

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego: *Elżbieta Szczepińska*

**Z-ca Dyrektora
Wydziału Planowania Przestrzennego:** *Grzegorz Janyga*

Kierownik Pracowni Prac Studialnych: *Tomasz Antosiewicz*

Opracowanie: *Olga Rodzoń
Jakub Dańczura
Marzena Klepak
Aleksandra Skąła
Beata Wojda-Mucha
Tomasz Ziółkowski*

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 dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Spis treści

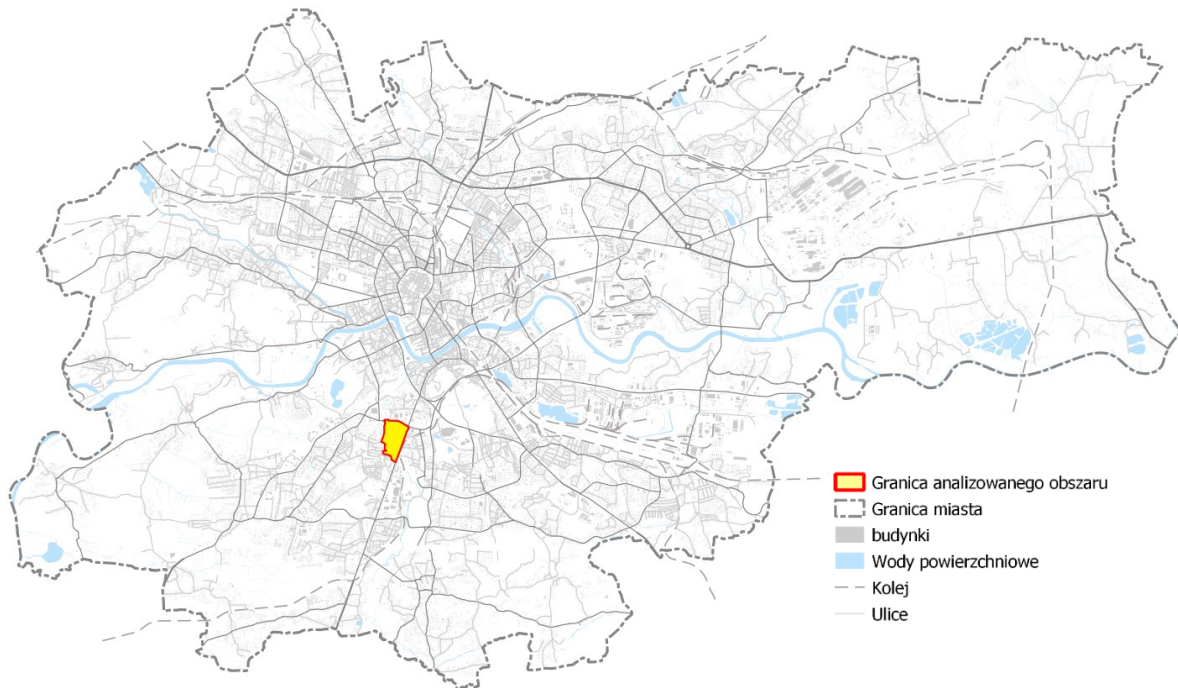
I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	7
4. Infrastruktura techniczna.....	8
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	9
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	9
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	9
6. Problemy przestrzenne	11
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	12
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	12
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	19
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	21
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	22
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	22
7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę.....	23
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.....	25
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	27
9. Analiza terenów niezabudowanych i możliwych do przekształcenia	30
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	31
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM	31
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	32
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	32
V. PODSUMOWANIE.....	32
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	34

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w południowej części Krakowa, w przeważającej większości na terenie Dzielnicy IX Łągiwniki Borek-Fałęcki. Północny niewielki fragment (rejon ul. Jana Brożka) położony jest w Dzielnicy XIII Podgórze.

Analizowany obszar obejmuje przede wszystkim obręb nr 32 Podgórze oraz w niewielkim stopniu nr 30 Podgórze. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. 45,1 ha.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

- **od północy:** granica przebiega początkowo wzdłuż północnego korytarza drogowego ul. Jana Brożka i poprowadzona jest północnymi granicami działek nr 121/12, 121/13, 121/14 obr. 32 Podgórze, następnie wzdłuż wschodniej granicy działki 6/4 obr. 32 Podgórze i dalej osi ul. Jana Brożka, przecinając równoleżnikowo działki nr 6/3, 309/2, 7/2 obr. 32 Podgórze. Dalej granica kieruje się w południowo – wschodnią stronę przecinając kolejne działki nr 139/7, 124/14, 366, 369 obr. 30 Podgórze. Następnie granica obszaru analizowanego przecina os ul. Zakopiańskiej północnymi granicami działek nr 344, 300/5, 218/4 obr. 30 Podgórze.
- **od wschodu:** granica przebiega równolegle do ul. Zakopiańskiej, zaczynając od północno-wschodniego narożnika oraz dalej wschodnią granicą działki nr 335/10 obr. 32 Podgórze. Następnie granica poprowadzona jest osi ul. Zakopiańskiej, która przebiega fragmentem działki nr 335/10 obr. 32 Podgórze, oraz wzdłuż linii poprowadzonej przez os działek nr 433, 431 obr. 32 Podgórze.
- **od południa:** granica poprowadzona jest północnym fragmentem działki nr 803 obr. 33 Podgórze, następnie południowymi granicami działek nr 431 obr. 32 Podgórze oraz nr 728, 344/1 obr. 33 Podgórze. Następnie granica skręca w kierunku zachodnim

przecinając działki nr 344/1, 800, 799 obr. 33 Podgórze. Dalej skręcając ponownie w kierunku północnego – zachodu granica poprowadzona jest zachodnim brzegiem działki nr 799 obr. 32 Podgórze. Następnie granica poprowadzona jest w kierunku zachodnim, południowymi granicami działek nr 341/17, 341/18 obr. 33 Podgórze, kolejno granica przecina ul. Sergiusza Piasecznego, kolejno granicę analizowanego obszaru stanowią południowe granice działek nr 341/10, 341/11, 341/9, 319/3, 319/2, 321/2, 320/4, 319/10, 669/2, 669/1 obr. 33 Podgórze.

- **od zachodu:** granica poprowadzona jest przez obszar działek nr 661, 668, 667, 318 obr. 33 Podgórze przecinając je południkowo, następnie północną krawędzią działek nr 318, 319/10 obr. 33 Podgórze. Dalej granica przekracza brzeg i koryto rzeki Wilgi, przecinając równoleżnikowo działki nr 729 obr. 33 Podgórze, 447, 446 obr. 32 Podgórze, dalej poprowadzona jest północną granicą działki nr 287/12 obr. 32 Podgórze i niewielkim fragmentem zachodniej granicy działki 287/13 obr. 32 Podgórze, kierując się w kierunku północnym przecina nieregularnie obszar działki nr 287/10 obr. 32 Podgórze, oraz obszar działek nr 330/1, 286/6, 329 obr. 32 Podgórze, a następnie poprowadzona jest południowymi granicami działek nr 405/10, 120, 426 obr. 32 Podgórze.

W kolejnym odcinku granica przebiega niemal równolegle do ul. Borsuczej, zachodnią granicą działki nr 308/6 obr. 32 Podgórze, następnie południową i zachodnią granicą działki nr 359/8 obr. 32 Podgórze, w jej północnym fragmencie przecina ją w kierunku północno-wschodnim i dalej poprowadzona jest zachodnią granicą działki 359/1 obr. 32 Podgórze, aby ponownie przeciąć działkę 359/8 obr. 32 Podgórze w kierunku zachodnim. Dalej granica poprowadzona jest południową granicą działki nr 4/6 obr. 32 Podgórze, przechodząc na północną stronę ul. Jana Brożka przecina działki nr 4/3, 305/1, 304, 288/11, 121/12 obr. 32 Podgórze.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą jest w większości zainwestowany. Znaczną jego część stanowi zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana jest w:

- północno-zachodniej części obszaru w rejonie ulicy Borsuczej,
- południowo-zachodniej części obszaru w rejonie ulic: Do Wilgi i Odrzańskiej,
- południowej części obszaru w rejonie ulicy Klementyny Hoffmanowej oraz
- wschodniej części obszaru przy ulicy Cegielnianej.

Na całym analizowanym obszarze zlokalizowane są pojedyncze, większe obiekty usługowe: budynek handlowo-usługowy w rejonie skrzyżowania ulic Zakopiańskiej i Jana Brożka, kościół pw. Matki Bożej Saletyńskiej przy ulicy Cegielnianej, Wyższe Seminarium Duchowne przy ulicy Koszalińskiej, filia biblioteki publicznej przy ulicy Borsuczej, pawilon handlowy przy ulicy Do Wilgi oraz budynek Zakładu Ubezpieczeń Społecznych przy ulicy Zakopiańskiej.

Uzupełnienie zabudowy stanowią niewielkie obiekty usługowe – m.in.: lokalne sklepy spożywcze, obiekty gastronomiczne oraz serwisy samochodowe.

Zabudowie towarzyszą tereny zieleni, m.in.: park kieszonkowy Ogród Leśny przy Placu Łagiewnickim, Ogródek Jordanowski znajdujący się przy ulicy Do Wilgi, boiska sportowe i place zabaw oraz zieleń międzyblokowa, ogrody przydomowe.



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:

1) Główne szlaki komunikacyjne – stanowiące zarazem zewnętrzny układ komunikacyjny

- ulica Jana Brożka - droga powiatowa o klasie Z, zlokalizowana wzdłuż północnej granicy analizowanego obszaru, łączy się od zachodu się ze skrzyżowaniem ulic Kapelanka i Stefana Grota-Roweckiego (poza obszarem analizy) ze skrzyżowaniem ulic: Wadowickiej, Zakopiańskiej i Księdza Józefa Tischnera (po wschodniej stronie),
- ulica Zakopiańska – droga powiatowa o klasie Z, zlokalizowana wzdłuż wschodniej granicy analizowanego obszaru, łączy ul. Brożka z Trasą Łagiewnicką,
- fragment Trasy Łagiewnickiej – droga powiatowa o klasie KDGP, zlokalizowana w południowej części analizowanego obszaru;

2) Drogi gminne - stanowiące wewnętrzny układ drogowy, w skład którego wchodzi ulice:

Cegielniana, Do Wilgi, Ciesielska, Deotymy, Oraczy, Odrzańska, Koszalińska, Słupska, Kołobrzaska, Karola Bogdanowicza, Borsucza, Nowotarska, Zielonogórska, Kędzierzyńska, Lasek, Klemensa Szaniawskiego oraz Plac Łagiewnicki;

3) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających powyżej opisany układ drogowy.

Parkowanie

Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na wyznaczonych parkingach osiedlowych, wzdłuż istniejących dróg i chodników, przy budynkach usługowych oraz na prywatnych posesjach. Obszar zlokalizowany jest poza strefą płatnego parkowania. Podstrefa C21 biegnie wzdłuż ulicy Jana Brożka, granicą obszaru objętego analizą.

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 Zakopiańskiej oraz wzdłuż Wilgi.

Ciągi pieszo-rowerowe poprowadzone są wzdłuż ulicy Jana Brożka i ulicy Do Wilgi.

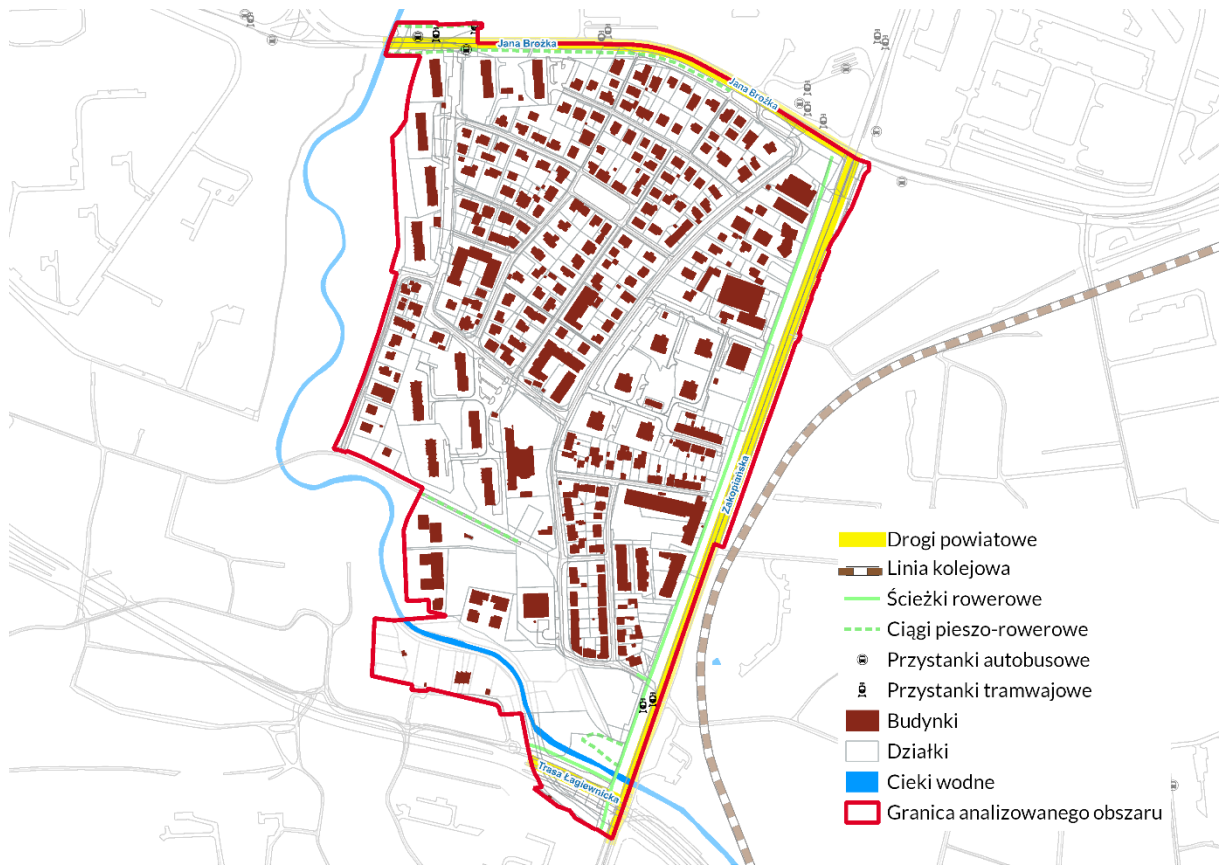
Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową liniami tramwajowymi i autobusowymi (w tym komunikacją nocną).

Trasy linii komunikacji zbiorowej tramwajowej i autobusowej przebiegają wzdłuż ulicy Brożka, Zakopiańskiej i Trasy Łagiewnickiej. Tuż poza granicami analizowanego obszaru, po północnej stronie ul. Brożka zlokalizowana jest Zajezdnia tramwajowa „Podgórze”, a w rejonie skrzyżowania ulic Brożka i Wadowickiej pętla tramwajowo-autobusowa „Łagiewniki”.

Kolej

Po wschodniej stronie ul. Zakopiańskiej, tuż poza granicami analizowanego obszaru, przebiega linia kolejowa relacji Kraków Płaszów – Oświęcim z przystankiem Kraków Łagiewniki w rejonie skrzyżowania ul. Do Wilgi z ul. Zakopiańską.



Rysunek 4 Obsługa komunikacyjna obszaru.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany, z uwagi na bardzo wysoki stopień zainwestowania – głównie zabudową mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną) oraz 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,” a wód opadowych rz. Wilga.

- **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**

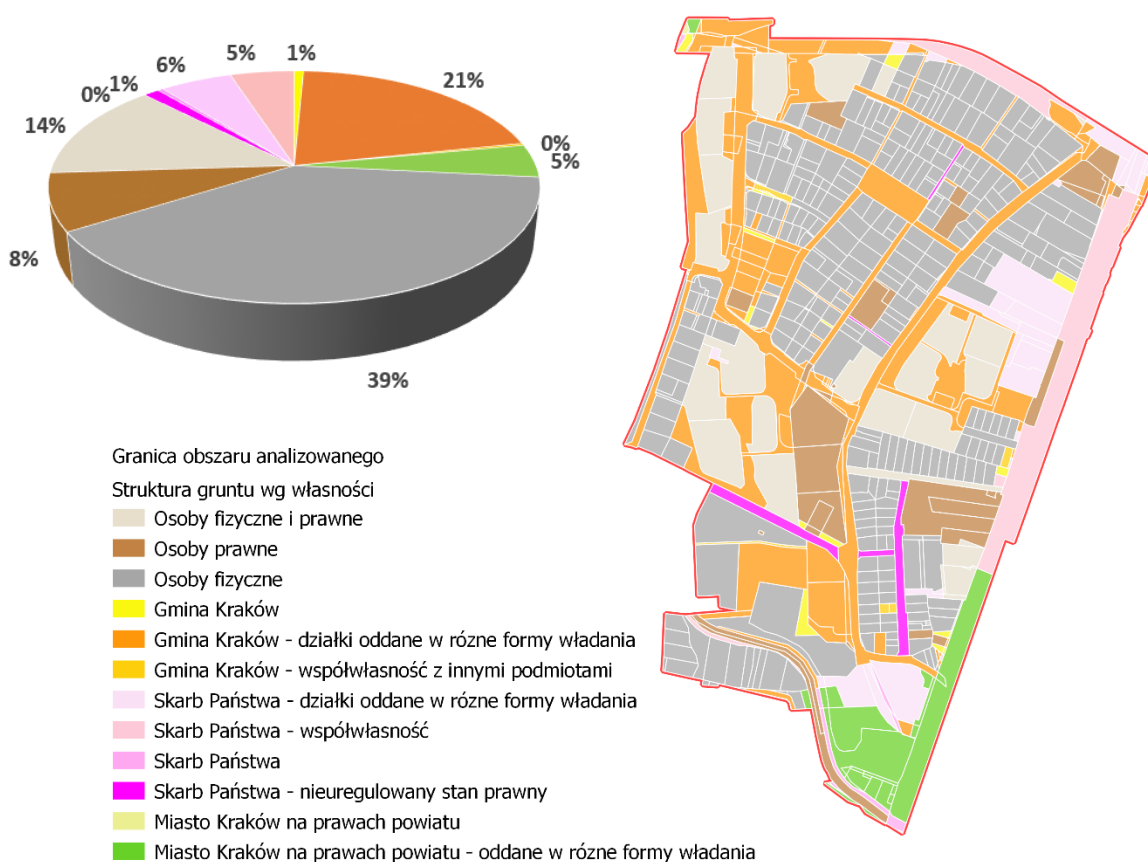
Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz budynki usługowe, co do zasady ogrzewane są w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą. Budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na osiedlu Cegielniana ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła 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 **osób fizycznych** o łącznej powierzchni ok. 18,8 ha, zajmujące ok. 39,4% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki **Gminy Kraków - działki oddane w różne formy władania**, zajmujące powierzchnię ok. 10 ha (21%), a trzecią działki **osób fizycznych i prawnych** – ok. 6,5 ha (13,6%). Kolejnymi pod względem zajmowanej powierzchni grupami własności nieruchomości są **osoby prawne** – ok. 3,8 ha (8%). Pozostałe grupy własności obejmują łącznie ok. 8,6 ha, co stanowi 18% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 5 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na wrzesień 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 głównie grunty sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane – mają one powierzchnię 44,55 ha, co stanowi ok. 93,4% obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe (26,77 ha), drogi (12,24

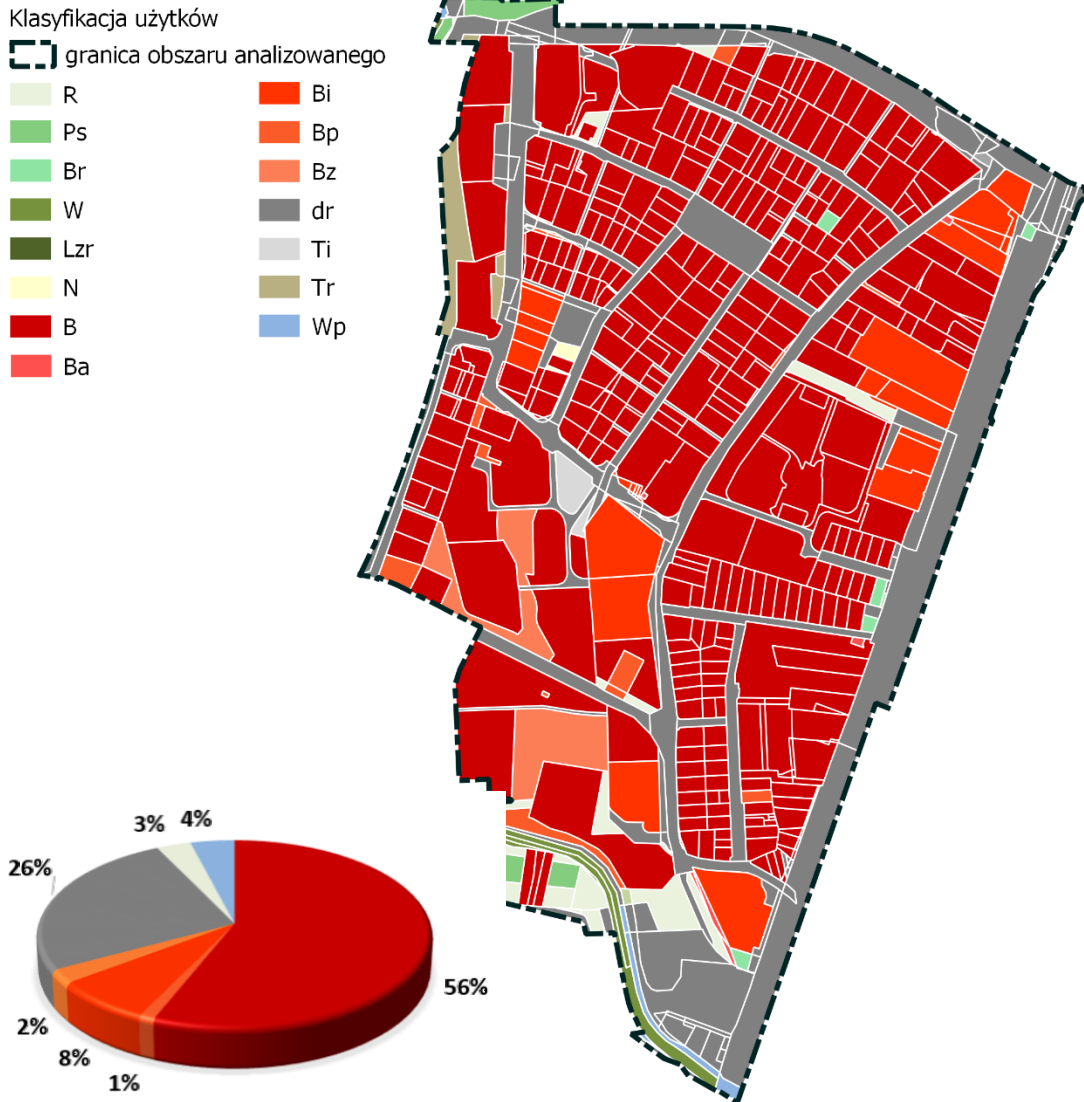
ha), inne tereny zabudowane (3,58 ha). Pozostałe 6,6% powierzchni analizowanego obszaru stanowią grunty rolne (2,58 ha), grunty pod wodami (0,16 ha) oraz tereny różne (0,44 ha).

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

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
B	tereny mieszkaniowe	26,77	56
Ba	tereny przemysłowe	0,07	0,1
Bi	inne tereny zabudowane	3,58	7,5
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,56	1,2
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	1,13	2,4
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	12,24	25,6
Ti	inne tereny komunikacyjne	0,18	0,4
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	1,51	3,2
Ps	pastwiska trwałe	0,37	0,8
Br	grunty rolne zabudowane	0,14	0,3
W	grunty pod rowami	0,50	1,0
N	nieużytki	0,04	0,1
Grunty pod wodami, w tym:		[ha]	[%]
Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	0,16	0,3
Tereny różne:			
Tr	Tereny różne	0,44	0,9

Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGİB – stan na październik 2023 r.



Rysunek 6 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na październik 2023 r.)

6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- brak kompleksowo określonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – jest ona realizowana w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa, co w sytuacji występowania na obszarze analizowanym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wysokiej zabudowy wielorodzinnej może skutkować nadmiernym dogęszczeniem zabudowy obszaru i zaburzeniem jego układu urbanistycznego,
- występowanie barier przestrzennych jakimi są korytarz drogowy ul. Zakopiańskiej na wschodzie, rzeka Wilgi na zachodzie, Trasa Łagiewnicka na południu.

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. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), 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, MNW, MW) (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) (...). 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, MNW, MW) (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN), MNW, MW) (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
6. *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*

7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
 - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW) (...) – 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) (...), bez możliwości powiększenia tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) 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 **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 15 Łągiewniki** oraz w bardzo niewielkim zakresie w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 34 Borek Fałęcki** (fragment południowej części obszaru) w których występują następujące kategorie terenów wyznaczone w *Studium*:

- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MNW** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności,
- **MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **KD** – Tereny komunikacji,
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej

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

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, zieleni urządzona i nieurzadzona).

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

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 jednorodzinnej - MN	18,75	39,3
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności - MNW	6,05	12,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	14,15	29,7
Tereny zieleni urządzonej - ZU	3,18	6,6
Tereny komunikacji - KD	5,59	11,7
Razem:	47,72	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 15 Łągiewniki:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedli do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności po wschodniej stronie ul. Zakopiańskiej wraz z układem urbanistycznym rejonu Odrzańska – Cegielniana – Borsucza do utrzymania i ochrony;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. ul. Zakopiańską ze szczególnym uwzględnieniem węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej w rejonie Brożka – Wadowicka;
- Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską, ul. Wadowicką, ul. Jana Brożka;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
- Zabudowa wielorodzinna w formie zabudowy blokowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 60%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%; w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej do 16 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 m;
- 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. Zakopiańskiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Zakopiańskiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej do 100%.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Występują dawne układy urbanistyczne oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do ewidencji, m.in. obiekty architektury mieszkalnej z I poł. XX w. Od zachodu jednostkę ogranicza dolina rzeczna o zachowanym naturalnym przebiegu rzeki Wilgi. Występują odcinki historycznych dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje fragmenty zachowanych historycznych układów urbanistycznych,
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych, w tym osiedli Cegielniana wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu 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 Q0,1% (rzeka Wilga) – fragmentarycznie;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wilga) – fragmentarycznie;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego głównie wzdłuż rzeki Wilgi.
- Korytarze ekologiczne;

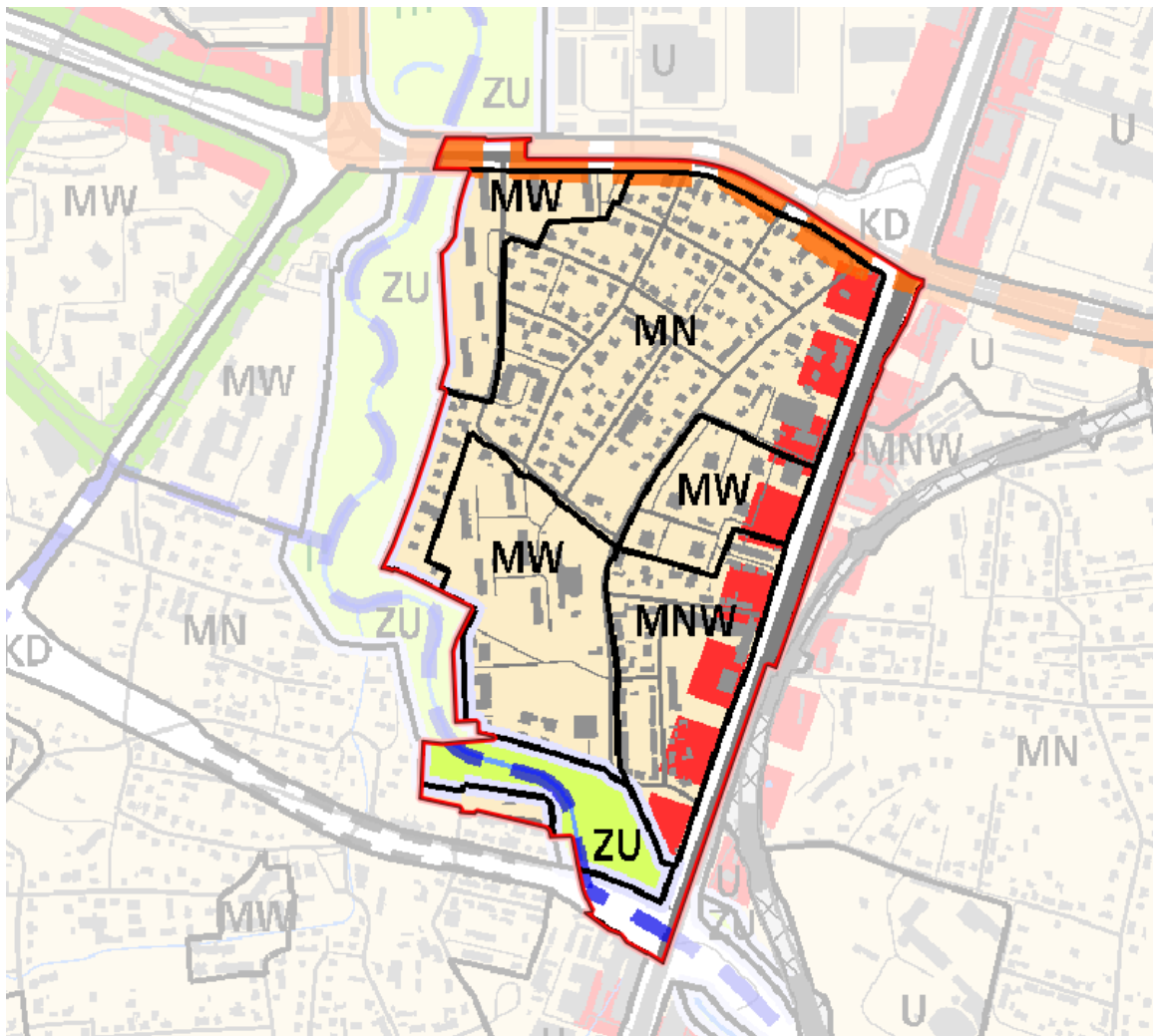
zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - Trasa Łagiewnicka – w klasie GP,
 - ul. ks. Józefa Tischnera (cz. Północna)- w klasie G,
 - ul. Wadowicka, ul. Zakopiańska – w klasie Z,
 - ul. Jana Brożka - w klasie Z
- Transport zbiorowy:
 - linia kolei aglomeracyjnej z przystankiem Łagiewniki - węzły przesiadkowe do układu komunikacji tramwajowej i autobusowej;
 - linie tramwajowe w ulicach: Wadowicka, Zakopiańska i Jana Brożka;
 - linia tramwajowa w Trasie Łagiewnickiej,
 - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas);
- Otoczenie strefy ograniczonego parkowania; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
Ograniczenia wynikające z:
 - Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV.

Z uwagi na niewielki fragment analizowanego obszaru, zlokalizowany na terenie SJU 34 Borek Fałęcki, obejmujący ul. Łagiewnicką oraz niewielkie tereny oznaczone symbolami: MN i ZU, w niniejszej analizie pominięto wskazania wynikające z ustaleń Studium dla ww. obszaru.



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

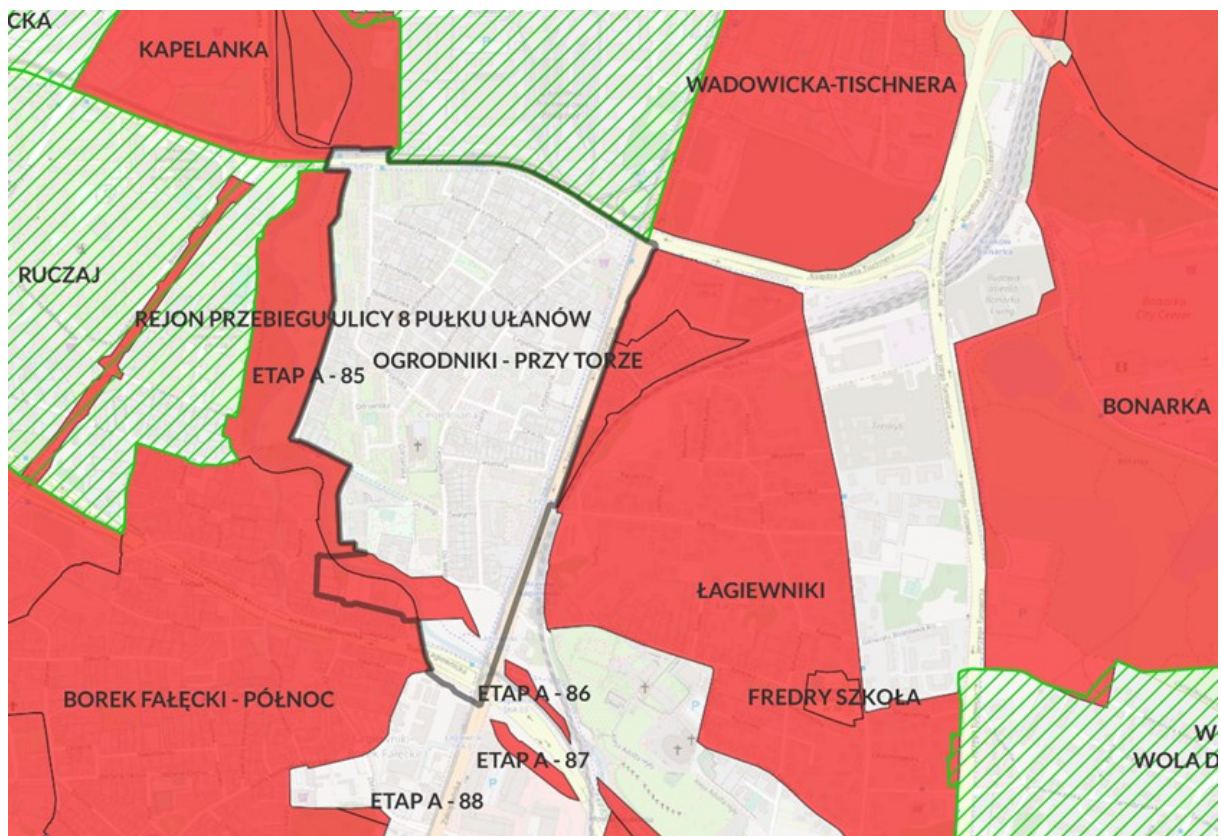
Analizowany obszar w przeważającej większości (42,5 z 45,1 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 2,6 ha objęte jest ustaleniami:

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 85)” (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.);
- obowiązującego od 11 października 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Borek Fałęcki - Północ” (uchwała Nr LXXXI/1238/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 r.).

Analizowany obszar graniczy:

- od północy:
 - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XLIV/1165/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2020 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Rydłówka”,

- z obowiązującym od 18 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 84)**” (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.),
- od wschodu:
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 1 maja 2014 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Łagiewniki**” (uchwała Nr CII/1556/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2014 r.),
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 7 maja 2022 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Ogrodniki – Przy Torze**” (uchwała Nr LXXXII/2342/22 Rady Miasta Krakowa z 13 kwietnia 2022 r.),
- od południa:
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 11 października 2013 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Borek Fałęcki - Północ**” (uchwała Nr LXXXI/1238/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 r.),
- od zachodu:
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 18 października 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 85)**” (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.),
 - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr CIV/2824/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2023 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „**Ruczaj**”,
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 8 października 2022 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Kapelanka**” (uchwała Nr XCIV/2575/22 Rady Miasta Krakowa z 14 września 2022 r.).



Rysunek 8 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (październik 2023 r.).

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 szyldów; 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

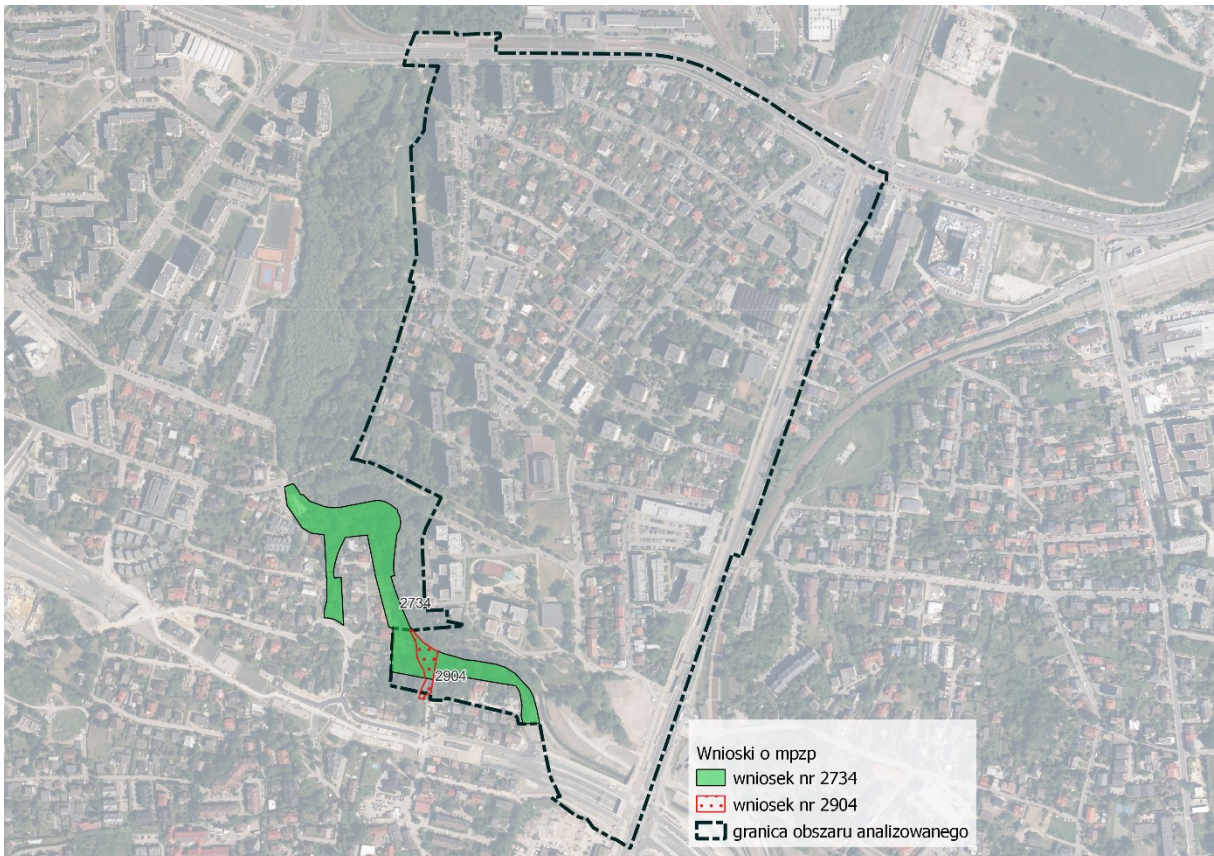
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 **2 wnioski** o sporządzenie planu miejscowego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2734	Rada i Zarząd Dzielnicy IX Łagiewniki – Borek Fałęcki	Wniosek o zmianę mpzp „Borek Fałęcki – Północ” w zakresie terenu biologicznie czynnego w terenie ZP.1	02.02.2017
2	2904	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru "Borek Fałęcki - Północ" w zakresie działki nr 319/10 obr. 33 Podgórze	01.02.2018

Źródło: opracowanie własne BP



Rysunek 9 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami.

7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

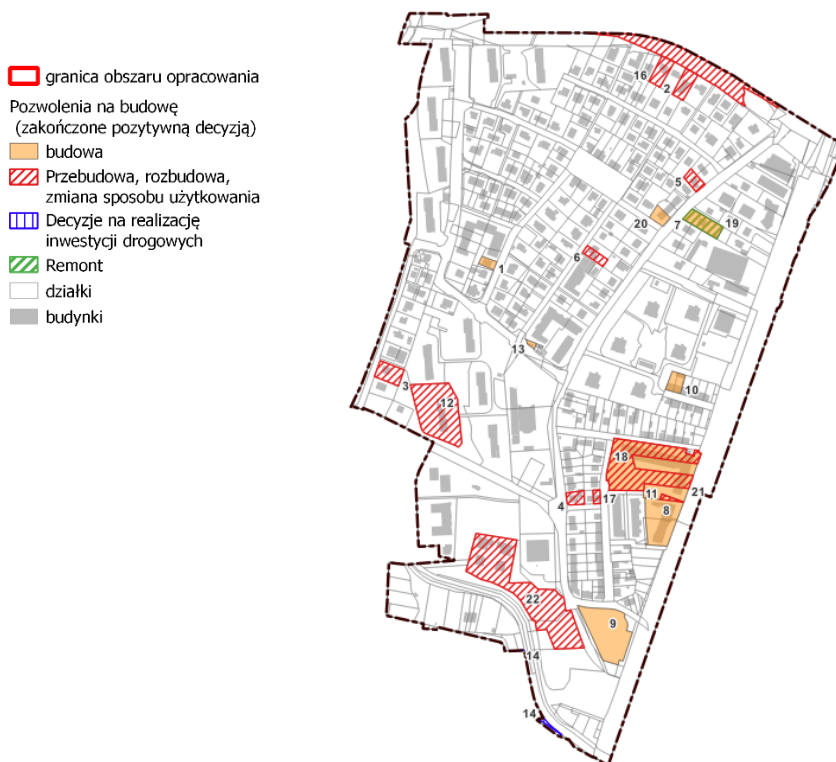
1) W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **23 sierpnia 2023 r.** zostały wydane 22 decyzje o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.: **budowy:**

- budynku jednorodzinnego przy ul. Kołobrzeska oraz likwidacji garażu podziemnego, likwidacji muru oporowego, przebudowy elewacji, zmiany układu funkcjonalnego **(1)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym **(8)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwoma segmentami nadziemnymi, z dwoma garażami podziemnymi **(9)**;
- wniosek w sprawie wydania decyzji zmieniającej decyzję - Budowa budynku usługowego (kiosk) **(13)**;
- infrastruktury technicznej **(19 – 22)**.

2) **przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:**

- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym **(2)**;
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Borsuczej **(3)**;

- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz istniejącego garażu dwustanowiskowego (4);
- Przebudowa, nadbudowa (zmiana konstrukcji dachu wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne) i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (5);
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego polegająca na przebudowie elewacji i konstrukcji dachu z przeznaczeniem na cele mieszkalne jednorodzinne przy ul. Koszalińskiej (6);
- przebudowa oraz remont dachu i elewacji istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy ul. Cegielnianej (7);
- nadbudowa, rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek frontowego nr 11) oraz przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek oficyny nr 11A) z przeznaczeniem na cele mieszkalne (10);
- przebudowa lokalu usługowego U3 (parter) na 2 lokale usługowe U3.1 i U3.2 w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami przy ul. Hoffmanowej (11);
- przebudowa w budynku mieszkalnym wielorodzinnym polegająca na zabudowie logii przeszkloną ścianą przy ul. Odrzańskiej (12);
- Trasa Łagiewnicka - wniosek o wydanie decyzji na zezwolenie na realizację inwestycji drogowej- etap II (14);
- przebudowa i rozbudowa toru objazdowego na terenie Stacji Obsługi Tramwajów (15);
- przebudowa infrastruktury technicznej (16 - 18).



Rysunek 10 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 nie są prowadzone **postępowania** o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę.

7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **18 października 2023 r.** zostało wydanych **28 decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzji o warunkach zabudowy (WZ) oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP) (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

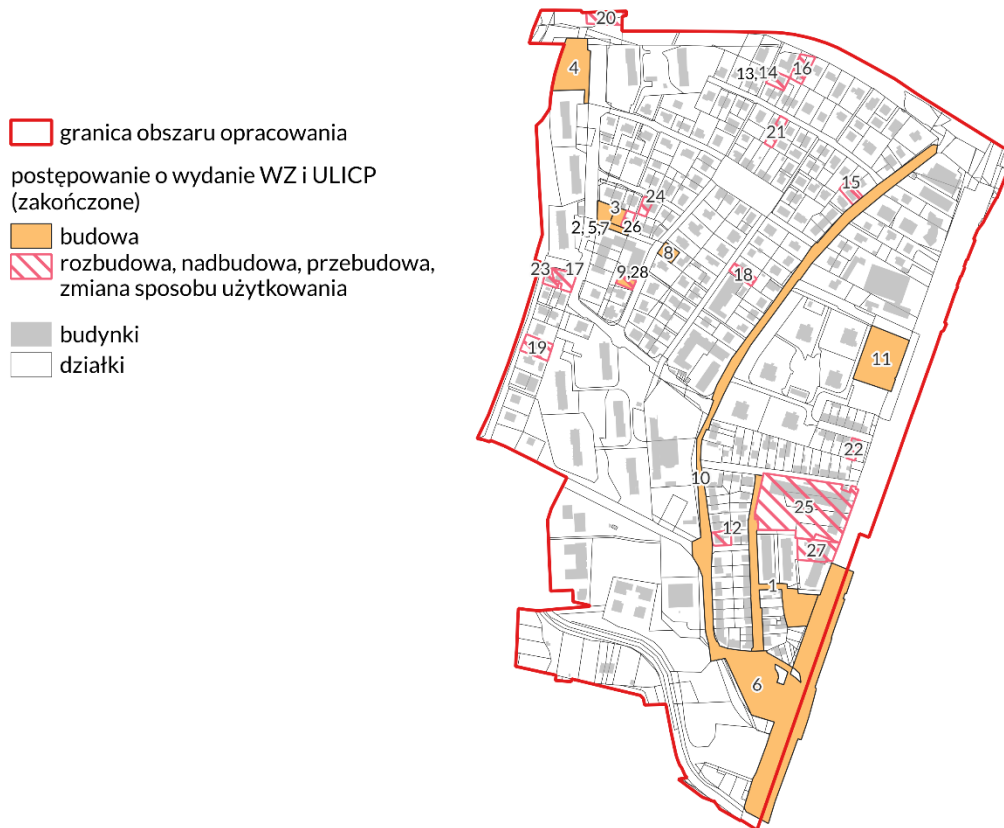
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (1);
- budynku hotelowo-pensjonatowego (apart-hotel) wraz z infrastrukturą techniczną (2,5);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem (3,7);
- budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym (6);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową (8);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z infrastrukturą techniczną (9);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego garażami podziemnymi (10,11);

przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- przebudowa i rozbudowa istniejącego pawilonu handlowego (4);
- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu dwustanowiskowego (12);
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z nadbudową części parterowej oraz zmianą sposobu użytkowania (13);
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z nadbudową części parterowej (14);
- przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (15);
- przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (16,19);
- przebudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (17);
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (18);
- rozbudowa wraz z przebudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu (21);
- rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania (22);
- nadbudowa, przebudowa, rozbudowa o zewnętrzną klatkę schodową istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (23);
- rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (24);
- zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego (26);
- przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu usługowego (27);
- zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (28);

lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- przebudowa układu torowego w rejonie ulic Brożka i Rzemieśniczej oraz przebudowa budowa obiektów i urządzeń budowlanych dla potrzeb obsługi tramwajów (20);
- budowa platformy dźwigowej, budowa murków oporowych oraz przebudowa istniejących schodów zewnętrznych (25).



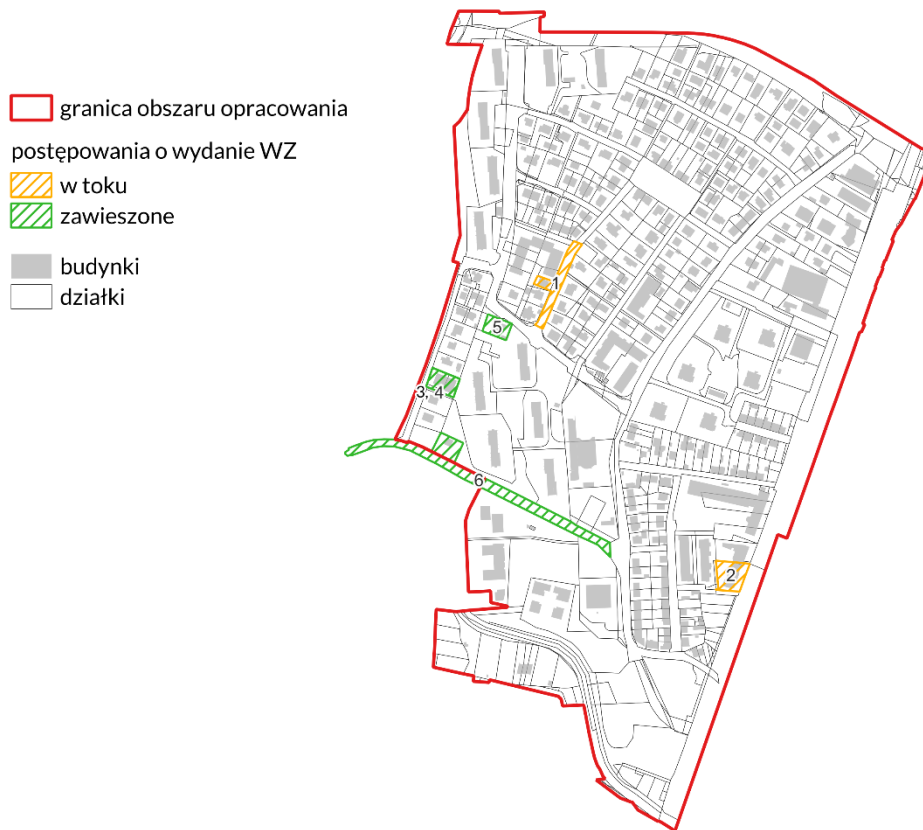
Rysunek 11 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 18 października 2023 r.).

Wg stanu na **18 października 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzone są **2 postępowania** o wydanie decyzji o warunki zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe postępowania dotyczą:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (1);
- zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego na żłobek (2).

Ponadto **4 postępowania są zawieszono**, dotyczą one:

- rozbudowy z przebudową i nadbudową oraz zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (3,4);
- przebudowa poddasza mieszkalnego i strychu z przeznaczeniem na cele mieszkalne (5);
- rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (6).



Rysunek 12 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w toku oraz zawieszono (stan na 18 października 2023 r.)

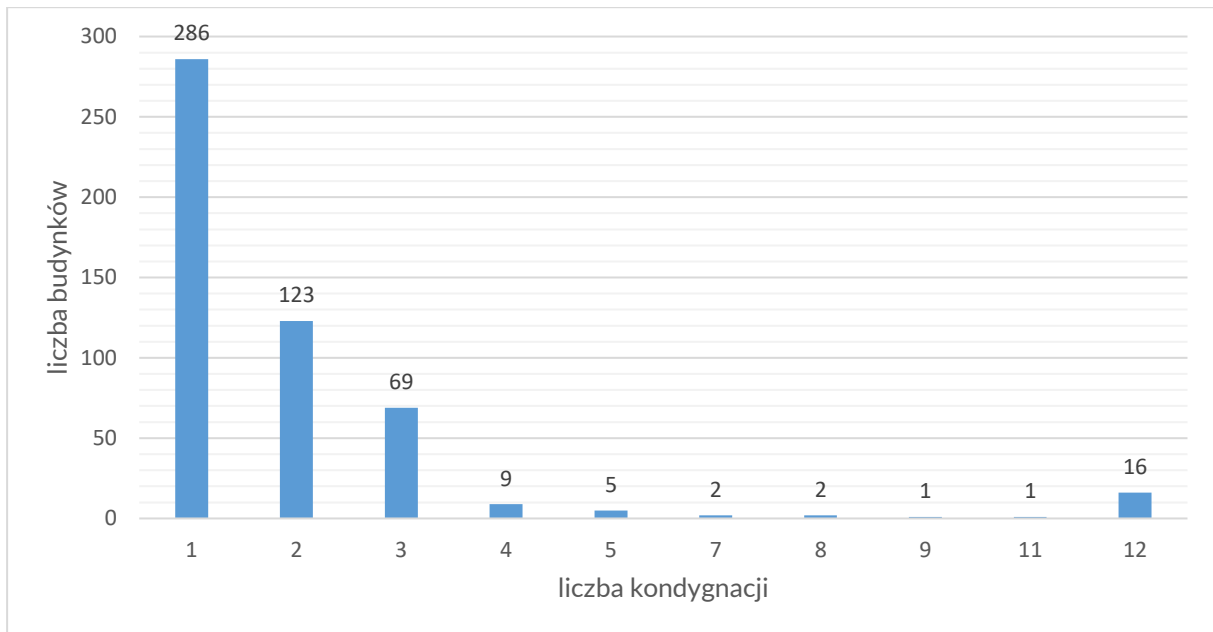


Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki 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 514 budynków o różnych funkcjach. Budynki te zróżnicowane są również pod kątem liczby kondygnacji - od jednej do dwunastu. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (286). Kolejne grupy stanowią budynki: 2-kondygnacyjne (123), budynki 3-kondygnacyjne (69), budynki 12-kondygnacyjne (16), budynki 4-kondygnacyjne (9), budynki 5-kondygnacyjne (5), budynki 8-kondygnacyjne (2) i budynki 7-kondygnacyjne (2). Po jednym budynku zawiera się w grupie budynków 9-kondygnacyjnych oraz 11-kondygnacyjnych.

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 **15 Łagiewniki**.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **15 Łagiewniki**, 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 13 m oraz dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej do 16 m.

W analizowanym obszarze jeden budynek o funkcji usługowej nie spełnia ww. wymogów.

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 m, a w rejonie ul. Głogowskiej do 16 m.

W analizowanym obszarze 21 budynków o funkcji mieszkalnej nie spełnia ww. wymogów.

- **Tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości. W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 15 Łagiewniki, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w terenach komunikacji KD.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 34 Borek Fałęcki, 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 13 m, w rejonie ul. Juliana Ursyna Niemcewicza i ul. Zdunów do 12 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej do 16m. Dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Zakopiańskiej do 16 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny zieleni urządzonej (ZU)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości. W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 34 Borek Fałęcki, w granicach obszaru objętego analizą znajduje się jeden budynek o funkcji produkcyjnej, usługowej i gospodarczej dla rolnictwa.

- **Tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości. W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 34 Borek Fałęcki, w granicach obszaru objętego analizą znajduje się jeden budynek o funkcji innej niż mieszkalna.



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 niezabudowanych i możliwych do przekształcenia

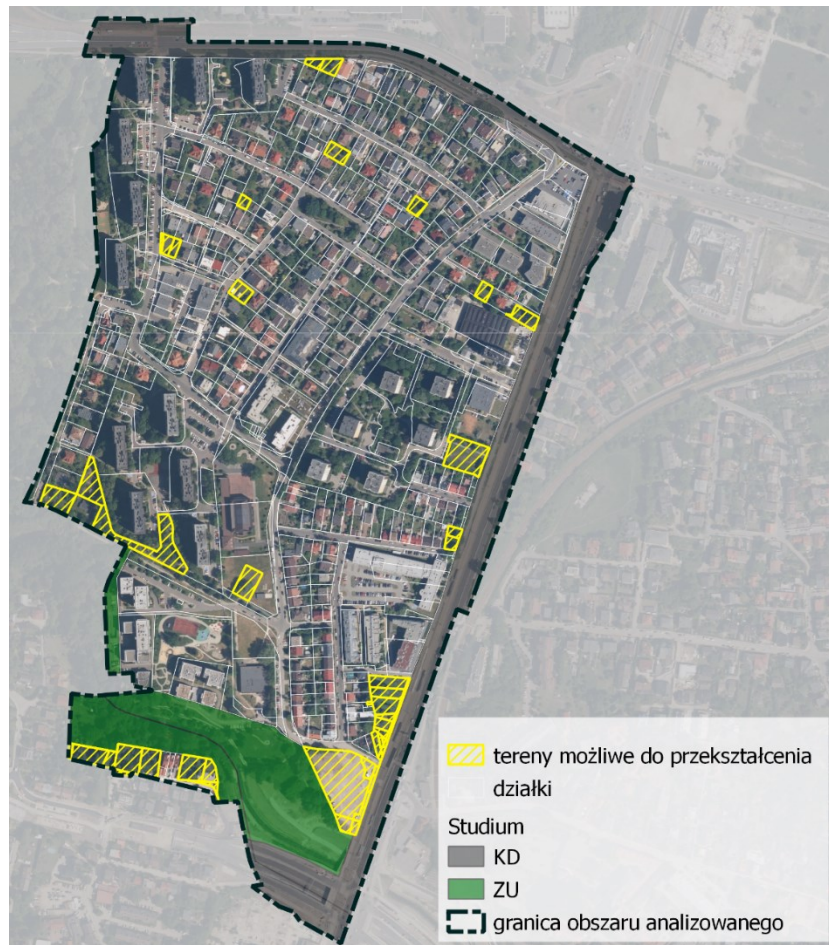
Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MW, MN, UM, U).

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

- działki zainwestowane (budynki, drogi, parkingi, zieleń urządzona),
- działki zainwestowane, możliwe do przekształceń,
- działki niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym np. składy materiałów.

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do przekształcenia (oznaczono szrafem na rysunku 16). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 39 ha.



Rysunek 14 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 36,7 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 urządzone.

Powierzchnia działek niezabudowanych oraz działek możliwych do przekształceń wynosi ok. 2,26 ha.

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

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cegielniana” to:

- uporządkowanie przestrzenne obszaru, poprzez określenie zasad uzupełniania istniejącej zabudowy oraz kształtowania nowej zabudowy i atrakcyjnych przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- ochrona istniejącej zieleni w przestrzeniach publicznych i wnętrzach kwartałów zabudowy.

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:

- **39,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **29,7%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **12,7%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**);
- **11,7%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **6,6%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony 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.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenia publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.
7. Rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego (ewentualnego ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie).
8. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
9. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

V. PODSUMOWANIE

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

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

Sporządzona dla obszaru „Cegielniana” 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.

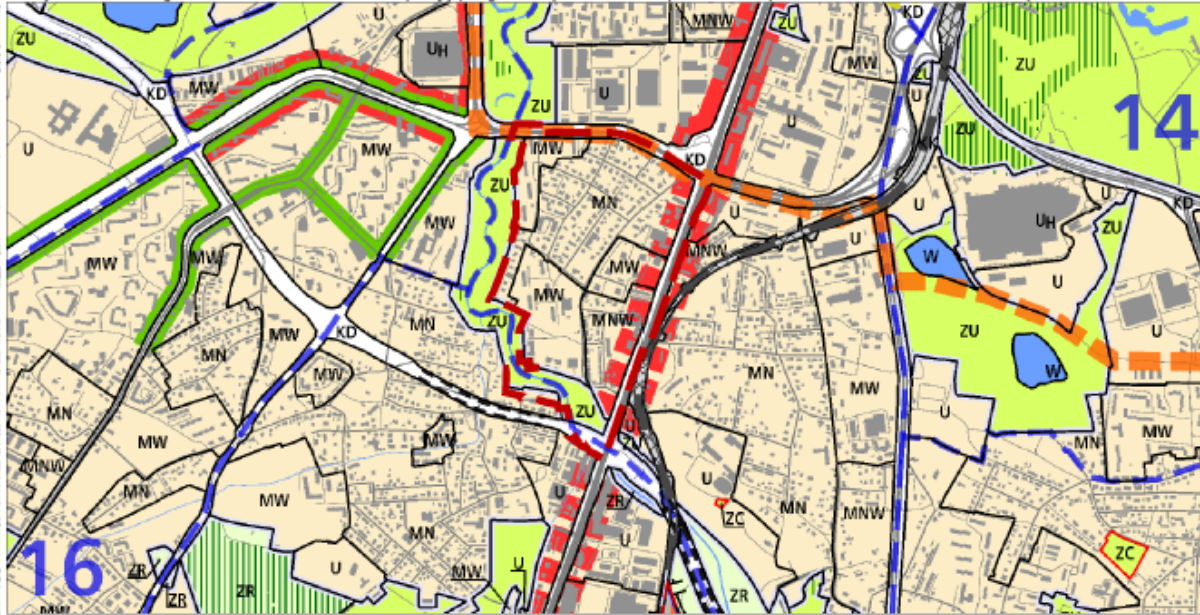


Rysunek 15 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Cegielniana”.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej		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 wyznaczonym korytarzu drogowym
	istniejące linie kolejowe				

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.		ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	tereny zabudowane i zainwestowane		1. Zakrzówek (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

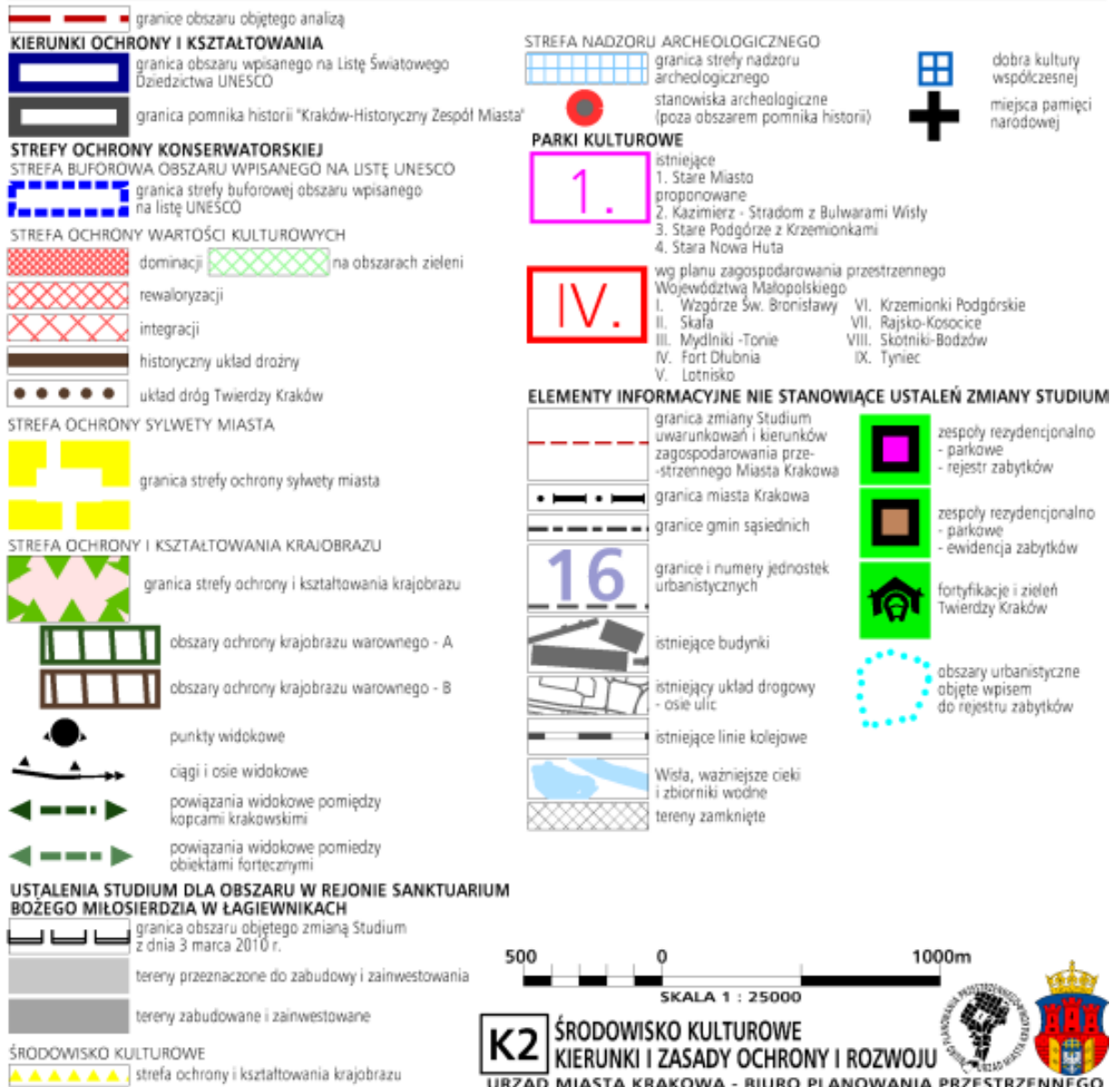
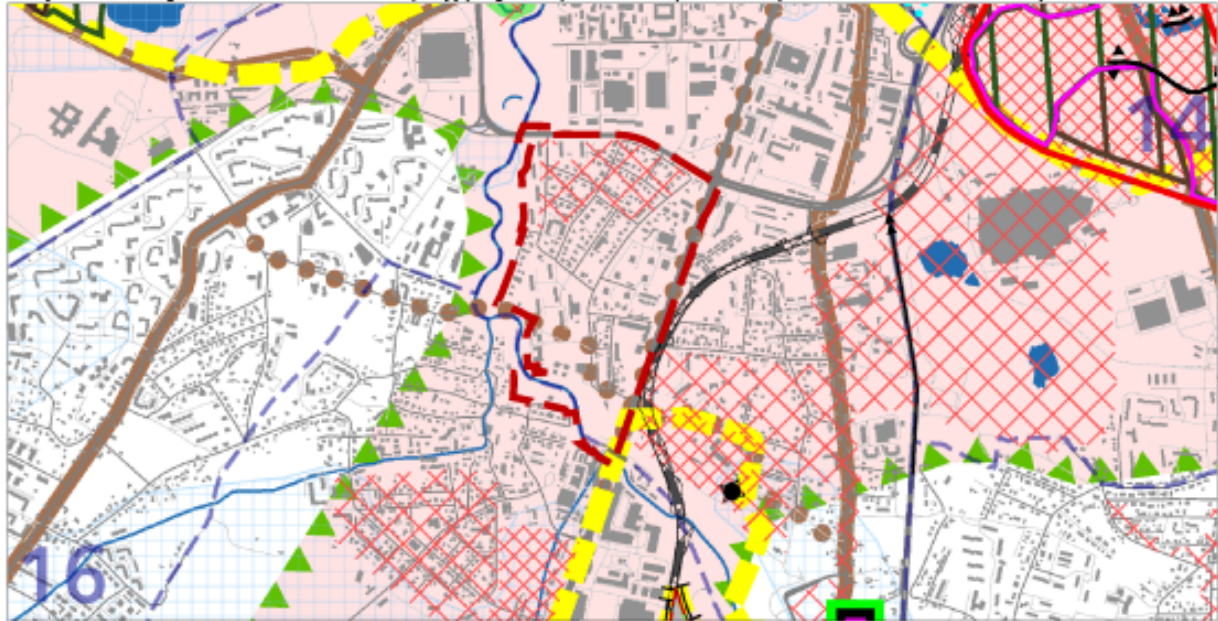
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	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

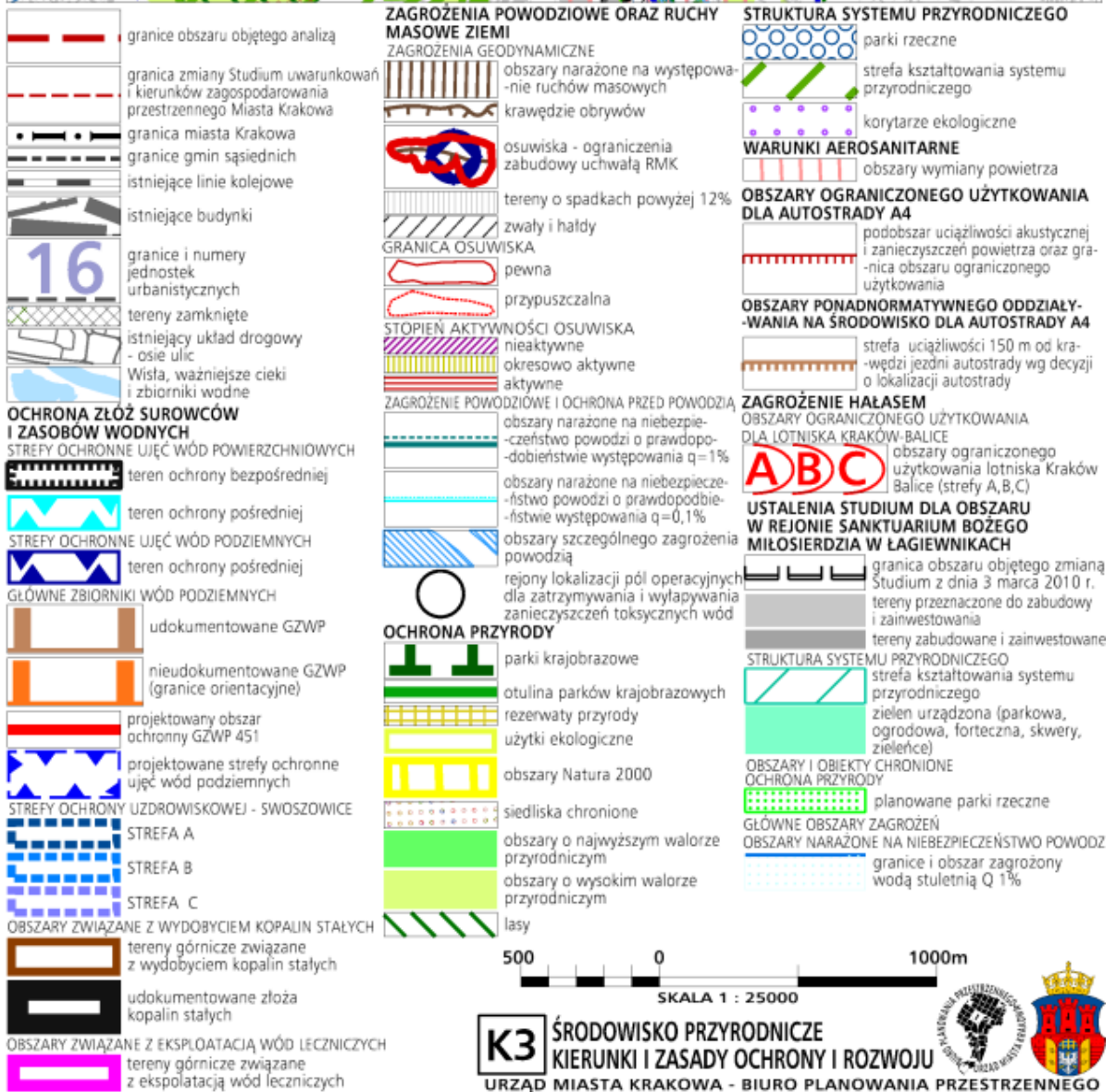
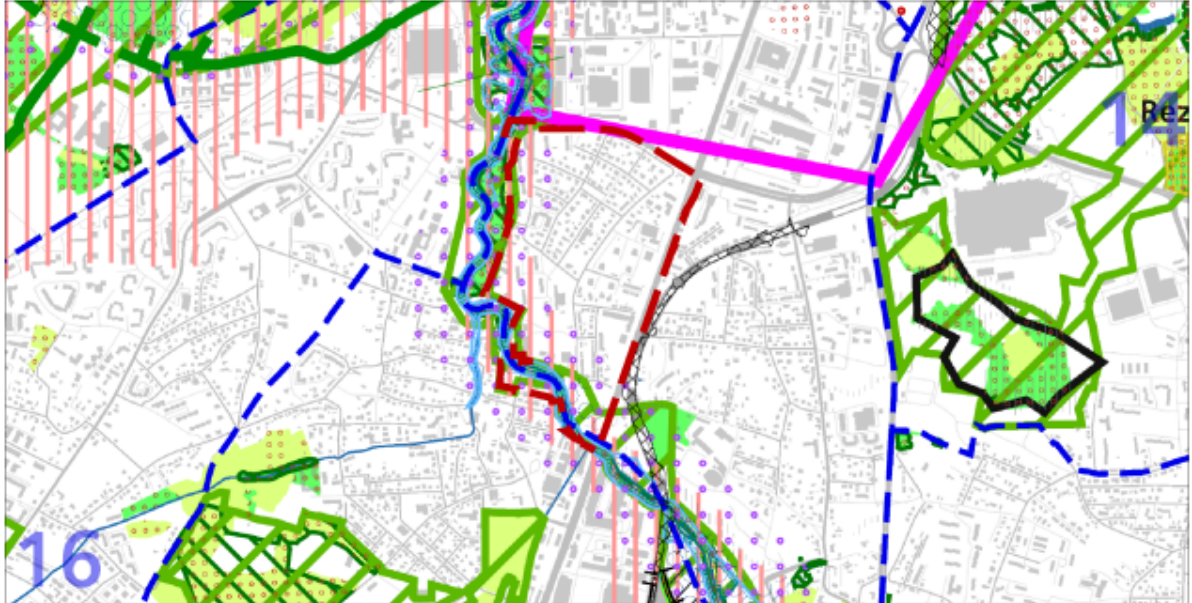


K1 STRUKTURA PRZESTRZENNĄ KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNego

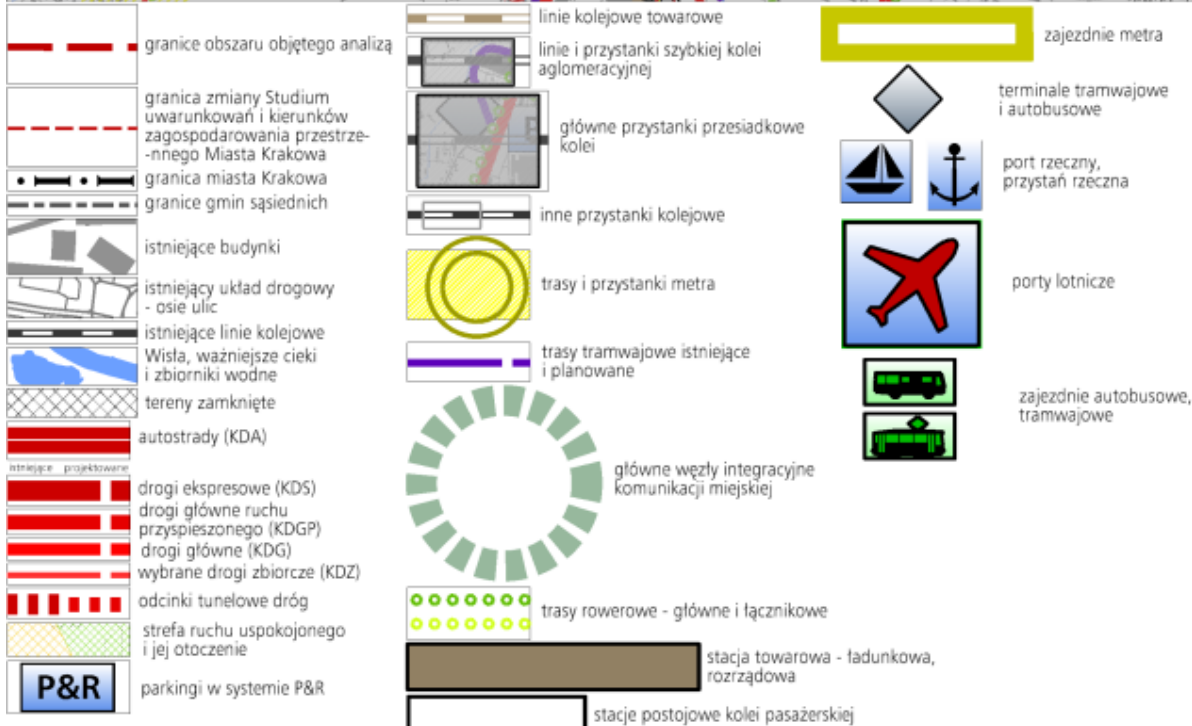
Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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



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



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH



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



— granice obszaru objętego analizą

ELEMENTY INFORMACYJNE

- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich

- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic

- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte

USTALENIENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH

— granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.

- Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane

- strefy, w których może wystąpić konieczność rozbudowy lub modernizacji systemu elektroenergetycznego
- obszar do skanalizowania w systemie centralnym
- rowy o strategicznym znaczeniu dla odwodnienia miasta wymagające rekonstrukcji

GOSPODARKA ODPADAMI

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

SYSTEM GAZOWNICZY

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

CMENTARNICTWO

- + cmentarz planowany /do rozbudowy
- * planowana spopielnia zwłok

SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY

- * planowana stacja 110kV/SN
- planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV planowana do skablowania
- obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego
- * proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna)

SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WOD OPADOWYCH

- oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji
- planowana sieć kanalizacyjna obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego
- * planowana pompownia ścieków
- kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji
- planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji

Zielonki

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

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego
- planowana sieć wodociągowa
- * planowany zbiornik wodociągowy
- * planowana hydrofornia
- teren rezerwowany pod zbiornik retencyjny wraz z infrastrukturą wodociągową
- kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

SYSTEM CIEPŁOWNICZY

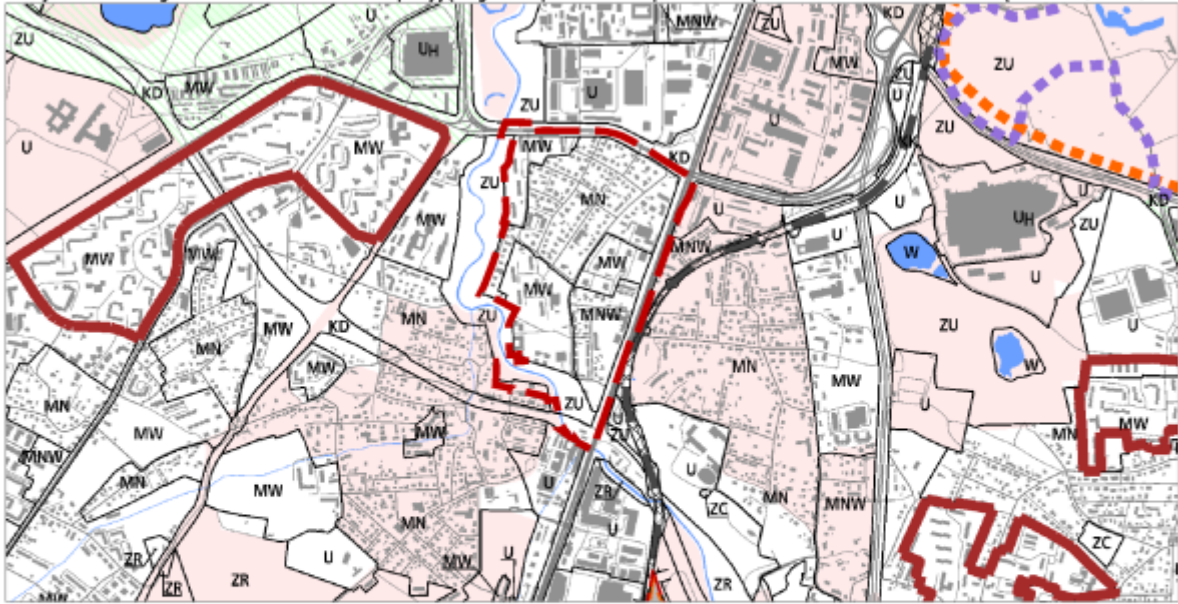
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji spięcia systemowe miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- proponowane obszary wskazane do zmiany technologii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

* piktogramy na rysunku nie oznaczają faktycznej zajętości terenu, lecz określają orientacyjną lokalizację inwestycji, do precyzyjnego określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)

- obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary 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 Śwoszowice
- 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, Rż, Ls.)

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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



K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

