

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„NOWY BIEŻANÓW - RŻĄKA”**



listopad 2023 r.

**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: *Marzena Klepak
oraz
Jakub Dańczura
Olga Rodzoń
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.

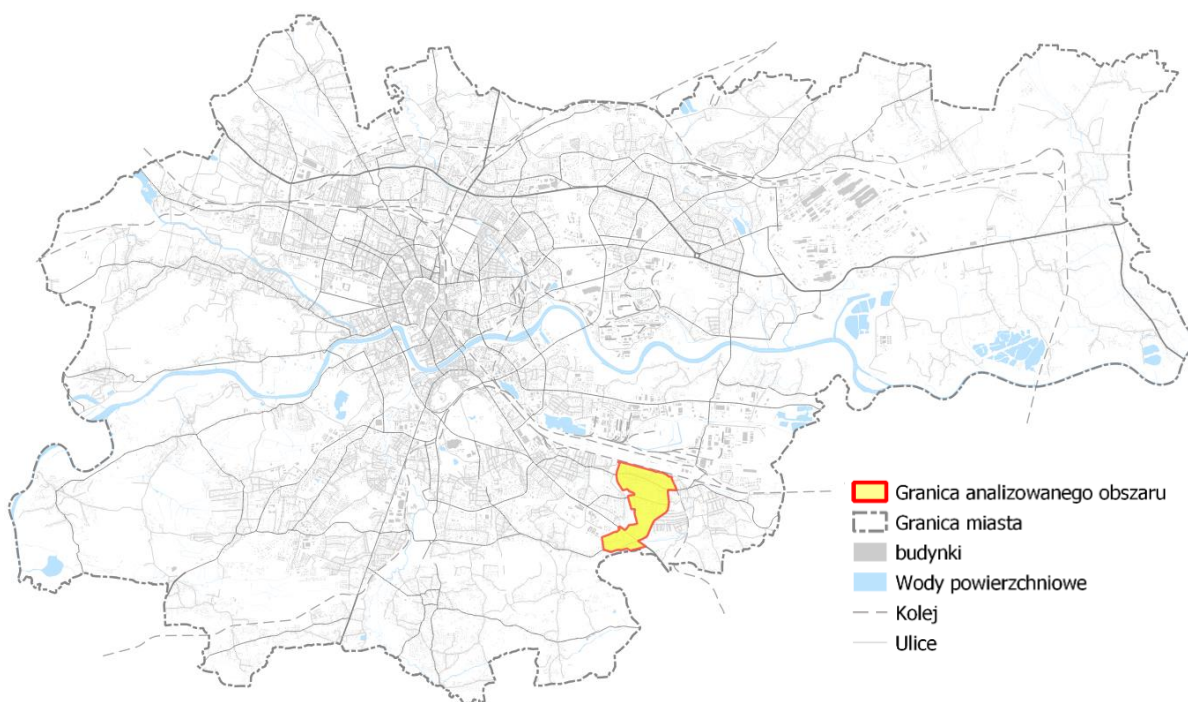
Spis treści

1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Zagospodarowanie terenu	7
2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu	7
2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków	9
2.3 Wysokość budynków	11
2.4 Obsługa komunikacyjna	14
2.5 Infrastruktura techniczna	15
3. Struktura własności gruntów	16
4. Problemy przestrzenne	17
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych	17
5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	17
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	19
5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	31
6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	33
6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę	33
6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	37
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	42
6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych	44
7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	45
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	46
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	46
10. Niezbędny zakres prac planistycznych	47
11. Podsumowanie	47
12. Załączniki graficzne	49

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w południowo-wschodniej części Krakowa, w obszarze Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim.

Analizowany obszar obejmuje tereny położone w obrębach nr 56, 57 i 58 Podgórze oraz w niewielkim stopniu w obrębie nr 55 Podgórze. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **209,5 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od strony północnej:** zaczynając od północnego narożnika działki nr 79/15 obr. 55 Podgórze, granica obszaru analizowanego przebiega w kierunku wschodnim północnymi granicami działek nr: 79/15 obr. 55 Podgórze oraz 1/40, 1/41, 2/1, 363/2 obr. 56 Podgórze, północną i wschodnią granicą działki nr 283/3 obr. 56 Podgórze, następnie północnymi granicami działek nr: 286/2, 287, 288, 289/9, 294/2, 295, 296/7, 413/1 obr. 56 Podgórze do północno-zachodniego narożnika działki nr 300 obr. 56 Podgórze;
- **od strony wschodniej:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od północno-zachodniego narożnika działki nr 300 obr. 56 Podgórze, następnie fragmentem północnej granicy ww. działki, przecinając zarówno ww. działkę jak również częściowo działkę nr 413/1 obr. 56 Podgórze. Na dalszym odcinku granica przebiega środkiem ww. działki nr 413/1 obr. 56 Podgórze do osi ulicy Bieżanowskiej, a następnie osią ww. ulicy tj. po terenie działek nr: 412, 265/2, 370/2 obr. 56 Podgórze do ulicy Mała Góra oraz wzdłuż jej osi tj. po terenie działek nr: 375/3 obr. 56 Podgórze i 195/6, 195/5 obr. 57 Podgórze w kierunku do osi ulicy Wielickiej zlokalizowanej m.in. na terenie działki nr 199/11 obr. 57 Podgórze. Następnie poprowadzona jest ona osią ww. ulicy po terenie

działek nr: 199/11, 199/9, 199/10 obr. 57 Podgórze do miejsca przecięcia z osią ulicy będącej autostradą tj. z północnowschodnią granicą działki nr 156/1 obr. 58 Podgórze;

- **od strony południowej:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki nr 199/10 obr. 57 Podgórze z północnowschodnią granicą działki nr 156/1 obr. 58 Podgórze przebiegając następnie osią ulicy - autostradą tj. po terenie działek nr: 156/1, 153/4, 153/2, 154/4, 154/3, ponownie 154/4, 155/2, 148/3, 147/1, 147/2, 146/20, 144/14, 143/15, 143/12 obr. 58 Podgórze przecinając je, następnie fragmentem południowozachodniej granicy działki nr 143/12 obr. 58 Podgórze, południowozachodnimi granicami działek nr: 143/10, 143/11 obr. 58 Podgórze oraz fragmentem południowozachodniej granicy działki nr 143/6 obr. 58 Podgórze do miejsca przecięcia z działką nr 138/26 obr. 58 Podgórze. Na dalszym odcinku granica ta poprowadzona jest południowymi granicami działek nr: 138/26, 138/28 obr. 58 Podgórze, następnie przecinając działki nr: 138/21, 138/16, 137/8 obr. 58 Podgórze, przecinając także działkę 137/13 obr. 58 Podgórze oraz fragmentem jej zachodniej granicy. Następnie przebiega ona południowymi granicami działek nr: 134/3, 134/1, 133/1, 132/1 obr. 58 Podgórze oraz fragmentami południowej i zachodniej granicy działki nr 132/2 obr. 58 Podgórze. Na kolejnym odcinku granica obszaru analizowanego poprowadzona jest wzdłuż ulicy Kosocickiej przecinając działki nr: 131/4, 131/2, 131/1, 130, 129/2, 126/2, 125/2, 124/2 obr. 58 Podgórze, fragmentem południowej granicy działki nr 121/2 obr. 58 Podgórze, przecinając ją oraz fragmentem jej zachodniej granicy do miejsca jej północnozachodniego narożnika tj. miejsca przecięcia z działką nr 161/9 obr. 58 Podgórze - ulicą Kosocicką. Następnie granica przecina ww. działkę drogową nr 161/9 obr. 58 Podgórze oraz przebiega jej osią do miejsca przecięcia z południowozachodnim narożnikiem działki nr 14/11 obr. 58 Podgórze;
- **od strony zachodniej:** granica poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki nr 161/9 obr. 58 Podgórze z południowozachodnim narożnikiem działki nr 14/11 obr. 58 Podgórze, następnie przebiega zachodnimi granicami działek nr: 14/11, 18/17, 18/18, 166/3, 42/30, 42/26, 35/7 obr. 58 Podgórze, przecinając wschodni narożnik działki nr 38/33 obr. 58 Podgórze i kolejno zachodnią i północną granicą działki nr: 61/21 obr. 58 Podgórze, przecinając działkę nr 61/11 obr. 58 Podgórze, północnymi granicami działek nr: 63/1, 62/2, 66/2, 69/2, 70/4, 70/7 obr. 58 Podgórze. Na dalszym odcinku granica ta poprowadzona jest przecinając działki nr: 70/15, 70/19 obr. 58 Podgórze, północnymi granicami działek nr 75/87, 75/89, 75/60, 75/81 obr. 58 Podgórze, a następnie wzdłuż ulicy Ludwika Rydygiera tj. północnymi granicami działek nr: 75/27, 78/13, 81/2, 82/1, 83/5 obr. 58 Podgórze do miejsca przecięcia z działką nr 85/6 obr. 58 Podgórze, którą na dalszym odcinku przecina, podobnie jak działkę kolejną nr 115/11 obr. 59 Podgórze. Następnie przebiega ona przecinając działki nr: 395/7, 351/377 obr. 55 Podgórze - ulicę Wielicką do miejsca przecięcia z południowozachodnim narożnikiem działki nr 351/419 obr. 55 Podgórze. Na kolejnym odcinku poprowadzona jest fragmentem północnej granicy działki nr 351/377 obr. 55 Podgórze, północnymi granicami działek nr: 351/372, 384/26 obr. 55 Podgórze, 290, 123/6, 123/11, 123/25, 124/30 obr. 57 Podgórze oraz wzdłuż ulicy Podłęskiej tj. zachodnią granicą działki nr 124/40 obr. 57 Podgórze, zachodnią i północną granicą działki nr 124/38 obr. 57 Podgórze, północnymi granicami działek nr: 124/40, 124/70, 124/56, 124/59 obr. 57 Podgórze, następnie przez działkę

nr 304 obr. 57 Podgórze - ulicę Aleksandry oraz wzdłuż ww. ulicy tj. zachodnimi granicami działek nr: 247/8, 243/11, 241/4, 117/8, 115/8, 114/6, 113/4, 112/9, 239/12, 103/18 obr. 57 Podgórze, po terenie działki nr 304 obr. 57 Podgórze - ulicy Aleksandry przecinając ją, a następnie południową i zachodnią granicą działki nr 72/159 obr. 57 Podgórze oraz zachodnimi granicami działek nr: 56/60, 56/69, 56/27, 56/52, 296/2, 296/3 obr. 57 Podgórze. Na dalszym odcinku granica obszaru analizowanego poprowadzona jest przecinając działkę nr obr. 29/44 obr. 57 Podgórze - ulicę Mieczysławy Ćwiklińskiej oraz fragmentem północnej granicy ww. działki, następnie wzdłuż ulicy Telimeny tj. zachodnimi granicami działek nr: 1/121 obr. 57 Podgórze i 169/47 obr. 56 Podgórze. Następnie granica przebiega przecinając działki nr 169/34, 163 obr. 56 Podgórze, południową granicą działki nr 158/24 obr. 56 Podgórze, przecinając działki nr 157/1, 152/5, 151/3, 149/7, 148/4, 147, 126/2, 146 obr. 56 Podgórze, południową i zachodnią granicą działki nr 145/3 obr. 56 Podgórze, południowymi granicami działek nr: 144/3, 143/3, 142/3, 141/3, obr. 56 Podgórze, zachodnimi granicami działek nr: 131/8, 131/7, 131/6, 131/5, 131/4, 131/10, 131/9 obr. 56 Podgórze. Na kolejnym odcinku poprowadzona jest ona przecinając działki nr: 370/2, 370/4 obr. 56 Podgórze - ul. Biezanowską oraz fragmentem ww. działki nr 370/4 obr. 56 Podgórze, następnie zachodnią granicą działki nr: 97/4, obr. 55 Podgórze, przecinając działkę nr 99/1 obr. 55 Podgórze, zachodnimi granicami działek nr: 92/11, 92/5, 91/1, 90/1, 81/4, 81/3, 81/2 obr. 55 Podgórze, a następnie wzdłuż ulicy Seweryna Udzieli tj. fragmentem południowej granicy działki nr 80/1 obr. 55 Podgórze, następnie południową granicą działki nr 79/15 obr. 55 Podgórze, przecinając oraz fragmentem zachodniej granicy działki nr 383/1 obr. 55 Podgórze i zachodnią granicą działki nr 79/15 obr. 55 Podgórze do miejsca przecięcia z północnym narożnikiem działki nr 79/15 obr. 55 Podgórze.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Zagospodarowanie terenu

2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar objęty analizą jest w większości zainwestowany. Dominującą funkcję zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa. Ze względu na jej charakter zainwestowania wyróżnić można dwa podobszary.

1. Obszar położony w rejonie ulicy Bieżanowskiej:

Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana głównie wzdłuż ulicy Bieżanowskiej.

W centralnej części podobszaru, w rejonie ulicy Bieżanowskiej i Duża Góra zlokalizowana jest szkoła podstawowa oraz przedszkole samorządowe.

W północnej części podobszaru, wzdłuż torów kolejowych, zlokalizowany jest teren Rodzinnych Ogródków Działkowych.

2. Obszar położony w rejonie ulicy Mieczysławy Ćwiklińskiej i ulicy Wielickiej:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usytuowana w zieleni o charakterze parkowym przeważa na osiedlu Nowy Biezanów zrealizowanym w latach 1974-1982 w technologii wielkopyłtowej wg proj. Teresy Berezowskiej. Ponadto budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane są w rejonie ulic Aleksandry, Podłęskiej oraz Mała Góra, a w latach 2019-2021 powstały budynki przy ulicy Podłęskiej oraz u zbiegu ulic Mieczysławy Ćwiklińskiej i Mała Góra. Enklawa zabudowy jednorodzinnej zlokalizowana jest w południowej części obszaru, ograniczona ulicami Kaimską i Aleksandry. W obszarze tym znajduje się również budynek hotelu.

Na północy tej części obszaru analizowanego znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedla Nowy Biezanów – Północ. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną tworzą głównie budynki 4 i 5 kondygnacyjne usytuowane w zieleni parkowej. Wyróżnić tu można również powstałą niedawno zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną w rejonie skrzyżowania ulic Mieczysławy Ćwiklińskiej i Mała Góra oraz przy ulicy Telimeny. W rejonie ulicy Telimeny znajduje się filia Biblioteki Kraków, liceum ogólnokształcące, szkoła podstawowa specjalna oraz przedszkole samorządowe wraz z przylegającym do nich terenem zielonym z boiskami i placami zabaw. W rejonie skrzyżowania ulic: Mieczysławy Ćwiklińskiej, Barbary i Heleny znajduje się pętla tramwajowa wraz z parkingiem w systemie „parkuj i jedź” Nowy Biezanów P+R.

Wzdłuż ulicy Mieczysławy Ćwiklińskiej zlokalizowane są obiekty usługowe – m.in.: piekarnia, apteka, niewielkie lokale gastronomiczne, dwa obiekty handlowe typu supermarket oraz zakład opieki zdrowotnej. W rejonie skrzyżowania z ulicą Aleksandry znajduje się jednostka ratowniczo-gaśnicza, komisariat policji, Sanktuarium Najświętszej Rodziny oraz dom kultury „Klub Aleksandry”.

W centralnej części obszaru, w rejonie ulicy Aleksandry, znajduje się szkoła podstawowa, przedszkola, obiekt handlowy i usługowy – m.in.: poczta, dom kultury oraz plac zabaw i boiska sportowe. Na wschód od nich, w rejonie ulicy Mała Góra zlokalizowany jest Cmentarz Biezanów.

Ponadto, u zbiegu ulic Mieczysławy Ćwiklińskiej i Heleny zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Biezanów”.

Natomiast na południu zabudowę stanowi osiedle mieszkaniowe Rząka. Zabudowa wielorodzinna zrealizowana została w technologii wielkoblokowej i wielkopyłtowej w latach 1987-1994 w środkowo-wschodniej części Rząki (wg proj. Grażyny Bodzentyn, Marii Żabińskiej i Zbigniewa Nesterskiego) wzdłuż ulic Ludwika Rydygiera, Alberta Schweitzera oraz Rafała Czerwiakowskiego. W obszarze tym zlokalizowane są: szkoła podstawowa, kościół pw. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny, hotel, restauracja oraz małe sklepy osiedlowe. Układ przestrzenny osiedla dopełnia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana wzdłuż ulicy Kosocickiej. Towarzyszą jej drobne usługi m.in.: przedszkola, warsztaty samochodowe oraz centrum medyczne. Na obszarze tym można wyróżnić powstałą w latach 2019-2022 zabudowę wielorodzinną przy ulicy Księdza Prymasa Stefa Wyszyńskiego oraz przy ulicy Kosocickiej.

Zabudowie osiedli towarzyszą tereny zieleni, głównie międzyblokowej oraz ogrody przydomowe.

W południowej części obszaru opracowania zlokalizowany jest węzeł autostradowy Kraków Wieliczka. W rejonie węzła, przy ulicy Kosocickiej znajduje się jest kompleks obiektów usługowych oraz składowo-magazynowych.



Rysunek 3 Ortofotomapa (2022 r.) z granicami obszaru objętego analizą i wydzielonymi podobszarami

2.2 Struktura użytkowania gruntów wg 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 183,38 ha, co stanowi ok. 87,6% obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe (100,68 ha), drogi (29,16 ha), inne tereny zabudowane (25,75 ha). Pozostałe 12,4% powierzchni analizowanego obszaru stanowią grunty rolne (25,51 ha), grunty pod wodami (0,6 ha).

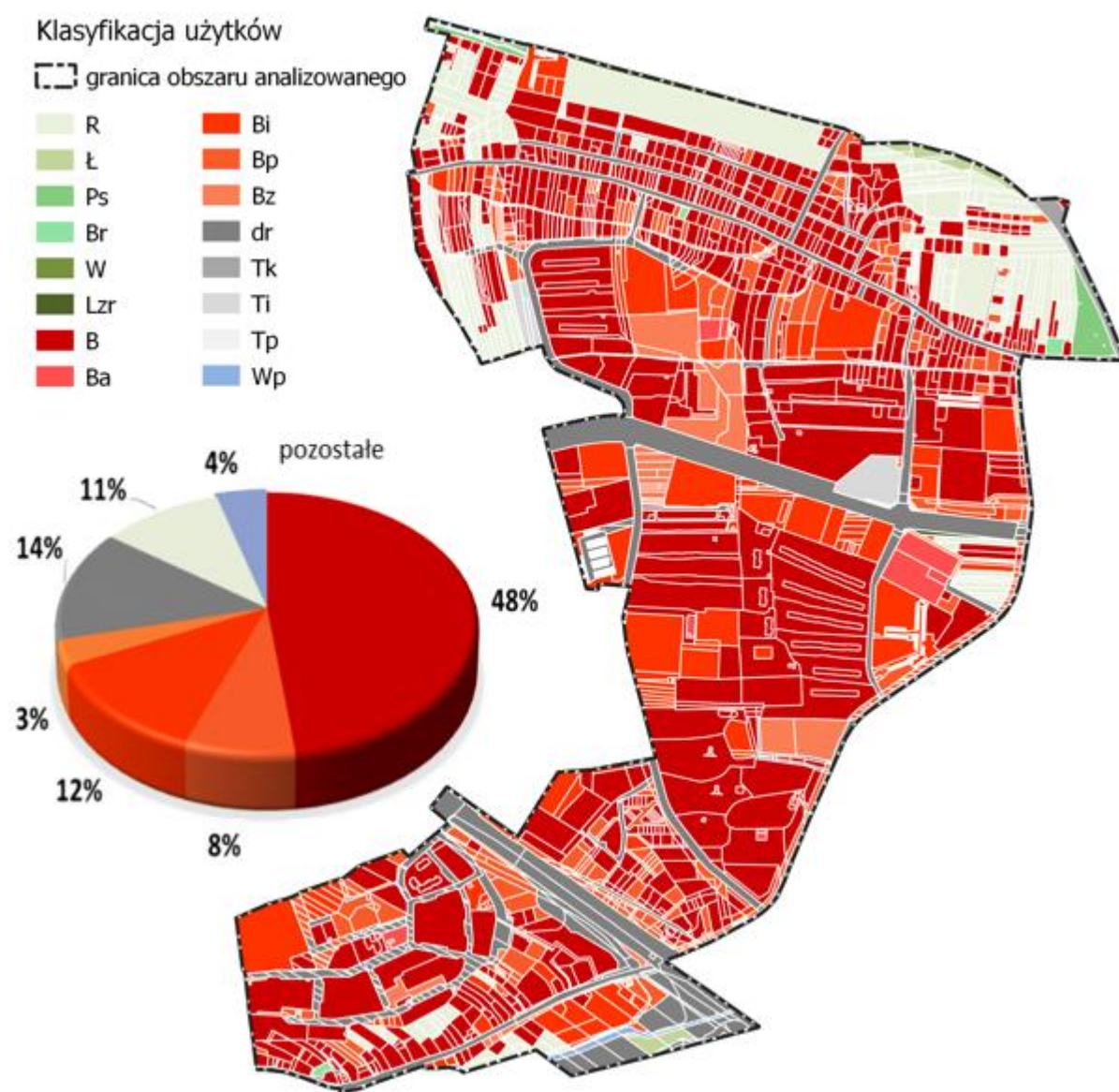
Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
B	tereny mieszkaniowe	100,68	48,1
Ba	tereny przemysłowe	2,39	1,1
Bi	inne tereny zabudowane	25,75	12,3
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	16,05	7,7
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	6,58	3,1
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	29,16	13,9
Tk	tereny kolejowe	0,72	0,3

Ti	inne tereny komunikacyjne	1,63	0,8
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,42	0,2
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	22,11	10,6
Ł	łąki trwałe	1,12	0,5
Ps	pastwiska trwałe	1,43	0,7
Br	grunty rolne zabudowane	0,29	0,1
W	grunty pod rowami	0,44	0,2
Lzr	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	0,12	0,1
Grunty pod wodami:		[ha]	[%]
Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	0,56	0,3

Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGIB – stan na listopad 2023 r.

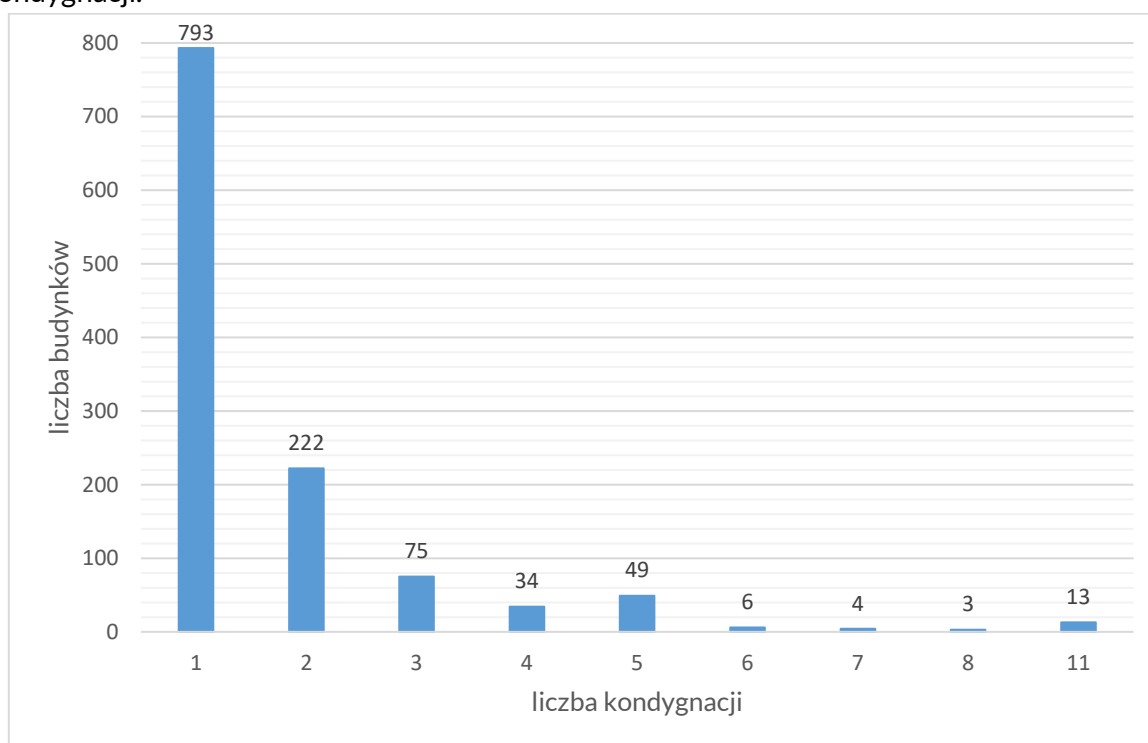


Rysunek 4 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na listopad 2023 r.)

2.3 Wysokość budynków

W analizowanym obszarze zidentyfikowano **1199** budynków o różnych funkcjach. Budynki te zróżnicowane są również pod kątem liczby kondygnacji - od jednej do jedenastu. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (793) i 2-kondygnacyjne (222). Kolejne grupy stanowią budynki: 3-kondygnacyjne (75), 5-kondygnacyjne (49), 4-kondygnacyjne (34), 11-kondygnacyjne (13), 6-kondygnacyjne (6), 7-kondygnacyjne (4) oraz 8-kondygnacyjne (3).

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



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

Analizowany obszar znajduje się głównie w granicach trzech strukturalnych jednostek urbanistycznych: **31 Stary Prokocim**, **51 Nowy Bieżanów**, **52 Prokocim CM** (niewielki fragment obejmuje również jednostkę urbanistyczną **50 Stary Bieżanów**, jednak na jej terenie nie znajduje się żaden budynek).

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **31 Stary Prokocim**, analizowany obszar obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m oraz wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ulicy Wielickiej do 13 m.

W analizowanym obszarze ww. wymogów nie spełniają 3 budynki mieszkalne, z których jeden ma wysokość około 15 metrów, a pozostałe dwa ponad 17 metrów.

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a na wschód od ul. Erazma Jerzmanowskiego (rejon Parku Aleksandry) oraz na zachód od ulicy Telimeny (rejon ulic Imielnej i Opty) do 16 m. Natomiast wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wyznaczono do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Wielickiej do 20 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny zieleni urządzonej (ZU), tereny komunikacji (KD), tereny kolejowe (KK)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości dla terenów zieleni urządzonej (ZU), terenów komunikacji (KD), terenów kolejowych (KK). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 31 Stary Prokocim, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w wyżej wymienionych terenach.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 51 Nowy Bieżanów, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m oraz wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m.

W analizowanym obszarze ww. wymogów nie spełnia jeden budynek o funkcji usługowej przy ulicy Aleksandry, o wysokości ok. 15 m.

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a dla terenów położonych na wschód od ul. Erazma Jerzmanowskiego do 16 m. Natomiast wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wyznaczono do 16 m.

W analizowanym obszarze ww. wymogów nie spełnia Kościół pw. Najświętszej Rodziny, którego bryła główna sięga prawie 25,5 metra, a wraz z krzyżem ponad 36,5 metra.

- **Tereny zieleni urządzonej (ZU), tereny cmentarzy (ZC), tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości dla terenów zieleni urządzonej (ZU), terenów cmentarzy (ZC) i terenów komunikacji (KD).

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 52 Prokocim CM, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m. Natomiast wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wyznaczono do 25 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 13 m, a dla terenów na południe od ul. Kosocickiej do 11 m. Natomiast wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczono do 9 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

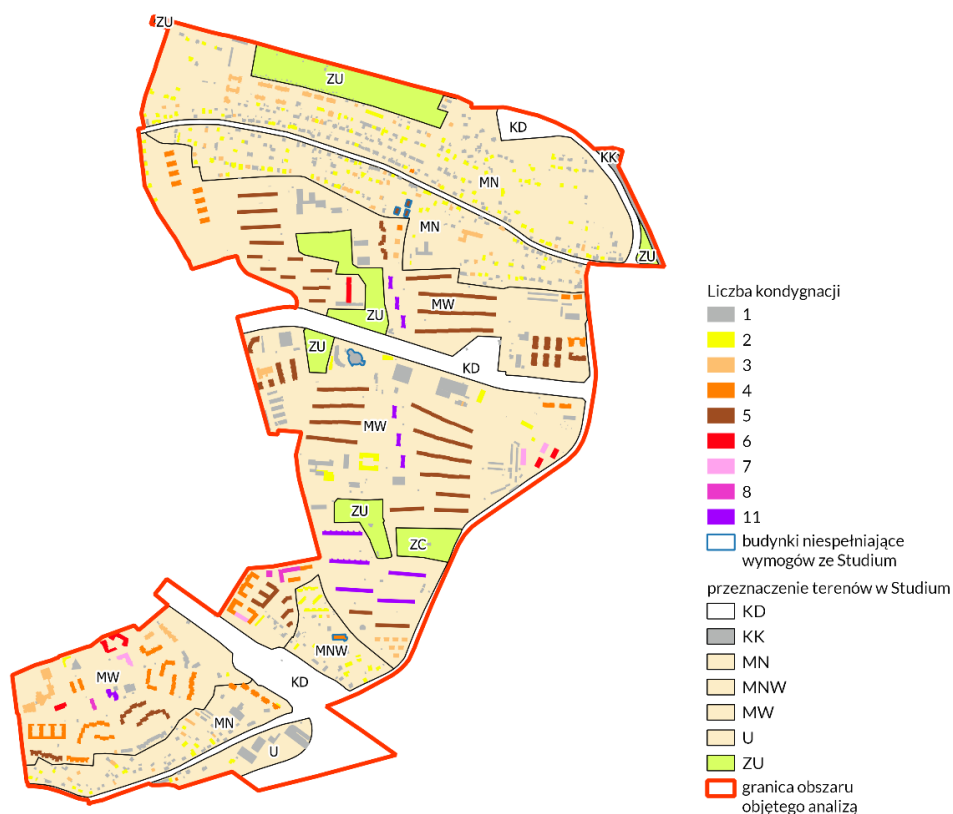
- **Tereny usług (U)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20 m, a dla zespołów szpitalnych w dostosowaniu do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości. W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 52 Prokocim CM, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w terenach komunikacji KD.



Rysunek 5 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.

2.4 Obsługa komunikacyjna

Układ drogowy

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, na który składają się:

1) Główne szlaki komunikacyjne

- ul. Wielicka wraz z węzłem autostradowym Kraków Wieliczka – droga powiatowa, zlokalizowana w południowej części analizowanego obszaru, rozdziela osiedla Rżąka i Nowy Bieżanów, za węzłem autostradowym, w kierunku wschodnim przechodzi w drogę krajową nr 94;
- ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej – droga powiatowa, zlokalizowana w centralnej części analizowanego obszaru, stanowi główną drogę dojazdową do osiedli: Bieżanów, Nowy Bieżanów-Północ i Nowy Bieżanów;
- ul. Bieżanowska – droga powiatowa, zlokalizowana w północnej części analizowanego obszaru;
- ul. Kosocicka – droga powiatowa, zlokalizowana południowej części analizowanego obszaru.

2) Drogi o znaczeniu lokalnym

- ul. Aleksandry – droga gminna, położona po zachodniej stronie os. Nowy Bieżanów, łączy ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej z ul. Mała Góra;
- ul. Mała Góra – droga powiatowa, stanowi przedłużenie w kierunku wschodnim ulicy Kosocickiej, łączy ul. Wielicką z ul. Bieżanowską i na tym odcinku stanowi wschodnią granicę analizowanego obszaru;
- ul. Heleny – droga gminna, położona po wschodniej stronie os. Nowy Bieżanów, łączy ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej z ul. Mała Góra;
- ul. Barbary – droga gminna, stanowi przedłużenie w kierunku północnym ul. Heleny, łączy ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej z ul. Bieżanowską.

3) Sieci dróg wewnętrznych i wewnątrzosiedlowych 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. Ścieżki rowerowe oraz ciągi pieszo rowerowe przebiegają wzdłuż ulicy Mieczysławy Ćwiklińskiej, a ruch rowerowy chodnikiem dopuszczony jest wzdłuż ulicy Wielickiej.

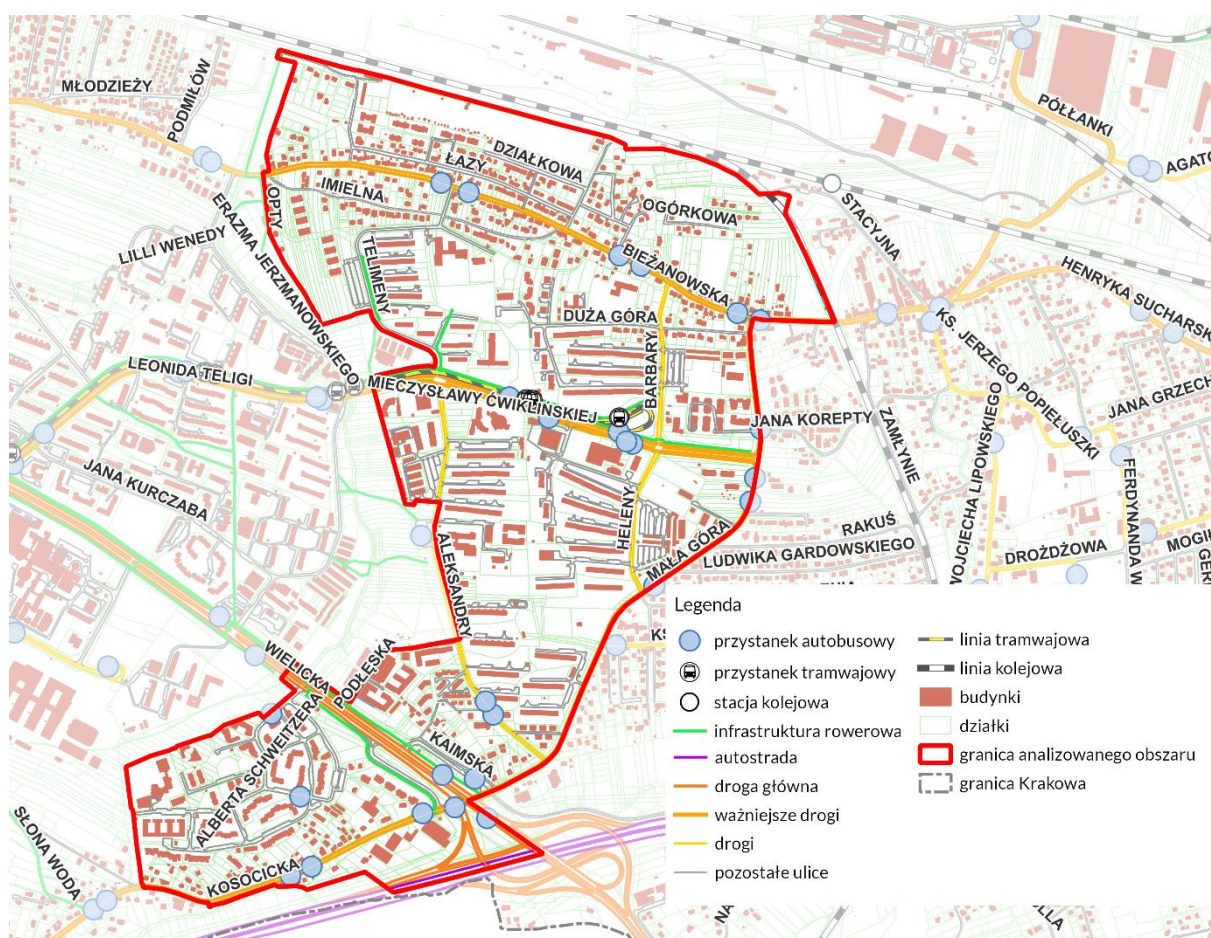
Komunikacja zbiorowa

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

zbiorowej tramwajowej przebiegają wzdłuż ulicy Mieczysławy Ćwiklińskiej, u zbiegu której z ul. Barbary zlokalizowana jest pętla tramwajowa Nowy Bieżanów. Trasy linii komunikacji zbiorowej autobusowej przebiegają wzdłuż ulic: Mieczysławy Ćwiklińskiej, Bieżanowskiej, Wielickiej, Kosocickiej, Mała Góra, Barbary oraz Aleksandry, przy której zlokalizowana jest pętla autobusowa Nowy Bieżanów Południe.

Kolej

Wewnątrz analizowanego obszaru nie ma linii kolejowych. Niemniej jednak w jego północno-wschodniej części zlokalizowany jest peron stacji kolejowej Kraków Bieżanów, do której dostęp możliwy jest od strony ul. Bieżanowskiej. Najbliższą stacją kolejową po zachodniej stronie analizowanego obszaru jest stacja Kraków Prokocim (zlokalizowana w odległości ok. 800 m od granic obszaru analizowanego) a po wschodniej stronie Kraków Bieżanów Drożdżownia (zlokalizowana w odległości ok. 900 m od granic obszaru analizowanego).



Rysunek 6 Obsługa komunikacyjna obszaru.

2.5 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 „Płaszów,” a wód opadowych potok Bieżanowski, potok Malinówka, potok Drwinka.

- **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. U zbiegu ulic Heleny i Mieczysławy Ćwiklińskiej zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Bieżanów”, od której w kierunku południowym wyprowadzone są napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

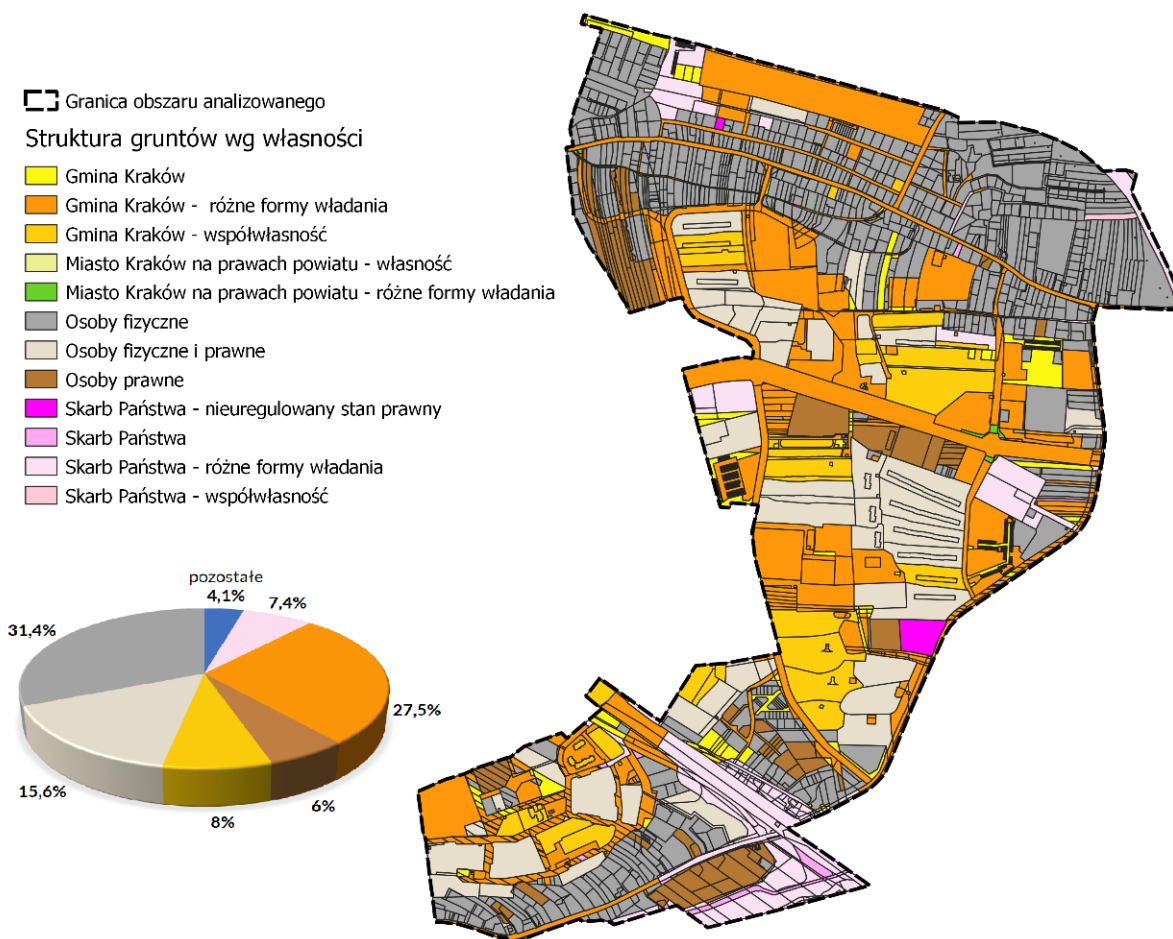
- **System ciepłowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynki użyteczności publicznej, ogrzewane są w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą. Pozostałe budynki, w tym budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

3. Struktura własności gruntów

Na analizowanym obszarze największą grupę własności nieruchomości, pod względem powierzchni, stanowią działki **osób fizycznych** o łącznej powierzchni ok. 65,8 ha, zajmujące ok. 31,4 % powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki **Gminy Kraków – własności oddane w różne formy władania**, zajmujące powierzchnię ok. 57,7 ha (27,5%), a trzecią – **działki osób fizycznych i prawnych** – ok. 32,6 ha (15,6%). Kolejnymi pod względem zajmowanej powierzchni grupami własności nieruchomości są: **Gmina Kraków – współwłasność** ok. 16,7 ha (8%), **Skarb Państwa – własności oddane w różne formy władania** ok. 15,6 ha (7,4%) oraz **osoby prawne** ok. 12,5 ha (6%). Pozostałe grupy własności obejmują łącznie ok. 8,6 ha, co stanowi 4,1% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 7 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na listopad 2023 r.).

4. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- presja inwestycyjna skutkująca niepożądanym dogęszczaniem zabudowy oraz zmniejszeniem powierzchni terenów zielonych;
- zainwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy prowadzące do niepożądanego przemieszania funkcji budynków mieszkalnych;
- występowanie barier przestrzennych jakimi są korytarz drogowy ul. Wielickiej oraz sąsiedztwo węzła autostradowego Kraków Wieliczka.

5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych

5.1 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 nowopowstałych 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 żywoptoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

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

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

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

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego

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

Ustalenia obowiązujące od dnia 9 lipca 2014 r. Studium zawierają analogiczne wskazania, które zostały 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.

5.2 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), (...), usługi (U, (...)), tereny cmentarzy (ZC) 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), (...), usługi (U, (...)) (...) tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;
 5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN), MNW, MW), (...), usługi (U, (...)), (...), tereny cmentarzy (ZC) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
 6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
 7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
 8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
 9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
 - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (...), usługi (U, (...)), (...) tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
 - 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...), 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. Ustala się dla terenu cmentarzy (ZC) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inną wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (...);
16. (...);
17. Wysokość zabudowy dla terenu cmentarzy (ZC) nie może przekroczyć 10m dla obiektów recepcyjno-administracyjnych, ceremonialnych i techniczno-gospodarczych oraz 5m dla obiektów o funkcji sakralnej (...);
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 **strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 31 Stary Prokocim, 51 Nowy Bieżanów, 52 Prokocim CM** 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,
- **U** – Tereny usług,
- **ZC** – Tereny cmentarzy,
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej,

- **KD** – Tereny komunikacji,
- **KK** – Tereny kolejowe

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, zieleń 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, zieleń urządzona i nieurządzona).

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

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa – Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjną, zieleni forteczną, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlana obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

ZC – Tereny cmentarzy.

Funkcja podstawowa - Tereny cmentarzy, dla których, jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spopielnarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

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.

KK – Tereny kolejowe

Funkcja podstawowa - Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	103,9	49,6
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności - MNW	4,8	2,3
Tereny komunikacji - KD	24,5	11,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	59,2	28,3
Tereny zieleni urządzonej - ZU	11,2	5,3
Tereny cmentarzy - ZC	1,6	0,8
Tereny usług - U	3,6	1,7
Tereny kolei - KK	0,7	0,3
Razem:	209,5	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 31 Stary Prokocim:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Wzmacnianie roli ciągu ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej jako przestrzeni publicznej z zielenią urządzoną stanowiącej główną oś kompozycyjną integrującą jednostki sąsiednie;
- Wzmacnianie roli ciągu ul. Biezanowskiej jako tradycyjnej osi kompozycyjnej starego Biezanowa, z utrzymaniem charakteru zabudowy podmiejskiej;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez (...) ul. Leonida Teligi i ul. Biezanowską;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa lokalizowana wzdłuż istniejących ulic;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40% (...);
- 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) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a na wschód od ul. Erazma Jerzmanowskiego (Rejon Parku Aleksandry) oraz na zachód od ul. Telimeny (w rejonie ulic Imielnej i Opty) do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20% (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30% (...);

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków. Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje zachodnią i północną część jednostki: dawne układy urbanistyczne;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje zachodnią część jednostki;
 - występują ciągi widokowe;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ – bardzo niewielki fragment w północno-wschodniej części jednostki;
- Cała jednostka w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- W płn.-zach. części projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- Korytarze ekologiczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);

- Fragmentarycznie obszary wymiany powietrza;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Leonida Teligi, ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej - w klasie Z;
 - ul. Bieżanowska - w klasie Z
- Transport zbiorowy:
 - kolej aglomeracyjna z przystankiem Bieżanów (o skorygowanej lokalizacji);
 - przystanek Bieżanów w funkcji węzła integracji kolei z planowanym metrem, tramwajem i autobusami;
 - planowana linia metra z przystankiem końcowym Bieżanów;
 - linie tramwajowe w ul. Leonida Teligi i ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej;
 - planowane przedłużenie linii tramwajowej z ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej do przystanku SKA Bieżanów;
 - linie autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych;
 - planowany terminal tramwajowo-autobusowy w węźle Bieżanów;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowana miejskiej sieci ciepłowniczej;

Ograniczenia wynikające z:

- przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych;
- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%.

W obrębie SJU nr 51 Nowy Bieżanów:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Nowy Prokocim i Nowy Bieżanów do rehabilitacji;
- Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Wzmacnianie roli ciągu ul. Wielickiej jako głównego ciągu komercyjnego w skali ogólnomiejskiej;
- Wzmacnianie roli ciągu ul. Leonida Teligi i ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej jako przestrzeni publicznej z zielenią urządzoną stanowiącej główną oś kompozycyjną integrującą jednostki sąsiednie;
- Istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;

- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Wielicką i ul. Leonida Teligi;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza i szeregową;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych oraz zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej 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. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a dla terenów położonych na wschód od ul. Erazma Jerzmanowskiego do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m;
- 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 50 m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce występują pojedyncze figury przydrożne ujęte w rejestrze zabytków ruchomych, w pld. i wsch. granicy jednostki występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje środkową i wschodnią część jednostki;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Występowanie terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Parki rzeczne;
- Korytarz ekologiczny;
- Lasy;
- Obszary wymiany powietrza (fragmentarycznie);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Całość jednostki w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- Projektowany obszar ochronny GZWP nr 451;
- W pld. części obszar ograniczonego użytkowania autostrady A4;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - dostęp do węzła Wielicka na autostradzie A4;
 - ul. Wielicka - w klasie GP;
 - ul. Mała Góra - w klasie Z;
 - ul. Leonida Teligi, ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - linia tramwajowa w ul. Leonida Teligi i ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej, z planowanym przedłużeniem w kierunku stacji Bieżanów,;
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowana budowa spięcia systemowego miejskiej sieci ciepłowniczej;
- Ograniczenia wynikające z:
 - przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

W obrębie SJU nr 52 Prokocim CM:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Wzmacnianie roli ciągu ul. Wielickiej jako głównego ciągu komercyjnego w skali ogólnomiejskiej;

- Wzmacnianie roli ciągu ul. Kosocickiej jako tradycyjnej osi kompozycyjnej Rżąki, z utrzymaniem charakteru zabudowy podmiejskiej;
- Teren usług przy ul. Wielickiej do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej jako obudowy autostrady;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Wielicką i ul. Kosocicką;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa mieszkaniowa w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w formie zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ulic Wielickiej i Kosocickiej min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 40%, 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%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, a dla terenów na południe od ul. Kosocickiej do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m, a dla terenów na południe od ul. Kosocickiej do 9m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m, a dla zespołów szpitalnych w dostosowaniu do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ulic Wielickiej i Kosocickiej do 100%;

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

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce obiekty ujęte w ewidencji zabytków, zachowane odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki, w pld. - zach. części wskazano obszar ochrony krajobrazu warownego;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje większość obszaru jednostki;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Obszar o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Korytarz ekologiczny;
- Lasy;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Całość jednostki w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- Projektowany obszar ochronny GZWP nr 451;
- W pld. części obszar ograniczonego użytkowania autostrady A4;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - dostęp do węzła Wielicka na autostradzie A4;
 - ul. Wielicka - w klasie GP;
 - ul. Kosocicka, ul. Rządka - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;

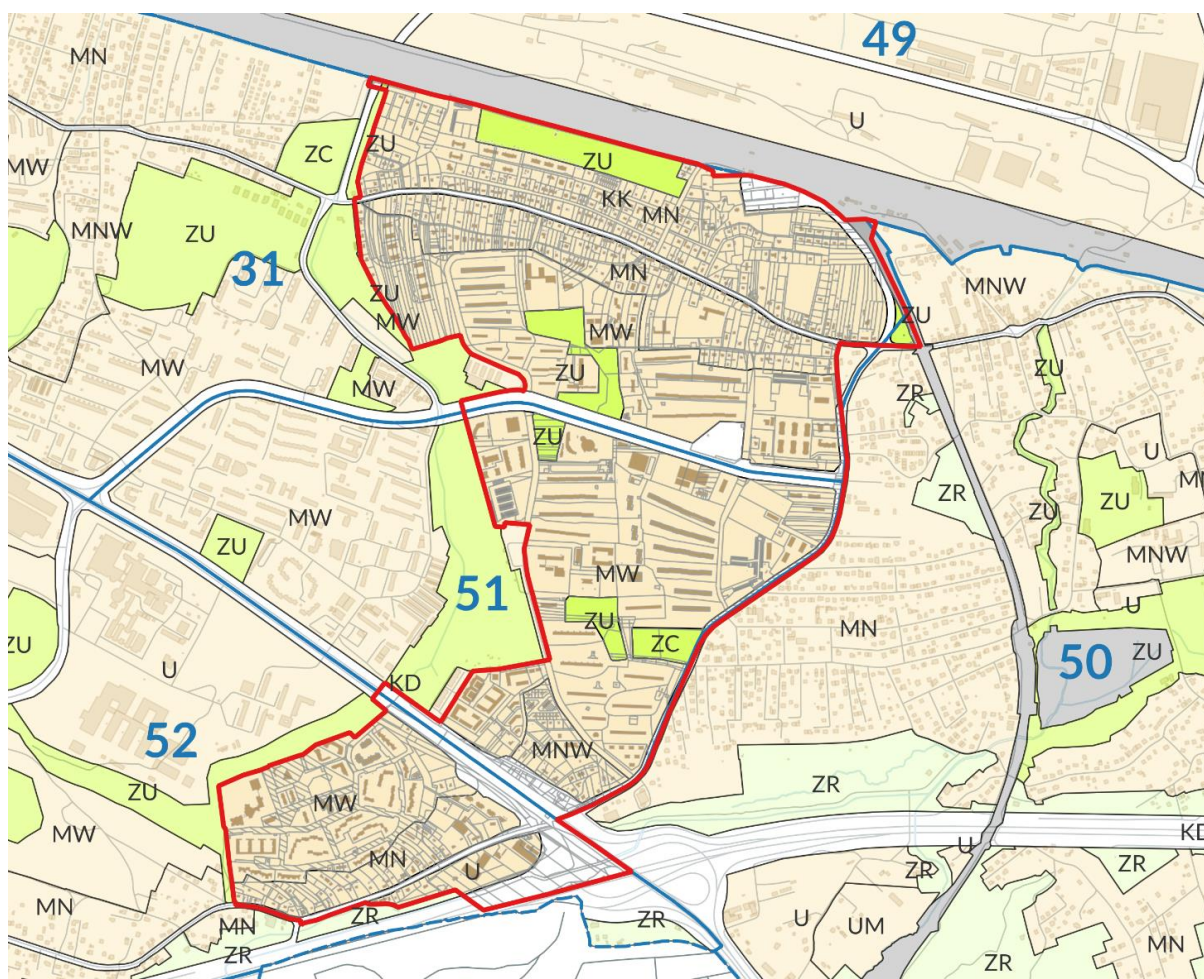
zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowana rozbudowa sieci ciepłowniczej;

Ograniczenia wynikające z:

- przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 KV.

Niewielka część obszaru objętego analizą, obejmująca teren w rejonie północno-wschodnim (o pow. 0,54 ha) znajduje się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 50 Stary Bieżanów**.



Rysunek 8 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w przeważającej większości (195,6 z 209,5 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 13,9 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 148, 149 i 150)” - (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.),
- obowiązującego od 31 października 2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap B, podetap B8 (obszar nr 1146)” - (uchwała Nr XLVI/1253/20 Rady Miasta Krakowa z 30 września 2020 r.),
- obowiązującego od 4 stycznia 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów - Rybitwy” - (uchwała Nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r.).

Analizowany obszar graniczy:

od zachodu:

- z obszarem objętym obowiązującymi od 25 lipca 2013 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Prokocim-Bieżanowska**” (uchwała Nr LXXVII/1124/13 Rady Miasta Krakowa z 26 czerwca 2013 r.),
- z obszarem objętym obowiązującymi od 29 grudnia 2008 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Park Aleksandry**” (uchwała Nr LVII/733/08 Rady Miasta Krakowa z 19 listopada 2008 r.),
- 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 121) - (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.),

od południa:

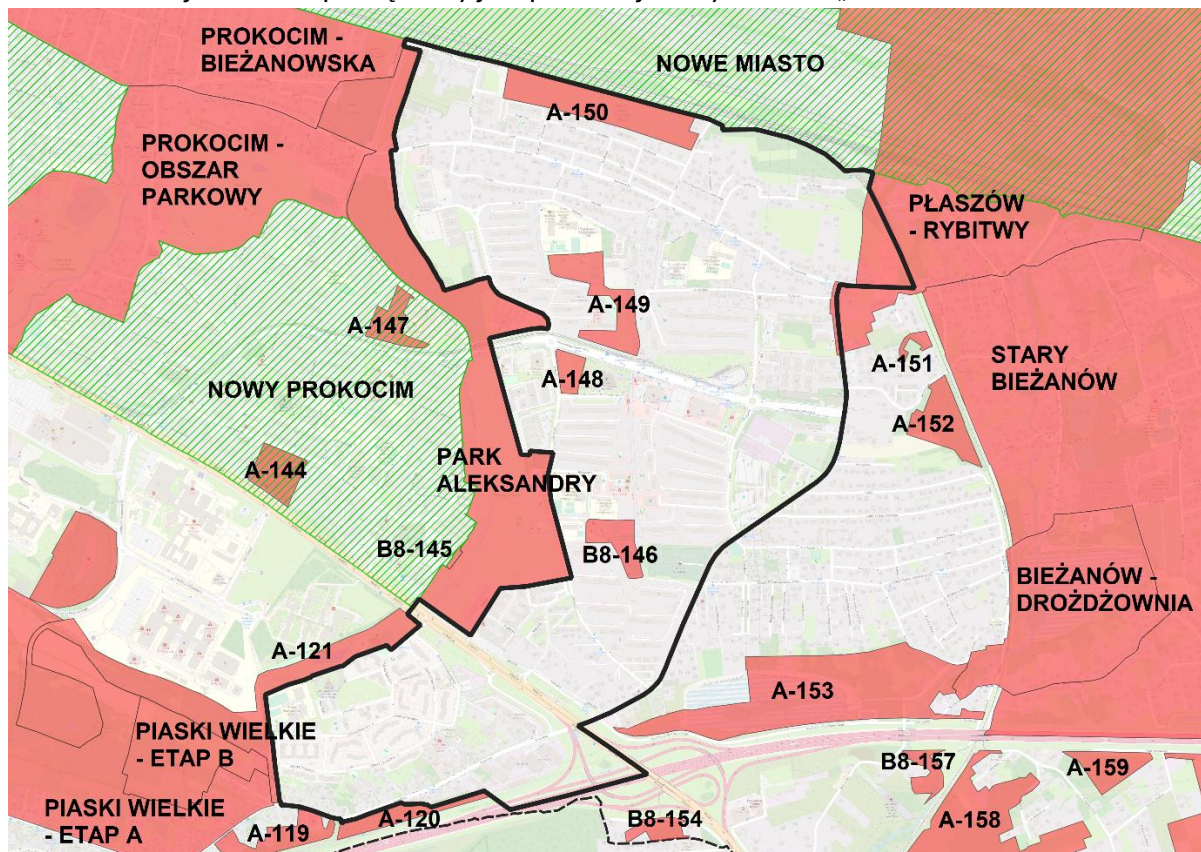
- z obszarem objętym obowiązującymi od 18 października 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – etap A (obszar nr 120) - (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.),

od północnego-wschodu:

- z obszarem objętym obowiązującymi od 4 stycznia 2013 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Płaszów - Rybitwy**” (uchwała Nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z 21 listopada 2012 r.),

od północy:

- z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XV/302/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 maja 2019 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „**Nowe Miasto**”.



Rysunek 9 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (listopad 2023 r.).

6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **14 listopada 2023 r.** zostało wydanych **82** decyzje o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

1) budowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Bieżanowskiej, ul. Imielnej, ul. Kosocickiej, ul. Duża Góra, ul. Telimeny, ul. Działkowej, ul. Łazy, ul. Laskowa, ul. Heleny, ul. Udzieli, ul. Ogórkowej, ul. Barbary (**1, 13, 14, 17, 22, 25, 27, 29, 31, 37, 43, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 59, 62, 63, 65, 67, 68, 70, 72, 73, 79**)
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Bieżanowskiej, ul. Mała Góra, ul. Telimeny, ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej, ul. Aleksandry/Mała Góra (**2, 6, 21, 26, 30, 35, 39, 48**);
- garaży przy ul. Heleny (**3,8, 23, 38, 45**);
- budynków usługowych przy ul. Kosocickiej (**10, 16, 64**);
- budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego przy ul. Bieżanowskiej (**18**);
- budynku handlowo-magazynowo-biurowego przy ul. Kosocickiej, ul. Heleny (**20, 28, 61**);
- drogi dojazdowej przy ul. Kosocickiej (**71**);
- budynku gospodarczego przy ul. Bieżanowskiej (**76**).

2) przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- przebudowa budynku administracyjnego spółdzielni mieszkaniowej "Nowy Bieżanów" przy ul. Mała Góra (**5**);
- rozbudowa i nadbudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Imielnej, ul. Bieżanowskiej (**7, 9**);
- przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego ul. Kosocickiej, budynków przy ul. Aleksandry (**11, 60**);
- przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania części budynku usługowo-handlowego na funkcję mieszkalną wielorodzinną przy ul. Aleksandry (**12**);
- przebudowa ulicy Kostaneckiego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Ogórkowej (**19, 24**);
- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku usług.-handl. przy ul. Heleny, budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Działkowej, nadbudowa, rozbudowa i przebudowa budynku gospodarczego (**34, 81, 80, 82**);
- nadbudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Imielnej, ul. Kosocickiej (**40, 44**);
- przebudowa i rozbudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Ripperów, ul. Bieżanowskiej (**69, 78**);
- rozbudowa drogi wewnętrznej, wraz z parkingami przy ul. Barbary (**74**);
- rozbudowa i przebudowa alejek cmentarnych, budowa kolumbariów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i elementami małej architektury na Cmentarzu w Prokocimiu (**77**);

3) rozbiórki:

- budynków mieszkalnych przy ul. Ogórkowej, ul. Biezanowskiej, ul. Kosocickiej (33, 36, 75);
- budynku garażowego przy ul. Biezanowskiej (41);
- budynków gospodarczych przy ul. Biezanowskiej, przy ul. Ogórkowej (42, 57);
- budynku usługowego przy ul. Łazy / Biezanowska / Laskowa (58).

4) decyzje na realizację inwestycji drogowych:

- rozbudowa dróg - ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej, Barbary, Heleny, ul. Wielickiej, ul. Jakubowskiego (4, 55, 32);
- rozbudowa i przebudowa ulicy Biezanowskiej, przebudowa ul. Telimeny wraz z budową łączącej drogi gminnej (15);
- budowa drogi publicznej łączącej ulicę Jakubowskiego z ulicą Kosocicką z budową skrzyżowania (66).



Rysunek 10 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 14 listopada 2023 r.)



Rysunek 11 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 14 listopada 2023 r.)

Wg stanu na 14 listopada 2023 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **11 postępowań** o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

1) budowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wielostanowiskowym garażem podziemnym - ul. Barbary (**6**);
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Łazy, ul. Imielnej, ul. Bieżanowskiej (**7, 8, 10**);
- 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - ul. Ogórkowa (**11**);

2) rozbiórki:

- budynku handlowo-magazynowego i wiaty śmietnikowej przy ul. Duża Góra(1),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Ogórkowej (9).

Ponadto dla nieruchomości w obszarze opracowania **4 postępowania** o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę są zawieszono. Dotyczą one:

- budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrznymi instalacjami przy ul. Kosocickiej (2);
- budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z inst. wew. przy ul. Ogórkowej, ul. Laskowej (3, 4, 5);



Rysunek 12 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (w toku) w obszarze objętym analizą (stan na 14 listopada 2023 r.)

6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **14 listopada 2023 r.** zostało wydanych **96 decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego), w tym **94 decyzji o warunkach zabudowy (WZ)** oraz **2 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP)**. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

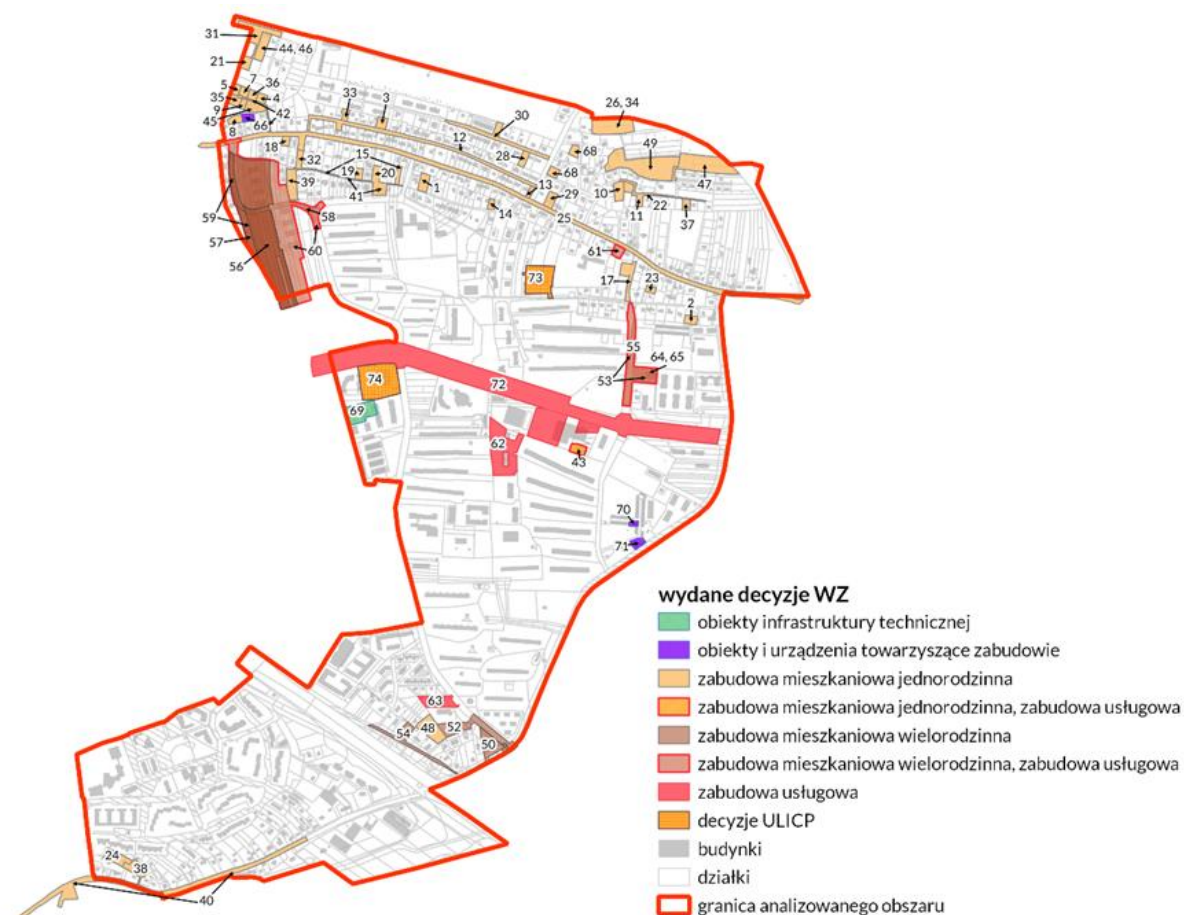
budowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego **(1-8)**;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną **(9, 10)** i komunikacyjną **(11-17)**;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz miejscami postojowymi/parkingowymi **(18- 22)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z infrastrukturą techniczną i zbiornikiem na nieczystości **(23)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z rozbiórką istniejącego budynku gospodarczego **(24)**;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem **(25-29)**;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem na działce i infrastrukturą komunikacyjną **(30, 31, 32)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem, infrastrukturą komunikacyjną oraz garażu/budynku gospodarczego **(33)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem, infrastrukturą komunikacyjną i 2 zbiornikami bezodpływowymi na wody opadowe **(34)**;
- budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z infrastrukturą komunikacyjną **(35)**;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych **(36-39)**;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z zjazdem **(40)** i naziemnymi miejscami postojowymi **(41)**;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z wbudowanymi garażami **(42)**;
- 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami w zabudowie szeregowej **(43)**;
- 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, zjazdu i drogi dojazdowej oraz zbiorników na nieczystości ciekłe **(44)**;
- 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażami wbudowanymi wraz z infrastrukturą techniczną (budowa szczelnych zbiorników wybieralnych) **(45)**;
- 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, zjazdu i drogi dojazdowej oraz zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe **(46)**;
- 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, miejscami postojowymi i zjazdem **(47)** oraz ciągu pieszo-jezdnego **(48)**;
- 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną **(49)**;

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym (50), wraz z infrastrukturą komunikacyjną (51-54);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, drogą wewnętrzną oraz przebudową drogi publicznej (55);
- do 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (56-59);
- 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą komunikacyjną (60);
- budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym (61);
- budynku usługowo-handlowego (62), z infrastrukturą komunikacyjną i przebudową zjazdu (63);
- budynku usługowo-handlowego z wbudowanymi garażami podziemnymi oraz przebudową drogi poprzez wykonanie chodnika (64, 65);
- budynku gospodarczego w dobudowie do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (66);
- garaży parterowych jednostanowiskowych w dobudowie do istniejącego budynku (67, 68);
- parkingów naziemnych wraz ze zmianą elementów zagospodarowania terenu (69);
- 9 garaży w zabudowie szeregowej w 2 zespołach wraz z układem komunikacyjnym (70);
- 16 garaży w zabudowie szeregowej w 2 zespołach wraz z układem komunikacyjnym (71);
- sześciostanowiskowej myjni samochodowej (72);

lokalizacji inwestycji celu publicznego

- budynku Przedszkola Samorządowego nr 28 w Krakowie wraz z zagospodarowaniem terenu (73);
- budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej Biezanów i budynku garażowego z myjnią i magazynami dla Jednostki Ratowniczo Gaśniczej nr 6 Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej wraz z budową wiaty śmietnikowej, boiska (74);

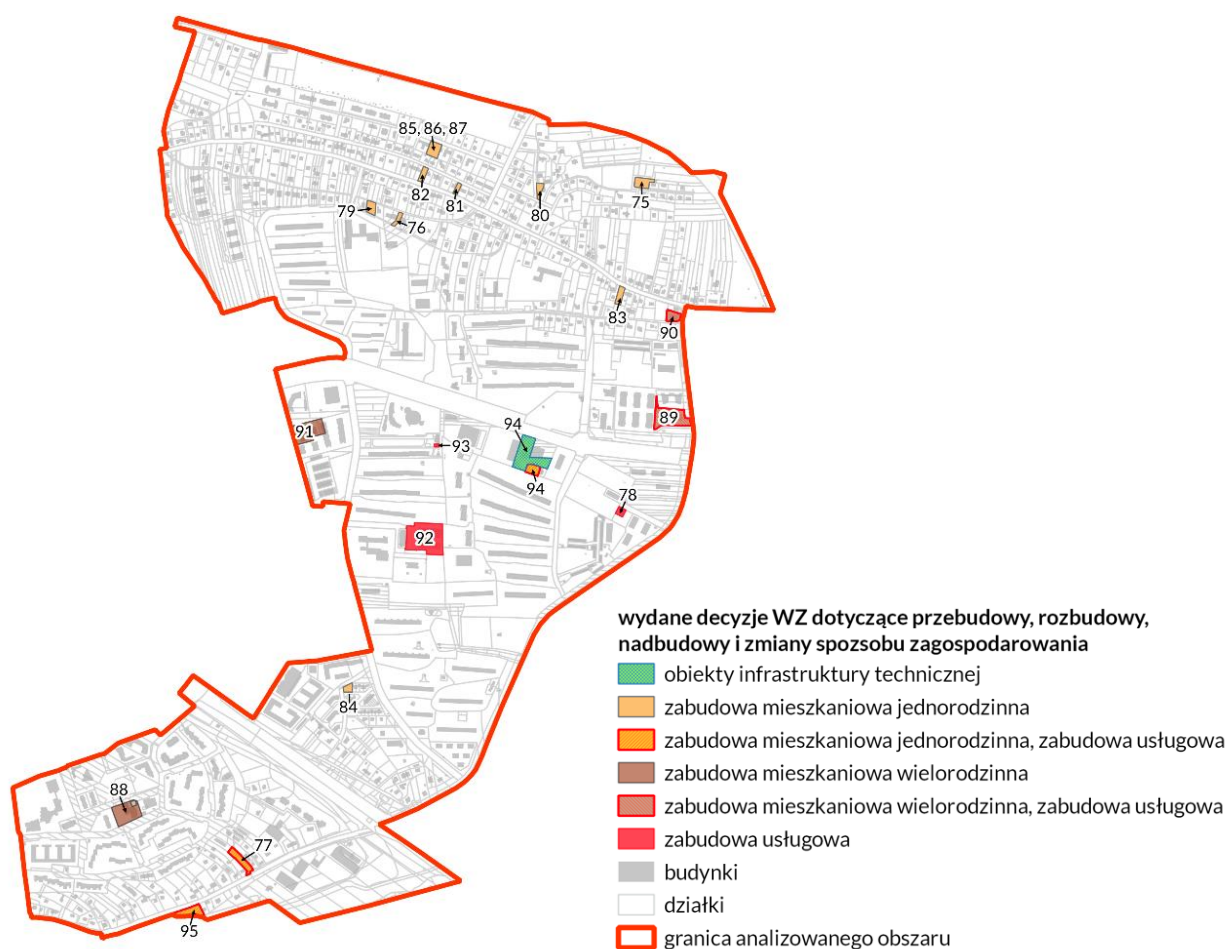


Rysunek 13 Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące budowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego w obszarze objętym analizą (stan na dzień 14 listopada 2023 r.).

przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (75);
- nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (76);
- nadbudowy z rozbudową tarasu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z usługami w parterze (77);
- zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem pomieszczeń na przedszkole wraz z zapleczem oraz przebudowa i rozbudowa klatki schodowej i rozbudowa o windę (78);
- przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (79-83);
- przebudowy i nadbudowy o jedno piętro dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na cele mieszkalne (84);
- przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami w parterze (85);
- przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny (86, 87);
- przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz budowy podziemnego zbiornika wody pożarowej i podziemnej pompowni (88);

- zmiany sposobu użytkowania 2 lokali mieszkalnych na 2 lokale usługowe (gabinety lekarskie), położonych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (89);
- rozbudowy lokalu usługowego (zakładu cukierniczego) usytuowanego w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego (90);
- przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku usługowo-handlowego na funkcję mieszkalną wielorodzinną, wraz ze zmianą elementów zagospodarowania terenu (91);
- przebudowy budynku handlowo-usługowego polegającej na budowie windy osobowej (92);
- nadbudowy i rozbudowy istniejącego pawilonu handlowo-usługowego z przeznaczeniem na budynek handlowo-usługowo-biurowy (93);
- przebudowy, rozbudowy i nadbudowy 3 budynków usługowo-handlowych z przeznaczeniem nadbudowy na cele mieszkalne (94);
- przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalno-biurowo-magazynowo-garażowego (95);
- przebudowy skarpy i jej odwodnienia wraz z utwardzeniem terenu przy markecie "Kaufland" (96);



Rysunek 14 Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu zagospodarowania w obszarze objętym analizą (stan na 14 listopada 2023 r.)

Wg stanu na **14 listopada 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **20 postępowań** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego) oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in.:

- budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną i drogą wewnętrzną **(1)** wraz z garażem wbudowanym **(2, 3, 4)**;
- budowy pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym **(5)**;
- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym **(6)**, wraz z drogą wewnętrzną, murami oporowymi, infrastrukturą techniczną i zbiornikiem podziemnym na wody opadowe **(7)**;
- budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną **(8, 9)**, elementami małej architektury, wiatą śmietnikową, wewnętrznym układem drogowym z naziemnymi miejscami postojowymi **(10)**;
- budowy do 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną **(11)**;
- budowy do 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych jednego z nich, z garażami podziemnymi, z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną **(12)**, z usługami w parterze **(13)**;
- budowy do 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną **(14)**;
- budowy do 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną **(15)**;
- przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku usługowo-handlowego na funkcję mieszkalną wielorodzinną **(16)**;
- budowy budynku pralni kontenerowej **(17)**;
- budowy zespołu do 56 garaży jedno stanowiskowych wraz z infrastrukturą techniczną oraz układem drogowym wewnętrznym **(18)**.

Ponadto **2 postępowania dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego:**

- budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej **(19)**;
- budowy zbiornika retencyjnego na działkach **(20)**.



Rysunek 15 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy (stan na 14 listopada 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.

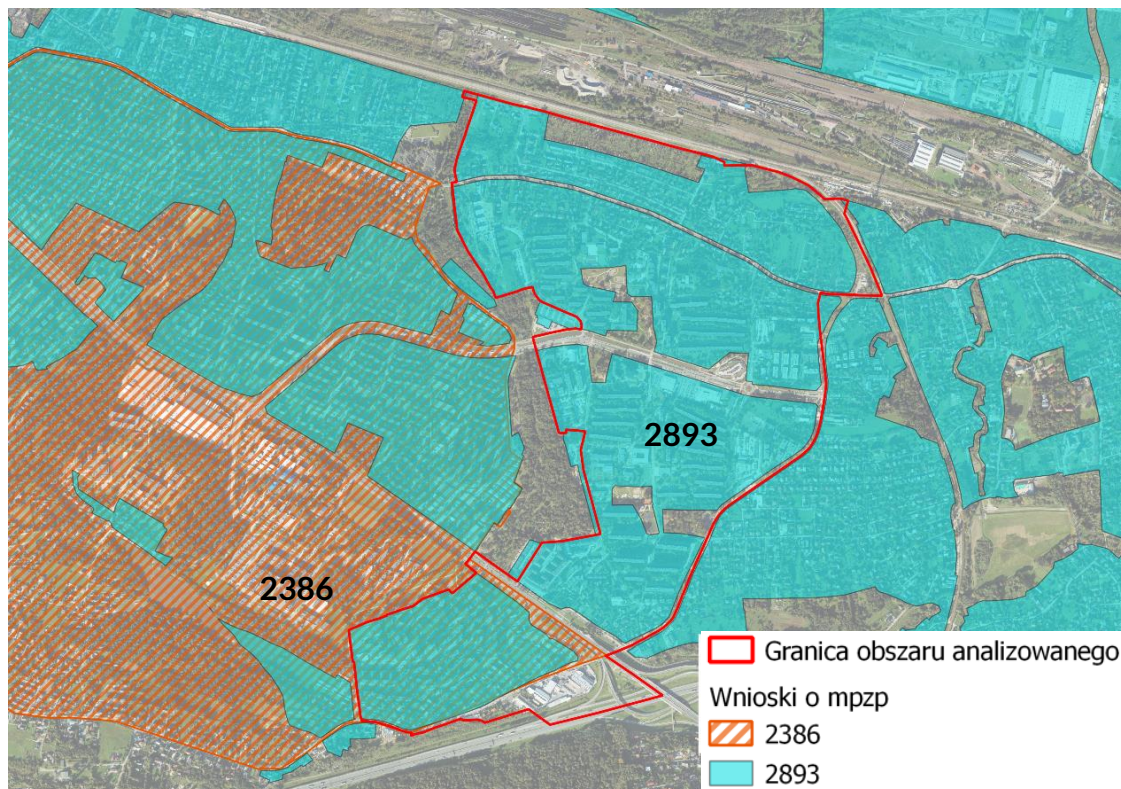
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 **5 wniosków** o sporządzenie planu miejscowego.

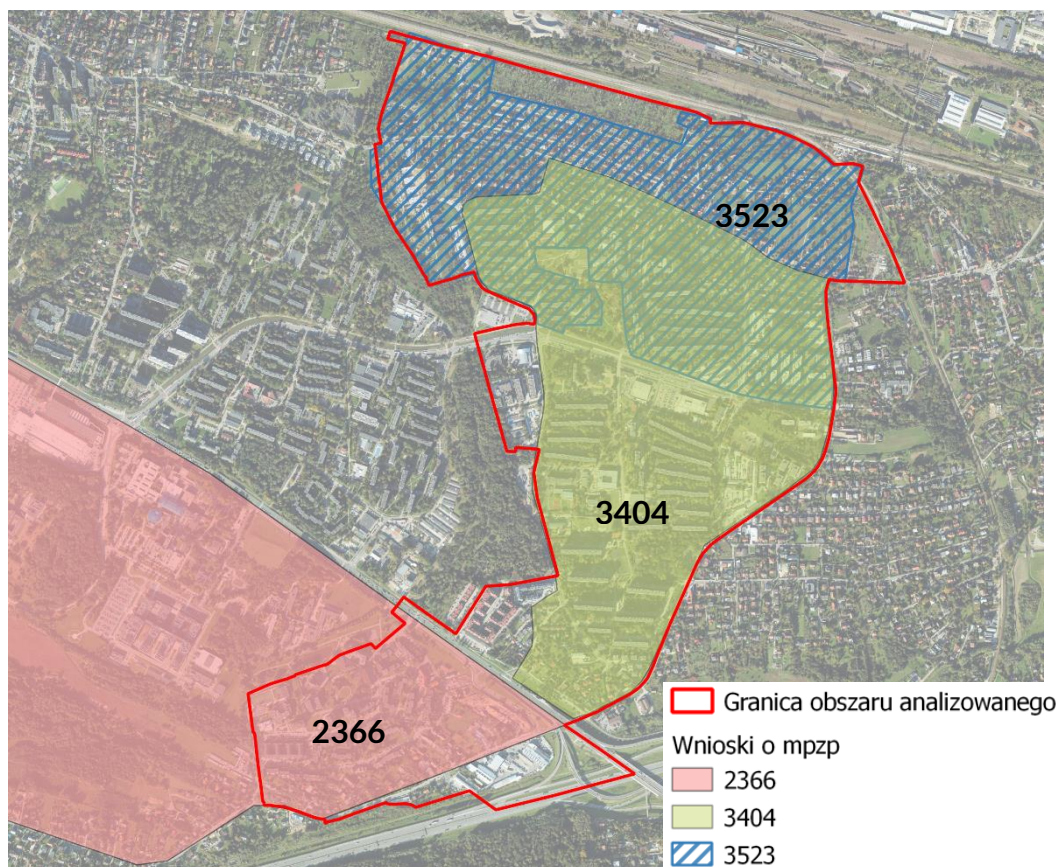
Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2366	Osoba fizyczna	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Rżąka	02.09.2015
2	2386	Osoba fizyczna	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Prokocim	02.10.2015
3	2893	Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów - Prokocim	Wniosek o sporządzenie mpzp dla obszaru osiedli mieszkaniowych na terenie Dzielnicy XII	22.12.2017
4	3523	Jacek Bednarz, Radny Miasta Krakowa	Wniosek o opracowanie mpzp obszaru położonego na południe od sporządzanego mpzp obszaru „Nowe Miasto”, tj.: fragment osiedla Stary Bieżanów, połączenie drogowe i tramwajowe w kierunku ul. Ćwiklińskiej, Mała Góra i Bieżanowska.	18.05.2021
5	3404	Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim	Wniosek o sporządzenie mpzp obszaru w obrębie ulic: Bieżanowska, Telimeny, Aleksandry, Wielicka, Mała Góra, obr. 56, 57 Podgórze.	29.09.2020

Źródło: opracowanie własne BP



Rysunek 16 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami – cz.1



Rysunek 17 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami –
cz.2

6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych

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

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

- działki zainwestowane (budynki, drogi, parkingi, zieleni 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 18). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 171,5 ha.



Rysunek 18 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 142,8 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. 28,7 ha.

7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- ochrona układu urbanistycznego osiedla Rządka i osiedli na Nowym Biezanowie;
- określenie zasad uzupełniania istniejącej zabudowy oraz kształtowania nowej zabudowy i atrakcyjnych przestrzeni publicznych w jej obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- ochrona istniejącej zieleni w przestrzeniach publicznych i zieleni międzyblokowej.

8. 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.

9. 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:

- **49,6%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **28,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **11,7%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **5,3%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- **2,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**);
- **1,7%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- **0,8%** obszaru jako terenu cmentarzy (**ZC**);
- **0,3%** obszaru jako tereny kolejowe (**KK**).

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.

10. Niezbędny zakres prac planistycznych

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

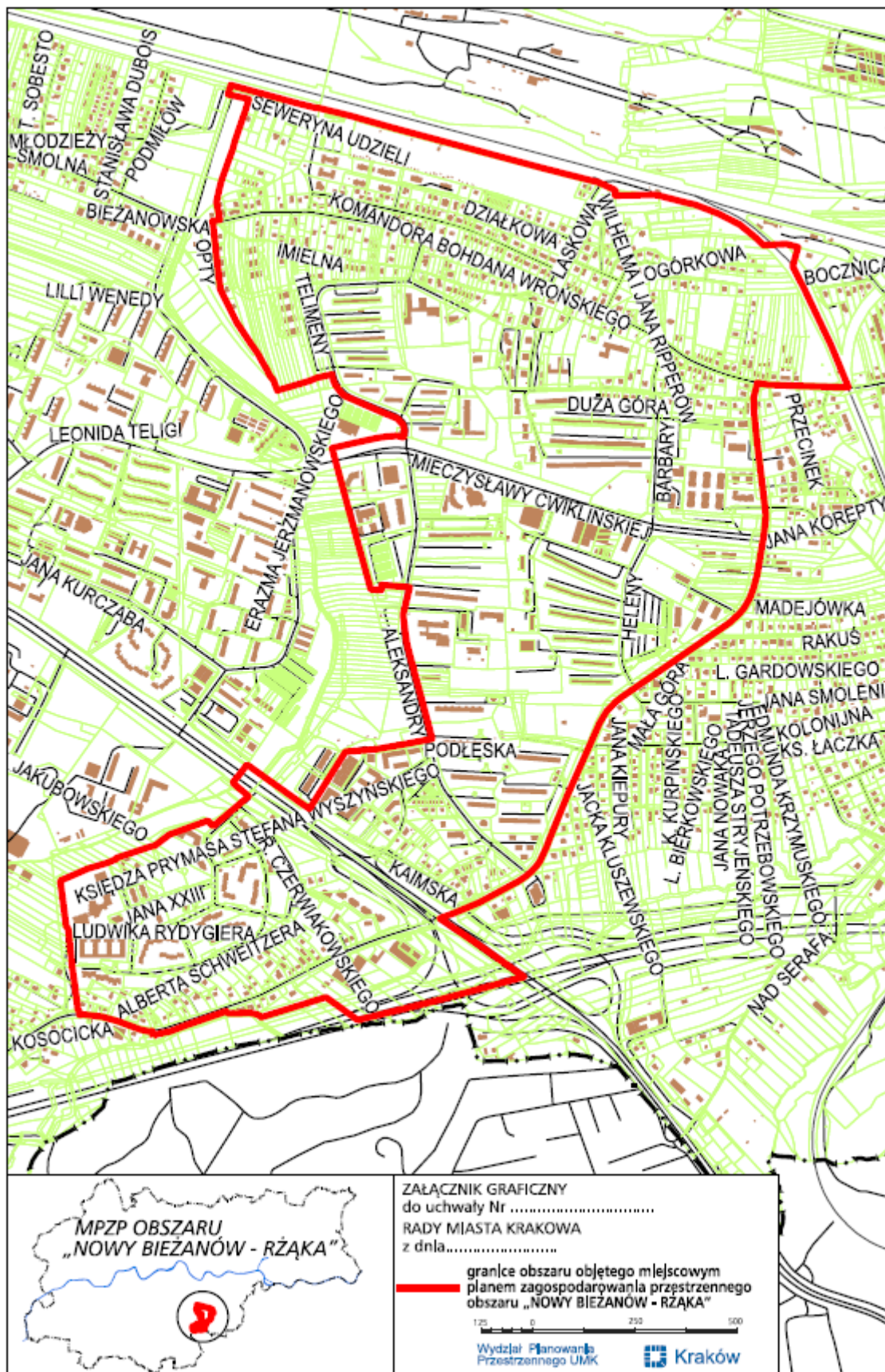
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.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

11. 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 „Nowy Bieżanów - Rżąka” 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.

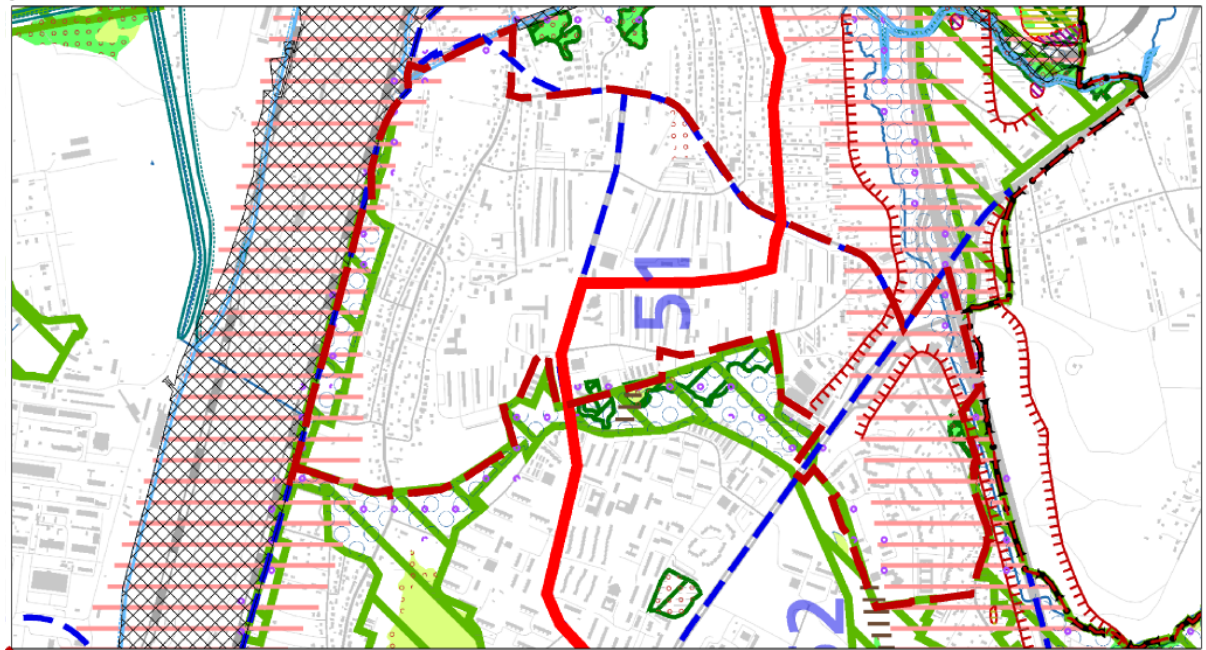


Rysunek 19 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Nowy Bieżanów - Rząka”.

12. Załączniki graficzne

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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

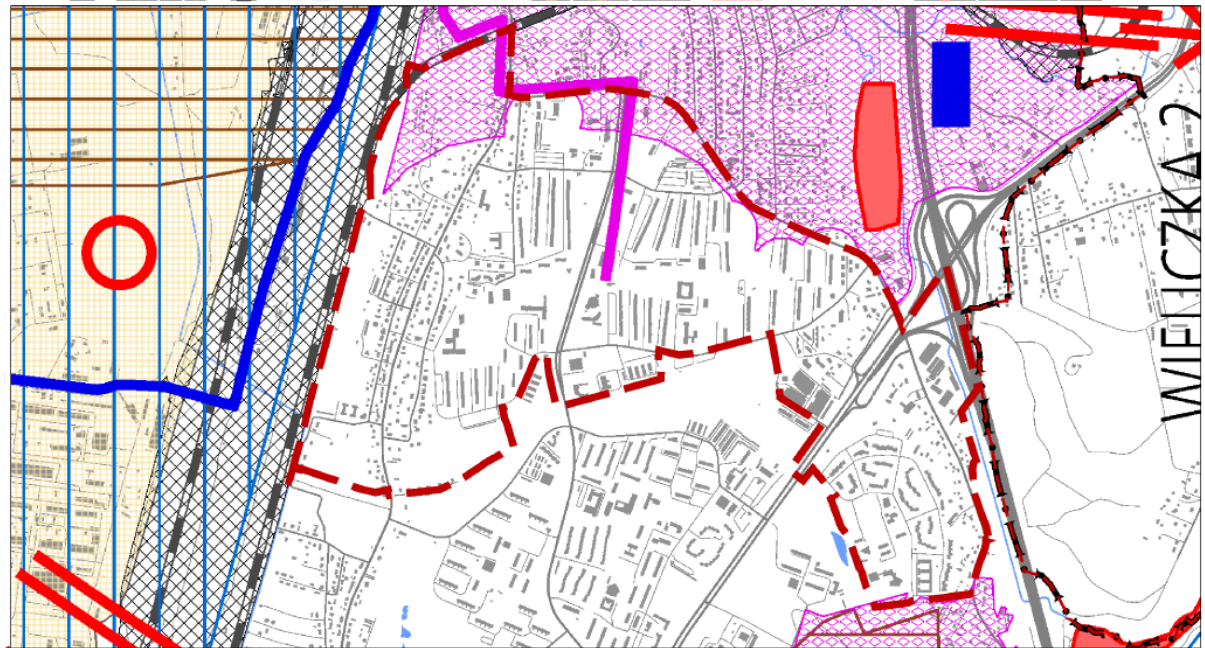


<p>granicę obszaru objętego analizą</p> <p>granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>granicę gmin sąsiednich</p> <p>istniejące linie kolejowe</p> <p>istniejące budynki</p> <p>granicę i numery jednostek urbanistycznych</p> <p>tereny zamknięte</p> <p>istniejący układ drogowy - osie ulic</p> <p>Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne</p> <p>OCHRONA ŹRÓD SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH</p> <p>STREFA OCHRONNE UJĘĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH</p> <p>teren ochrony bezpośredniej</p> <p>teren ochrony pośredniej</p> <p>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>teren ochrony pośredniej</p> <p>GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>udokumentowane GZWP</p> <p>nieudokumentowane GZWP (granice orientacyjne)</p> <p>projektowany obszar ochronny GZWP 451</p> <p>projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych</p> <p>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 kopalni stałych</p> <p>udokumentowane złoża kopalni stałych</p> <p>OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH</p> <p>tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych</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 AEROSAMITARNE</p> <p>obszary wymiany powietrza</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4</p> <p>podobszar 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 krańców jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady</p> <p>ZAGROŻENIE HAŁASEM</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE</p> <p>ABC</p> <p>obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków Balice (strefy A, B, C)</p> <p>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIĘSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH</p> <p>granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.</p> <p>tereny przeznaczone do zabudowy i zaimwestowania</p> <p>tereny zabudowane i zaimwestowane</p> <p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <p>strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p>zieleni urządzona (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zielence)</p> <p>OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE OCHRONA PRZYRODY</p> <p>planowane parki rzeczne</p> <p>GŁÓWNE OBSZARY ZAGROZEŃ</p> <p>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI</p> <p>granicę i obszar zagrożony wodą stałą Q 1%</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>zwaly i haldy</p> <p>GRANICA OSUWISKI</p> <p>pewna</p> <p>przypuszczalna</p> <p>STOPIEN AKTYWNOŚCI OSUWISKI</p> <p>nieaktywne</p> <p>okresowo aktywne</p> <p>aktywne</p> <p>ZAGROŻENIE POWODZOWE 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>rajony lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wypływania zanieczyszczeń toksycznych wód</p> <p>OCHRONA PRZYRODY</p> <p>parki krajobrazowe</p> <p>otulina parków krajobrazowych</p> <p>rezerwaty przyrody</p> <p>użytki ekologiczne</p> <p>obszary Natura 2000</p> <p>siedliska chronione</p> <p>obszary o najwyższym walorze przyrodniczym</p> <p>obszary o wysokim walorze przyrodniczym</p>
--	---	---



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



ELEMENTY INFORMACYJNE

- granicę obszaru objętego analizą
- granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granicę miasta Krakowa
- granicę gmin sąsiednich

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIOUM BOŻEGO MIOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

- granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- tereny przeznaczane do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane

GOSPODARKA ODPADAMI

- planowany zakład termicznego przetwarzania 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

- emientarz planowany /do rozbudowy
- planowana spoiłarnia żwók

SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY

- planowana stacja 110kV/SN
- planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV planowana do składowania
- 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 kanalizacji
- planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji

Zielonki

- planowany zbiornik retencyjny wg Programu zwiększenia bezpieczeństwa powodziowego w dolinie rzeki Serawy
- planowany zbiornik retencyjny i poprawy bezpieczeństwa powodziowego miasta Krakowa

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

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

Wieliczka

- planowany kierunek dopływu wody z systemu wodociągowego
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji spłata systemu ciepłowniczego
- planowana sieć ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przetwarzania odpadów komunalnych
- planowane obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej
- proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia geotermalna)

Zielonki

- kierunek dopływu wody z systemu wodociągowego
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego

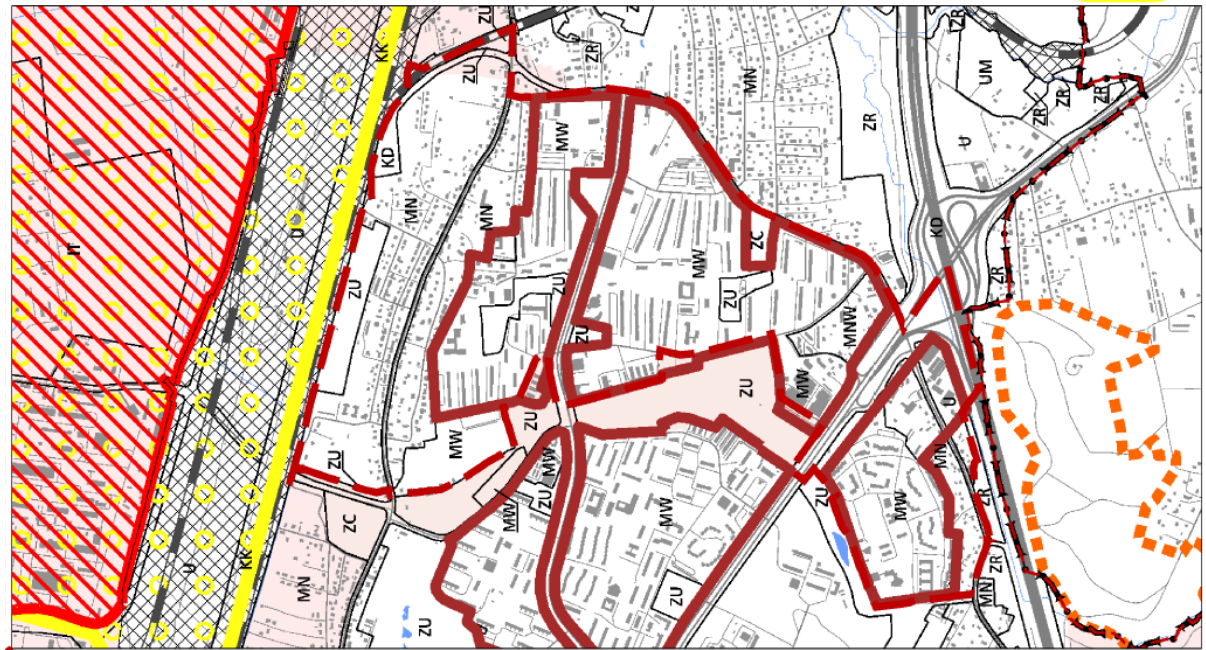
z ZUW Raba

SKALA 1 : 25000

500 0 1000m

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

Wrysy 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 cieki i zbiorniki wodne
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYDRĘBNIONYCH 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

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSKOWYCH

tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- obszary dla których został utworzony park kulturowy
- obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
- obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- obszar w strefie "A" ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Swoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

- granica obszaru objętego Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- Wisła, ważniejsze cieki 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 (Luziki, R, Ps, L, S, Lz, Rz, Ls)

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSKOWYCH

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



K6 PLANOWANIE MIEJSKOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

