

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„PRASKA – ZIELNA”**



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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego: *Elżbieta Szczepińska*

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

Kierownik Pracowni Prac Studialnych: *Tomasz Antosiewicz*

Opracowanie: *Olga Rodzoń
Marzena Klepak
Aleksandra Skąła
Jakub Dańczura
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.

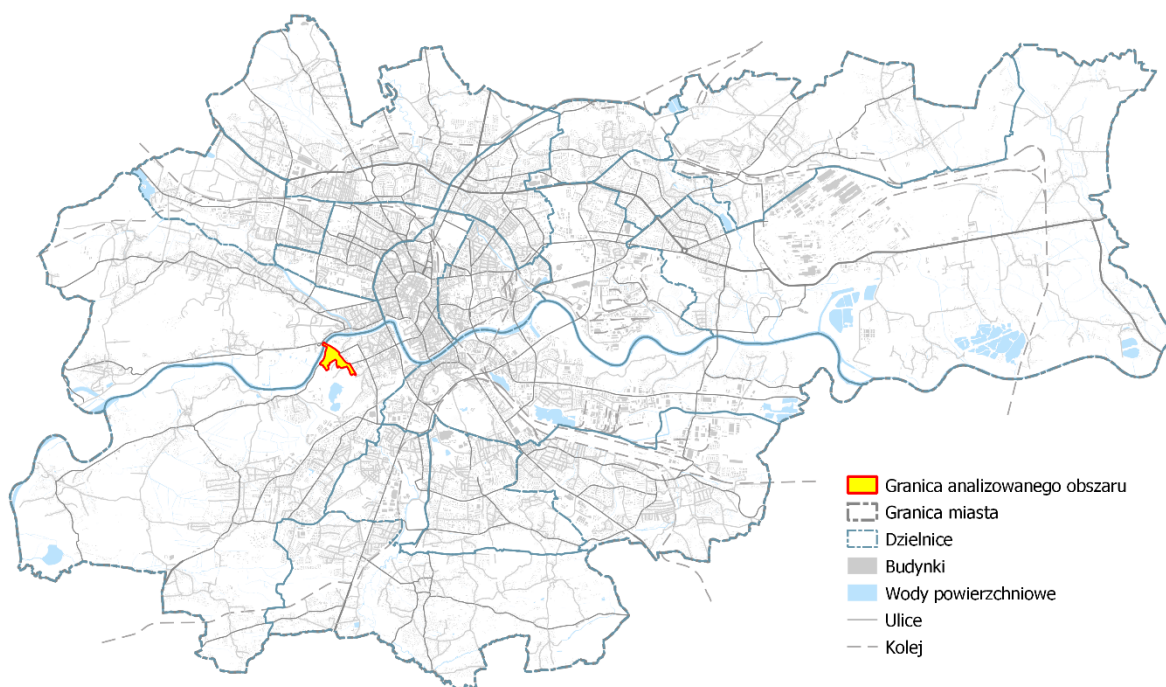
Spis treści

1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Zagospodarowanie terenu	6
2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu.....	6
2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków.....	7
2.3 Wysokość budynków.....	9
2.4 Obsługa komunikacyjna.....	11
2.5 Infrastruktura techniczna.....	13
3. Struktura własności gruntów.....	13
4. Problemy przestrzenne	14
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych	14
5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	14
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	16
5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	23
6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	25
6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę	25
6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	26
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	28
6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych.....	30
7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	31
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	32
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	32
10. Niezbędny zakres prac planistycznych	33
11. Podsumowanie.....	33
12. Załączniki graficzne	35

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w środkowo-zachodniej części Krakowa, na obszarze Dzielnicy VIII Dębniki.

Analizowany obszar obejmuje tereny położone w obrębach nr 8, 9, 10 Podgórze oraz w niewielkim stopniu w obrębie nr 15 Krowodrza. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **26,5 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od strony północno-wschodniej:** zaczynając od północnej granicy działki nr 96 obr. 15 Krowodrza oraz fragmentu działki nr 70/26 obr. 8 Podgórze granica przecina rzekę Wisłę a następnie poprowadzona wzdłuż północnej granicy ul. Generała Bohdana Zielińskiego przecinając działki nr 70/27, 70/15, 70/25, 48/1, 1/ 2, 1/3, 51/4 obr. 8 Podgórze oraz poprowadzona jest północnymi granicami działek nr 2/5, 20/7 obr. 8 Podgórze. Kolejno przecina działki nr 519/5, 124/43, 114/108, 583, 584 obr. 10 Podgórze. Następnie granica skręca w kierunku południowym i poprowadzona jest wschodnimi granicami działek nr 35/8, 35/4, 35/3, 25/20, 35/17, 36/1, 36/2 obr. 9 Podgórze;
- **od strony południowej:** początkowo granica poprowadzona jest wzdłuż północnej krawędzi ul. Salezjańskiej przecinając fragment działki 36/2, 36/1 obr. 9 Podgórze. Następnie północnymi granicami działek nr 36/16, 30/2, 25, 24, 19/5, 308/1, 36/3, 26/2, 14/2 obr. 9 Podgórze. Następnie granica skręca w kierunku północnym i poprowadzona jest zachodnimi granicami działek nr 14/2, 14/1, 15/3, 15/2, 307/1 obr 9 Podgórze. Kolejno poprowadzona jest w rejonie ul. Zielnej południową granicą działki nr 581 obr. 10 Podgórze, oraz przecina działki nr 582, 514/8 obr. 10 Podgórze, dalej granicami

działek nr 134/59, 134/31, 134/30, 134/29, 134/28, 134/27, 134/26, 134/25, 134/40, 134/24, 134/23, 134/22, 134/21, 134/58, 134/40, 133/9, 133/14, 133/13, 133/12, 569/1, 133/6, 132/3, 129/1, 128/1, 126/2 obr. 10 Podgórze, następnie przecina ul. Jana Pietrusińskiego i dalej poprowadzona jest granicą działki nr 519/7 obr. 10 Podgórze, oraz działek nr 36/2, 35/7, 34/22, 34/6, 34/5, 34/19, 34/20, 53/3, 33/3, 39/1 obr. 8 Podgórze. Następnie przecina działkę nr 40/7 obr. 8 Podgórze, i granicami działek nr 32/4, 71/4, 71/3 obr.8 Podgórze;

- **od strony zachodniej:** granica przecina ul. Tyniecką a następnie poprowadzona jest wzdłuż tej ulicy granicami działek nr 70/25, 48/1 obr. 8 Podgórze, następnie skręca w kierunku zachodnim przecinając Bulwary Wisły i rzekę Wisłę, przecinając działki nr 70/25, 70/15, 70/27, 70/26 obr. 8 Podgórze, oraz działkę nr 93 obr. 15 Krowodrza.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą

2. Zagospodarowanie terenu

2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar objęty analizą jest w większości zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie w formie budynków wolnostojących, ale i bliźniaczych czy szeregowych, zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części obszaru, natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zajmuje północno-zachodnią część obszaru.

Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana przy ul. Praskiej (dawnej Czarodziejskiej) to Osiedle Robotnicze wzniesione między 1935 a 1938 rokiem, które powstało dzięki działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych. Była to prekursorska inicjatywa, która zakładała budowę tanich, także w utrzymaniu, mieszkań dla najuboższych. Osiedle składa się z 14 bloków w układzie grzebieniowym, z których początkowo wybudowano 11 jednopiętrowych bloków, a w późniejszych latach nadbudowano je o jeszcze jedno piętro i dobudowano kolejne 3 bloki. Idea budowania tanich, funkcjonalnych mieszkań nie doczekała się jednak kontynuacji ze względu na brak funduszy.

Na całym analizowanym obszarze zlokalizowane są pojedyncze, większe obiekty usługowe m.in.: sklep z wyposażeniem wewnątrz, bistro, Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy przy ul. Praskiej, hotel przy ul. Pietrusińskiego.

Ponadto, u zbiegu ulic Pietrusińskiego i Praskiej zlokalizowany jest Teatr Praska, który działa od 1938 roku i powstał w ramach Osiedla Robotniczego. To budynek w stylu modernistycznym, posiadający bibliotekę, przedszkole, salę widowiskową, sklepy. Obecnie utrzymano kulturalno-rozrywkową funkcję obiektu działającego jako Teatr Praska 52 (w ramach Centrum Kultury Podgórze). W budynku mieści się także sklep spożywczy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i biblioteka.

W północnej części obszaru znajduje się Klub Sportowy Tramwaj, który działa na tym terenie od 1945 roku. Klub sportowy posiada boisko oraz halę sportową.

Uzupełnienie oferty usługowej stanowią lokale usługowe w istniejących budynkach mieszkalnych – m.in.: firmy remontowo-usługowe, biuro doradztwa inwestycyjnego, gabinety lekarskie, apartament wczasowy, kancelaria adwokacka, tłumacz przysięgły, sklep spożywczo-przemysłowy i inne drobne usługi.

Zabudowie towarzyszą tereny zieleni, m.in.: Rodzinny Ogród Działkowy – Osiedle Robotnicze, zieleń wzdłuż ul. Generała Bohdana Zielińskiego oraz liczna zieleń międzyblokowa i ogrody przydomowe.



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 20,15 ha, co stanowi ok. 76,1 % obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe (7,88 ha), drogi (6,56 ha) oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (2,52 ha) i inne tereny zabudowane. Około 20% powierzchni terenu objętego analizą stanowią grunty rolne, wśród których 4,19 ha to grunty orne. Pozostałe 3,9% powierzchni analizowanego obszaru zajmują grunty pod wodami (0,65 ha), tereny różne (0,2 ha) i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (0,17 ha).

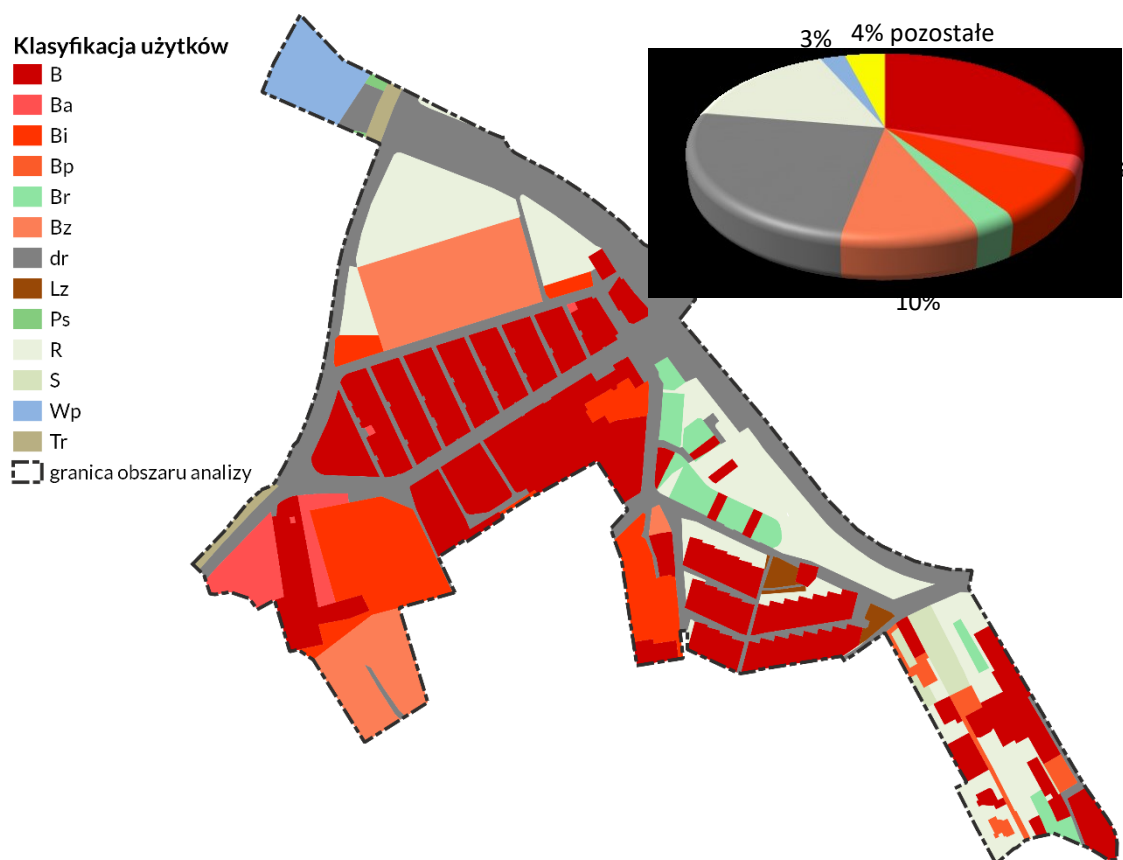
Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
B	tereny mieszkaniowe	7,88	29,8
Ba	tereny przemysłowe	0,65	2,5
Bi	inne tereny zabudowane	2,22	8,4
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,32	1,2
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	2,52	9,5
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	6,56	24,8
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]

R	grunty orne	4,19	15,8
S	sady	0,32	1,2
Ps	pastwiska trwałe	0,03	0,1
Br	grunty rolne zabudowane	0,76	2,9
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, w tym:		[ha]	[%]
Lz	grunty zadrzewione i zakrzewione	0,17	0,6
Grunty pod wodami:		[ha]	[%]
Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	0,65	2,5
Tereny różne:		[ha]	[%]
Tr	Tereny różne	0,2	0,8

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

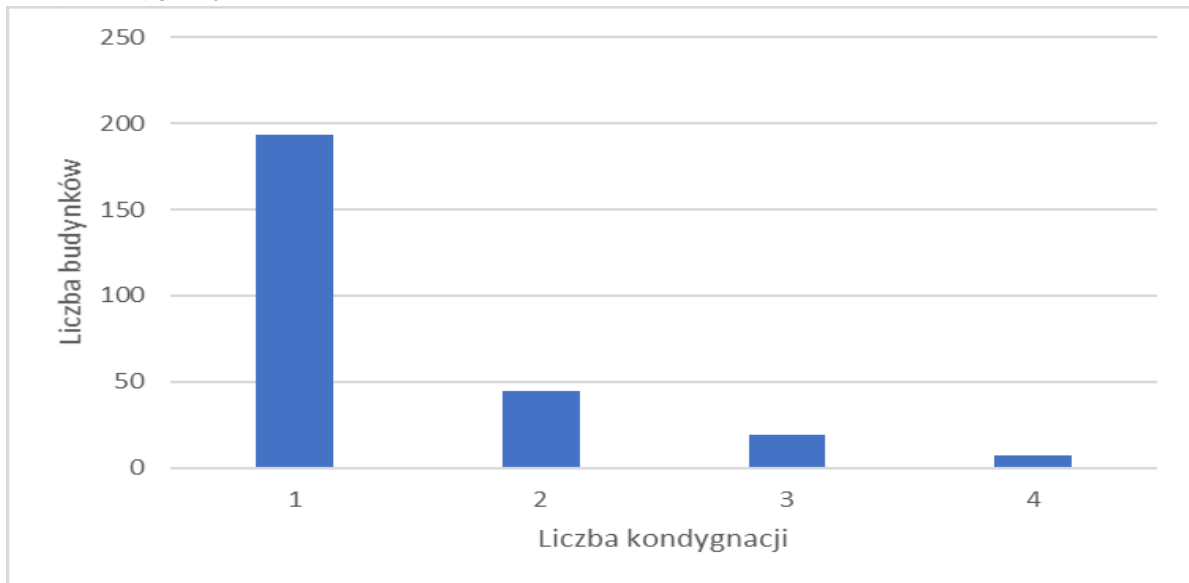


Rysunek 4 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na listopad 2023 r.)

2.3 Wysokość budynków

W analizowanym obszarze zidentyfikowano 264 budynki o różnych funkcjach. Budynki te zróżnicowane są również pod kątem liczby kondygnacji - od jednej do czterech. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (193), kolejno 2-kondygnacyjne (45), 3-kondygnacyjne (19) i 4-kondygnacyjne (7).

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: **17 Zakrzówek – Pychowice**, a niewielkie fragmenty obejmują jednostki **4 Śródmiejski Park Nadwiślański** oraz **18 Park Nadwiślański Zachód i Przegorzały**.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **17 Zakrzówek – Pychowice**, 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, dla terenów położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 16 m.

W analizowanym obszarze ww. wymogów nie spełnia 13 budynków mieszkalnych, każdy z nich ma wysokość około 11 metrów.

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 m. Natomiast wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wyznaczono do 13 m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 16 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 13 m, a wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 16 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny zieleni urządzonej (ZU)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla obiektów kubaturowych związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem w terenach zieleni urządzonej (ZU) realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego lub w przypadku rezygnacji z jego budowy do 16 m. W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W), tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych (W), terenów komunikacji (KD). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 17 Zakrzówek – Pychowice, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w wyżej wymienionych terenach.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 4 Śródmiejski Park Nadwiślański, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

- **Tereny zieleni urządzonej (ZU)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla obiektów kubaturowych związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem w terenach zieleni urządzonej (ZU) realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego lub w przypadku rezygnacji z jego budowy do 16 m. W analizowanym obszarze nie znajdują się żadne budynki.

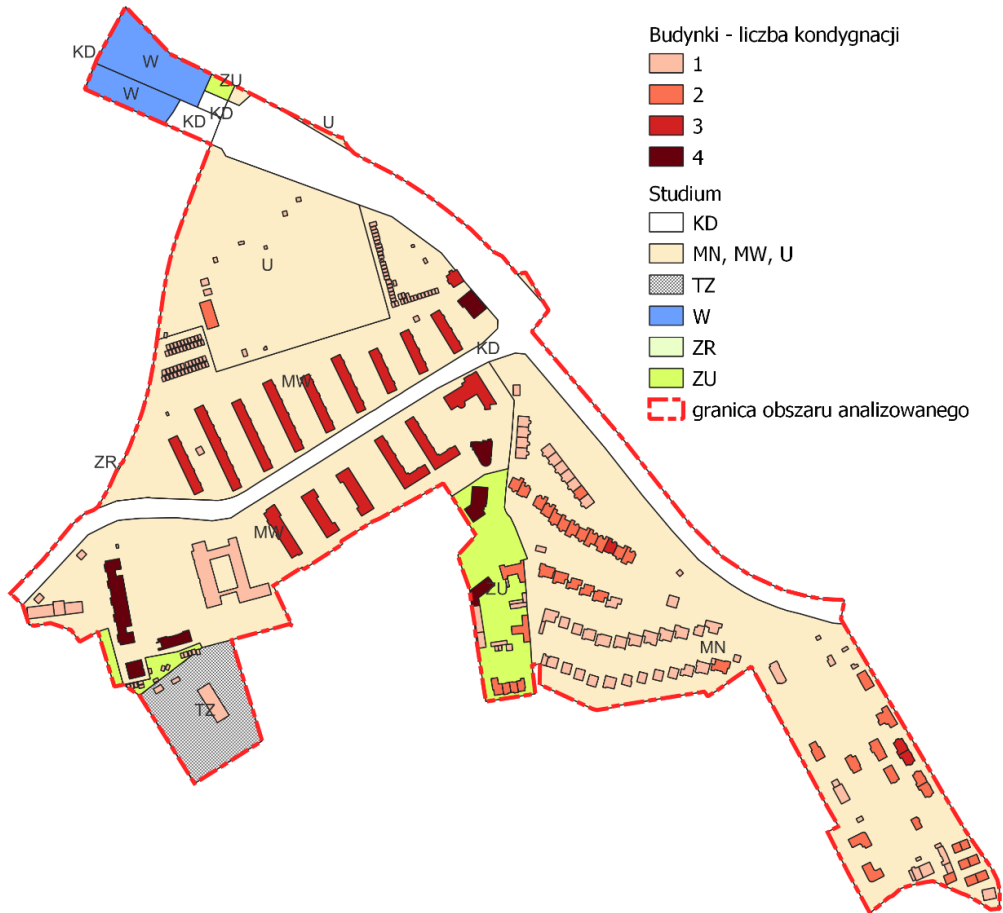
- **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W), tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych (W), terenów komunikacji (KD). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 4 Śródmiejski Park Nadwiślański, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w wyżej wymienionych terenach.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 18 Park Nadwiślański Zachód i Przegorzały, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

- **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W), tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości dla terenów Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W), terenów komunikacji (KD). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 18 Park Nadwiślański Zachód i Przegorzały, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w wyżej wymienionych terenach.



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

- ulica Gen. Bohdana Zielińskiego – droga powiatowa, zlokalizowana wzdłuż północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru;
- ulica Praska – droga powiatowa, zlokalizowana w centralnej części obszaru, łączy ulicę Gen. Bohdana Zielińskiego z ulicą Tyniecką;
- ulica Tyniecka – droga powiatowa - na południowy zachód od skrzyżowania z ulicą Praską (na północny wschód od skrzyżowania z ulicą Praską – droga gminna), zlokalizowana wzdłuż zachodniej granicy analizowanego obszaru.

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

- Jana Pietrusińskiego, Zielna – drogi gminne stanowiące dojazd do przylegających do nich osiedli.

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.

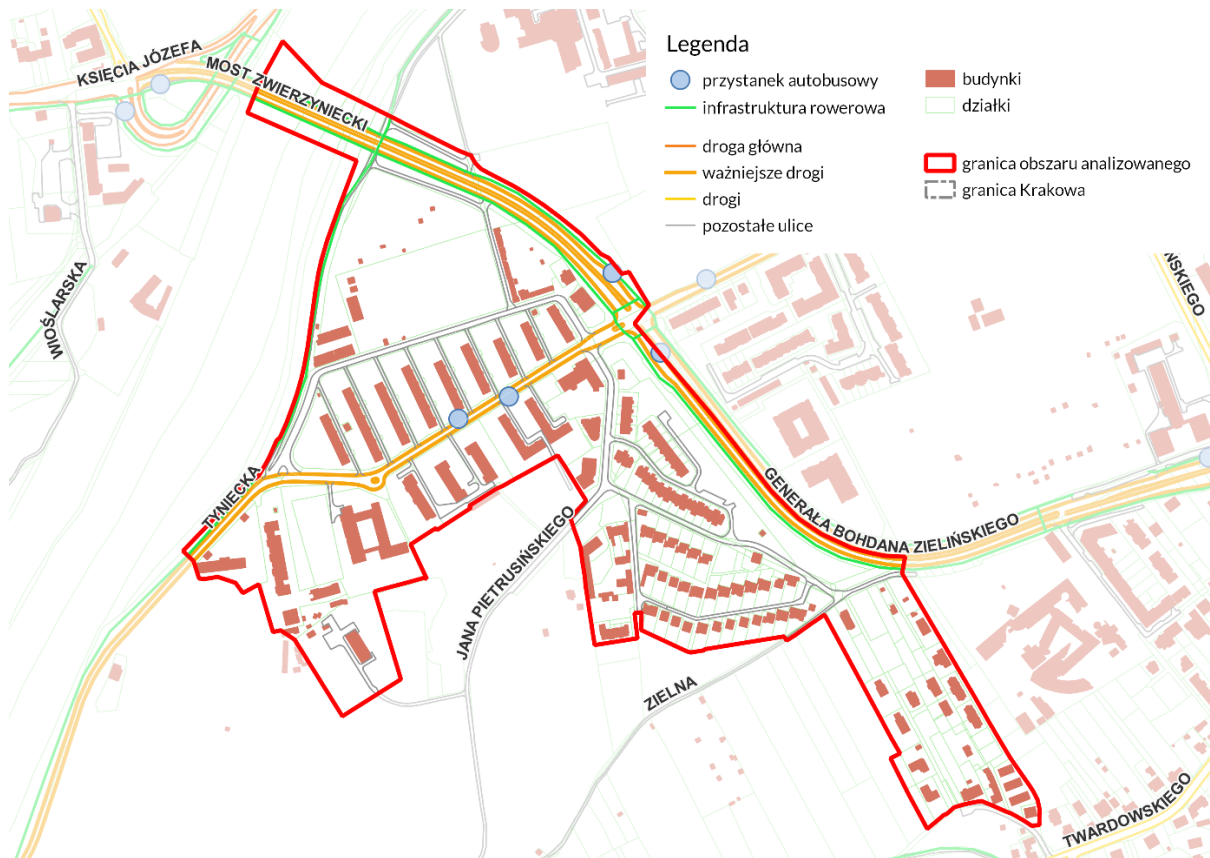
Ścieżki rowerowe przebiegają po obu stronach ulicy Gen. Bohdana Zielińskiego, a wzdłuż ulicy Tynieckiej przebiega ciąg pieszo-rowerowy.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową liniami autobusowymi (w tym komunikacją nocną). Trasy komunikacji zbiorowej autobusowej przebiegają wzdłuż ulicy Gen. Bohdana Zielińskiego oraz ulicy Praskiej.

Kolej

Wewnątrz analizowanego obszaru, jak również na terenach bezpośrednio z nim graniczących, nie ma linii kolejowych.



Rysunek 6 Obsługa komunikacyjna obszaru

2.5 Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej.

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

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

- **System gazowniczy**

Cały analizowany obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

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

- **System ciepłowniczy**

Większość obszaru położona jest poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Główna linia ciepłownicza poprowadzona jest w ciągu ul. Generała Bohdana Zielińskiego. Budynki w analizowanym obszarze ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła. Zabudowa wielorodzinna przy ul. Praskiej, wskazana jest w planach rozwojowych MPEC S.A. w Krakowie do objęcia siecią ciepłowniczą.

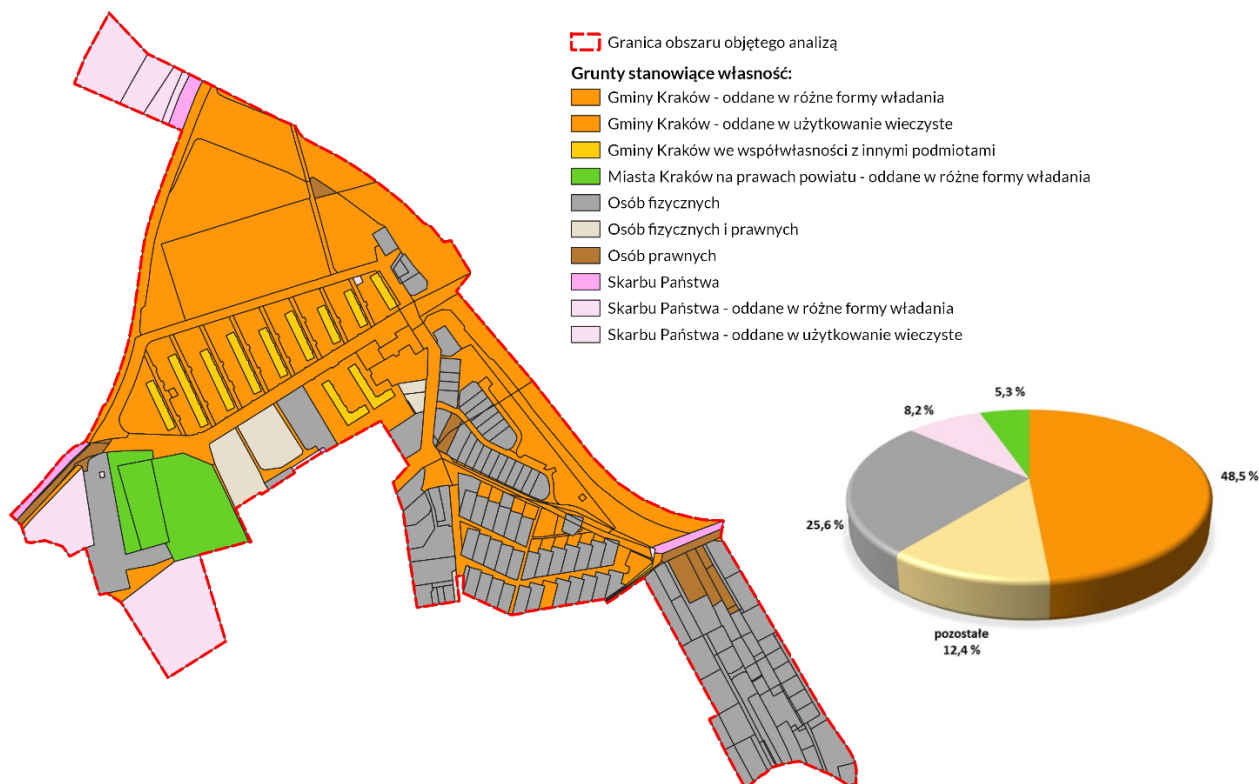
3. Struktura własności gruntów

W obszarze objętym analizą przeważają grunty stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków oddane w różne formy władania (ok. 48,5 %). Osoby fizyczne są właścicielami ok. 6,79 ha gruntów (25,6 %) oraz odpowiednio grunty: Skarbu Państwa – oddane w różne formy władania 2,17 ha (8,2 %), Miasta Kraków na prawach powiatu – oddane w różne formy władania 1,40 ha (5,3 %). Około 3,7 % powierzchni analizowanego obszaru stanowią grunty Gminy Miejskiej Kraków oddane w użytkowanie wieczyste, natomiast 8,7 % nieruchomości gruntowych objętych jest pozostałymi formami własności i władania, które wskazano w poniższej tabeli.

Tab. 2. Struktura gruntów wg własności

Grunty stanowiące własność	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
Osób fizycznych	6,79	25,6
Osób fizycznych i prawnych	0,72	2,7
Osób prawnych	0,59	2,2
Gminy Kraków we współwłasności z innymi podmiotami	0,68	2,6
Gminy Kraków – oddane w różne formy władania	12,86	48,5
Gminy Kraków – oddane w użytkowanie wieczyste	0,98	3,7
Miasta Kraków na prawach powiatu – oddane w różne formy władania	1,40	5,3
Skarbu Państwa	0,28	1,1
Skarbu Państwa – oddane w różne formy władania	2,17	8,2
Skarbu Państwa – oddane w użytkowanie wieczyste	0,03	0,1
Razem:	26,50	100,00

Źródło: Opracowanie własne BP UMK, (stan na grudzień 2023 r.)



Rysunek 7 Grunty wg własności w obszarze objętym analizą
 Źródło: Opracowanie własne BP UMK, (stan na grudzień 2023 r.)

4. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- brak kompleksowo określonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy - jest ona realizowana jedynie w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa
- występowanie bariery przestrzennej w postaci korytarza drogowego ul. Generała Bohdana Zielińskiego;
- ryzyko wystąpienia zagrożenia powodziowego - niskie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi;

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 nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
- 4. Rozwój systemu transportu.*
- 5. Rozwój infrastruktury technicznej.*

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

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

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

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego obejmującego m.in. Kraków, w zakresie polityki przestrzennej wskazuje się m.in. następujące kierunki działań, tj.: ograniczenie nieuzasadnionego rozszerzania terenów inwestycyjnych i rozpraszania zabudowy poprzez bilansowanie wykorzystania już istniejących terenów i prognozy

rozwojowe, oparte o systematyczny monitoring prowadzony w skali KOM; wykorzystanie terenów zielonych dla kształtowania ciągów przestrzeni publicznych o charakterze sportowym, rekreacyjnym i edukacyjnym.

Ustalenia obowiązujące od dnia 9 lipca 2014 r. Studium 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, (...), MW), (...), usługi (U, (...)), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) (...) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) (...);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), MW), (...), usługi (U, (...)), (...) mogą ulegać wzajemnemu*

przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;

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

13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych; (...);
14. (...);
15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustaloną w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

Zasadnicza część analizowanego obszaru (25,6 ha z 26,5 ha) znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej (SJU) nr **17 Zakrzówek – Pychowice**. Pozostała część analizowanego obszaru (0,5 ha w rejonie mostu Zwierzynieckiego) znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: **4 Śródmiejski Park Nadwiślański** oraz **18 Park Nadwiślański Zachód i Przegorzały**.

W strukturalnych jednostkach urbanistycznych występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **U** – Tereny usług,
- **W** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej,
- **KD** – Tereny komunikacji,

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych

lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

U – Tereny usług

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Funkcja podstawowa - Wody powierzchniowe śródlądowe obejmujące m.in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz obudową biologiczną.

Funkcja dopuszczalna - Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Ponadto na analizowanym obszarze występują **Tereny zamknięte**.

Tabela 3 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	8,98	33,9
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	7,85	29,6
Tereny usług - U	3,18	12,0
Tereny zieleni urządzonej - ZU	1,29	4,9
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - W	0,70	2,6
Tereny komunikacji - KD	3,54	13,4
Tereny zamknięte - TZ	0,94	3,6
Razem:	26,48	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 17 Zakrzówek - Pychowice:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ul. gen. Bohdana Zielińskiego, ul. Praskiej, ul. Kapelanka i ul. Św. Jacka do utrzymania, uzupełnień oraz przekształceń zabudowy wzdłuż ul. Kapelanka i ul. gen. Bohdana Zielińskiego w zabudowę usługową i mieszkaniową z towarzyszącymi usługami;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Tynieckiej do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. Klubu Sportowego „Tramwaj”, (...), do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;

- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Tyniecką, (...)

Standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności w formie kwartałów zabudowy, zabudowy osiedlowej i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (...) dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego (...) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) (...) a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, (...) a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 16 m, (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 13 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 16 m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) do 13 m, wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 16 m (...);

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego (...) do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 100%.

Elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Jednostka o wybitnych walorach krajobrazowych. (...) Liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (ewidencja: m.in.: osiedle Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praca” przy ul. Praskiej, domy mieszkalne, obiekty użyteczności publicznej w tym obiekty postindustrialne). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

- Strefy ochrony konserwatorskiej;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki, – krajobraz zróżnicowany: od doliny Wisły po wapienne zręby Zakrzówka i skaliste urwiska wypełnionego wodą dawnego kamieniołomu,
 - w płn. i zach. części jednostki duże obszary ochrony krajobrazu warownego A (...),
 - w jednostce występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz widoków Starego Miasta,
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje duże fragmenty jednostki; we wsch. części stanowisko archeologiczne.
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
- Zachowanie i nieprzestawianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych;
- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej (...)
- ul. Praska przy skrzyżowaniu z ul. Tyniecką, miejsce egzekucji publicznej, 6 czerwca 1944.

Elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q 0,1% (rzeka Wisła);
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Parki rzeczne.

Zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

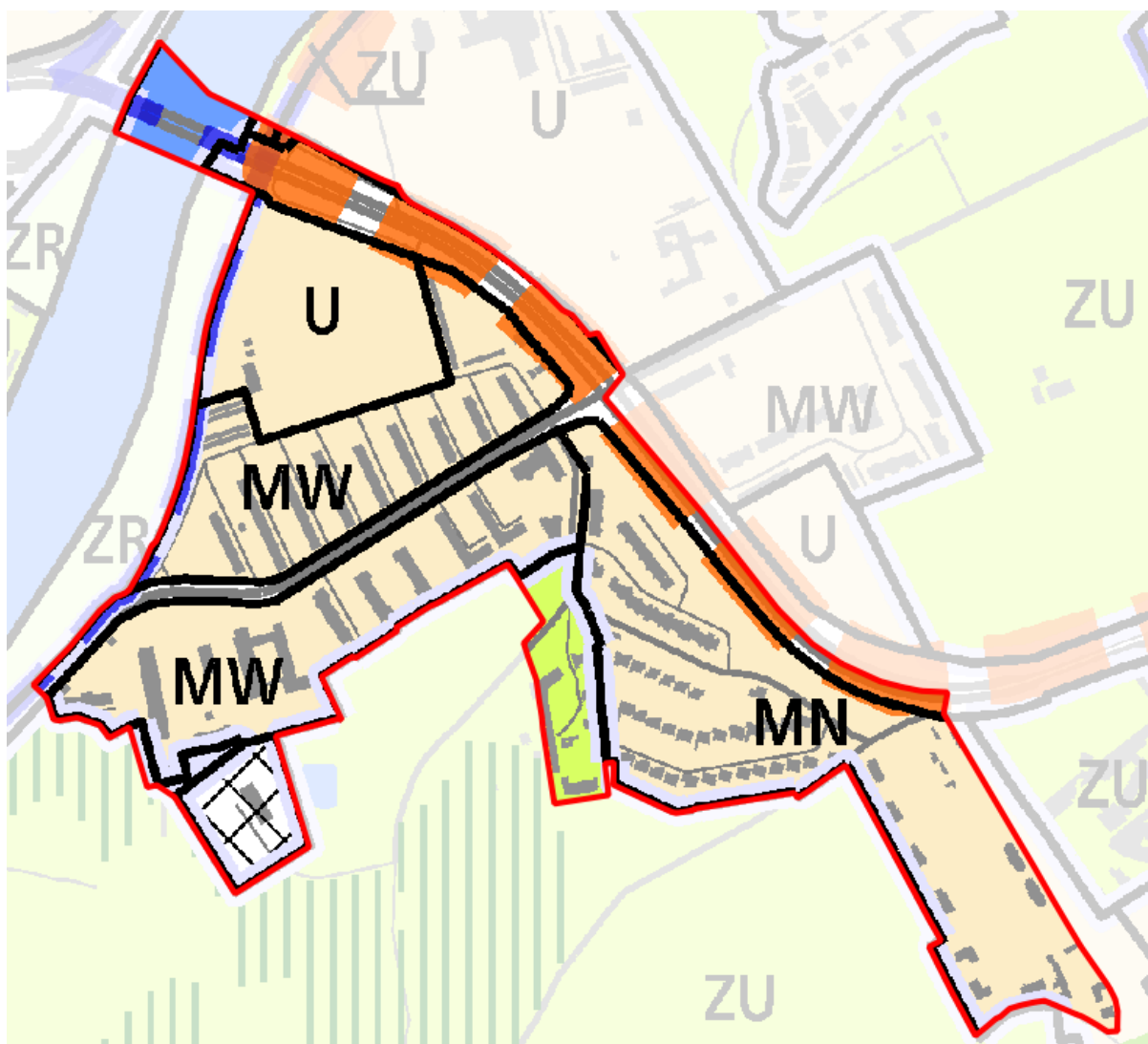
- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Praska, ul. Tyniecka - w klasie Z

Zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;

Ograniczenia wynikające z:

- przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych (...).



Rysunek 8 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w przeważającej większości (21,7 z 26,5 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 4,8 ha objęte jest ustaleniami:

- obowiązującego od 9 listopada 2004 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Salwator” - uchwała Nr LV/531/04 Rady Miasta Krakowa z 8 września 2004 r.,
- obowiązującego od 5 sierpnia 2014 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon św. Jacka - Twardowskiego” - uchwała Nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z 9 lipca 2014 r.,

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 80)”** - uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.,
- obowiązującego od 26 października 2012 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Zakrzówek - Zielna”** - uchwała Nr LVII/761/12 Rady Miasta Krakowa z 26 września 2012 r.,

Analizowany obszar graniczy:

od wschodu:

- z obszarem objętym obowiązującymi od 28 października 2013 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Bulwary Wisły”** - uchwała Nr LXXXI/1240/13 Rady Miasta Krakowa z 11 września 2013 r.,
- z obszarem objętym obowiązującymi od 5 sierpnia 2014 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Rejon św. Jacka - Twardowskiego”** - uchwała Nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z 9 lipca 2014 r.,

od południa:

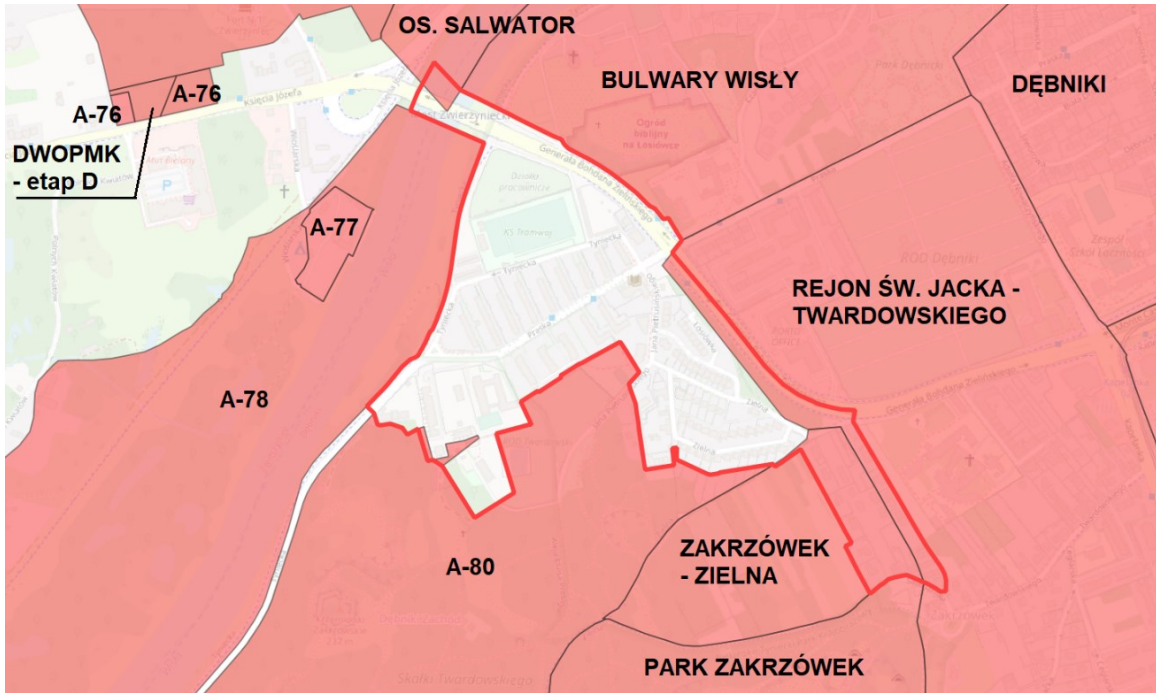
- z obszarem objętym obowiązującymi od 26 października 2012 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Zakrzówek - Zielna”** - uchwała Nr LVII/761/12 Rady Miasta Krakowa z 26 września 2012 r.,
- z obszarem objętym obowiązującymi od 18 października 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 80)”** - uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.,

od zachodu:

- z obszarem objętym obowiązującymi od 18 października 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 78)”** - uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.,

od północy:

- z obszarem objętym obowiązującymi od 9 listopada 2004 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla **„Salwator”** – uchwała Nr LV/531/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2004 r.



Rysunek 9 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (grudzień 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 **8** decyzji o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

budowy:

- budynku rehabilitacyjno-rekreacyjnego z bazą noclegowo-hotelową, zapleczem gastronomicznym i krytym basenem rehabilitacyjno-rekreacyjnym (2);
- hali namiotowej przykrywającej dwa korty do tenisa zmiennego oraz boisko wielofunkcyjne (...) wraz z instalacjami wewnętrznymi w obiekcie (3);
- 14 garaży indywidualnych oraz 4 miejsc parkingowych wraz z całą docelową drogą wewnętrzną, rozbudową wewnętrznej sieci elektrycznej i kanalizacji opadowej (4);
- instalacji oświetlenia boiska sportowego (...) rozbiórka istniejących słupów oświetlenia boiska sportowego, budowa instalacji nagłośnienia i monitoringu terenu (6);
- slipu przy Kolejowym Klubie Wodnym 1929 w Krakowie w zakresie: budowy (...) slipu do wodowania i wyciągania z wody małych jednostek (...), budowa dalby do cumowań (7);
- sieci kanalizacji sanitarnej w drodze bocznej od ul. Zielnej (8);

przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budową zewnętrznych instalacji (1);

rozbiórki:

- budynku niemieszkalnego (gospodarczego) (5).



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

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 **6 decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym **2 decyzje o warunkach zabudowy (WZ)** oraz **4 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP)** (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

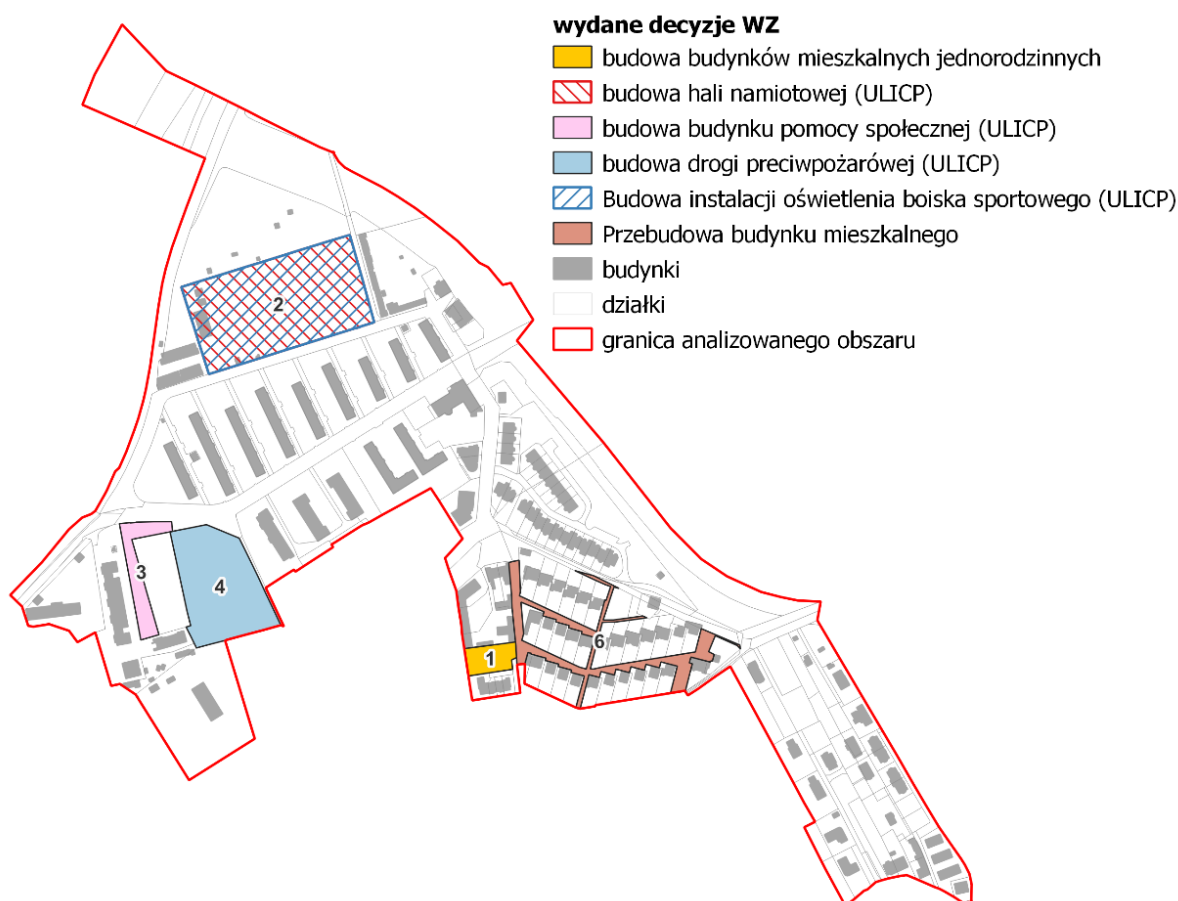
budowy:

- czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami w rejonie ul. Pietrusińskiego, Zielnej (1);

lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- hali namiotowej przekrywającej dwa korty do tenisa ziemnego oraz boisko wielofunkcyjne wraz z budynkiem szatniowo-socjalnym TS Tramwaj przy ul. Praskiej (2);
- budynku domu pomocy społecznej z częścią administracyjną oraz garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Praskiej (3);

- drogi przeciwpożarowej, chodników oraz schodów zewnętrznych do budynku Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 3 im. Kornela Makuszyńskiego przy ul. Praskiej (4);
 - instalacji oświetlenia boiska sportowego w miejsce istniejącej, przeznaczonej do likwidacji wraz z budową instalacji nagłośnienia i monitoringu terenu przy ul. Praskiej (5);
- przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:**
- przebudowa budynku mieszkalnego zmiana układu połaci dachu przy ul. Zielnej (6)



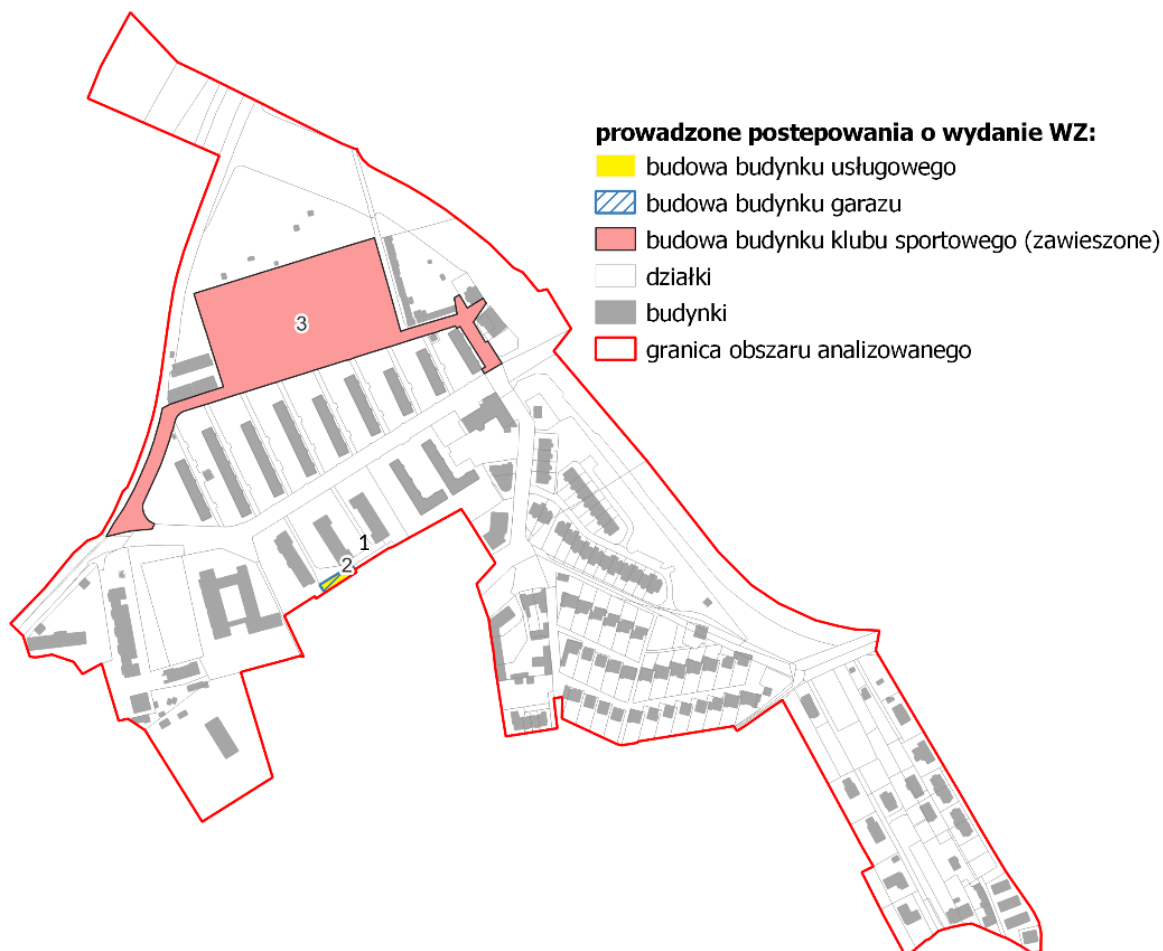
Rysunek 11 Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu zagospodarowania w obszarze objętym analizą (stan na 14 listopada 2023 r.)

Wg stanu na **14 listopada 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzone są **2 postępowania** 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 budynku usługowego z garażami przy ul. Praskiej w Krakowie (1);
- budowa budynku garażu (wielostanowiskowego) przy ul. Praskiej (2).

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

- budowy budynku klubowego o funkcji sportowo - rekreacyjnej z pomieszczeniami towarzyszącymi, trybuną, naziemnymi miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu TS Tramwaj (3).



Rysunek 12 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy (stan na 14 listopada 2023 r.)

6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

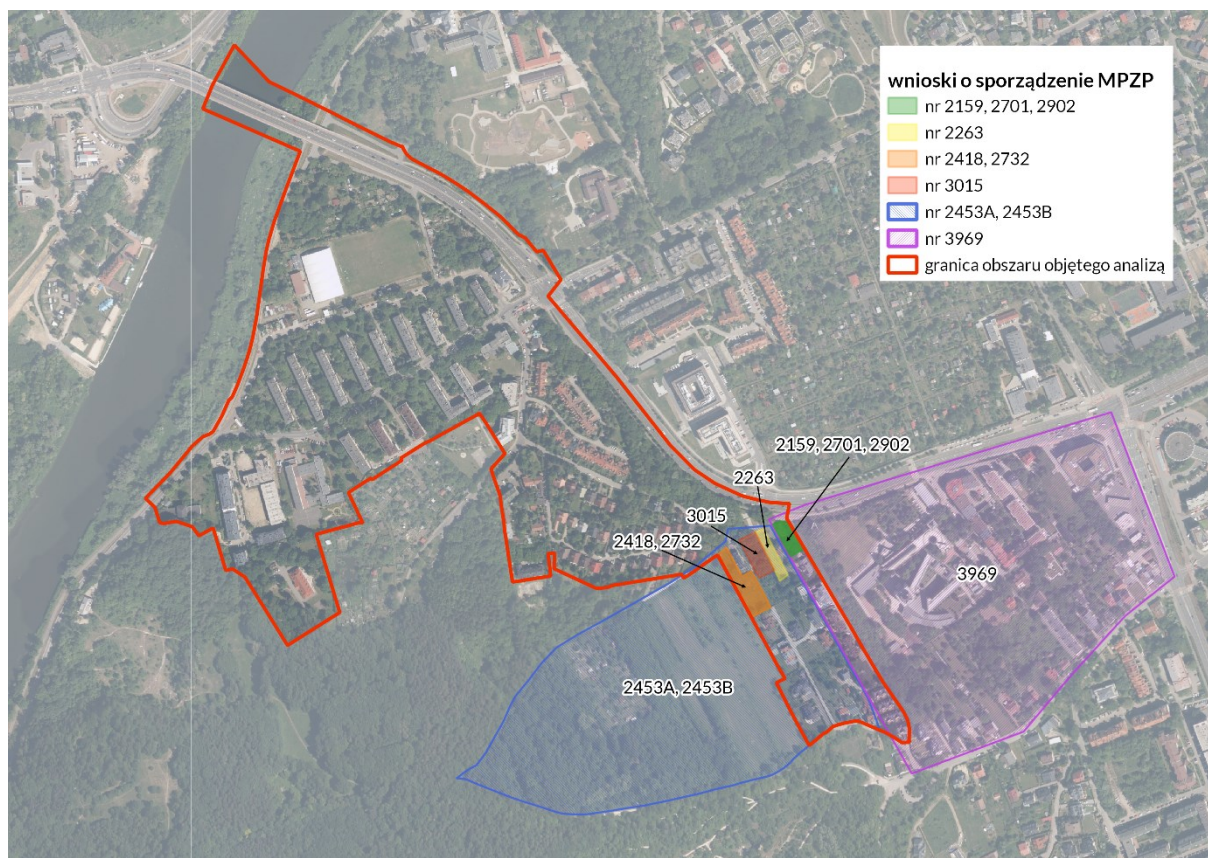
Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono **10 wniosków** o sporządzenie planu miejscowego.

Tabela 4 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2159	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie zmiany mpzp obszaru „Rejon św. Jacka Twardowskiego” dla działki 35/8 obr. 9 Podgórze	12.09.2014
2	2263	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie zmiany mpzp obszaru „Zakrzówek – Zielna” w zakresie działki nr 20 obr. 9 Podgórze	05.02.2015

3	2453A	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Zakrzówek - Zielna” w zakresie działek nr 307/1 oraz 17/1 obr. 9 Podgórze	12.10.2015
4	2453B	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Zakrzówek - Zielna” w zakresie działek nr 307/1 oraz 17/1 obr. 9 Podgórze	18.02.2016
5	2701	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon św. Jacka - Twardowskiego” w zakresie działki 35/8 obręb 9 Podgórze	24.11.2016
6	2732	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Zakrzówek - Zielna” w zakresie działek nr 307/1 oraz 17/1 obr. 9 Podgórze	23.01.2017
7	2418	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Zakrzówek - Zielna” w zakresie działek nr 307/1 oraz 17/1 obr. 9 Podgórze	01.02.2017
8	2902	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Rejon św. Jacka - Twardowskiego” w zakresie działki nr 35/8 obr. 9 Podgórze	11.01.2018
9	3015	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru Zakrzówek - Zielna w zakresie działki nr 18/1 obr. 9 Podgórze	13.08.2018
10	3969	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp Rejon Św. Jacka - Twardowskiego w zakresie terenu ograniczonego ulicami: Zielińskiego, Kapelanka, Twardowskiego, Salezjańska, Zielna, w tym zmianę wskaźników zabudowy i uzupełnienia kategorii przeznaczenia terenu o zabudowę wielorodzinną.	28.07.2023

Źródło: opracowanie własne BP



Rysunek 13 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami

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, MW, U).

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

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

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do przekształcenia (oznaczono szrafem na rysunku 18). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 20 ha.



Rysunek 14 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 17,3 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. 2,7 ha.

7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- ochrona układu urbanistycznego osiedla przy ul. Praskiej;
- zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju obszaru ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenami zieleni urządzonej w oparciu o kierunki rozwoju wskazane w dokumencie Studium.

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:

- **33,9%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **29,6%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **13,4%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **12,0%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- **4,9%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- **2,6%** obszaru jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych (**W**).

W obszarze znajdują się również tereny zamknięte (**TZ**) stanowiące **3,6%** pow. obszaru analizowanego.

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.:

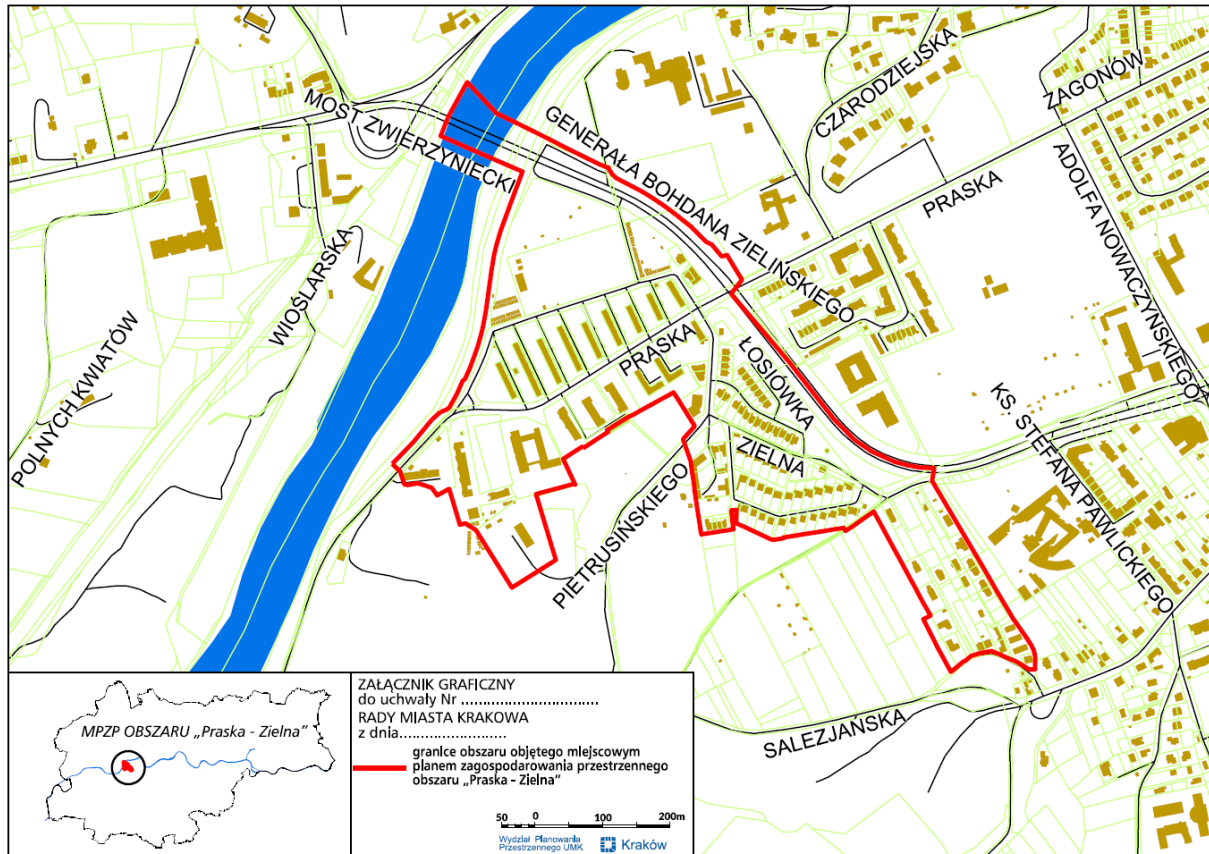
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
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 „Praska - Zielna” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych ich rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

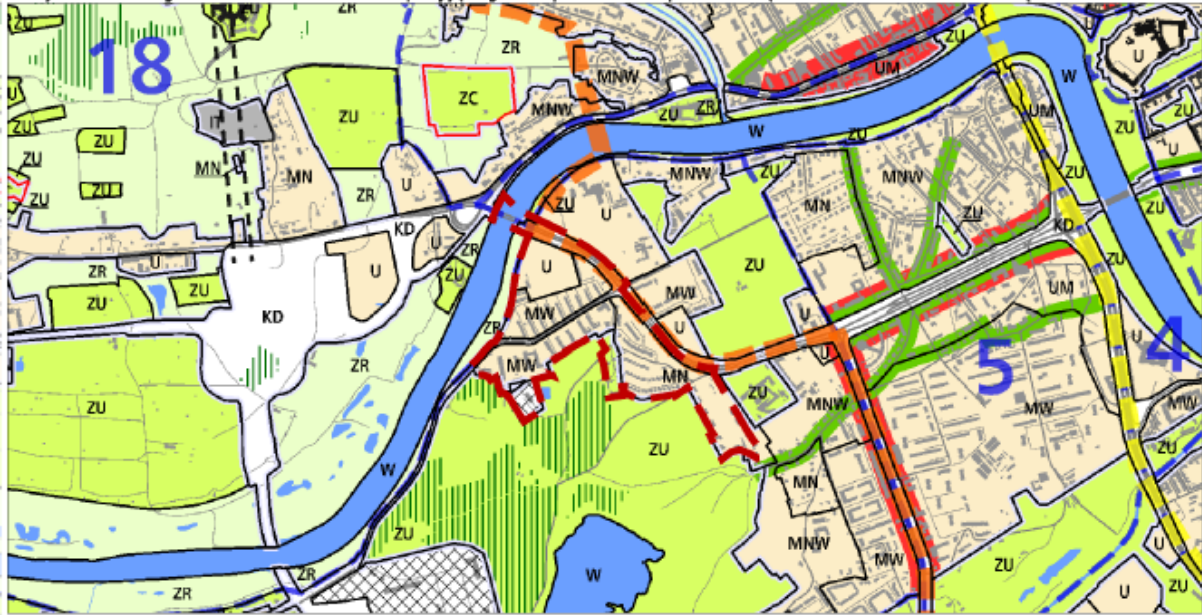


Rysunek 15 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Praska – Zielna”

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



— granice obszaru objętego analizą

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod:		tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej		tereny zieleni nieurządzonej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny usług		tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego		tereny kolejowe
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny przemysłu i usług		tereny komunikacji
	tereny cmentarzy		tereny zieleni urządzonej		granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

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

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		istniejący układ drogowy - osie ulic		tereny zamknięte
	granica miasta Krakowa		kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granice gmin sąsiednich		granicę i numery jednostek urbanistycznych		powierzchnie ograniczające lotniska
	istniejące budynki		Wisła, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonym korytarzu drogowym
	istniejące linie kolejowe				

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym 1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino) 2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia 3. Bulwary Wisły
	Wisła, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne		system zieleni i parków rzecznych
	tereny zabudowane i zainwestowane		granica strefy miejskiej
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		
	tereny kolejowe		
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		

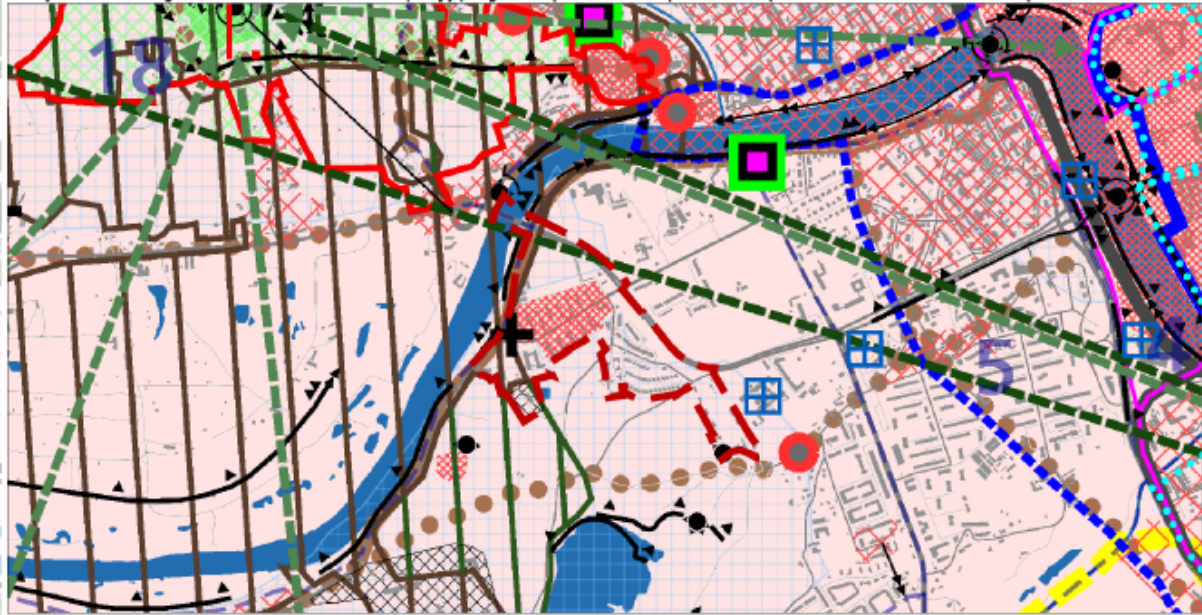
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	ZP tereny zieleni publicznej
	MU tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	UC tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	UP tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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

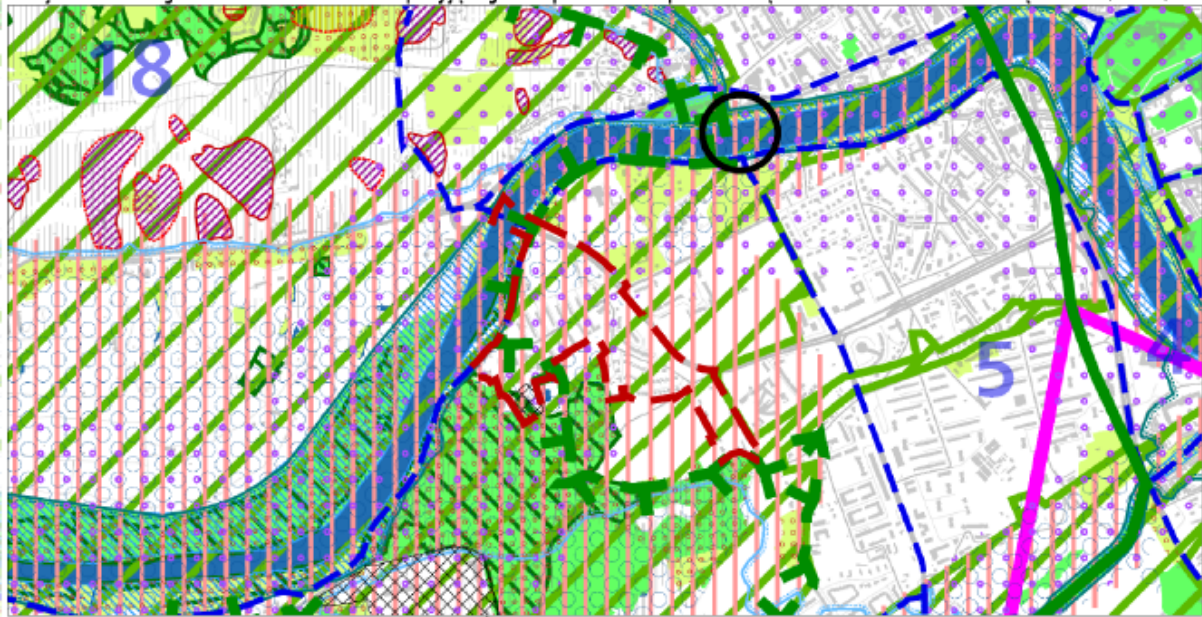


	granicę obszaru objętego analizą		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO	granicę strefy nadzoru archeologicznego		dobra kultury współczesnej
	KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA			stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)		miejsca pamięci narodowej
	granicę obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO		PARKI KULTUROWE			
	granicę pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"					
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ					
	STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO					
	granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO					
	STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH					
	dominacji					
	na obszarach zieleni					
	rewaloryzacji					
	integracji					
	historyczny układ drożny					
	układ dróg Twierdzy Kraków					
	STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA					
	granicę strefy ochrony sylwety miasta					
	STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU					
	granicę strefy ochrony i kształtowania krajobrazu					
	obszary ochrony krajobrazu warownego - A					
	obszary ochrony krajobrazu warownego - B					
	punkty widokowe					
	ciągi i osie widokowe					
	powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi					
	powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi					
	USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH					
	granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.					
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania					
	tereny zabudowane i zainwestowane					
	ŚRODOWISKO KULTUROWE					
	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu					
			ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM			
			granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa			zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków
			granicę miasta Krakowa			zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków
			granicę gmin sąsiednich			fortyfikacje i zieleni Twierdzy Kraków
			granicę i numery jednostek urbanistycznych			obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków
			istniejące budynki			
			istniejący układ drogowy - osie ulic			
			istniejące linie kolejowe			
			Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne			
			tereny zamknięte			



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

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

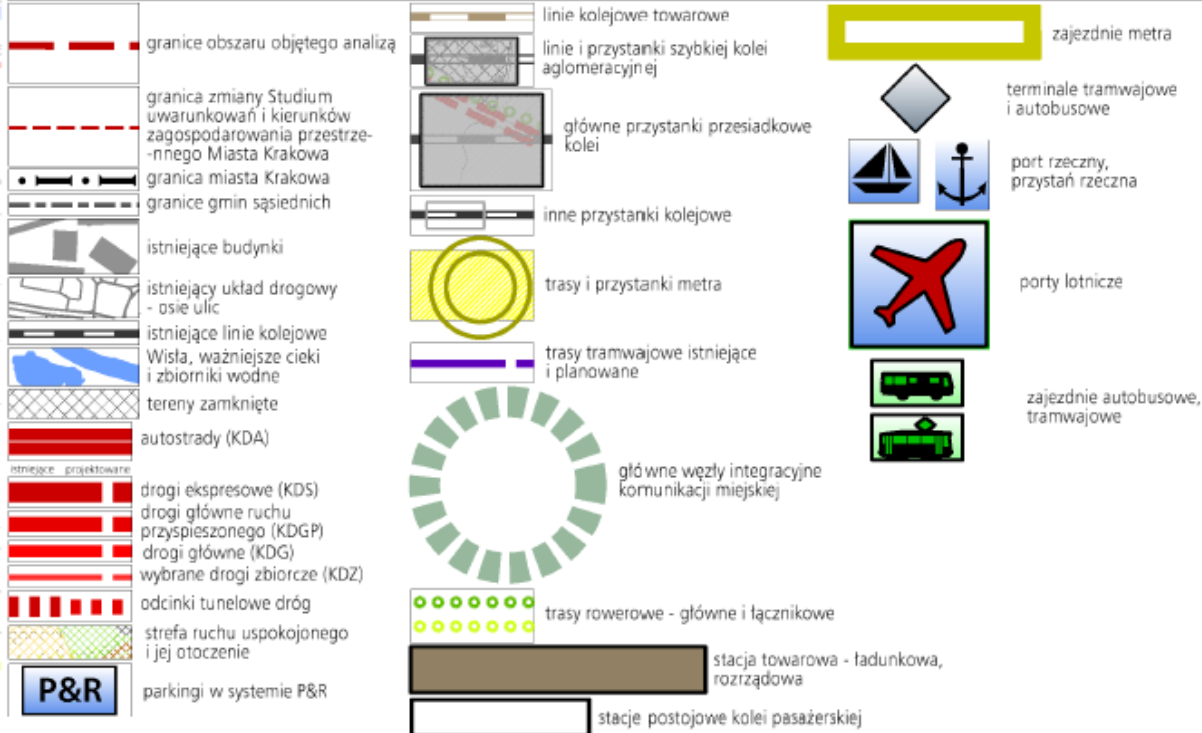
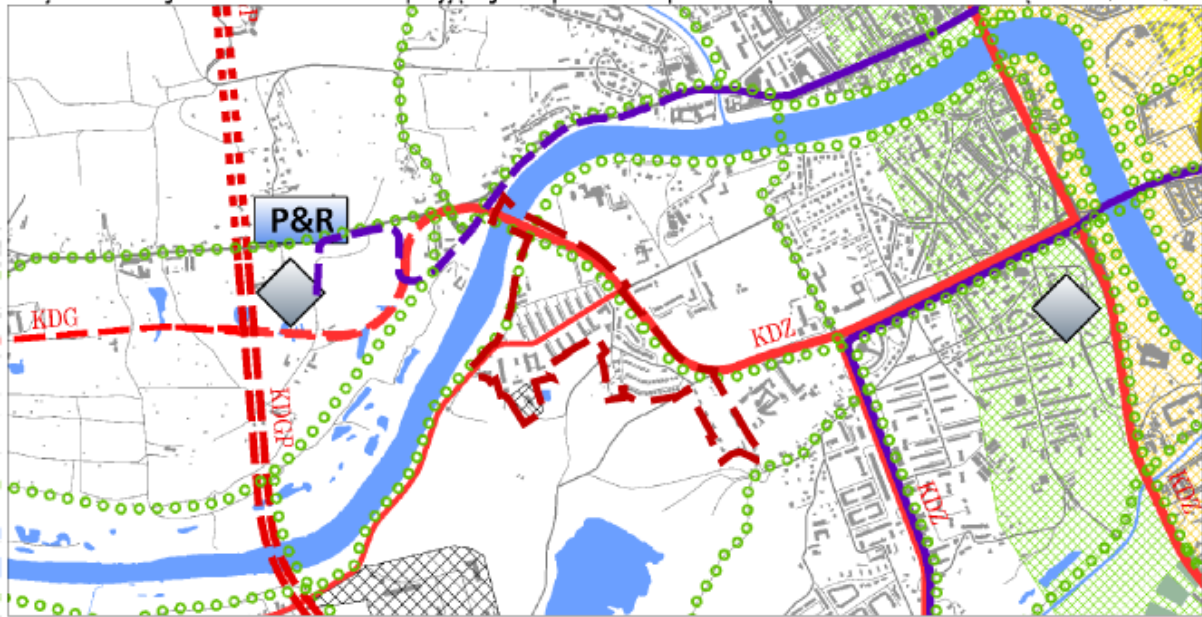


<p>— granice obszaru objętego analizą</p> <p>— granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>— granica miasta Krakowa</p> <p>— granice gmin sąsiednich</p> <p>— istniejące linie kolejowe</p> <p>— istniejące budynki</p> <p>16 granice i numery jednostek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

SKALA 1 : 25000

K3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

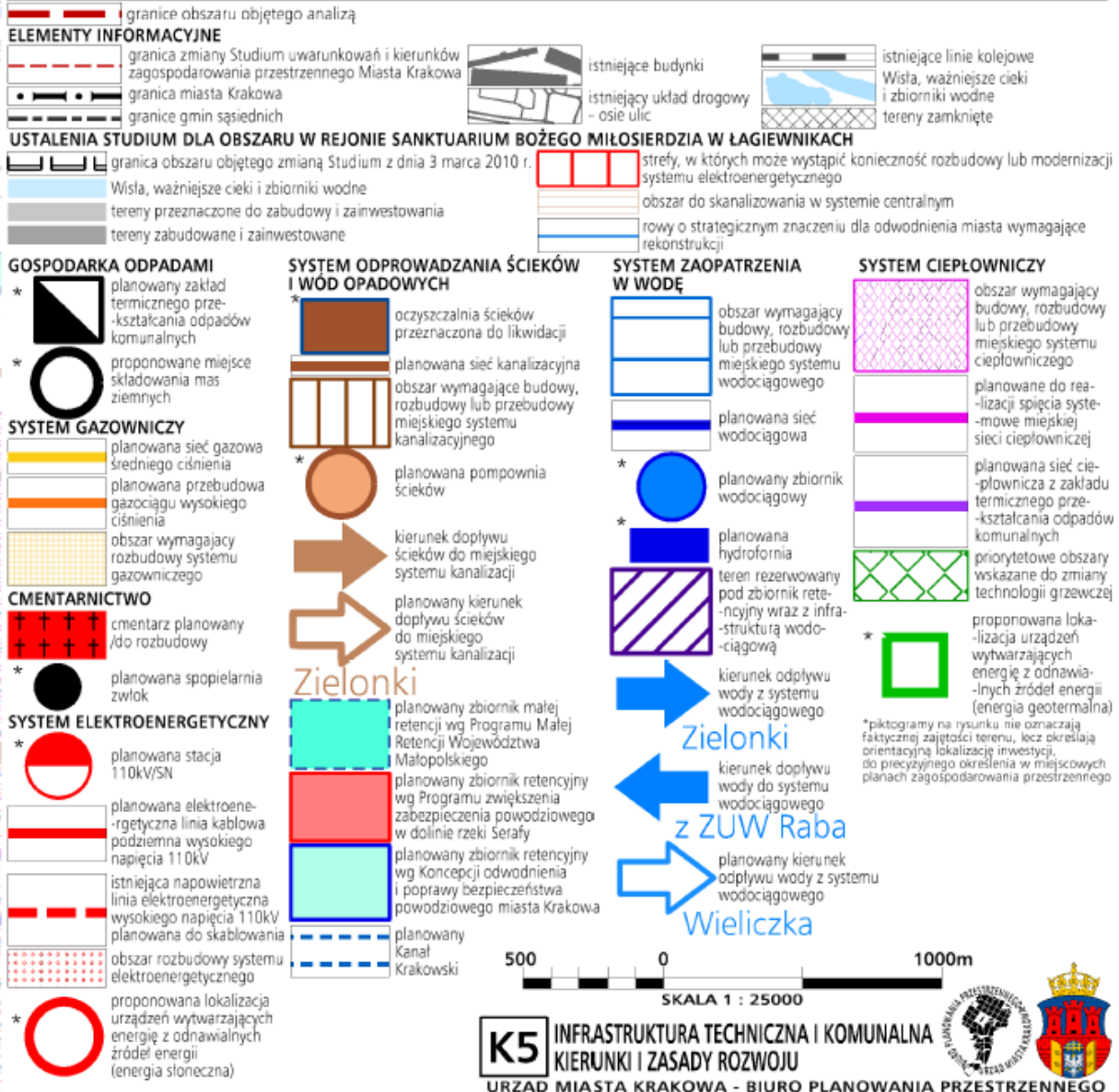
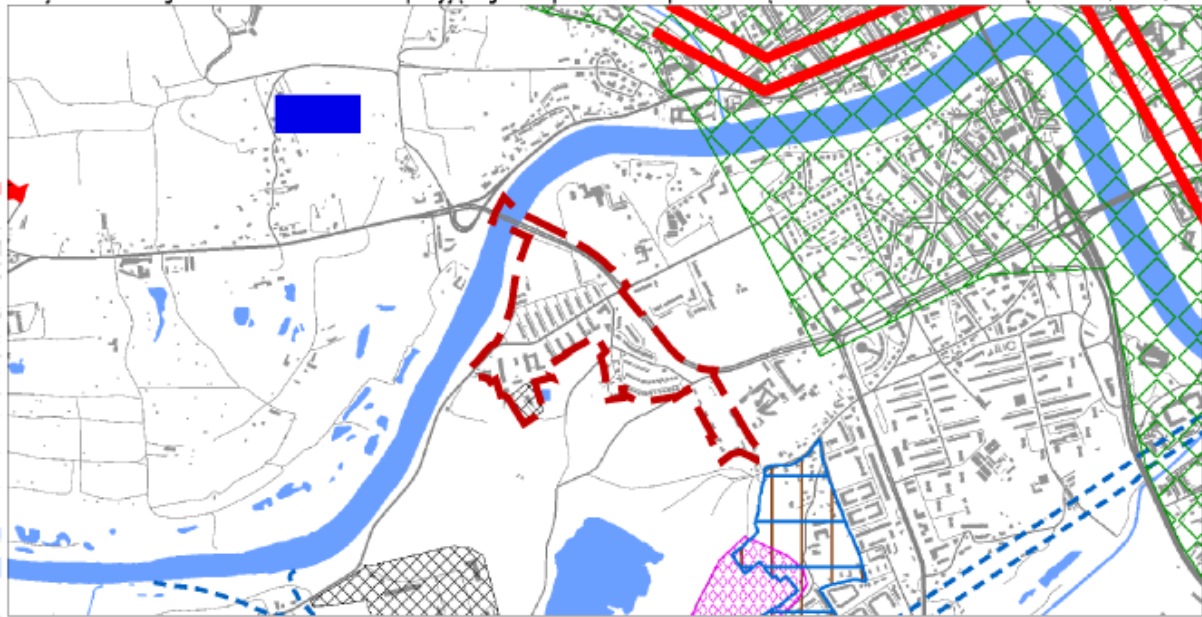
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



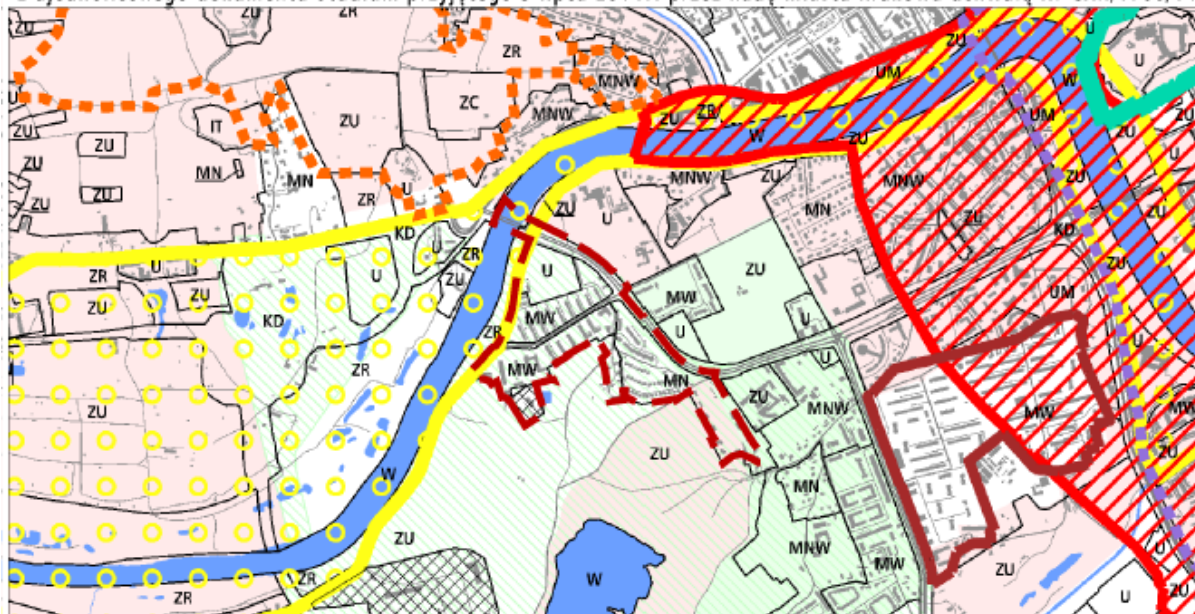
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZDZIA W ŁAGIEWNIKACH



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



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



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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)

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

OBZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

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

OBZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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



SKALA 1 : 25000



PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

