

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



listopad 2023 r.

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

| | |
|---|--|
| Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego: | <i>Elżbieta Szczepińska</i> |
| Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego: | <i>Grzegorz Janyga</i> |
| Kierownik Pracowni Prac Studialnych: | <i>Tomasz Antosiewicz</i> |
| Opracowanie: | <i>Jakub Dańczura Marzena Klepak Urszula Nowak-Błaszczyna Olga Rodzoń Aleksandra Skąła Beata Wojda-Mucha 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 miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Spis treści

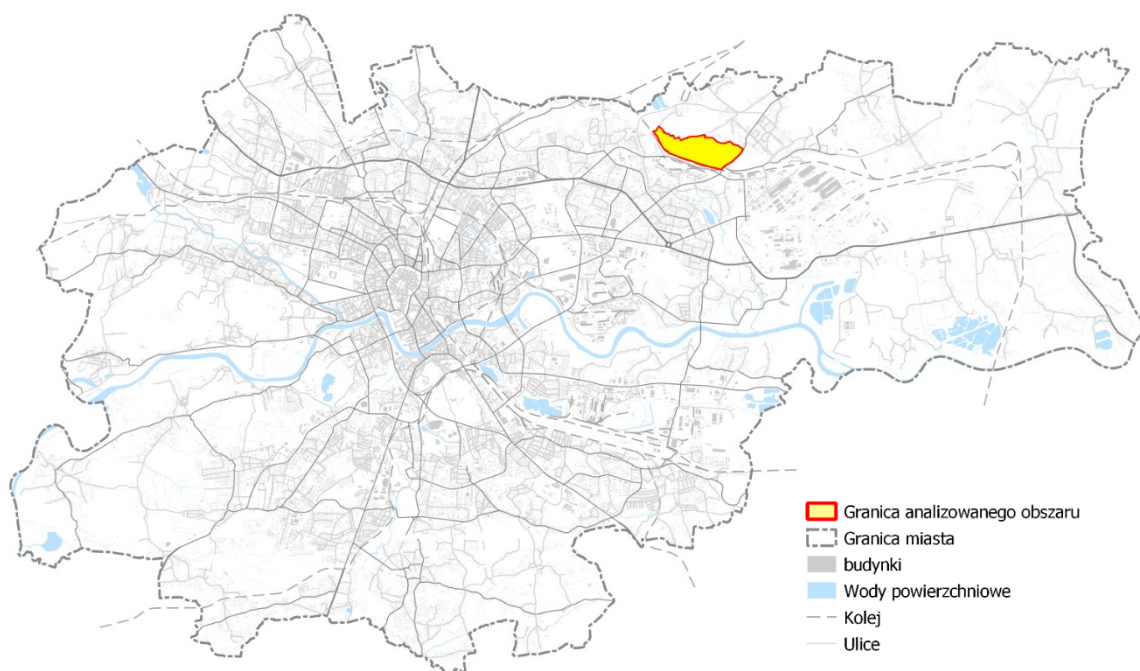
| | |
|--|----|
| I. UWARUNKOWANIA..... | 4 |
| 1. Położenie obszaru opracowania..... | 4 |
| 2. Stan zainwestowania | 5 |
| 3. Obsługa komunikacyjna obszaru | 6 |
| 4. Infrastruktura techniczna..... | 7 |
| 5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania..... | 8 |
| 5.1. Struktura gruntów wg własności..... | 8 |
| 5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków..... | 9 |
| 6. Problemy przestrzenne | 10 |
| 7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego..... | 10 |
| 7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa..... | 10 |
| 7.2 Obowiązujące plany miejscowe | 18 |
| 7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego | 19 |
| 7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne | 20 |
| 7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | 20 |
| 7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę..... | 21 |
| 7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu..... | 23 |
| 8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium..... | 25 |
| 9. Analiza terenów niezabudowanych i możliwych do przekształcenia | 27 |
| 10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą..... | 28 |
| II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM | 28 |
| III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO | 29 |
| IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH | 29 |
| V. PODSUMOWANIE..... | 30 |
| VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE | 31 |

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w północno-wschodniej części Krakowa, w całości na terenie Dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie.

Północna część analizowanego obszaru obejmuje obręb nr 3 Nowa Huta a południowa obręb 10 Nowa Huta. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **131,2 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

- **od północy:** północna granica analizowanego obszaru rozpoczyna się przy prawym brzegu rzeki Dłubni, od północnych granic działek nr 268, 269/1, 269/2, 269/3, 264/30, 535, 547, 546, ponownie 536 oraz 534, 545, 533, 541, 532, 26/12, 304/10, 305/1, 306/1, 307/7, 307/8, 307/14, 310, 311, 312/1, 313/1, 314/1, 315/1 obr. 3 Nowa Huta. Następnie północno-wschodnimi granicami działek nr 215/1, 315/9, 315/8, 315/4 obr.3 Nowa Huta, granica przecina ul. Sandora Petöfiego oraz działkę nr 486/6 obr. 3 Nowa Huta, i dalej poprowadzona jest północnymi granicami działek nr 73/1, 712/23, 712/21, 76/1, 79/9 obr. 10 Nowa Huta. Kolejno północnymi granicami działek nr 486/12, 509/2, 345/6, 345/7, 345/8 obr. 3 Nowa Huta, przecina równoleżnikowo działkę nr 353/2, 487/5 obr. 3 Nowa Huta, skręca w kierunku południowym biegnąc wzdłuż wschodniego brzegu działek nr 487/5, 486/12 obr 3 Nowa Huta. Następnie granica poprowadzona jest osią ul. Architektów przecinając wzdłuż działkę nr 486/13 obr. 3 Nowa Huta, oraz działkę nr 590/1 obr. 10 Nowa Huta.
- **od południowego wschodu:** granica przebiega wzdłuż północnego korytarza drogowego ul. Kocmyrzowskiej i poprowadzona jest południowo-wschodnimi granicami działek nr 590/1, 276/11, 568, 276/11, 603/2, 603/7, 565, 589, 556/5, 556/6, 582, 575/4 obr. 10 Nowa Huta.
- **od południowego zachodu:** granica przebiega wzdłuż linii kolejowej nr 95 Kraków Mydlniki – Podłęże i wyznaczona jest południowymi granicami działek nr 575/4, 575/3,

327, 328/91, 583 obr. 10 Nowa Huta, oraz działek nr 580/1, 579, 578, 486/3, 288/6, 287, 285, 284, 283, 282/2, 501, 281/2, 278, 277/6, 277/4, 277/2, 277/1, 502, 276/1 obr. 3 Nowa Huta

- **od północnego wschodu:** granica poprowadzona jest wzdłuż prawego brzegu rzeki Dłubni, północnymi granicami działek nr 276/1, 276/2, 276/3, 275/1, 272, 271, 268 obr. 3 Nowa Huta.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą jest w większości zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie w formie budynków bliźniaczych, ale i wolnostojących czy szeregowych, zlokalizowana jest w zachodniej części obszaru, natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną zajmuje wschodnią część.

Na całym analizowanym obszarze zlokalizowane są pojedyncze, większe obiekty usługowe m.in.: dyskonty spożywcze, Kościół Miłosierdzia Bożego w Krakowie zlokalizowany na Os. Na Wzgórzach, Przedszkole na Os. Na Wzgórzach, Szkoły Podstawowe zlokalizowane na Os. Na Stoku, kompleks budynków usługowych na Os. Na Stoku mieszczący m.in. aptekę, przychodnię czy pocztę. Ponadto, w północnej części analizowanego obszaru znajduje się Zakład Uzdatniania Wody Dłubnia.

Uzupełnienie oferty usługowej stanowią lokale usługowe w istniejących budynkach mieszkalnych – m.in.: cukiernie, salony fryzjerskie, gabinety lekarskie i inne drobne usługi.

Zabudowie towarzyszą tereny zieleni, m.in.: Park Miejski Zielony Jar Wandy, Rodzinne Ogrody Działkowe: Nowalijka i Zesławice, Prehistoryczny Ogród Krakowian, psi park, skatepark, boiska sportowe i place zabaw oraz liczna zieleń międzyblokowa i ogrody przydomowe.



Rysunek 3 Ortofotomapa (2022 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 Kocmyrzowska - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga wojewódzka)- przebiega poza analizowanym obszarem, wzdłuż jego wschodniej granicy.

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

Sandora Petőfi, Architektów, Stefana Kisielewskiego, Władysława Jagiełły, Poległych w Krzesławicach, Zielony Jar, Jarzębiny, Morwowa.

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.

Ruch pieszy i rowerowy

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

Ścieżka rowerowa przebiega odcinkowo w zachodniej części analizowanego obszaru wzdłuż ulicy Zesławickiej.

Komunikacja zbiorowa

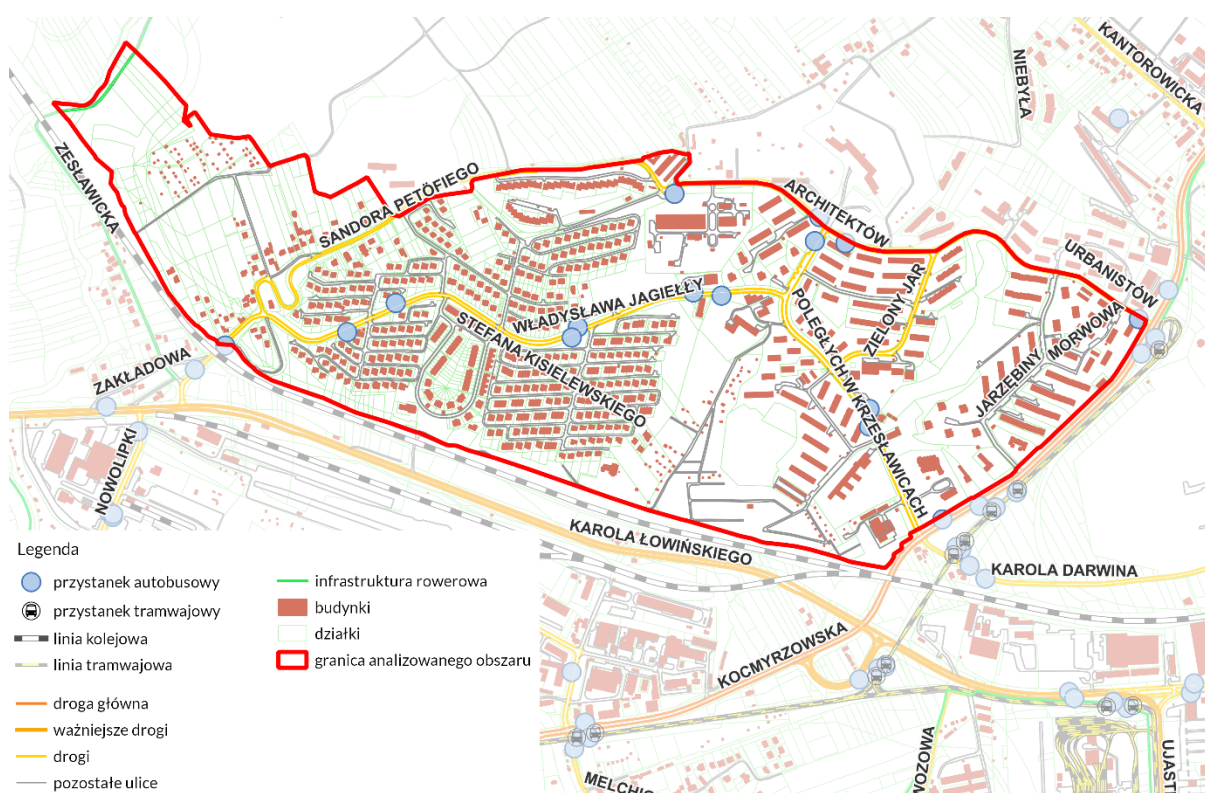
Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową, poprzez linie autobusowe (dienne i nocne) oraz linie tramwajowe (poza analizowanym obszarem).

Trasy autobusowych linii komunikacji zbiorowej biegną wzdłuż ulicy Władysława Jagiełły, ulicy Poległych w Krzesławicach, ulicy Architektów i ulicy Kocmyrzowskiej (poza granicami obszaru).

Trasa komunikacji zbiorowej linii tramwajowej (wraz z pętlą) przebiega poza analizowanym obszarem, wzdłuż wschodniej jego granicy - wzdłuż ulicy Kocmyrzowskiej.

Kolej

Wzdłuż południowej granicy analizowanego obszaru, przebiega linia kolejowa relacji Kraków Podłęże z przystankiem Kraków Lubocza, położonym około 1,4 km na wschód od analizowanego obszaru (ok. 920 m w linii prostej).



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 rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Kujawy”. Pomiędzy ulicami Architektów i Władysława

Jagiełły zlokalizowany jest się Zakład Uzdatniania Wody „Dłubnia”, zaopatrujący w wodę ok. 200 tys. odbiorców ze wschodniej części miasta.

- **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**

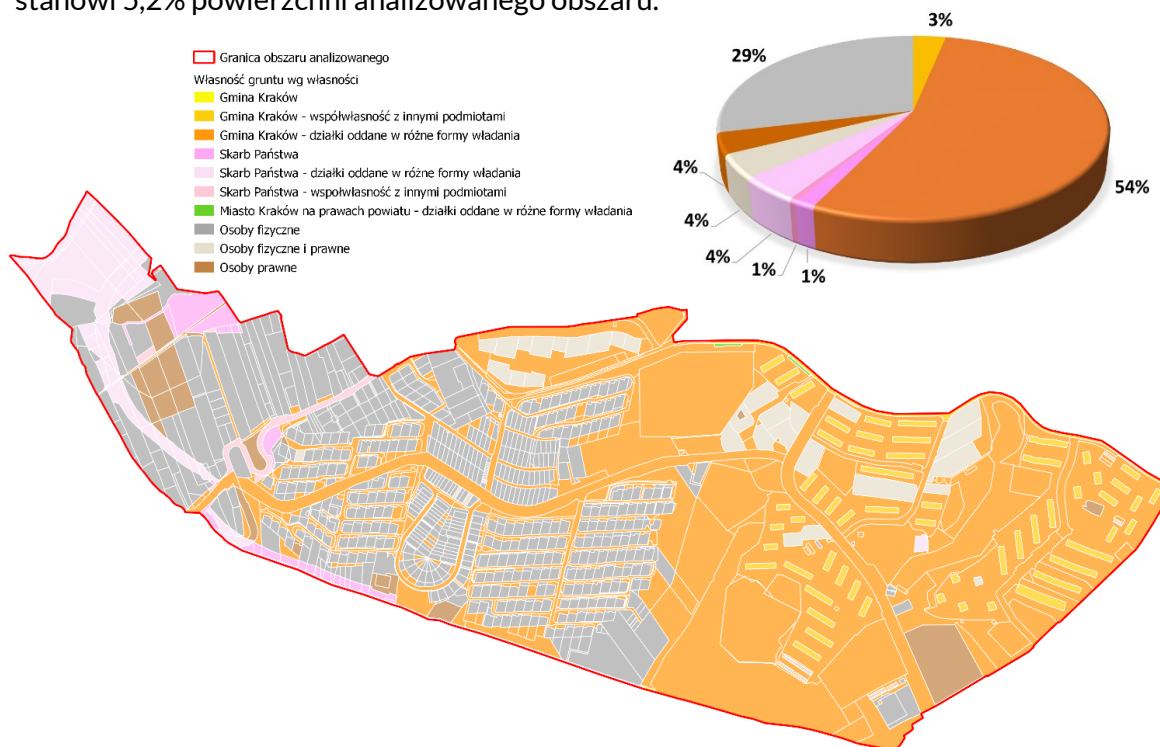
Wschodnia część analizowanego obszaru znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz budynki usługowe, co do zasady ogrzewane są w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą. Budynki tworzące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowane w zachodniej części, ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **Gminy Kraków - oddane w różne formy władania** o łącznej powierzchni ok. 70,7 ha, zajmujące ok. 53,9% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki **Osób fizycznych** zajmujące powierzchnię ok. 37,7 ha (28,7%), a trzecią działki **Skarbu Państwa - oddane w różne formy władania** - ok. 5,7 ha (4,3%). Kolejnymi pod względem zajmowanej powierzchni grupami własności nieruchomości są działki **osób fizycznych i prawnych** - ok. 5,4 ha (4,1%) oraz działki **osób prawnych** - ok. 4,8 ha (3,7%). Pozostałe grupy własności obejmują łącznie ok. 6,7 ha, co stanowi 5,2% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 5 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na październik 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 grunty zabudowane i zurbanizowane – mają one powierzchnię 100 ha, co stanowi ok. 76,2% analizowanego obszaru. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe (57,7 ha), drogi (14,8 ha) oraz inne tereny zabudowane (9,6 ha).

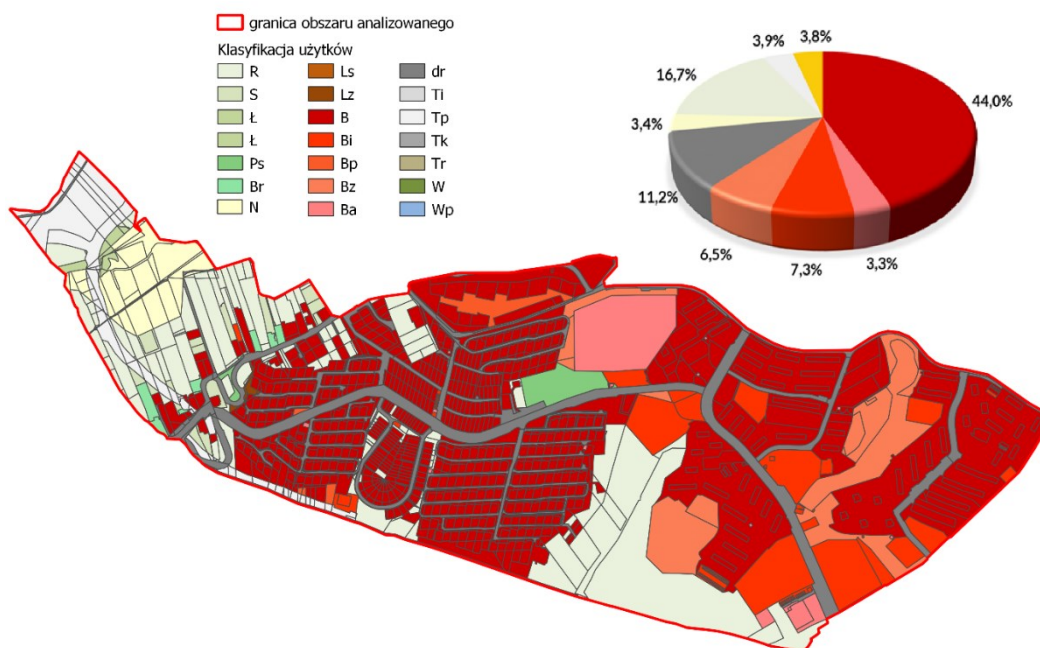
Pozostałe 23,8% powierzchni analizowanego obszaru stanowią grunty rolne (26,3 ha) oraz tereny pozostałe, których udział w całkowitej powierzchni zanalizowanego obszaru jest mniejszy niż 1% (4,9 ha).

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

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

| Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym: | | [ha] | [%] |
|---|--|------|------|
| B | tereny mieszkaniowe | 57,7 | 44,0 |
| Ba | tereny przemysłowe | 4,4 | 3,3 |
| Bi | inne tereny zabudowane | 9,6 | 7,3 |
| Bz | tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | 8,5 | 6,5 |
| Tereny komunikacyjne, w tym: | | | |
| dr | drogi | 14,8 | 11,2 |
| Tp | tereny przeznaczone pod budowę dróg publicznych i linii kolejowych | 5,1 | 3,9 |
| Grunty rolne, w tym: | | | |
| R | grunty orne | 21,9 | 16,7 |
| N | nieużytki | 4,4 | 3,3 |
| Inne: | | | |
| Pozostałe (poniżej 1%) | | 4,9 | 3,8 |

Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGiB – 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 jedynie 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 bariery przestrzennej wzdłuż południowej granicy analizowanego obszaru – linia kolejowa nr 95 Kraków Mydlniki – Podłęże,
- przekształcanie się w zabudowy jednorodzinnej w wielorodzinną poprzez podział lokali, co generuje zwiększony ruch na wąskich uliczkach.

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, (...), MW) (...) oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) 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, (...), MW) (...) oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;
5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), MW) (...) oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
 - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), MW) (...) oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
 - 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) (...), bez możliwości powiększenia tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod

- tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych (...);
 14. (...);
 15. Ustala się dla terenu (...) infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inną wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 16. Wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, chyba że inny parametr wysokości zabudowy został wyznaczony dla tej kategorii zagospodarowania terenu w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 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 57 Grębałów - Lubocza** w której występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej
- **ZR** – Tereny zieleni nieurządzonej
- **KD** – Tereny komunikacji,
- **IT** – Tereny infrastruktury technicznej

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 urządzona i nieurządzona 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 nieurządzona).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni 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 budowlana obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Funkcja podstawowa – Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska, spalarnie i inne objekty służące utylizacji odpadów).

Funkcja dopuszczalna – Zieleń urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej, towarzyszącej zabudowie.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

| Kierunek w Studium | Powierzchnia obszaru objętego analizą | |
|---|---------------------------------------|--------------|
| | [ha] | [%] |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN | 58,1 | 44,3 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW | 40,1 | 30,6 |
| Tereny zieleni urządzonej - ZU | 20,7 | 15,8 |
| Tereny zieleni nieurządzonej - ZR | 4,8 | 3,7 |
| Tereny infrastruktury technicznej - IT | 4,0 | 3,0 |
| Tereny komunikacji - KD | 3,5 | 2,6 |
| Razem: | 131,2 | 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 57 Grębałów-Lubocza:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla Na Stoku i osiedla Na Wzgórzach do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Układ urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Władysława Jagiełły i zabudowy wielorodzinnej osiedla Na Stoku do utrzymania i ochrony;
- Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Usługi o charakterze ponadlokalnym w rejonie ul. Kocmyrzowskiej;

- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności, w rejonach przystanków kolejowych;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zieleń urządzona w rejonie ul. Sandora Petöfiego w drodze rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Zieleń nieurządzona w formie terenów rolnych;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Kocmyrzowskiej;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- 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. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min.40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50% z dopuszczeniem min. 10% w terenie osadników pochodniczych.

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 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. Kocmyrzowskiej 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. Kocmyrzowskiej do 100%.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków zespoły trzech fortów: nr 49 „Krzesławice”, nr 49a „Dłubnia” i nr 49¼ „Grębałów”; występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje izolowane fragmenty jednostki: obiekty forteczne z otoczeniem,
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje większość jednostki;
 - występują duże obszary ochrony krajobrazu warownego B;
 - najważniejsze miejsca widokowe - forty Krzesławice”, „Grębałów”, rejon „Fortu Dłubnia”(występują wartościowe przedpola widokowe - do zachowania);
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje prawie całą jednostkę;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Fort „Dłubnia” przewidziany jako obiekt muzeum rozproszonego Twierdzy Kraków (wskazanie w Programie Ochrony i Rewitalizacji Zespołu Historyczno-Krajobrazowego Twierdzy Kraków);
- Proponowane objęcie granicami Parku Kulturowego „Fort Dłubnia” fortów „Krzesławice” i „Dłubnia”, obszarów krajobrazu warownego, a także poeksploatacyjnych fragmentów Terenu Górniczego Zesławice (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Tereny o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Dłubnia) – fragmentarycznie;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

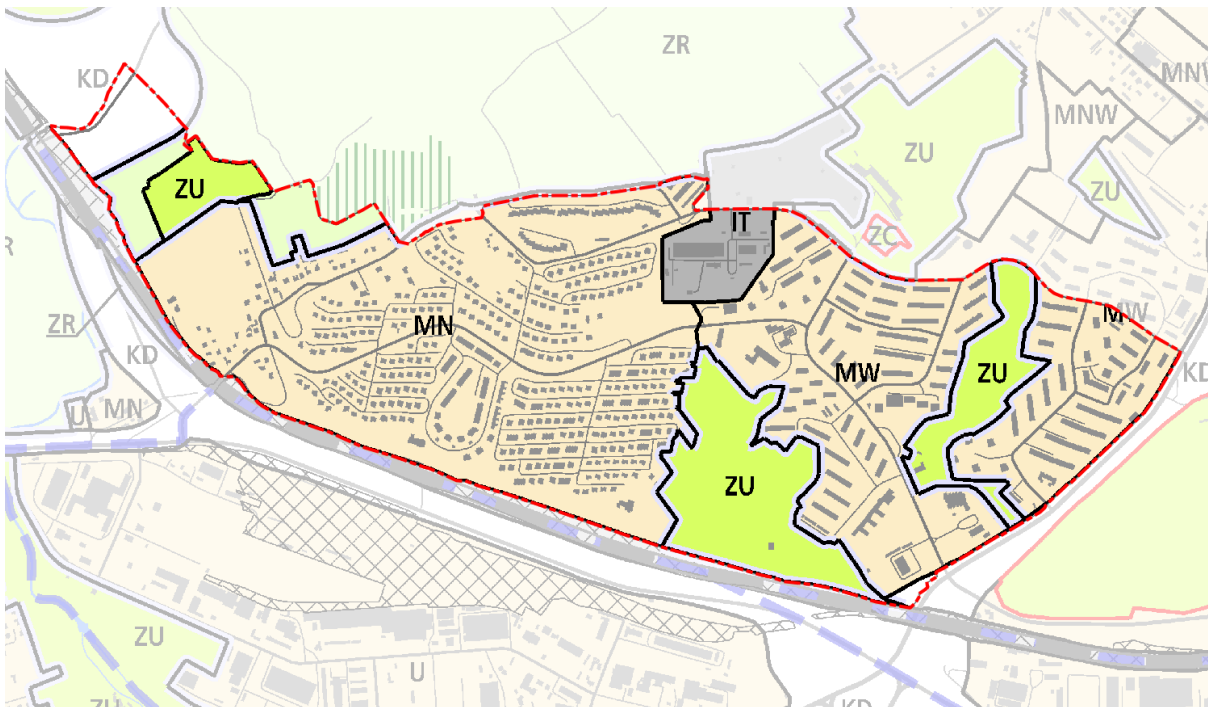
- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - droga ekspresowa S7 (odcinek planowany), z dostępem przez węzły: Kocmyrzowska i Okulickiego,
 - ul. Kocmyrzowska (planowana do rozbudowy) - w klasie G,
- Transport zbiorowy:
 - kolej aglomeracyjna z planowanymi przystankami: Jagiełły; Kocmyrzowska,
 - linia tramwajowa w ul. Kocmyrzowskiej (planowana przebudowa),
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas,
 - planowany terminal komunikacji miejskiej przy pętli tramwajowej Wzgórza Krzesławickie,
- Planowany parking przesiadkowy P&R przy węźle Kocmyrzowska/S7,

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące plany miejscowe

Analizowany obszar w większości (105,7 ze 131,2 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 25,5 ha objęte jest ustaleniami obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszary nr 139, 172, 210, 211, 212)” (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.).

Analizowany obszar graniczy:

- od północy:
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 23 marca 2009 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zesławice” (uchwała Nr LXIV/820/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r.),
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 23 kwietnia 2013 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kantorowicka - Niebyła” (uchwała Nr LXX/1008/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r.),
- od wschodu:
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 12 kwietnia 2008 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarz Grębałów” (uchwała Nr XXXV/453/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2008 r.),
- od południa:
 - z obszarem objętym obowiązującymi od 5 lipca 2022 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” (uchwała Nr LXXXVII/2423/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 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: ochrona bioróżnorodności i ciągłości struktur przyrodniczych, zintegrowanie ochrony przyrody i krajobrazu poprzez ustanowienie parków krajobrazowych w obszarach o wysokich wartościach, nie objętych dotąd wystarczającą ochroną prawną, 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 systemów 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. Kształtowanie systemu powiązań Krakowa z obszarami rekreacji i wypoczynku w strefie suburbiów m. in. poprzez system ścieżek rowerowych;
6. 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 obowiązującego od dnia 9 lipca 2014 r. Studium uwzględniają wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego, w zakresie obszaru objętego powyższą analizą.

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

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

7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

| Lp. | Nr wniosku | Podmiot | Przedmiot wniosku | Data złożenia wniosku |
|-----|------------|----------------|--|-----------------------|
| 2 | 2954 | Osoba fizyczna | Wniosek o przekształcenie działki nr 305/1 obr. 3 Nowa Huta na działkę budowlaną | 21.05.2018 |

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

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **23 sierpnia 2023 r.** wydanych zostało 19 decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę oraz 1 decyzja o udzieleniu pozwolenia na rozbiórkę dla inwestycji dotyczących m.in.:

budowy:

- wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - os. Na Wzgórzach 5 **(1)**;
- wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny - ul. Rycerska 9 **(2)**;
- wewnętrznej instalacji gazowej wraz z kotłownią gazowa w budynku mieszkalnym jednorodzinny - ul. Przemysława II 16 **(3)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dwoma garażami wbudowanymi oraz instalacjami zewnętrznymi - ul. Marii Kownackiej **(4)**;
- palisady betonowej, pochylni dla niepełnosprawnych, schodów terenowych oraz ciągów pieszych - ul. Architektów **(5)**;
- pompowni wód płucznych oraz zbiornika wody dla filtrów pospiesznych na terenie Zakładu Uzdatniania Wody „Dłubnia” - os. Na Stoku 33 **(6)**;
- obiektów małej architektury, placu zabaw, siłowni plenerowej w miejscu publicznym wraz i wewnętrzną instalacją techniczną - ul. Architektów **(7)**;
- wieży telekomunikacyjnej z infrastrukturą techniczną - os. Na Stoku 33 **(8)**;

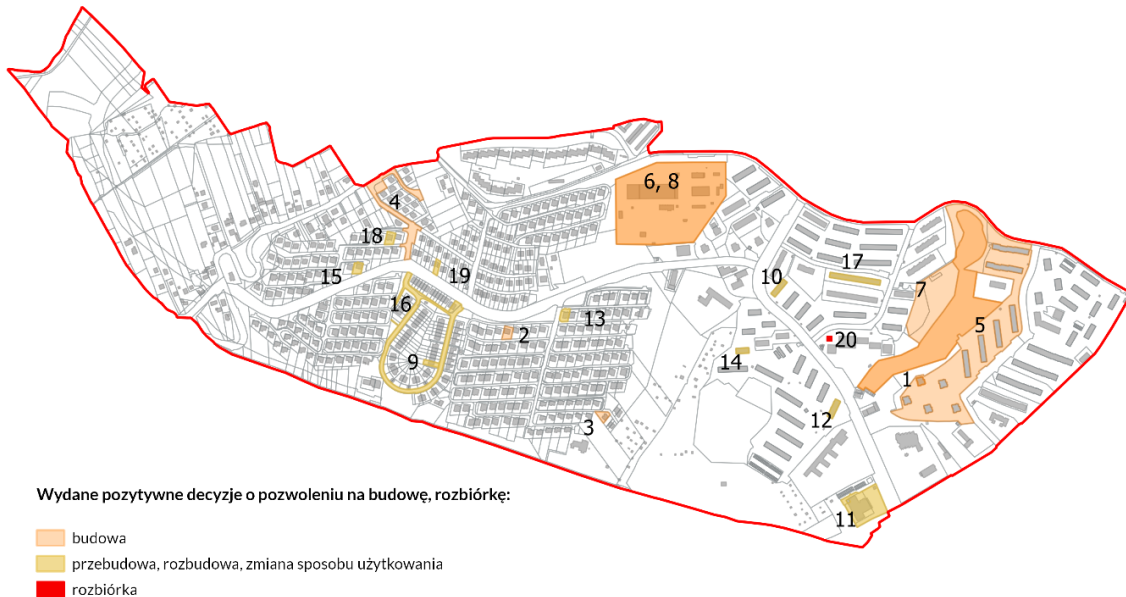
przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zakresie powiększenia balkonu - ul. Stefana Kisielewskiego 25 **(9)**;
- przebudowa wewnętrznych przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - os. Na Stoku 19 **(10)**;

- rozbudowa i przebudowa budynku usługowego (lokalu handlowego) wraz z przebudową wewnętrznych instalacji - os. Na Stoku 53 (11);
- przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - os. Na Stoku 51 (12);
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zakresie przebudowy balkonów i tarasu oraz remontu elewacji – ul. Bolesława Wstydlivego 2 (13);
- przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - os. Na Stoku 40 (14);
- rozbudowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - ul. Magdaleny Samozwaniec 4 (15);
- przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego wraz z przebudową budynku, instalacjami wewnętrznymi i – ul. Władysława Jagiełły 28 (16);
- przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie wybicia otworu w ścianie nośnej pomiędzy mieszkaniami nr 20 i 21- os. Na Stoku 13 (17);
- nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego poprzez zmianę konstrukcji – ul. Magdaleny Samozwaniec 20 (18);
- nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego polegająca na budowie wiatrołapu nad garażem oraz zabudowie loggi - ul. Władysława Jagiełły 11 (19)

rozbiórki:

- budynku usługowego – os. Na Stoku 1 B (20).



Rysunek 10 Lokalizacja wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę (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 udzieleniu pozwoleń na budowę oraz na rozbiórkę.

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 **23 sierpnia 2023 r.** zostało wydanych **21 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 jednorodzinnego **(1)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym **(2)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego **(3)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z garażami wbudowanymi **(4)**;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej **(5)**;
- 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych **(6,7)**;
- 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi **(8)**;
- do 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami **(9)**;

przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego **(12)**;
- nadbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego **(13, 14)**;
- nadbudowy i przebudowy budynku polegająca na wykonaniu wiatrołapu nad garażem istniejącym oraz zabudowie loggii I piętra **(15)**;
- rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego **(16)**;
- rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny jednorodzinny (dwulokalowy) **(17)**;
- rozbudowy budynku usługowego (lokalu handlowego) na cele usługowe **(18)**;
- przebudowy i zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowo-mieszkalnym jednorodzinnym, na gabinety logopedyczne **(19)**;
- przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania lokalu biurowego na lokal klubu malucha - placówki realizującej zajęcia opiekuńczo-wychowawcze i edukacyjne **(20)**;
- zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego (1 lokal mieszkalny + 1 lokal usługowy) na budynek mieszkalno-usługowy (2 lokale mieszkalne + 1 lokal usługowy) **(21)**.

lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- budowy budynku pompowni wód płucznych i zbiornika wody dla filtrów pospiesznych **(10)**;
- budowy wieży telekomunikacyjnej **(11)**.



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

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

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (**1,2**);
- budowy 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (**3**);
- budowy chodnika /postępowanie ULICP/ (**4**);
- budowy budynku krytej pływalni /postępowanie ULICP/ (**5**).

Ponadto **1 postępowanie jest zawieszono**, dotyczy ono:

- budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego (**6**).

W granicach analizowanego obszaru 1 postępowanie zostało wznowione. Dotyczy ono:

- budowy 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (**7**).



Rysunek 12 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w toku, zawieszono i wznowiono (stan na 23 sierpnia 2023 r.).

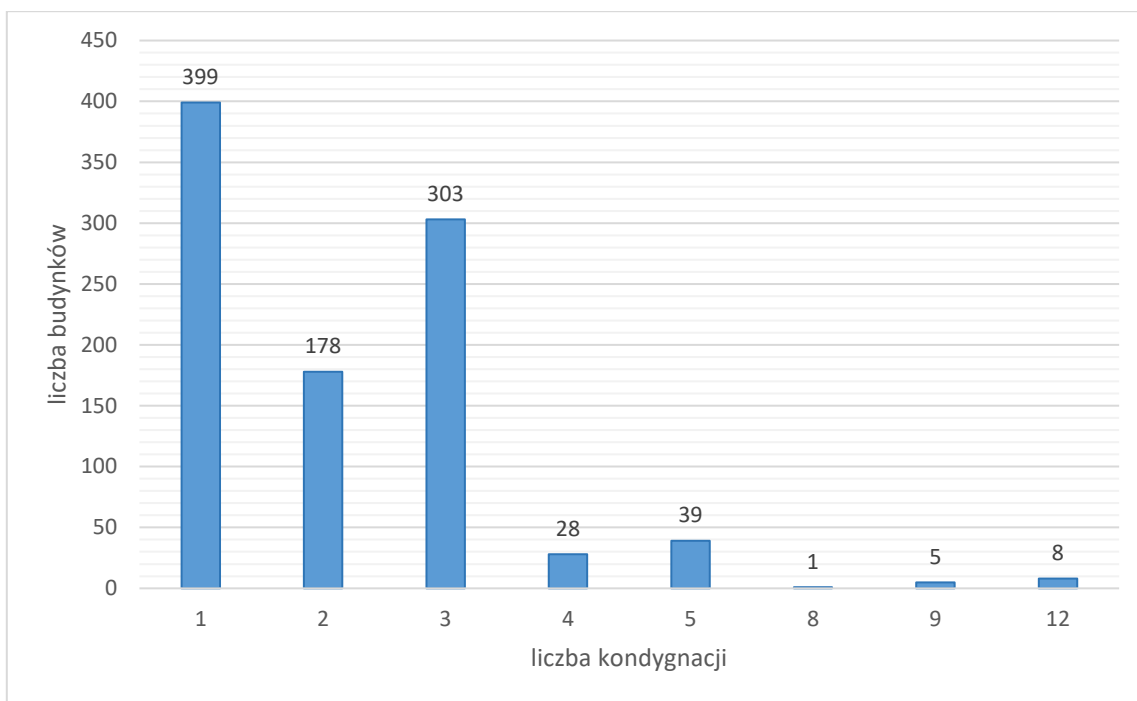


Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki 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 **961** 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 (399). Kolejne grupy stanowią budynki: 3-kondygnacyjne (303), budynki 2-kondygnacyjne (178), budynki 5-kondygnacyjne (39), budynki 4-kondygnacyjne (28), budynki 12-kondygnacyjne (8), budynki 9-kondygnacyjne (5). Tylko jeden budynek posiada 8 kondygnacji.

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



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

Obszar objęty analizą znajduje się w granicach jednostki strukturalnej **57 Grębałów - Lubocza**, w ramach której 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 11 m oraz dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m.

W analizowanym obszarze 12 budynków o funkcji mieszkalnej nie spełnia ww. wymogów.

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, oraz dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 m.

W analizowanym obszarze ww. wymogów nie spełniają jedynie Kościół Miłosierdzia Bożego, którego wysokość bryły głównej wynosi ok. 25 m oraz znajdująca się obok wieża, która mierzy ok. 41 m.

- **Tereny zabudowy infrastruktury technicznej (MW)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) GPZ Lubocza do 16 m z dopuszczeniem słupów elektroenergetycznych do 30 m.

W analizowanym obszarze wszystkie obiekty spełniają ww. wymogi.

- **Tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości. W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 57 Grębałów - Lubocza, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w terenach komunikacji KD.



Rysunek 13 Budynki w obszarze objętym analizą 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).

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 14). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 98,3 ha.



Rysunek 14 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 90 ha stanowią działki określone już jako zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany), działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe) i działki z zielenią urządzoną.

Powierzchnia działek niezabudowanych oraz działek możliwych do przekształceń wynosi ok. 8,1 ha.

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

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wzgórze Krzesławickie” 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 układu urbanistycznego osiedli Na Wzgórzach i Na Stoku oraz ochrona terenów zieleni urządzonej i zieleni międzyblokowej.

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:

- **44,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **30,6%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **15,8%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- **3,7%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**);
- **3,0%** obszaru jako tereny infrastruktury technicznej (**IT**);
- **2,6%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**).

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.:

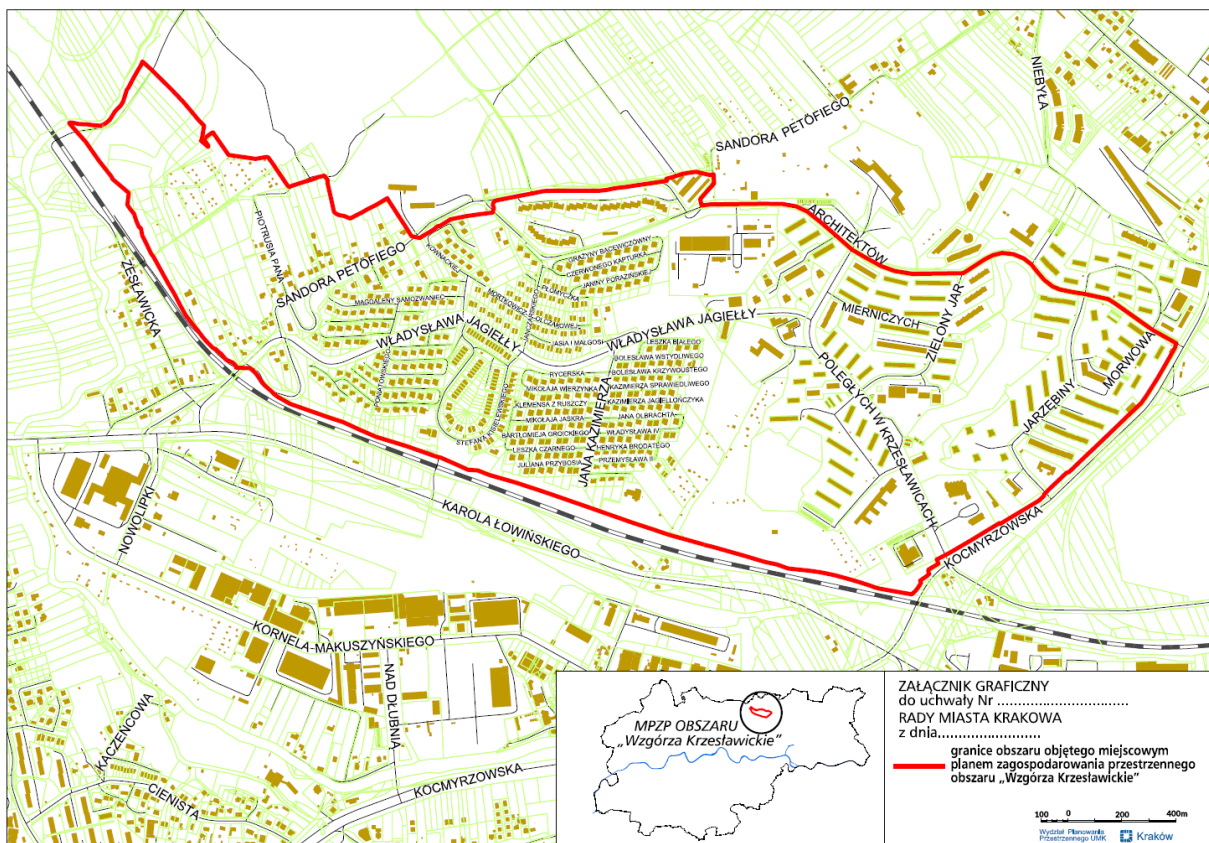
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Przeprowadzenie konsultacji społecznych.
7. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
8. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

V. PODSUMOWANIE

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

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

Sporządzona dla obszaru „Wzgórza Krzesławickie” 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.

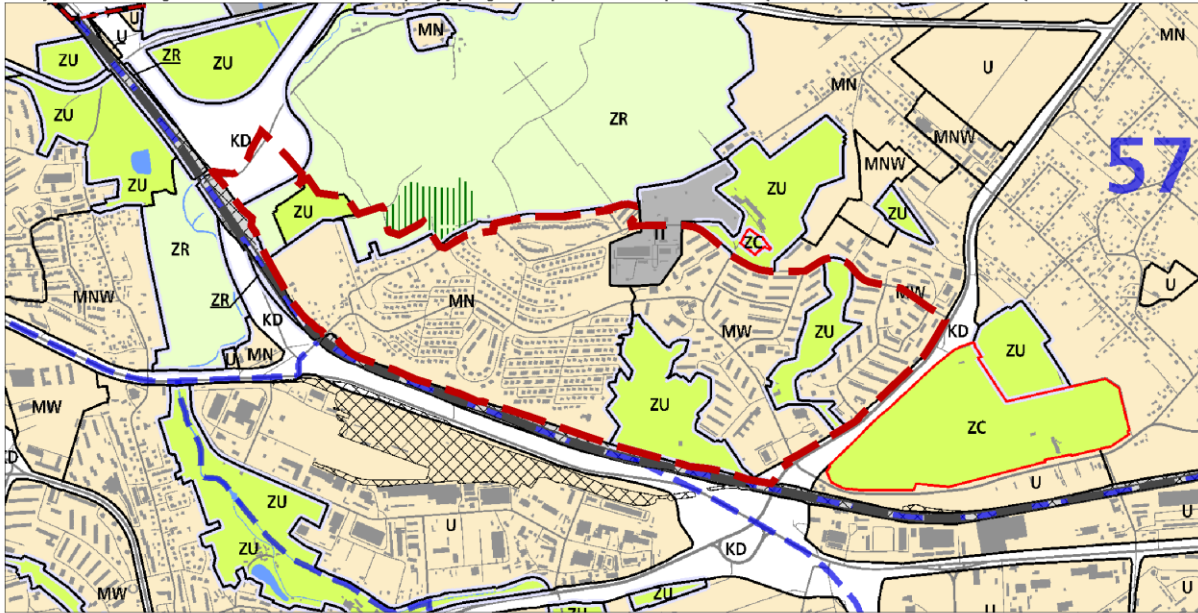


Rysunek 15 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Wzgórza Krzesławickie”.

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

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

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

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

| | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| | granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa | | istniejący układ drogowy - osie ulic | | tereny zamknięte |
| | granica miasta Krakowa | | kopce | | tereny leśne wg ewidencji gruntów |
| | granice gmin sąsiednich | | granice i numery jednostek urbanistycznych | | powierzchnie ograniczające lotniska |
| | istniejące budynki | | Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne | | planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonego 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 PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



--- granice obszaru objętego analizą

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA

— granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO

— granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO
- - granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO

STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

dominacji na obszarach zieleni

rewaloryzacji

integracji

historyczny układ drożny

układ dróg Twierdzy Kraków

STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA

granica strefy ochrony sylwety miasta

STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu

obszary ochrony krajobrazu warownego - A

obszary ochrony krajobrazu warownego - B

punkty widokowe

ciągi i osie widokowe

powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

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

tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania

tereny zabudowane i zainwestowane

ŚRODOWISKO KULTUROWE

strefa ochrony i kształtowania krajobrazu

STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO

granica strefy nadzoru archeologicznego

stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)

dobra kultury współczesnej

miejsca pamięci narodowej

PARKI KULTUROWE

istniejące

1. Stare Miasto

proponowane

2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły

3. Stare Podgórze z Krzemionkami

4. Stara Nowa Huta

IV. wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego

I. Wzgórze Św. Bronisławy

II. Skała

III. Mydlniki -Tonie

IV. Fort Dłubnia

V. Lotnisko

VI. Krzemionki Podgórskie

VII. Rajsko-Kosocice

VIII. Skotniki-Bodzów

IX. Tyniec

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

granica miasta Krakowa

granice gmin sąsiednich

16 granice i numery jednostek urbanistycznych

istniejące budynki

istniejący układ drogowy - osie ulic

istniejące linie kolejowe

Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne

tereny zamknięte

zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków

zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków

fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków

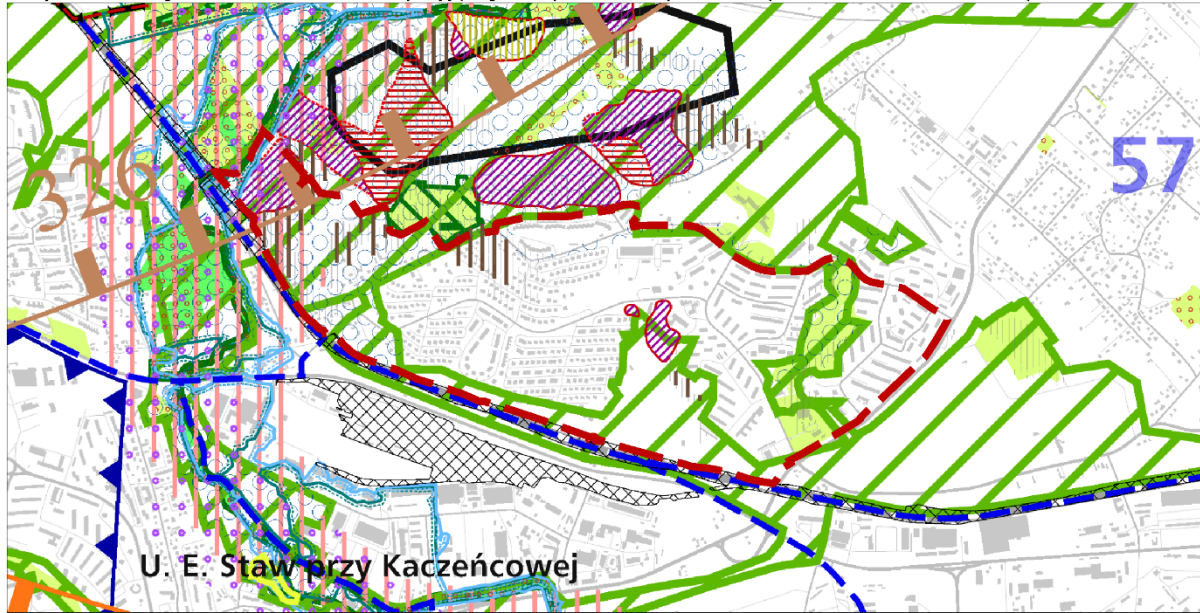
obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

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

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



U. E. Staw przy Kaczeńcowej

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

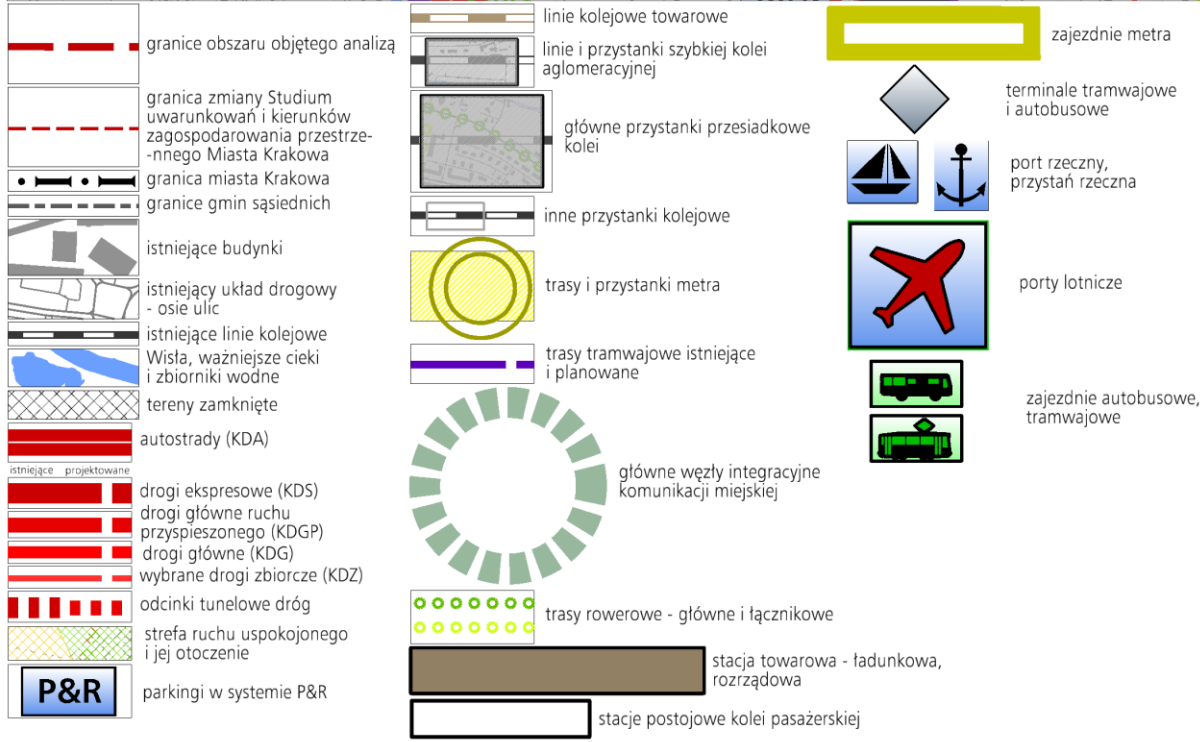
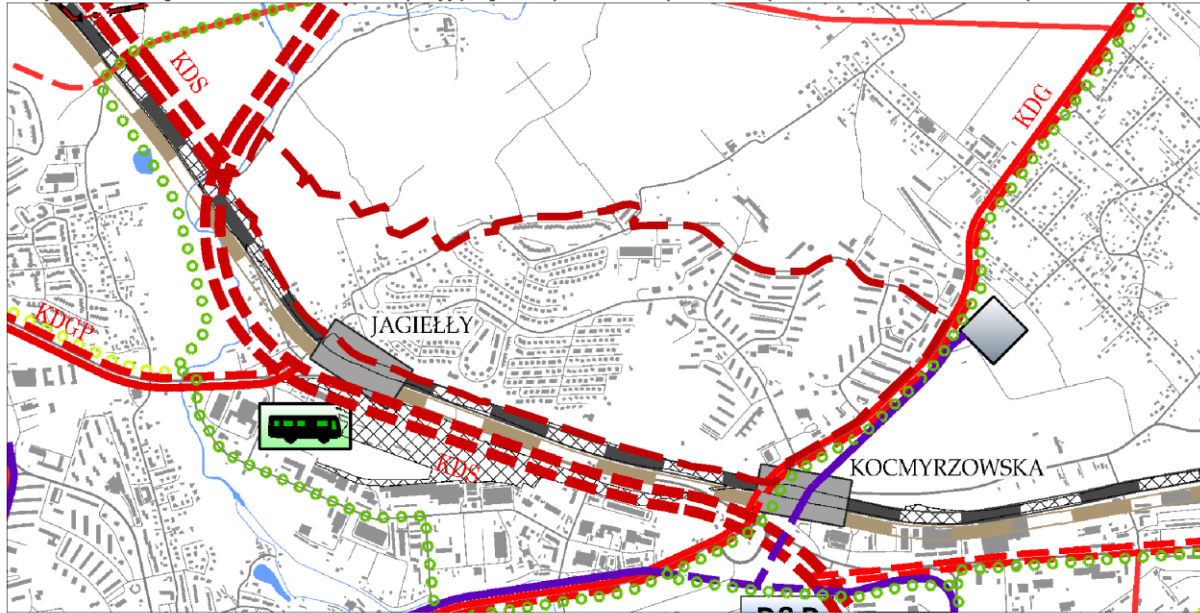
500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

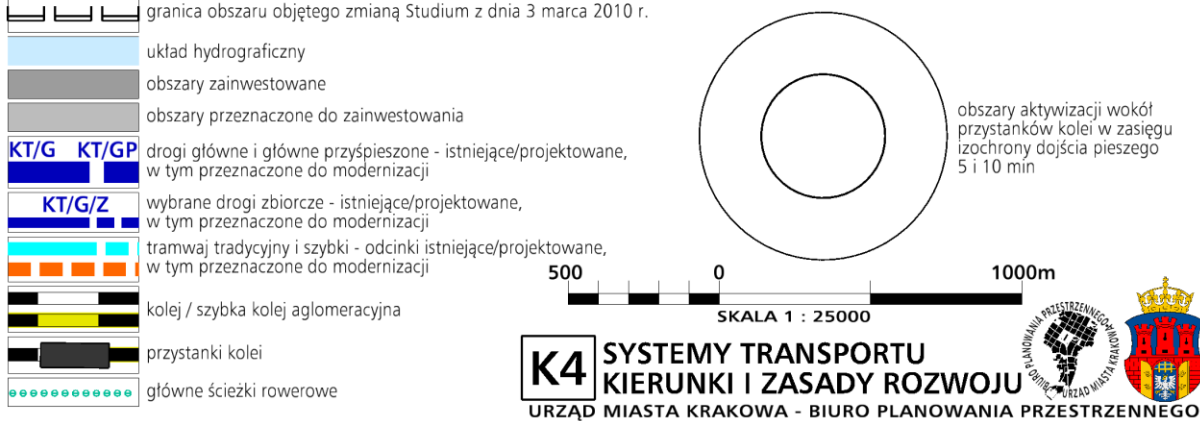
K3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

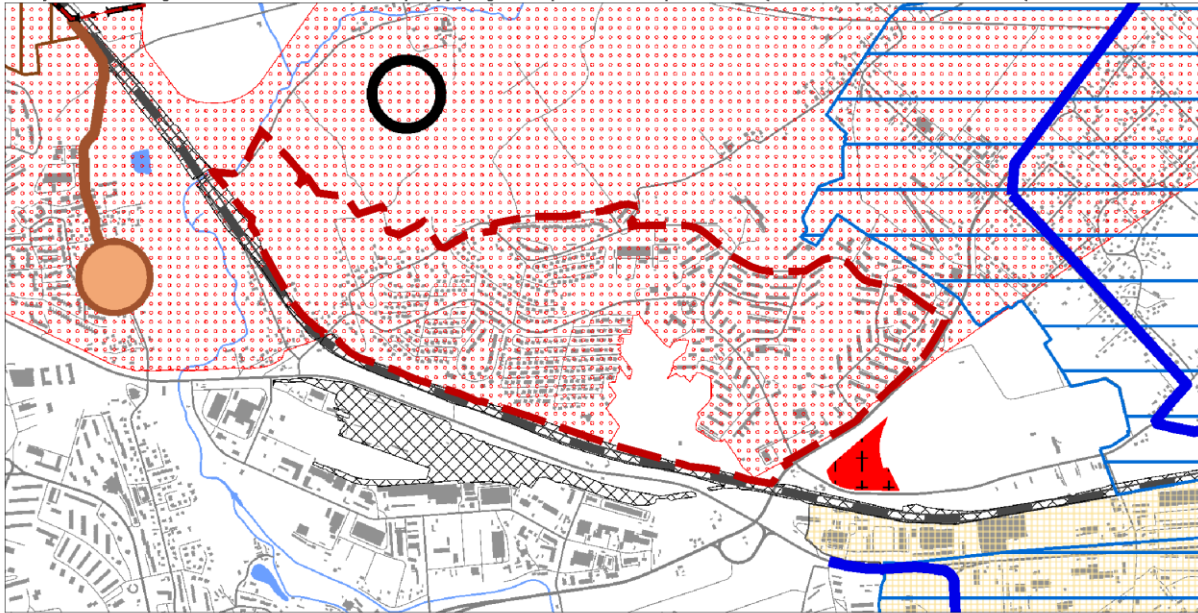
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁĄGIEWNIKACH



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



- granice obszaru objętego analizą
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
 - granica miasta Krakowa
 - granice gmin sąsiednich
 - istniejące budynki
 - istniejący układ drogowy - osie ulic
 - istniejące linie kolejowe
 - Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
 - tereny zamknięte

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

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

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

- CMIENTARNICTWO**
- ††††† cmentarz planowany /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 WÓD OPADOWYCH**
- * oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji
 - planowana sieć kanalizacyjna
 - obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego
 - * planowana pompownia ścieków
 - kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacyjnego
 - planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacyjnego

- Zielonki**
- planowany zbiornik małej retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego
 - planowany zbiornik retencyjny wg Programu zwiększenia zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy
 - planowany zbiornik retencyjny wg 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

- Zielonki**
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
 - planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego
- z ZUW Raba**
- Wieliczka**

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

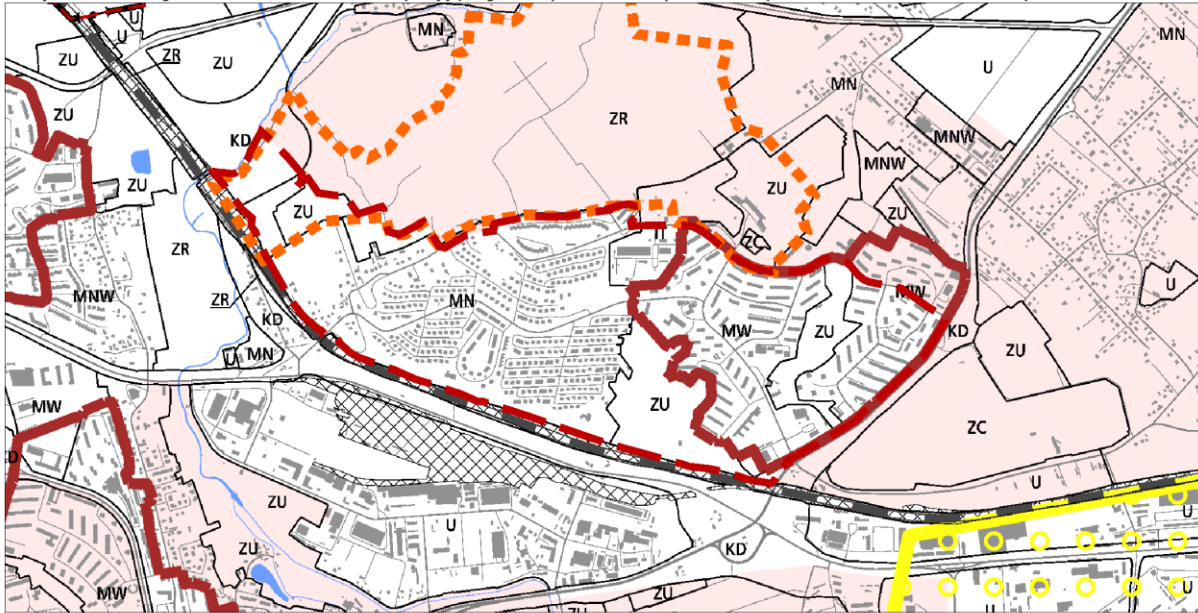
*piktogramy na rysunku nie oznaczają faktycznej zajętości terenu, lecz określają orientacyjną lokalizację inwestycji, do precyzyjnego określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



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 uzdrowska Swoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls,)

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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



PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

