oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy</p> <p>ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</p> <p>granicza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>granicza miasta Krakowa</p> <p>granicze gmin sąsiednich</p> <p>istniejące budynki</p>	<p>istniejące linie kolejowe</p> <p>istniejący układ drogowy - osie ulic</p> <p>kopce</p> <p>granicze i numery jednostek urbanistycznych</p> <p>16</p> <p>Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne</p> <p>tereny zamknięte</p> <p>tereny leśne wg ewidencji gruntów</p> <p>360</p> <p>380</p> <p>powierzchnie ograniczające lotniska</p> <p>planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego / w wyznaczonym korytarzu drogowym / w wyznaczonym korytarzu drogowym</p> <p>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</p> <p>główne ciągi śródmiejskie</p> <p>główne ciągi miejskie</p> <p>główne ciągi komercyjne</p> <p>główne ciągi "zielonych alei"</p> <p>granicza obszaru centrum</p> <p>granicza obszaru śródmiejskiego</p>	<p>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LĄGIEWNIKACH</p> <p>granicza obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.</p> <p>Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne</p> <p>tereny zabudowane i zainwestowane</p> <p>tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania</p> <p>tereny kolejowe</p> <p>korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego</p> <p>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</p> <p>ZP tereny zieleni publicznej</p> <p>MU tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej</p> <p>UC tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych</p> <p>UP tereny o przeważającej funkcji usług publicznych</p> <p>granicze terenów przeznaczonych do zainwestowania</p> <p>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</p> <p>Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym</p> <p>1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)</p> <p>2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia</p> <p>3. Bulwary Wisły</p> <p>system zieleni i parków rzecznych</p> <p>granicza strefy miejskiej</p>
---	---	---

500 0 1000m

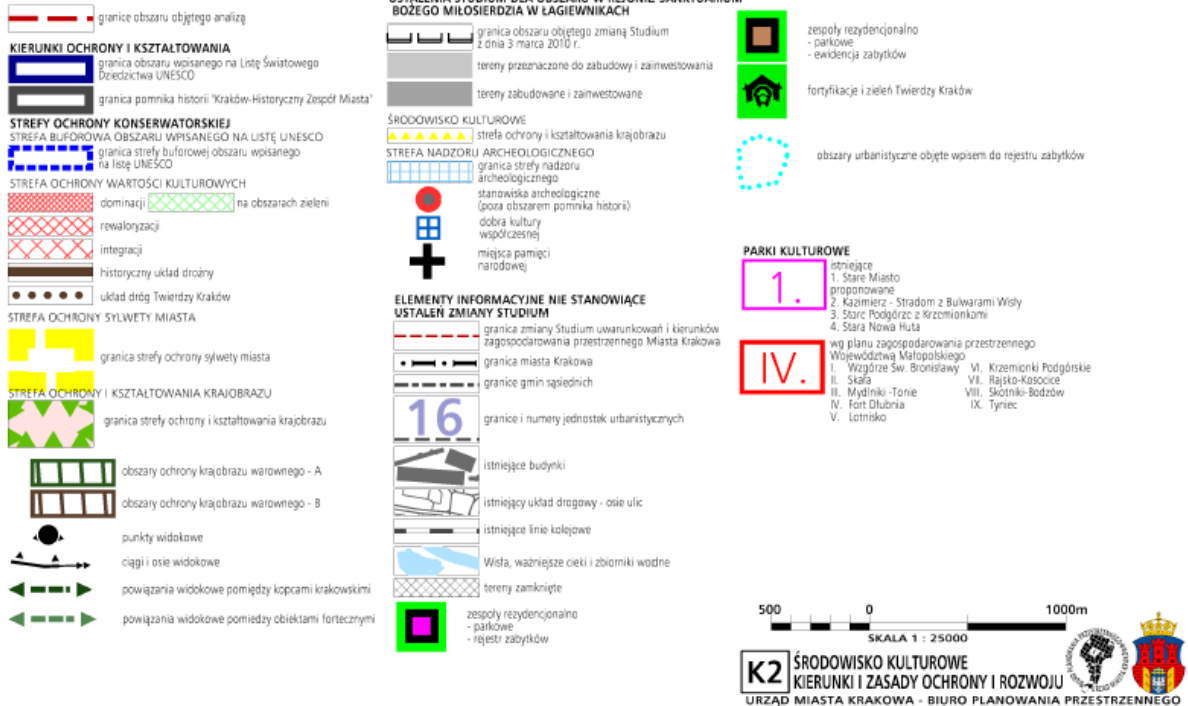
SKALA 1 : 25000

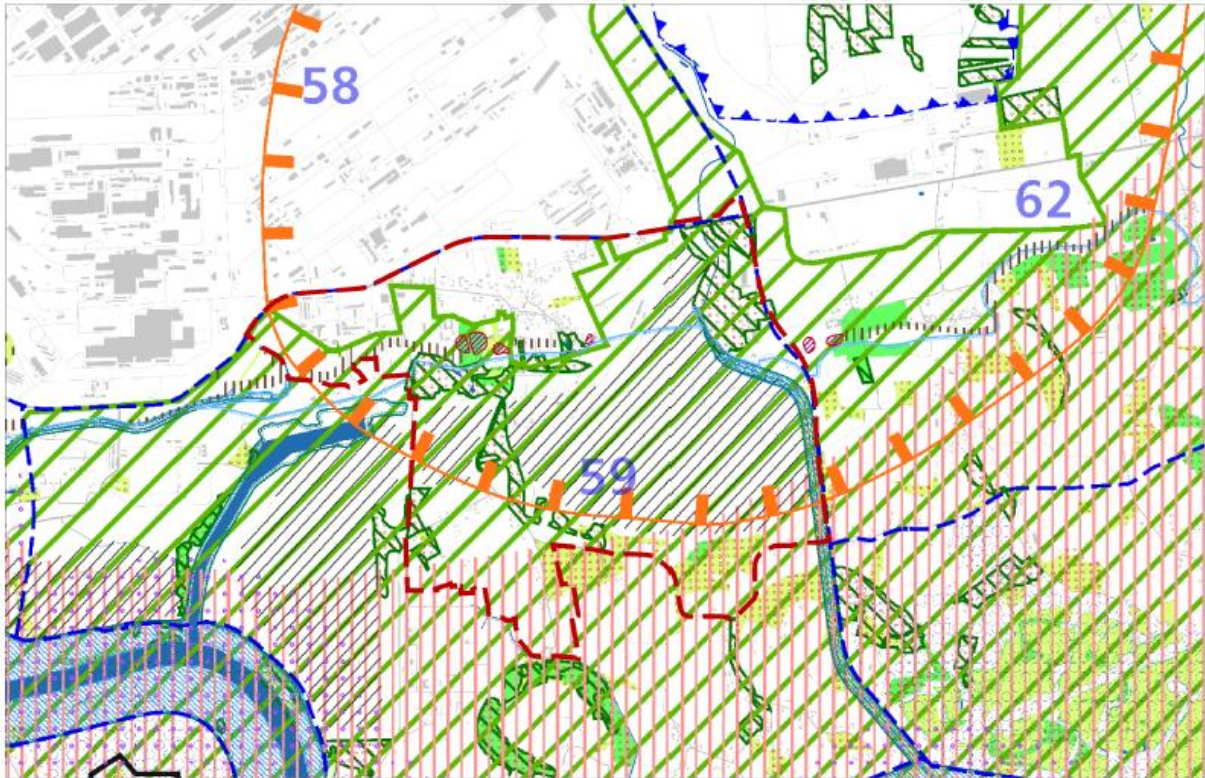
K1 STRUKTURA PRZESTRZENNĄ KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNego



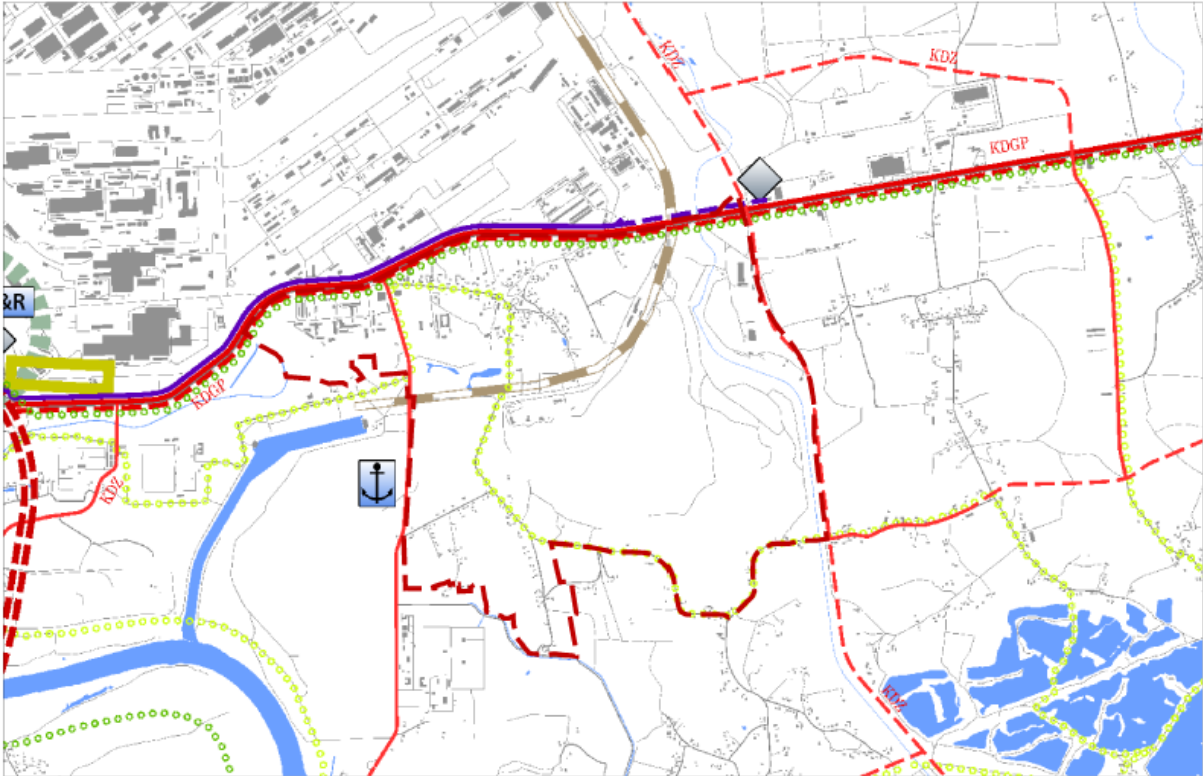
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



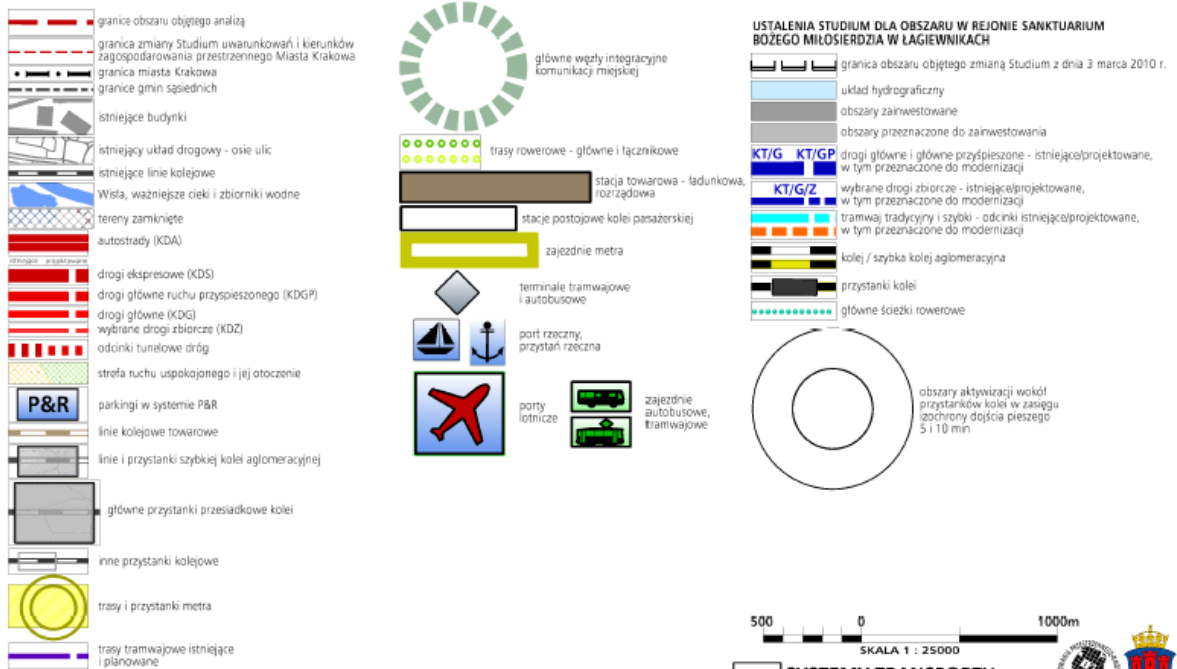


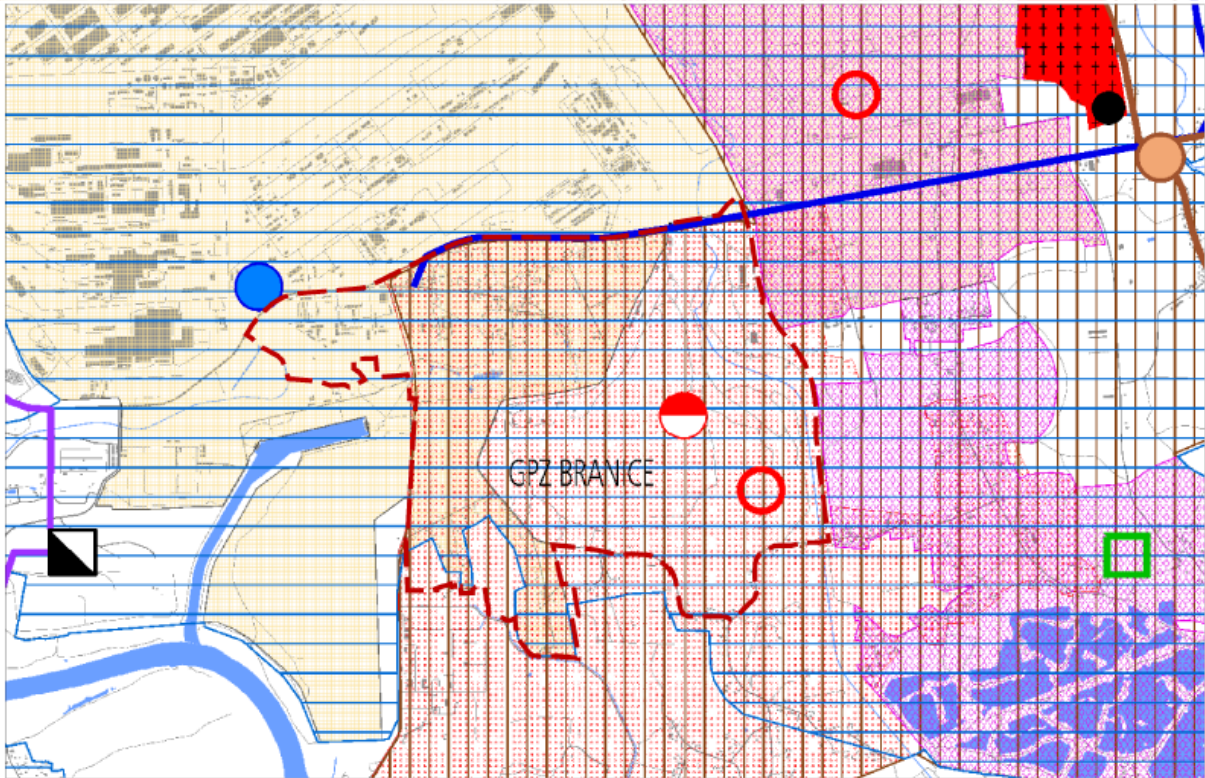
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



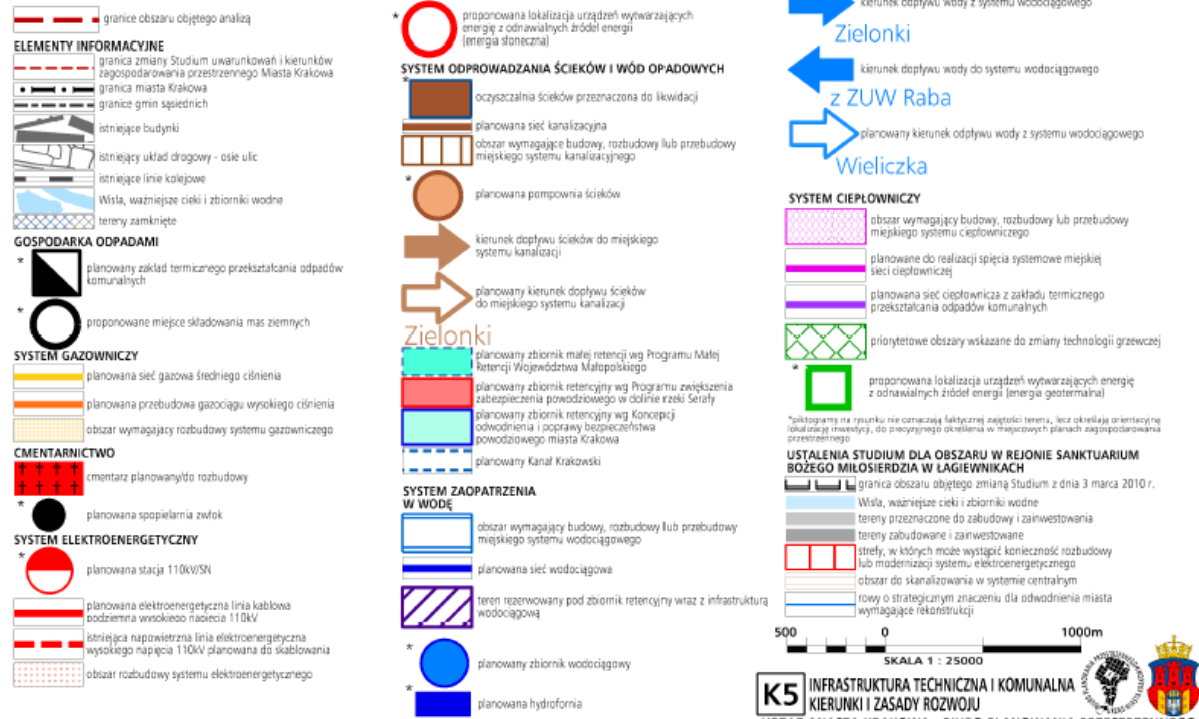


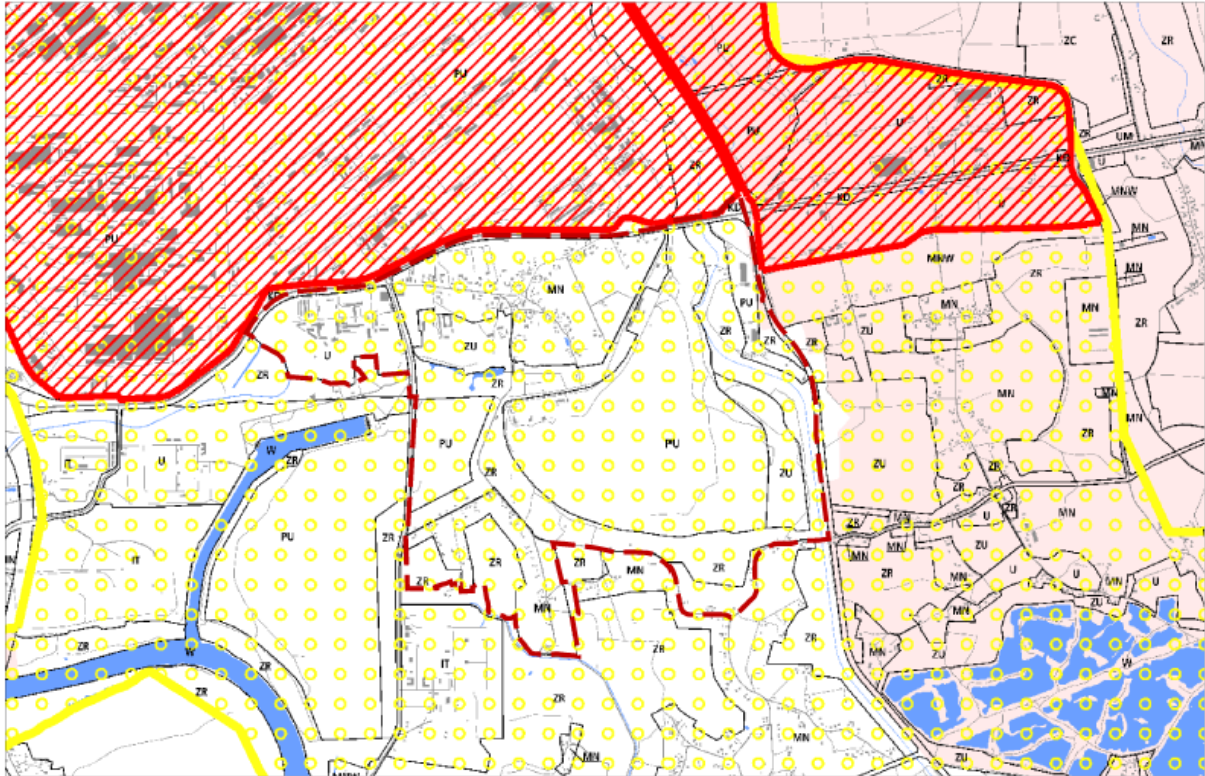
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14





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





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

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 MARCA 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 u zdrowiskowej uzdrowiska Śwoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

- granice obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- Wisła, ważniejsze ciekły 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 (kody R, PS, L, S, LZ, RZ, IS)

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym obszar akacji strategicznych i ulicznych

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA · BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO