

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



---

*listopad 2023 r.*

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

<b>Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>	<i>Elżbieta Szczepińska</i>
<b>Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>	<i>Grzegorz Janyga</i>
<b>Kierownik Pracowni Prac Studialnych:</b>	<i>Tomasz Antosiewicz</i>
<b>Opracowanie:</b>	<i>Olga Rodzoń oraz Jakub Dańczura Marzena Klepak Urszula Nowak-Błaszczyna Aleksandra Skąła Beata Wojda-Mucha Tomasz Ziółkowski</i>

**Podstawa formalno-prawna analizy:**



Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.977 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

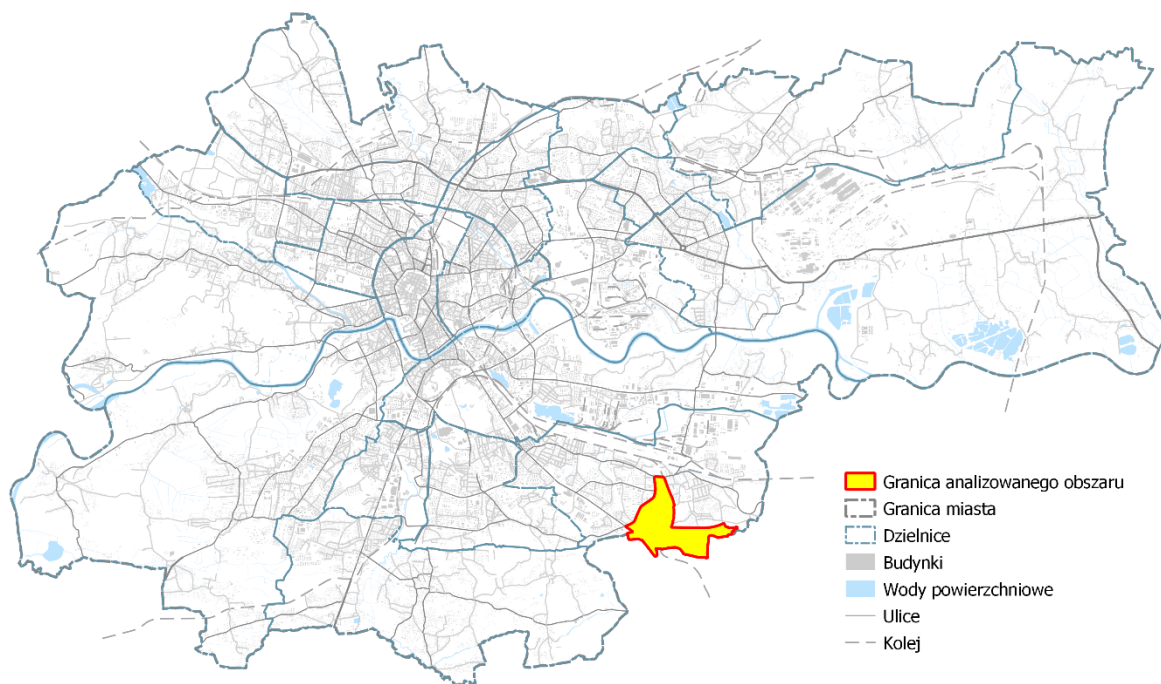
## Spis treści

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.....	8
2.3 Wysokość budynków.....	10
2.4 Obsługa komunikacyjna.....	12
2.5 Infrastruktura techniczna.....	14
3. Struktura własności gruntów.....	14
4. Problemy przestrzenne .....	15
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych .....	16
5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....	16
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	17
5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	25
6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne .....	26
6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę .....	26
6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	30
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	34
6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych.....	35
7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą .....	36
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego .....	37
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium .....	37
10. Niezbędny zakres prac planistycznych .....	38
11. Podsumowanie.....	38
12. Załączniki graficzne .....	40

## 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w południowo-wschodniej części Krakowa, w obszarze Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim, tuż przy granicy z Gminą Wieliczka.

Zasadnicza część analizowanego obszaru położona jest w granicach obrębów nr 100 i 102 jednostki ewidencyjnej Podgórze oraz w niewielkim stopniu w granicach obrębów nr 56, 57, 58 i 103 jednostki ewidencyjnej Podgórze. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi 227,06 ha.

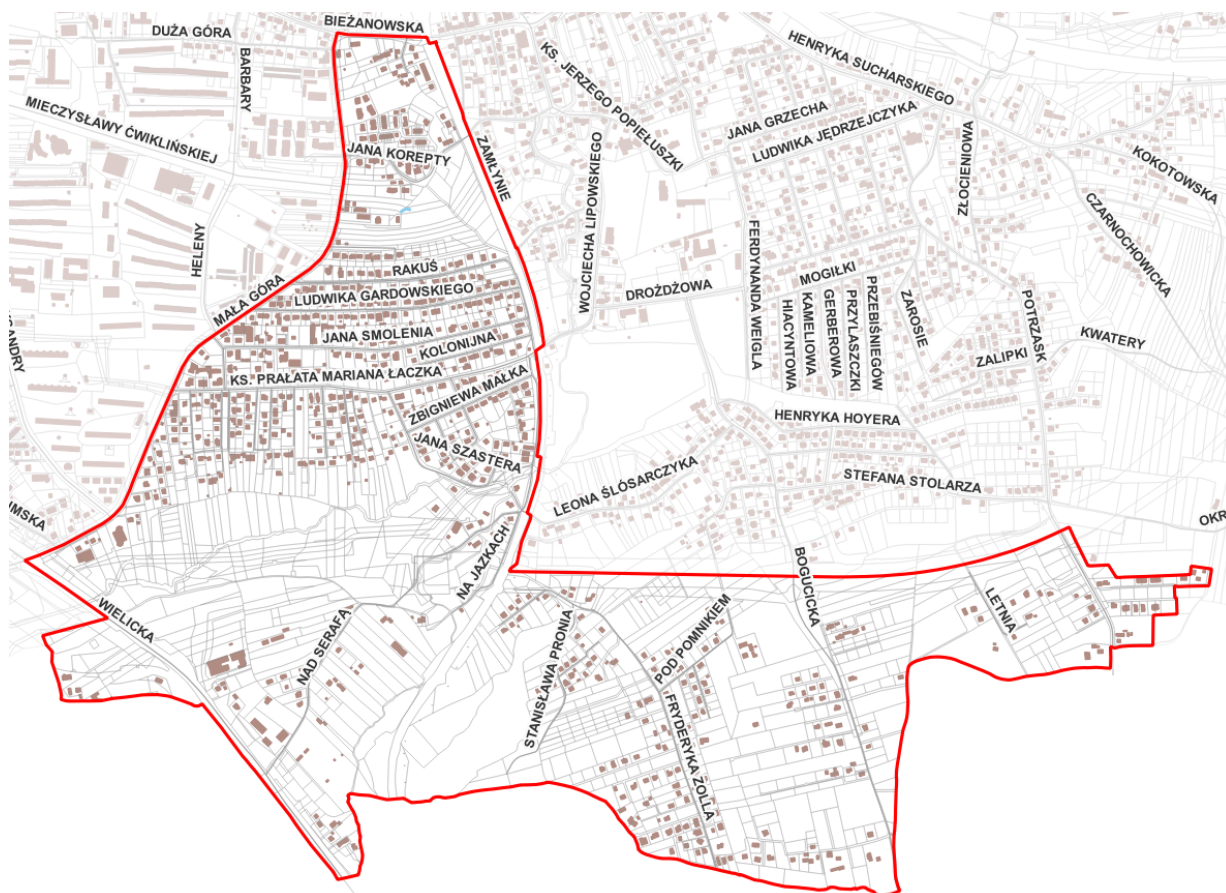


Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

- **od strony północnej:** zaczynając od osi ulicy Bieżanowskiej w okolicy miejsca jej przecięcia z osią ulicy Mała Góra (tj. na terenie działki nr 370/2 obr. 56 Podgórze - ul. Bieżanowska na wysokości sąsiedztwa z działką nr 375/3 obr. 56 Podgórze - ul. Mała Góra), granica obszaru analizowanego przebiega w kierunku wschodnim osią ww. ulicy Bieżanowskiej tj. po terenie działek nr: 370/2, 265/2, 412, 413/1 obr. 56 Podgórze, następnie wzdłuż terenów kolejowych tj. przecinając działki nr: 547/25, 547/19 obr. 100 Podgórze, kolejno wschodnimi granicami działek nr: 547/19, 547/25, obr. 100 Podgórze, wzdłuż ulicy Wojciecha Lipkowskiego tj. po terenie ww. działki nr 547/25 obr. 100 Podgórze, przecinając następnie ww. działkę oraz ponownie wzdłuż ww. terenów kolejowych tj. po terenie działek nr: 547/25, 547/26, 547/33, 547/28 obr. 100 Podgórze, ponownie nr 547/33 obr. 100 Podgórze do osi autostrady A4. Na dalszym odcinku granica obszaru poprowadzona jest osią autostrady A4 tj. po terenie działek nr: 258/7, 63/4, 56, 53, 15/3, 49/8, 252/3, 41, 40, 254/3, 19/1, 20/3, 260/9, 176/1, 175, 174/9, 174/11, 173, 172/1, 248/5, 246, 204/13, 170/7, 169/3, 220/1, 221/10, 249/2, 230/2, 234/2, 235/2, 261/3 obr. 102 Podgórze do miejsca przecięcia ww. działki nr 261/3 obr. 102 Podgórze z granicą działki nr 407/7 obr. 102 Podgórze;

- **od strony wschodniej:** granica analizowanego obszaru poprowadzona od miejsca przecięcia działki nr 261/3 obr. 102 Podgórze z granicą działki nr 407/7 obr. 102 Podgórze, następnie przebiega ona przecinając ww. działkę nr 407/7 obr. 102 Podgórze, fragmentem wschodniej granicy działki nr 407/8 obr. 103 Podgórze, wschodnią granicą działki nr 408/1 obr. 103 Podgórze, fragmentem wschodniej granicy nr 409/1 obr. 103 Podgórze oraz przecinając działki nr: 409/1 i 409/3 obr. 103 Podgórze. Na kolejnym odcinku granica obszaru analizowanego poprowadzona jest północnymi granicami działek nr: 410/4, 410/5, 410/11, 410/12, 410/7, 410/8, 410/9 obr. 103 Podgórze oraz przecinając działki nr: 404 i 434 obr. 103 Podgórze, fragmentem wschodniej granicy ww. działki nr 434 obr. 103 Podgórze, ponownie przecinając ją oraz działkę nr 411/25 obr. 103 Podgórze, następnie fragmentem południowej granicy działki nr 411/18 obr. 103 Podgórze, wschodnimi granicami działek nr: 411/23, 411/17, 444 obr. 103 Podgórze, południowymi granicami działek nr: 444, 411/27, 411/26 obr. 103 Podgórze, wschodnią granicą działki nr 412/1 obr. 103 Podgórze, przecinając działkę nr 434 obr. 103 Podgórze i fragmentem jej południowej granicy oraz południową granicą działki nr 261/2 obr. 102 Podgórze (ul. Potrzask) do miejsca przecięcia z działką nr 245 obr. 102 Podgórze;
- **od strony południowej:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki nr 261/2 obr. 102 Podgórze (ul. Potrzask) z działką nr 245 obr. 102 Podgórze, przebiegając następnie wschodnią oraz południową granicą działki nr 245 obr. 102 Podgórze, południowymi granicami działek nr: 225/2, 225/1, 224, 249/3, 223/1, 222/7 obr. 102 Podgórze, wschodnimi granicami działek nr: 156/5, 155/6, 155/7, 154/2, 140/4, 135/1, 135/5, 128, 126/19, 126/20, 126/27, 126/28, 126/22, 126/25, 126/26 obr. 102 Podgórze, następnie wzdłuż ulicy Bogucickiej tj. wschodnią oraz południową granicą działki nr 127 obr. 102 Podgórze oraz południowymi granicami działek nr: 126/4 obr. 102 Podgórze (ul. Bogucicka), 126/12, 126/16, 125/10, 124/2, 124/1, 119, 118/14 obr. 102 Podgórze. Na kolejnym odcinku granica ta poprowadzona jest południowymi granicami działek nr: 118/21, 118/19 obr. 102 Podgórze (ul. Fryderyka Zolla), nr 117/5, 117/4 obr. 102 Podgórze, zachodnimi granicami działek nr: 117/3, 116/6, 116/5, 116/1, 110, 109, 108/1, 265/1, 105/1, 105/4, obr. 102 Podgórze, południowymi granicami działek nr: 104/11, 87, 86, 84/5 obr. 102 Podgórze oraz nr: 547/32, 547/33, 593, 508/1, 571/2 obr. 100 Podgórze. Następnie przebiega ona wschodnimi granicami działek nr: 509, 513/9, 514/15, 515/7, 516/10 obr. 100 Podgórze, wschodnią i południową granicą działki nr 516/6 obr. 100 Podgórze, południową granicą działki nr: 516/1 obr. 100 Podgórze, południową granicą działki nr 569/2 obr. 100 Podgórze (ul. Wielicka), następnie wzdłuż ww. ulicy Wielickiej tj. zachodnimi granicami działek nr: 569/2, 569/1, obr. 100 Podgórze, nr 199/10 obr. 57 Podgórze. Na dalszym odcinku granica obszaru analizowanego poprowadzona jest południowymi granicami działek nr: 160/25, 160/15, 160/13, 160/9, 160/8, 160/12, 160/3 obr. 58 Podgórze oraz południową i zachodnią granicą działki nr 159/20 obr. 58 Podgórze do jej przecięcia z południowozachodnim narożnikiem działki sąsiedniej nr 173 obr. 58 Podgórze;
- **od strony zachodniej:** granica poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki nr 159/20 obr. 58 Podgórze z południowozachodnim narożnikiem działki nr 173 obr. 58 Podgórze, następnie przebiega zachodnimi granicami działek nr: 173, 157/12, 156/2 obr. 58 Podgórze, zachodnią granicą działki nr 155/2 obr. 58 Podgórze przecinając teren autostrady A4, następnie wzdłuż osi ww. autostrady tj. po terenie działek nr: 155/2, 154/4, 154/3, 154/4 (ponownie), 153/2, 153/4, 156/1 obr. 58 Podgórze. Na dalszym

odcinku granica ta poprowadzona jest ulicą Wielicką wzdłuż jej osi tj. po terenie działek nr: 199/10, 199/9, 199/11 obr. 57 Podgórze do miejsca przecięcia z narożnikiem działki nr 86/14 obr. 58 Podgórze, następnie osią ulicy Mała Góra tj. po terenie działek nr: 195/5, 195/6 obr. 57 Podgórze oraz nr 375/3 obr. 56 Podgórze do miejsca jej przecięcia w okolicy miejsca przecięcia osi ulic: Mała Góra i Bieżanowskiej.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

## 2. Zagospodarowanie terenu

### 2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar objęty analizą jest częściowo zainwestowany, w głównej mierze – zabudową jednorodziną. W obszarze analizy znajdują się dwa ciek wodne: Serafa, która swój bieg rozpoczyna w Wieliczce i przecina obszar analizowany, a także potok Malinówka, którego źródło znajduje się na wzgórzu Rajska, przepływający wzdłuż autostrady A4, a następnie na wysokości ul. Nad Serafą stający się lewym dopływem Serafy.

W obszarze znajdują się również bariery przestrzenne w postaci autostrady A4, czy linii kolejowej nr 109 Kraków Bieżanów – Wieliczka Rynek, które stanowiły podstawę do wydzielenia podobszarów na potrzeby niniejszego opracowania.

### 1. Część północna analizowanego obszaru:

Centralną część stanowi Osiedle Bieżanów – Kolonia. Historycznie obszar ten należał do Aurelii Czczowej, która po stracie męża w 1910 roku, zmuszona była do sprzedaży swoich rodzinnych nieruchomości. Był to obszar pomiędzy ul. ks. Prałata Mariana Łączka, ul. Kolonijną i ul. Jana Smolenia. Obszar podzielono na działki i w latach 1920 – 1930 sprzedano spółdzielni mieszkaniowej, którą rozwiązano w latach 40 tych. Na tym obszarze powstała zabudowa jednorodzinna. Obecnie Osiedlem Bieżanów – Kolonia nazywa się cały obszar skupiający zabudowę jednorodziną wraz z drobnymi usługami w tym rejonie.

W północnej części obszaru w okolicach ul. Mała Góra powstało w ostatnich latach osiedle wielorodzinne.

Pomiędzy terenami zabudowy jednorodzinnej a ul. Księdza Adolfa Chojnackiego zlokalizowany jest suchy zbiornik małej retencji: Zbiornik Malinówka 1 na potoku Malinówka. Zbiornik Malinówka 1 (o pojemności ok. 114 tys. m<sup>3</sup> i powierzchni ok. 6,2 ha) od 2023 roku pracuje w kaskadzie 5 suchych zbiorników przeciwpowodziowych: dwóch na rzece Serafie oraz trzech zbiorników na potoku Malinówka. Zbiornik Malinówka 1 opóźnia falę wezbraniową na cieku podczas dużych opadów.

### 2. Część południowo-zachodnia analizowanego obszaru:

Część południowo-zachodnia analizowanego obszaru od północnej strony ograniczona jest Autostradą A4, która stanowi część IV obwodnicy Krakowa. W granicach analizowanego podobszaru znajduje się również węzeł drogowy z drogą krajową nr 94 Zgorzelec-Korczowa. Od strony wschodniej przebiega linia kolejowa nr 109 Kraków Bieżanów – Wieliczka Rynek, a od strony południowej granicą podobszaru jest granica miasta.

W rejonie Autostrady A4 oraz drogi krajowej zlokalizowane są budynki usługowe. Najbardziej charakterystycznym budynkiem obszaru jest biurowiec Biznes Park Wielicka. Biurowiec BPW to obiekt czterokondygnacyjny, o powierzchni 1720 m<sup>2</sup> oraz parkingami o powierzchni 1400 m<sup>2</sup>. W biurowcu jak i w budynkach wzdłuż drogi krajowej 94 swoją lokalizację mają liczne firmy handlowo – usługowe.

W centralnej części tego podobszaru znajdują się pojedyncze budynki jednorodzinne, siedziba „Zrzeszenia Wolnych Badaczy Pisma Świętego w RP” oraz niewielkie objekty usługowe. Znaczna część obszaru pozostaje niezainwestowana.

### 3. Część południowo-wschodnia analizowanego obszaru:

Ten fragment analizowanego obszaru wyznacza Autostrada A4 od północy, linia kolejowa nr 109 od zachodu oraz granica Krakowa od wschodu i południa.

W obszarze tym zlokalizowana jest głównie zabudowa jednorodzinna, której towarzyszą niewielkie objekty usługowe oraz tereny zieleni. Z ważnych obiektów usługowych wymienić należy placówkę opiekuńczo-wychowawczą typu specjalistyczno-terapeutycznego przy ul. Koprowej.

Charakterystycznym miejscem dla podobszaru jest Wzgórze Kaim, na którego zachodnim stoku znajduje się monument upamiętniający odparcie przez armię austro-węgierską ofensywy wojsk rosyjskich, chcących zdobyć Kraków podczas I wojny światowej (6 grudnia 1914 r.).



Rysunek 3 Ortofotomapa (2023 r.) z granicami obszaru objętego analizą.

## 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 niemal połowę terenu – 112,7 ha, co stanowi 49,66% powierzchni analizowanego obszaru - zajmują grunty sklasyfikowane jako **grunty rolne**. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako grunty orne (68,97 ha), sady (19 ha), łąki trwałe (17,72 ha) oraz grunty rolne zabudowane (4,92 ha). Pozostałe 2,08 ha stanowią pastwiska trwałe, grunty pod rowami i nieużytki.

Pozostała, ponad połowa analizowanego obszaru (50,34%), obejmuje:

- **grunty zabudowane i zurbanizowane** (26,02%) - 50,93 ha terenów mieszkaniowych, 4,99 ha zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy oraz 3,14 ha innych terenów zabudowanych, rekreacyjno-wypoczynkowych i przemysłowych;
- **tereny komunikacyjne** (20,22%) – 39,04 ha dróg, 6,85 ha terenów kolejowych i innych terenów komunikacyjnych;
- **grunty leśne** (3,27%) – 4,36 ha lasów i 3,06 ha gruntów zadrzewionych i zakrzewionych;
- **grunty pod wodami** (0,83%) – 1,87 ha gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi.

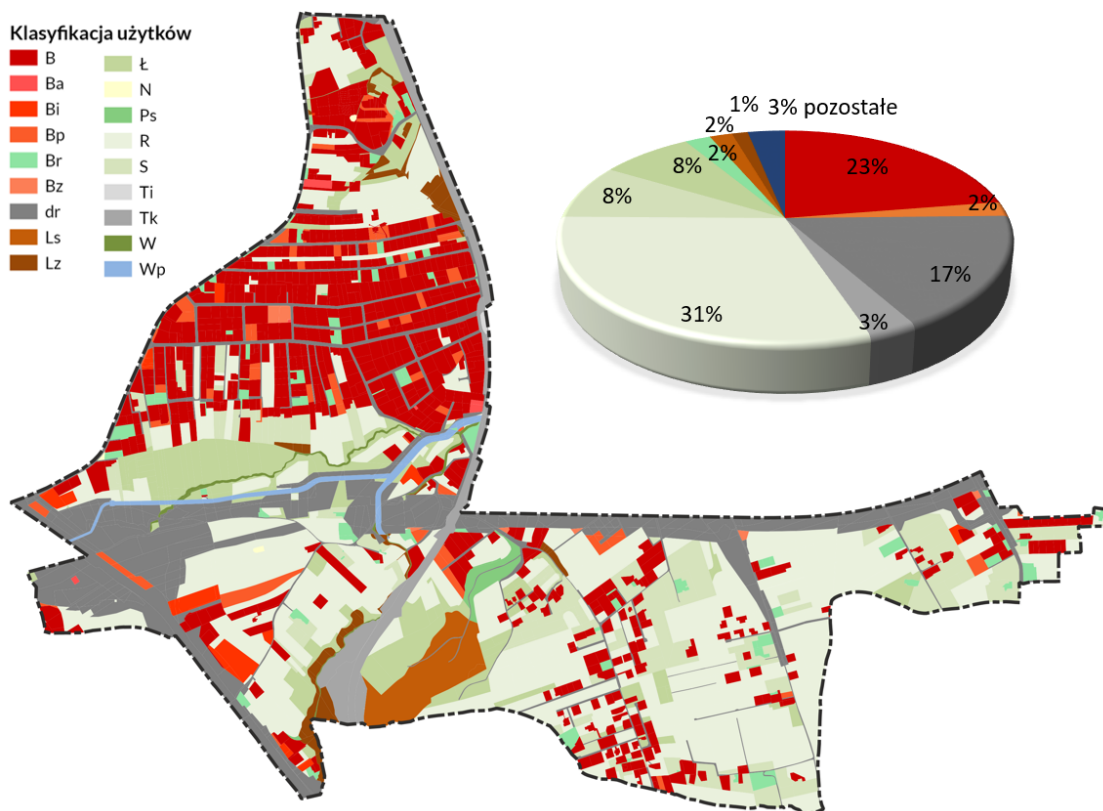
Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.



Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
<b>B</b>	tereny mieszkaniowe	50,93	22,44
<b>Ba</b>	tereny przemysłowe	0,31	0,14
<b>Bi</b>	inne tereny zabudowane	2,39	1,05
<b>Bp</b>	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	4,99	2,2
<b>Bz</b>	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	0,44	0,19
Tereny komunikacyjne, w tym:		[ha]	[%]
<b>dr</b>	drogi	39,04	17,2
<b>Tk</b>	tereny kolejowe	6,78	2,99
<b>Ti</b>	inne tereny komunikacyjne	0,07	0,03
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
<b>R</b>	grunty orne	68,97	30,39
<b>S</b>	sady	19	8,37
<b>ł</b>	łąki trwałe	17,72	7,81
<b>Ps</b>	pastwiska trwałe	1,07	0,47
<b>Br</b>	grunty rolne zabudowane	4,92	2,17
<b>W</b>	grunty pod rowami	0,93	0,41
<b>N</b>	nieużytki	0,09	0,04
Grunty leśne, w tym:		[ha]	[%]
<b>Ls</b>	lasy	4,36	1,92
<b>Lz</b>	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	3,06	1,35
Grunty pod wodami, w tym:		[ha]	[%]
<b>Wp</b>	Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	1,87	0,83

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

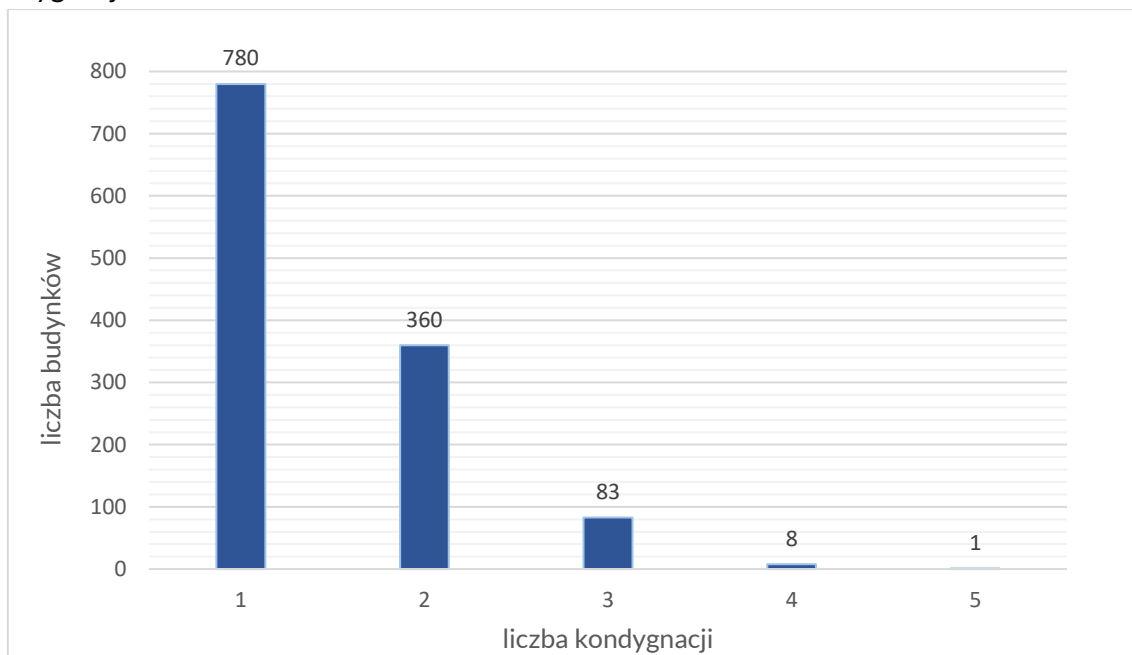


Rysunek 4 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na listopad 2023 r.)

## 2.3 Wysokość budynków

W obszarze analizowanym zidentyfikowano **1232** budynki o różnych funkcjach. Budynki te zróżnicowane są pod kątem liczby kondygnacji - od jednej do pięciu. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (780). Kolejne grupy stanowią budynki: 2-kondygnacyjne (360), 3-kondygnacyjne (83), 4-kondygnacyjne (8) oraz jeden budynek 5-kondygnacyjny.

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



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

Zasadnicza część obszaru objętego analizą znajduje się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 50 Stary Bieżanów**.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 50 Stary Bieżanów, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m.

W analizowanym obszarze ww. wymogów nie spełnia 16 budynków mieszkalnych oraz jeden budynek usługowy, które - z wyłączeniem 3 budynków - są nieco wyższe (12-12,5 m) od wielkości wskazanej w dokumencie studium gminnego.

- **Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny usług (U)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach usług do 25 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

- **Tereny komunikacji (KD), tereny kolejowe (KK)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości dla terenów komunikacji (KD) oraz terenów kolejowych (KK).

W granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki na terenach komunikacji oraz terenach kolejowych.

Niewielka część obszaru objętego analizą znajduje się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 52 Prokocim CM** oraz **nr 31 Stary Prokocim**.

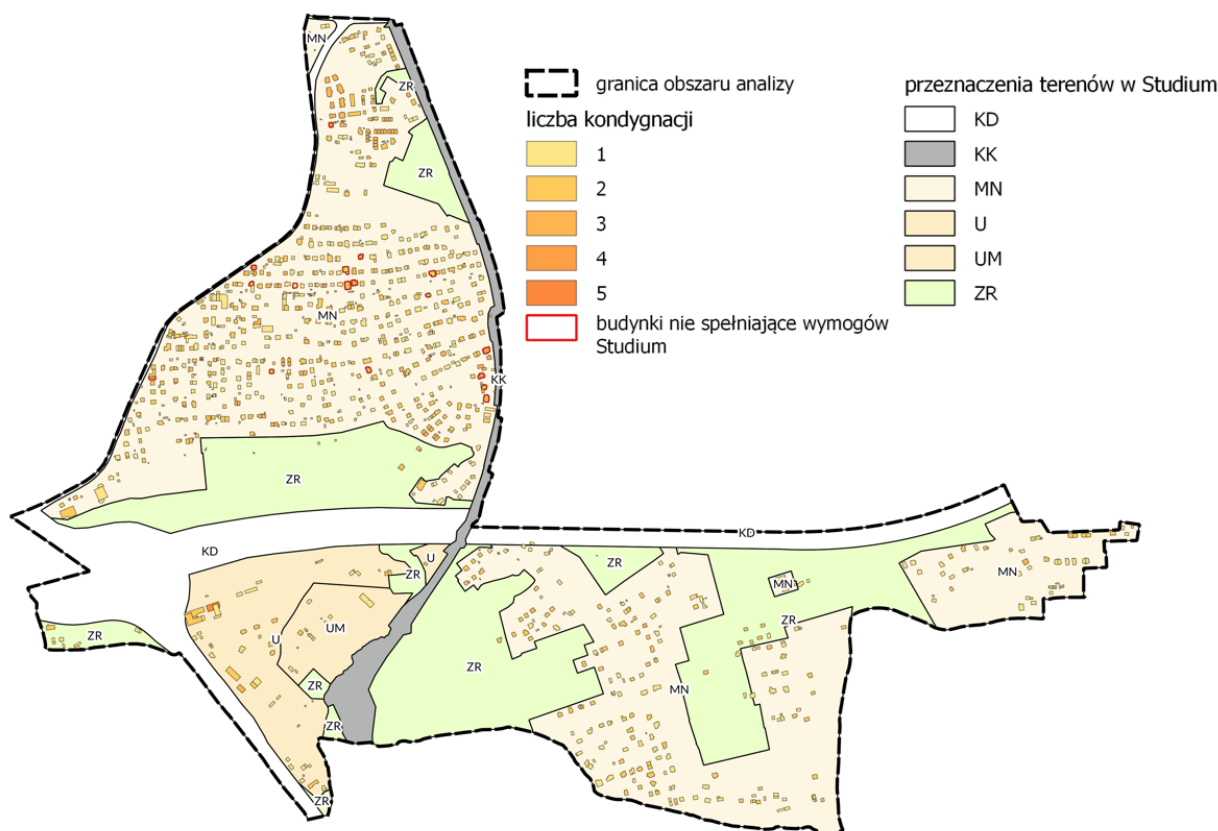
W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **31 Stary Prokocim**, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **52 Prokocim CM**, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako tereny zieleni nieurządzonej, dla których nie został określony wskaźnik wysokości zabudowy.



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

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

### 1) Główne szlaki komunikacyjne

- autostrada A4 z dostępem przez węzeł Wielicka - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga międzynarodowa) - przebiega równoleżnikowo przez środek;
- ulica Wielicka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa od centrum do węzła Wielicka, droga krajowa Nr 94 od węzła Wielicka do granicy analizowanego obszaru i dalej w kierunku na Wieliczkę) – przebiega wzdłuż południowo-zachodniej granicy analizowanego obszaru;
- ulica Mała Góra - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), przebiega wzdłuż północno-zachodniej granicy analizowanego obszaru, łączy ulicę Wielicką i ulicę Bieżanowską;
- ulica Bieżanowska – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega wzdłuż północnej granicy analizowanego obszaru, przebiega od ulicy Wielickiej (poza obszarem) do ulic Półtangi i Henryka Sucharskiego (poza obszarem);
- ulica Bogucicka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega od ulicy Drożdżowej (poza obszarem) w kierunku południowym

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

- Jana Korepty, Madejówka, Rakuś, Ludwika Gardowskiego, Jana Smolenia, Kolonijna, Ks. Prałata Mariana Łączka, Jacka Kluszewskiego, Jana Kiepury, Karola Kurpińskiego, Ludwika Bierkowskiego, Jana Nowaka, Tadeusza Stryjeńskiego, Jerzego Potrzebowski, Jana Szastera, Leona Ślósarczyka, Teodora Rygiera, Henryka Świdzińskiego, Zbigniewa Małka, Nad Serafą, Fryderyka Zolla i Potrzask.

### 3) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających powyżej opisany układ drogowy.

### Parkowanie

Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się wzdłuż istniejących dróg i chodników oraz na prywatnych posesjach i przy obiektach usługowych. 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.

Infrastruktura rowerowa przebiega odcinkowo:

- w środkowej części analizowanego obszaru: biegnie wzdłuż ulicy Nad Serafą i drogą wewnętrzną przebiegającą równolegle do ulicy Księdza Adolfa Chojnackiego, aż do ulicy Jana Szastera;
- w południowo – wschodniej części analizowanego obszaru: biegnie od ulicy Fryderyka Zolla, równolegle do autostrady A4, przecinając ulicę Bogucianka i ulicę Potrzask w stronę ulicy Okręglik (poza analizowanym obszarem);
- w zachodniej części analizowanego obszaru: niewielki odcinek wzdłuż ulicy Wielickiej.

## Komunikacja zbiorowa

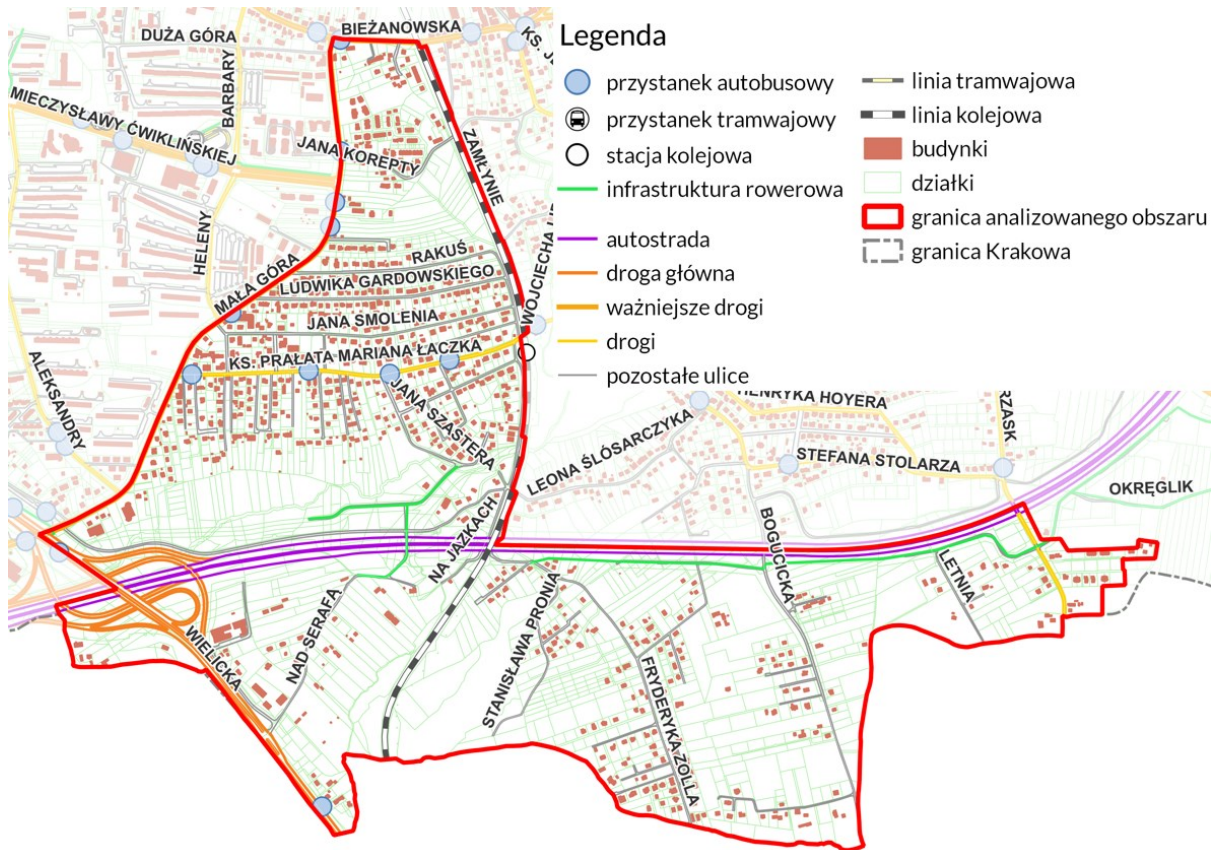
Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową liniami autobusowymi oraz liniami tramwajowymi (poza analizowanym obszarem).

Trasy autobusowych dziennych linii komunikacji zbiorowej bieżą wzdłuż ulicy Wielickiej, ulicy Mała Góra, ulicy Księdza Mariana Łączka i ulicy Bieżanowskiej.

Trasa komunikacji zbiorowej linii tramwajowych (wraz z pętlą) przebiega poza analizowanym obszarem, wzdłuż ulicy Mieczysławy Ćwiklińskiej – w odległości około 300 m (w linii prostej) od jego północno-zachodniej granicy.

## Kolej

Wzdłuż północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru, przebiega linia kolejowa relacji Kraków Wieliczka (SKA1 Kraków – Wieliczka) z przystankiem kolejowym Kraków Bieżanów Drożdżownia.



Rysunek 6 Obsługa komunikacyjna obszaru.

## 2.5 Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany charakteryzuje się zróżnicowanym stopniem zainwestowania. Tereny położone po północnej stronie autostrady, pomiędzy torami kolejowymi i ul. Mała Góra, z uwagi na wysoki stopień zainwestowania, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną (os. Bieżanów – Kolonia), wykazują wyższy stopień zainwestowania infrastrukturą techniczną niż tereny po południowej stronie autostrady, gdzie występuje zabudowa bardziej rozproszona.

- **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 rzeka Serafa i jej lewy dopływ - potok Malinówka.

- **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 (poza granicami analizy) zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Bieżanów”, od której w kierunku południowym (w rejonie ulic Jana Kiepy i Karola Kurpińskiego) wyprowadzone są napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia, które następnie w rejonie zbiornika „Malinówka 1” i autostrady rozdzielają się w kierunku zachodnim i wschodnim. Ponadto na analizowanym obszarze, zlokalizowane są napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV.

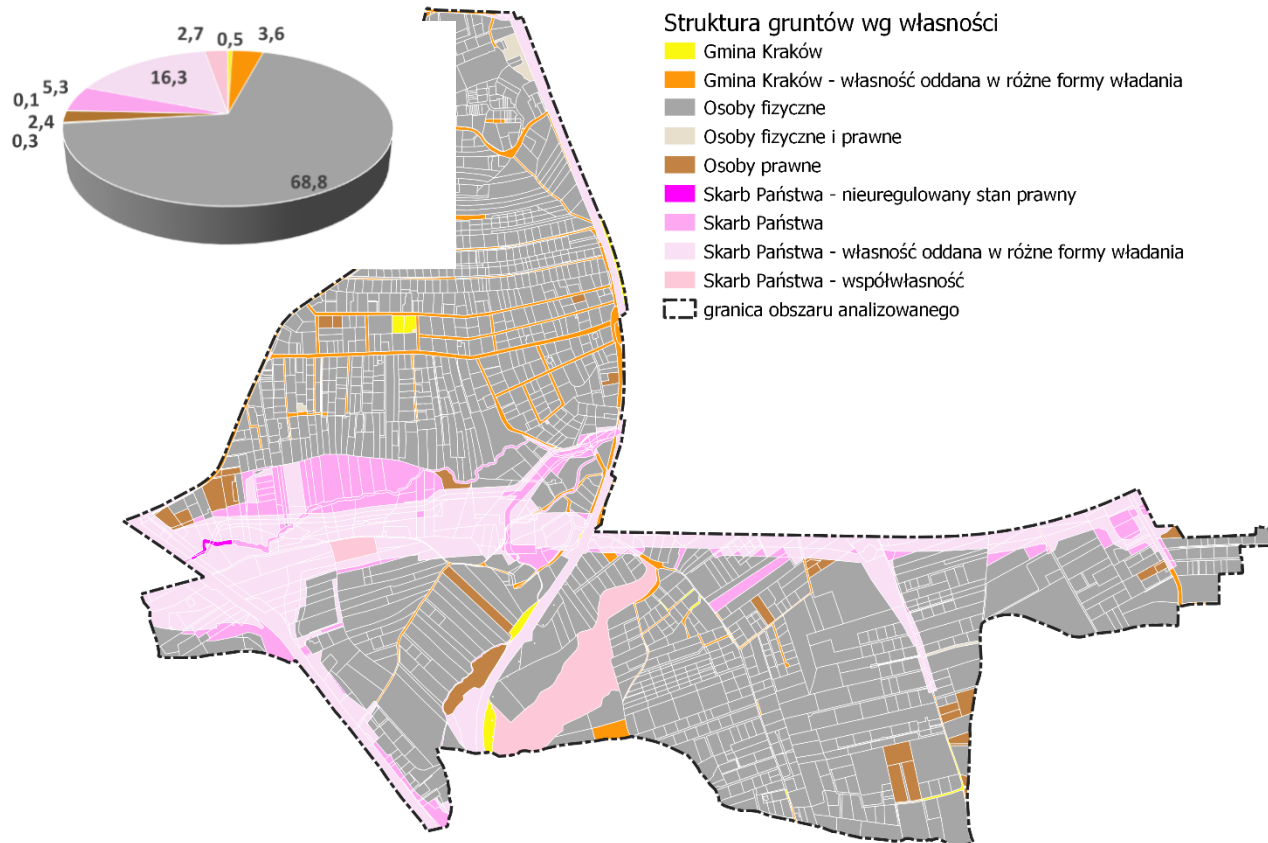
- **System ciepłowniczy**

Cały analizowany obszar znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki mieszkaniowe oraz budynki usługowe zlokalizowane na tych na tym obszarze ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła. Cały obszar wskazany został w obowiązującym dokumencie Studium jako wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego.

## 3. Struktura własności gruntów

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **osób fizycznych** o łącznej powierzchni ok. 156,3 ha, zajmujące ok. 69% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki **Skarbu Państwa - działki oddane w różne formy władania**, zajmujące powierzchnię ok. 36,9 ha (16,3%), a trzecią działki **Skarbu Państwa** – ok. 12 ha (5,3%). Kolejnymi pod względem zajmowanej powierzchni grupami własności nieruchomości jest **Gmina Kraków – działki oddane w różne formy władania** – ok. 8,3 ha (3,6%). Pozostałe grupy własności obejmują łącznie ok. 13,5 ha, co stanowi niecałe 6% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 7 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na październik 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;
- brak kompleksowych zasad zagospodarowania obszaru uwzględniających konieczność zachowania wartości środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazowego,
- występowanie barier przestrzennych w postaci autostrady A4 dzielącej analizowany obszar równoleżnikowo i linia kolejowa nr 109 Kraków Bieżanów – Wieliczka Rynek dzieląca obszar południkowo, oraz dodatkowo ul. Wielicka oddzielająca obszar od strony południowo-zachodniej,
- niewystarczająco rozwinięta infrastruktura społeczna w stosunku do obecnej i przyszłej zabudowy, w szczególności w zakresie podstawowych usług publicznych,
- ryzyko wystąpienia osuwisk i ruchów masowych w obszarze analizowanym (rejon ul. Stanisława Pronia).

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

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

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

1. *Dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych.*
2. *Kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej bez tworzenia nieuzasadnionych analizami przestrzennymi i społeczno-ekonomicznymi nowych izolowanych terenów inwestycyjnych bądź terenów o znacznej powierzchni przylegających do istniejących terenów zabudowanych.*



3. Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy ustalić zasady zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, rozumianą jako utrzymanie lub zapewnienie ciągłości tych korytarzy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych w PZPWM.
4. Rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta (...) w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających jakość powietrza.
5. Zorganizowanie parkingów P&R przy końcowych pętlach tramwajowych i autobusowych oraz przy przystankach Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej.

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

Ustalenia obowiązującego 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, ...), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, ...), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów (...) zieleni nieurządzonej (ZR) (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);
  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, ...), usługowo-mieszkaniową (UM), 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, ...), usługowo-mieszkaniową (UM), 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, ...), usługowo-mieszkaniową (UM), 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 (...) nieurządzonej (ZR) (...), bez możliwości powiększenia tego terenu;
  10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;

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

Zasadnicza część obszaru objętego analizą znajduje się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 50 Stary Bieżanów** w której występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **U** – Tereny usług,

- **ZR** – Tereny zieleni nieurządzonej,
- **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, zieleni urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

##### **Funkcja podstawowa –**

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

**Zabudowa mieszkaniowa** wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. 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.

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

#### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu

i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

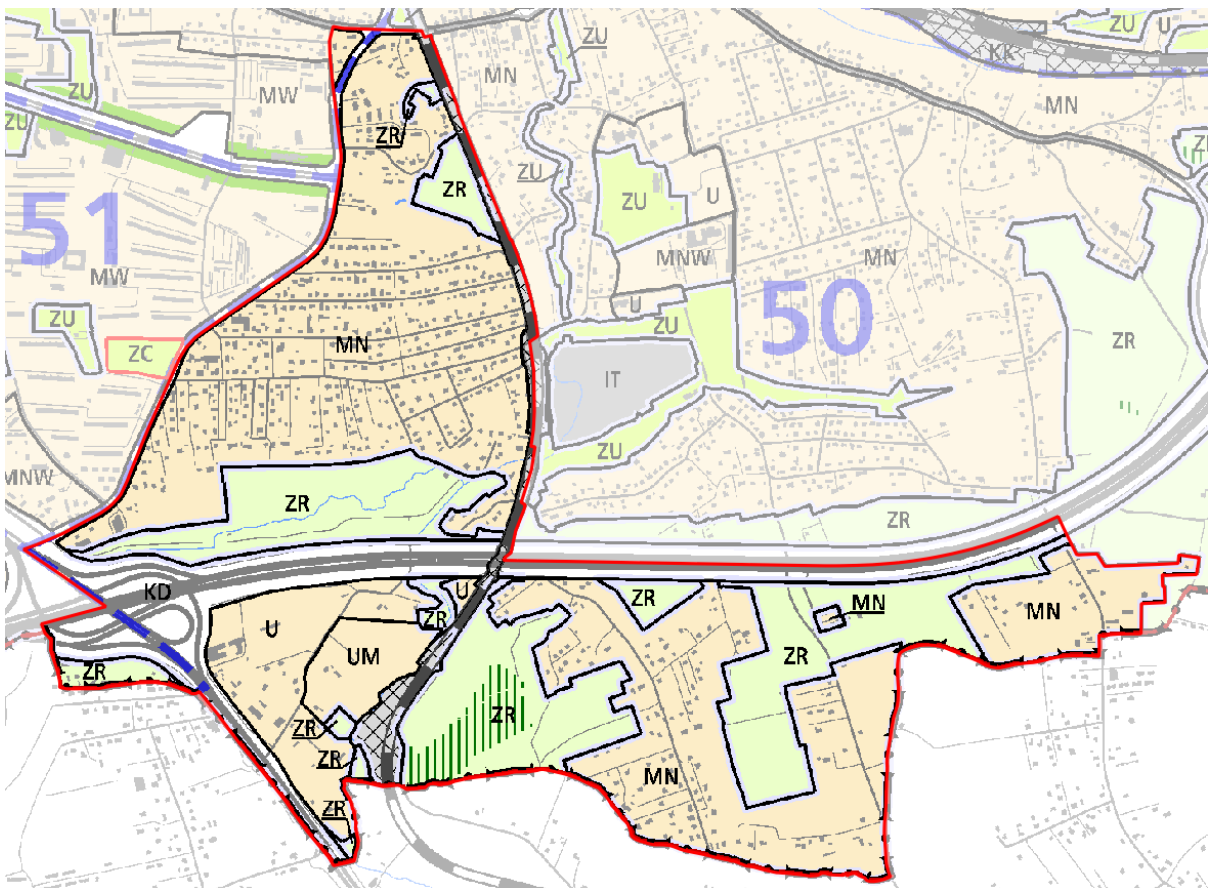
#### **KD – Tereny komunikacji**

**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.



Rysunek 8 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	113,55	50,0
Tereny zieleni nieurządzonej - ZR	57,71	25,4
Tereny komunikacji - KD	28,05	12,4
Tereny usług - U	15,25	6,7
Tereny kolejowe - KK	6,85	3,0
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	5,65	2,5
<b>Razem:</b>	<b>227,06</b>	<b>100,0</b>

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 50 Stary Biezanów:**

##### **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, położona w strefie uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady, do przekształceń w kierunku usług;
- W rejonie Węzła Wielickiego realizacja funkcji usługowych lokalnych i ponadlokalnych;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Istniejąca zielenie nieurządzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni leśnej, a w rejonie autostrady A4 kształtowana jako zielenie izolacyjna;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mała Góra i ul. Kokotowską.

##### **standardy przestrzenne:**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 60%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu

przyrodniczego) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie 150 m od krawędzi jezdni autostrady A4 (położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego) min. 20%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

#### **wskazniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej
- wielorodzinnej (UM) do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Bieżanowskiej i 150 m od krawędzi jezdni autostrady A4 do 100%.

#### **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**

Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

##### Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - obejmuje zespół dworsko-parkowy, układ urbanistyczny dawnej wsi Stary Bieżanów oraz zespołu tzw. Kolonii Urzędniczej;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje niewielki fragment płd. części jednostki wraz z obszarem ochrony krajobrazu warownego A (rejon Wzgórza Kaim);
  - występują miejsca widokowe o dużych możliwościach obserwacji
- Nadzoru archeologicznego:
  - obejmuje niemalże całą jednostkę, m.in. ujęte w rejestrze zabytków stanowiska archeologiczne.

##### Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie tych układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)

- Wzgórze Kaim, pomnik upamiętniający odparcie ataku Rosjan na Twierdzę Kraków, 6 grudnia 1914 r

#### **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):**

- W części zachodniej obszar ograniczonego użytkowania autostrady A4;

- Na pozostałym odcinku autostrady – ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z decyzji o lokalizacji autostrady;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Serafa) – fragmentarycznie;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Serafa) – fragmentarycznie;
- Parki rzeczne;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Całość jednostki w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- Na części projektowany obszar ochronny GZWP nr 451;
- Korytarze ekologiczne;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie);
- Lasy.

#### **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - autostrada A4 z dostępem przez węzeł Wielicka,
  - ul. Bieżanowska i ul. Mała Góra - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
  - kolej aglomeracyjna - kierunek Wieliczka - z przystankiem Bieżanów Drożdżownia i planowanym przystankiem Bieżanów Autostrada,
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Planowany parking przesiadkowy P&R przy przystanku Bieżanów Autostrada.

#### **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
  - Jednostka znajduje się poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego;
  - Planowana budowa miejskiej sieci ciepłowniczej wraz ze spięciem systemowym oraz budowa elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia 110 kV, hydroforni wodociągowych, pompowni ścieków;
  - Planowana lokalizacja zbiornika małej retencji Bieżanów oraz zbiornika retencyjnego na potoku Malinówka;
- Ograniczenia wynikające z:
- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV oraz 220 kV.



Niewielka część obszaru objętego analizą, obejmująca teren w rejonie skrzyżowania ulic Bieżanowskiej i Mała Góra (o pow. 0,96 ha) znajduje się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 52 Prokocim CM**.

Z kolei fragment węzła autostradowego Kraków – Wieliczka oraz teren po jego południowo-zachodniej części (o pow. 5,1 ha) znajdują się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 31 Stary Prokocim**.

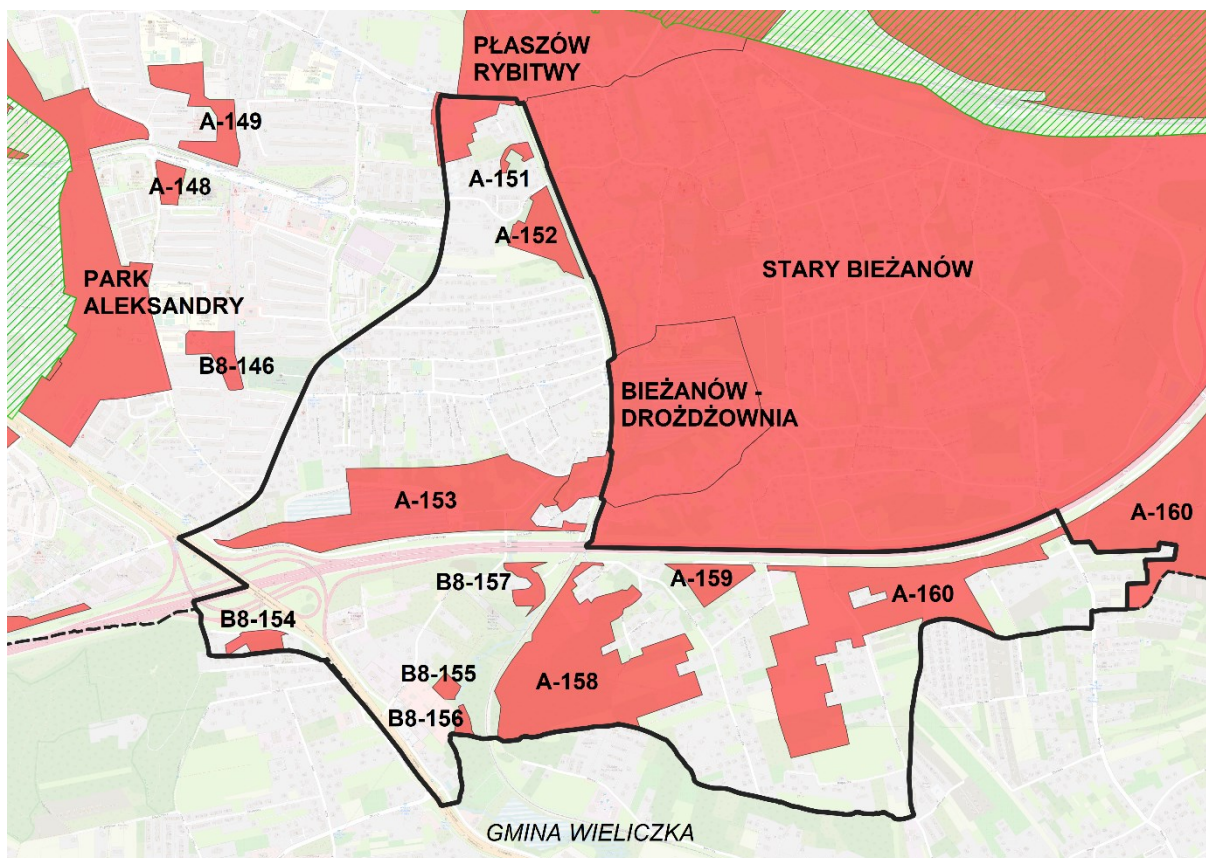
### 5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w przeważającej większości (167,56 z 217,15 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 59,59 ha objęte jest ustaleniami:

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – **etap A** (obszary nr 154, 155, 156, 157)” - (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** (obszary nr 151, 152, 153, 158, 159 w całości oraz nr 160 w części)” - (uchwała Nr XLVI/1253/20 Rady Miasta Krakowa z 30 września 2020 r.);
- obowiązującego od 24 lipca 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bieżanów - Drożdżownia**” - (uchwała Nr LXXVII/1127/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 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 północy:
  - 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.),
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 8 sierpnia 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Stary Bieżanów**” - (uchwała Nr CVII/2737/18 Rady Miasta Krakowa z 4 lipca 2018 r.),
- od wschodu:
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 24 lipca 2013 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bieżanów - Drożdżownia**” - (uchwała Nr LXXVII/1127/13 Rady Miasta Krakowa z 26 czerwca 2013 r.),
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 31 października 2020 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – **etap B, podetap B8** (obszar nr 160)” - (uchwała Nr XLVI/1253/20 Rady Miasta Krakowa z 30 września 2020 r.).



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 2020 r.** do dnia **14 listopada 2023 r.** wydanych zostało **51** decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę, dotyczących:

#### **budowy:**

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem mieszkalnym wraz z wewnętrznymi instalacjami – ul. Bogucicka (**1**);
- wewnętrznej instalacji gazowej od zespołu redukcyjno-pomiarowego do budynku - ul. Fryderyka Zolla (**2**);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z dojściem i dojazdem oraz wewnętrznymi instalacjami - ul. Mała Góra (**3**);
- sieci wodociągowej wraz z jej przebudową oraz przebudową sieci gazu niskoprężnego DN 100 PE odcinek A i B - ul. Jana Kiepury i ul. Jacka Kluszewskiego (**4**);
- wewnętrznej instalacji gazowej od zespołu redukcyjno-pomiarowego do budynku oraz w budynku mieszkalnym jednorodzinnym - ul. Wielicka (**5**);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz infrastrukturą zewnętrzną - ul. Fryderyka Zolla (**6**);
- sieciowej komory redukcyjno-pomiarowej KRP 2 wraz z wewnętrznymi instalacjami, przebudową sieci wodociągowej oraz budową odwodnienia - Fryderyka Zolla (**7**);

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami, utwardzeniem dojazdu i dojazdu oraz wewnętrznymi instalacjami - ul. Fryderyka Zolla **(8)**;
- wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym - ul. Wielicka **(9)**;
- sieci wodociągowej - ul. Jana Korepty **(10)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z garażem i wewnętrznymi instalacjami - ul. Zbigniewa Małka **(11)**;
- ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w tym czterech typu A dwulokalowych oraz czterech typu B jednolokalowych wraz z budową drogi oraz zewnętrznej infrastruktury technicznej - ul. Przecinek **(12)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Bogucicka **(13)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową w poziomie parteru wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Mała Góra **(14)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną - ul. Potrzask **(15)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Feliksa Korepty **(16)**;
- budynku mieszkalnego, jednorodzinnego wraz z garażem wbudowanym i wewnętrznymi instalacjami - ul. Pod Pomnikiem **(17)**;
- trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - ul. Letnia **(18)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem, wewnętrznymi instalacjami oraz infrastrukturą zewnętrzną - ul. Pod Pomnikiem **(19)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami i infrastrukturą zewnętrzną - ul. Bogucicka **(20)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Mała Góra **(21)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem podziemnym oraz wewnętrznymi instalacjami - Fryderyka Zolla **(22)**;
- elektroenergetycznej słupowej stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4 kV oraz wewnętrznej linii zasilającej SN 15 kV - ul. Nad Serafą **(23)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Fryderyka Zolla **(24)**;
- sieci wodociągowej - ul. Wiesława Zarzyckiego **(25)**;
- obiektów małej architektury, nawierzchni utwardzonych, odbudowa budowli ziemnej - wału w ramach zagospodarowania terenu wokół pomnika na Wzgórzu Kaim - ul. Pronia **(26)**;
- czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z instalacjami wewnętrznymi - ul. Mała Góra **(27)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wewnętrznymi instalacjami, zewnętrzną instalacją oraz dojazdem i dojazdem - ul. Bogucicka **(28)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą zewnętrzną
- - ul. Stanisława Pronia **(29)**;
- budynku mieszkalnego, jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną - ul. Jacka Kluszewskiego **(30)**;

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wewnętrznymi instalacjami oraz infrastrukturą techniczną - ul. Jana Smolenia **(31)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem oraz wewnętrznymi instalacjami - ul. Rakuś **(32)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą techniczną - ul. Bogucicka **(33)**;
- czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Potrzask **(34)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem oraz wewnętrznymi instalacjami - ul. Rakuś **(35)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem oraz wewnętrznymi instalacjami - ul. Bogucicka **(36)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą techniczną - ul. Zbigniewa Małka **(37)**;

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

- przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania poddasza na dwa mieszkania wraz z rozbudową wewnętrżnej instalacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - ul. Rakuś **(38)**;
- rozbudowa wewnętrżnej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym - ul. Jana Smolenia **(39)**;
- rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia poza pasem drogi krajowej DK94 - ul. Wielicka **(40)**;
- przebudowa budynku produkcyjnego wyrobów cukierniczych wraz z przebudową i rozbudową wewnętrżnych instalacji - ul. Jana Smolenia **(41)**;
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego polegająca na zamurowaniu otworu drzwiowego w celu wydzielenia dwóch lokali mieszkalnych - ul. Jana Korepty **(42)**;
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwulokalowego z garażami wbudowanymi na dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe - ul. Potrzask **(43)**;
- zmiana sposobu użytkowania poddasza w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z przeznaczeniem na cele mieszkalne jednorodzinne oraz przebudowa i rozbudowa istniejących schodów - ul. Zbigniewa Małka **(44)**;
- przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zakresie zmiany konstrukcji dachu jednospadowego na dwuspadowy - ul. Przecinek **(45)**;
- przebudowa, rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego - ul. Jerzego Potrzebowskiego **(46)**;
- przebudowa, rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrżnymi instalacjami - ul. Ludwika Gardowskiego **(47)**;
- przebudowa lokalu mieszkalnego nr 9 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - ul. Zbigniewa Małka **(48)**;

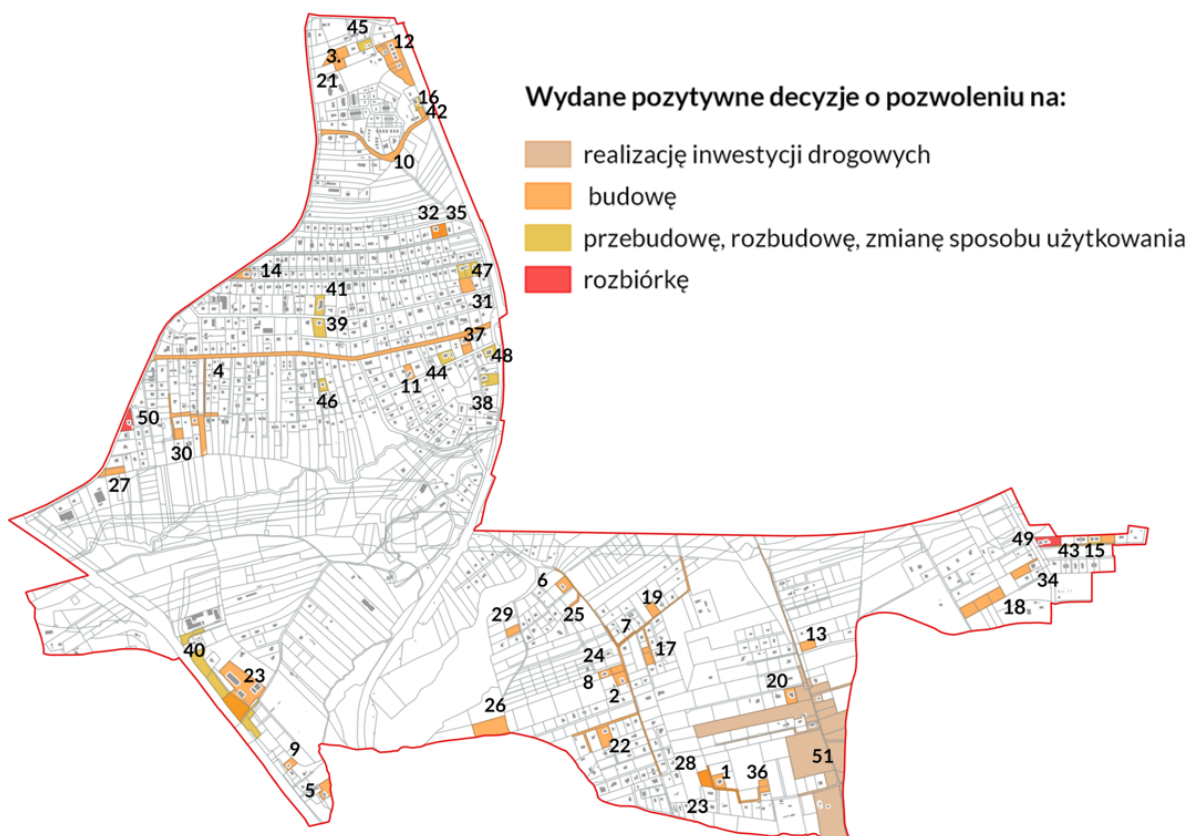
**rozbiórki:**

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego - ul. Potrzask **(49)**;

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego - ul. Mała Góra (50);

#### inwestycji drogowych:

- rozbudowa drogi gminnej nr 602184K (ul. Bogucickiej, klasy technicznej L) na odcinku od km 0+018,75 do km 0+444,77 - ul. Bogucicka (51)



Rysunek 10 Lokalizacja wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę (stan na 14 listopada 2023 r.).

Wg stanu na **14 listopada 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzone są **4 postępowania** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczące następujących inwestycji:

#### budowy:

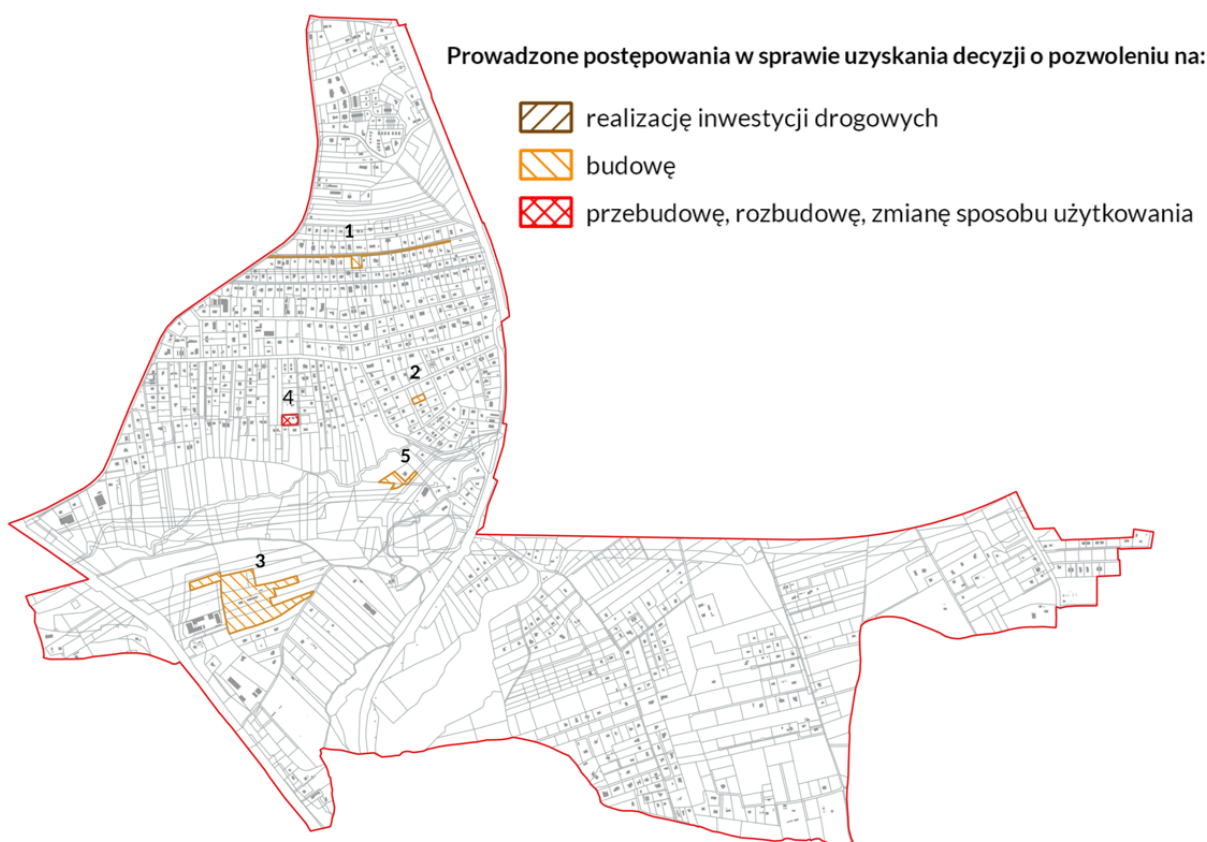
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z wykorzystaniem istniejących fundamentów wraz zewnętrzną infrastrukturą techniczną - ul. Rakuś (1);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Teodora Rygiera (2);
- budynku biurowo- administracyjno- magazynowo- wystawienniczego, zbiornika szczelnego na wodę deszczową, wjazdu wraz z infrastrukturą techniczną - ul. Wielicka (3);

### przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przebudową wewnętrznych instalacji oraz infrastruktury zewnętrznej - ul. Tadeusza Stryjeńskiego (4).

Ponadto wg ww. stanu w granicach analizowanego obszaru **1** postępowanie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest zawieszona i obejmuje swoim zakresem:

- budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą techniczną – ul. Nad Serafą (5).



Rysunek 11 Lokalizacja prowadzonych postępowań w sprawie udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę 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 2020 r.** do dnia **14 listopada 2023 r.** zostało wydanych **65 decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

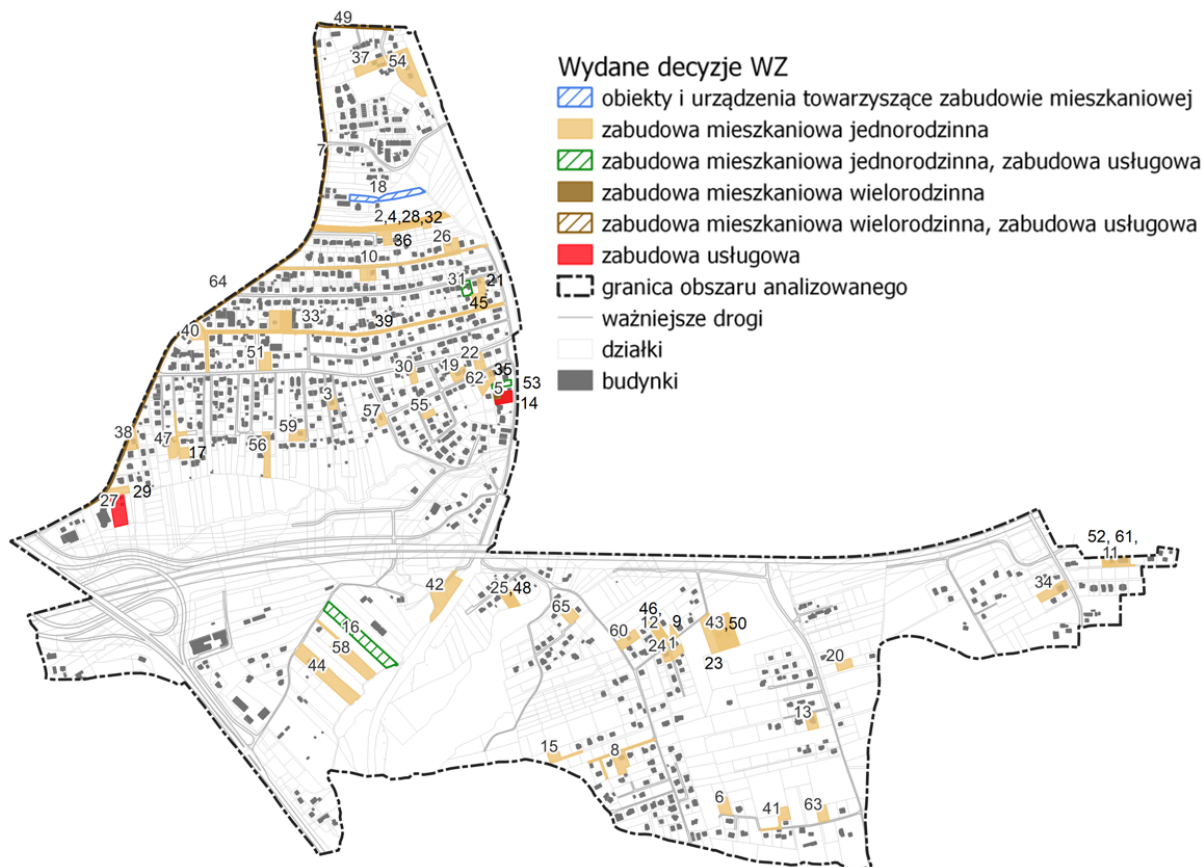
### budowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych (1, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 17, 20, 22, 23, 26, 33, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 51, 55, 60, 62, 63, 65);
- do 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (2, 28);
- do 22 mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (4, 32);
- budynku bezdotykowej stacji myjni samochodowej max. sześciostanowiskowej wraz z odkurzaczem samoobsługowym (7);
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (11, 25, 37, 48, 58);
- trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (12, 46);
- budynku usługowego o funkcji hotelowej/pensjonat (14);
- budynku garażowo-gospodarczego (18);
- budynku usługowo-biurowo-magazynowego (27);
- czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (29, 34);
- pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (44);
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach niektórych budynków (16 budynków stanowiących do 22 segmentów nadziemnych) (49);
- budynku garażu wolnostojącego (50);
- sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych (4 budynki w zabudowie bliźniaczej i 2 wolnostojące) (54).

**przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:**

- przebudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (3);
- przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddasza z przeznaczeniem na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (5);
- zmiany sposobu użytkowania poddasza w budynku mieszkalnym jednorodzinym z przeznaczeniem na cele mieszkalne jednorodzinne (19);
- nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (24);
- rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (21, 31, 35, 57);
- przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny jednorodzinny (47);
- przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego w zakresie zmiany na budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy (52);
- zmiany sposobu użytkowania lokalu pracowni krawieckiej na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinym (53);
- rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przeznaczeniem na cele mieszkalne jednorodzinne (30, 56, 59);
- zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego na dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (61).

## i zagospodarowania terenu



Rysunek 12 Wydane decyzje o warunkach zabudowy na obszarze objętym analizą (stan na 14 listopada 2023 r.).

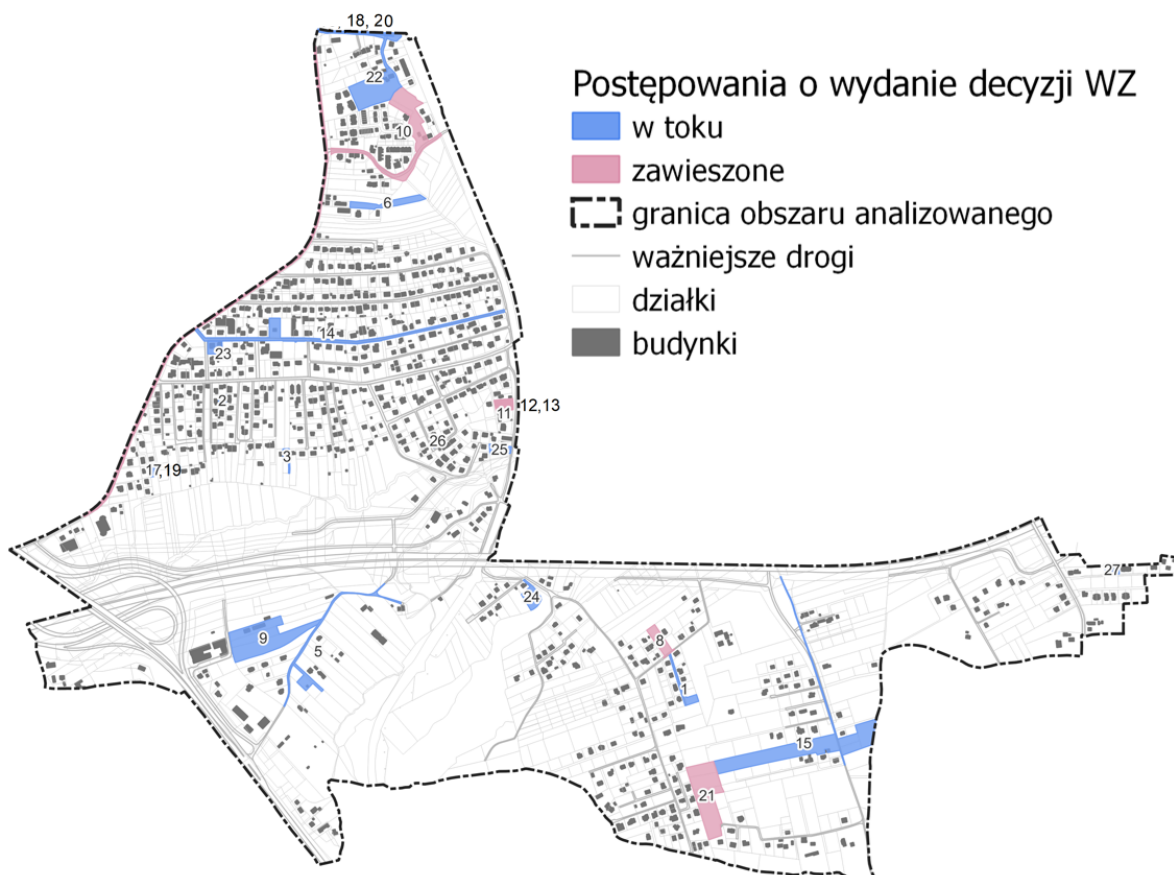
Wg stanu na **14 listopada 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **27 postępowań** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe postępowania dotyczą m. in.:

- przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego (**3**);
- budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (**1, 5, 14, 17, 18, 19, 20**);
- rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (**2**);
- budowy do 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej (**6, 15**);
- budowy dwóch budynków magazynowych (**9**);
- budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (**22**);
- zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na budynek zamieszkania zbiorowego (**23**);
- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (**24**);
- budowy hali magazynowej z zapleczem socjalnym (**25**);
- rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny jednorodzinny (**26**);
- zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego na dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (**27**).



Ponadto **9 postępowań jest zawieszonych**, dotyczą one m. in. budowy:

- zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych (**8, 21**);
- zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (**10**);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (**11**);
- budynku usługowego o funkcji domu wypoczynkowego (**13**);
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (**13**).



Rysunek 13 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w toku oraz zawieszone (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 (UIIP). Tym samym powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

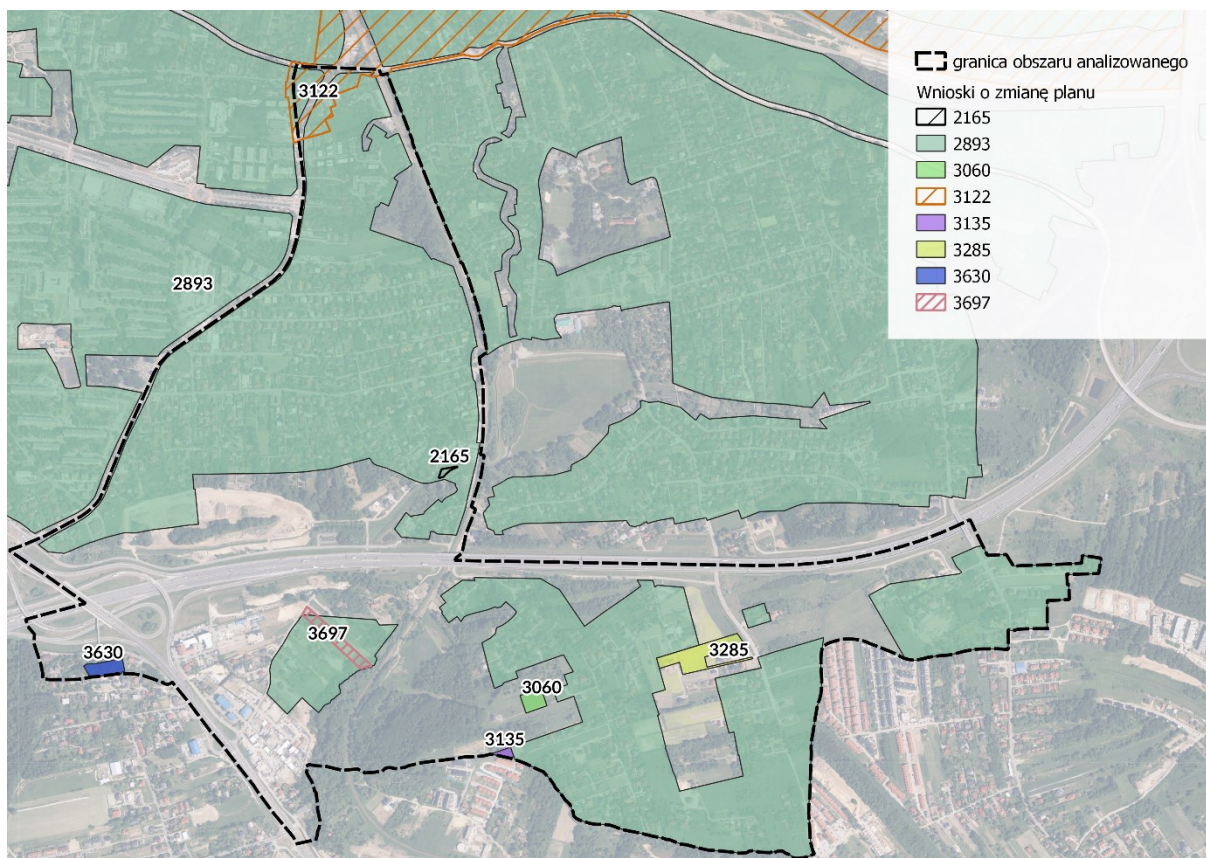
## 6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 **8 wniosków** o sporządzenie planu miejscowego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2165	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie zmiany mpzp obszaru „ Bieżanów - Drożdżownia” na terenie U.3	18.09.2014
2	2893	Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim	Wniosek o sporządzenie mpzp dla terenów obejmujących osiedla mieszkaniowe na terenie dzielnicy XII	22.12.2017
3	3060	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” w zakresie działek nr 102/11, 102/12, 102/20, 102/21, 102/29, 102/30, 102/37, 102/38 obr. 102 Podgórze	19.09.2018
4	3122	Stowarzyszenie "Partycypuj"	Wniosek o zmianę miejscowego planu obszaru "Płaszów-Rybitwy"	28.12.2018
5	3135	Samorządowe Kolegium Odwoławcze w imieniu osoby fizycznej	Zmiany mpzp obszaru "Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa" - etap A w zakresie działki nr 105/4 obr.102 Podgórze	07.01.2019
6	3285	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” - Etap A, obszar nr 160 w zakresie działki nr 161/6 obr. 102 Podgórze	27.12.2019
7	3630	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - etap B, podetap B8, obszar nr 154, w zakresie działek nr: 160/12, 160/14, obr. 58 Podgórze.	27.12.2021
8	3697	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 492 obr. 100 Podgórze.	11.04.2022

Źródło: opracowanie własne BP



Rysunek 14 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami

## 6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych

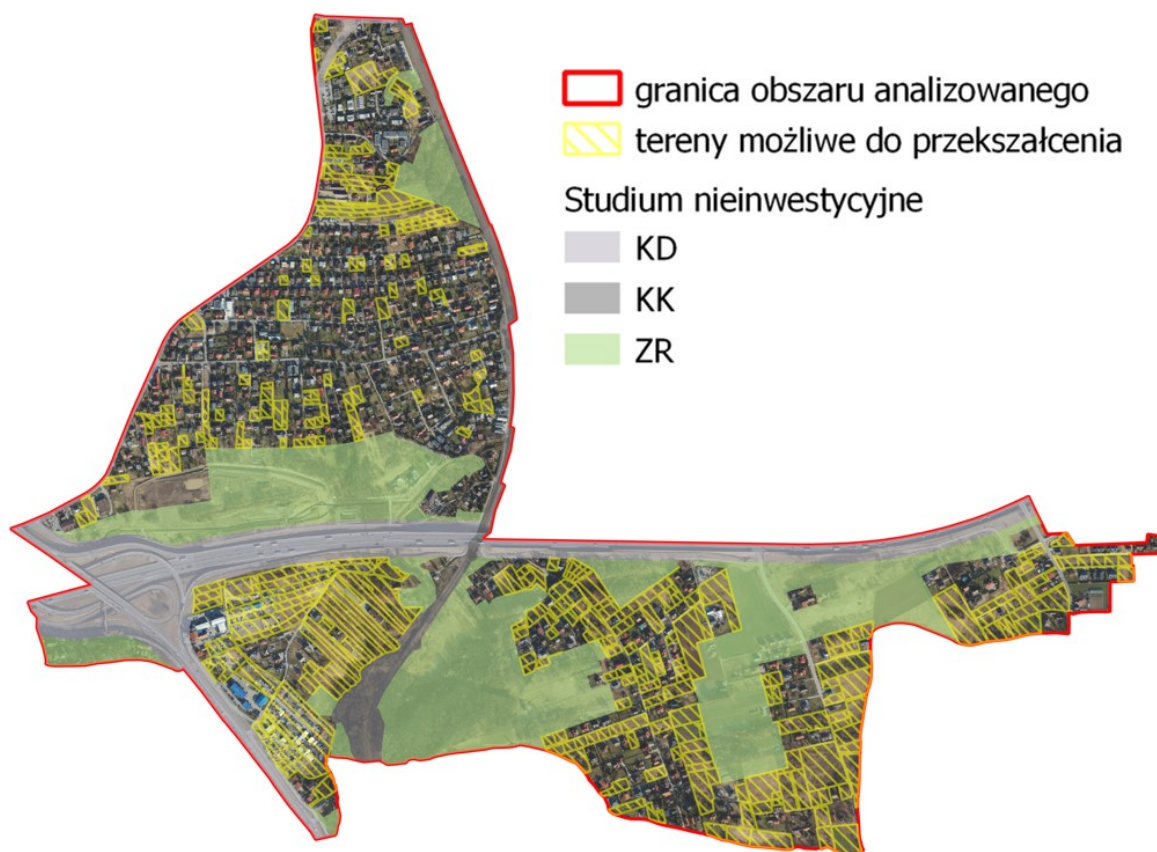
Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MN, UM, U).

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

- działki zainwestowane (budynki, drogi, parkingi, zielenie urzędzona),
- działki zainwestowane, możliwe do przekształceń,
- działki niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym np. składowiska materiałów.

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do przekształcenia (oznaczono szrafem na rysunku 15). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 134,4 ha.



Rysunek 15 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 85,8 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. 48,6 ha.

## 7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- określenie zasad harmonijnego kształtowania zabudowy w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium,
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej oraz atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- stworzenie zapisów umożliwiających dalsze działania w zakresie rozbudowy infrastruktury związanej z retencją i odwodnieniem,
- wyznaczenie terenów pod ogólnodostępne miejsca parkingowe.

## 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:

- **50,0%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **25,4%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**);
- **12,4%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **6,7%** obszaru jako tereny usług (**U**);
- **3,0%** obszaru jako tereny kolejowe (**KK**);
- **2,5%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**).

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.

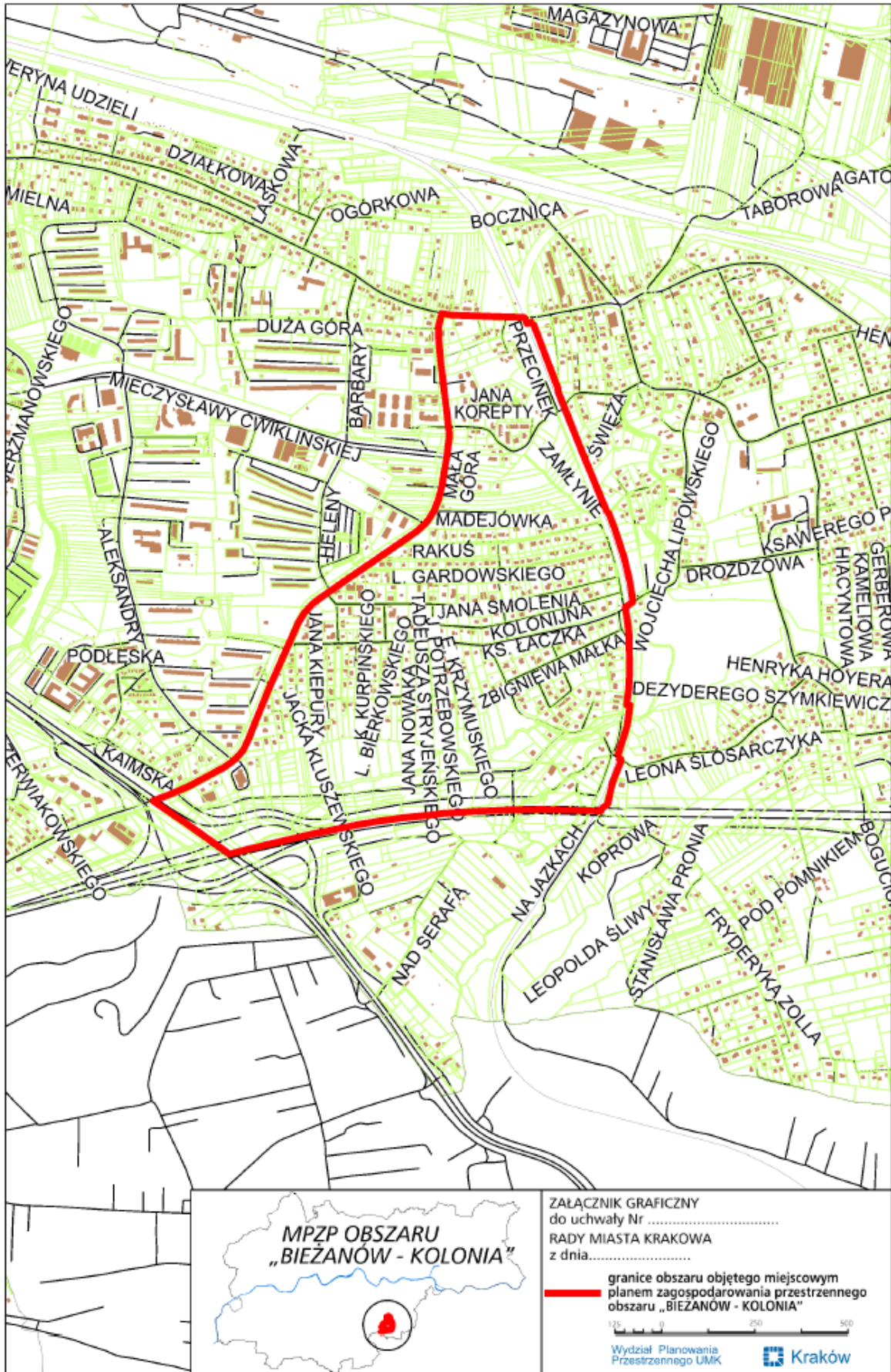
## 11. Podsumowanie

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 „Bieżanów – Serafa” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

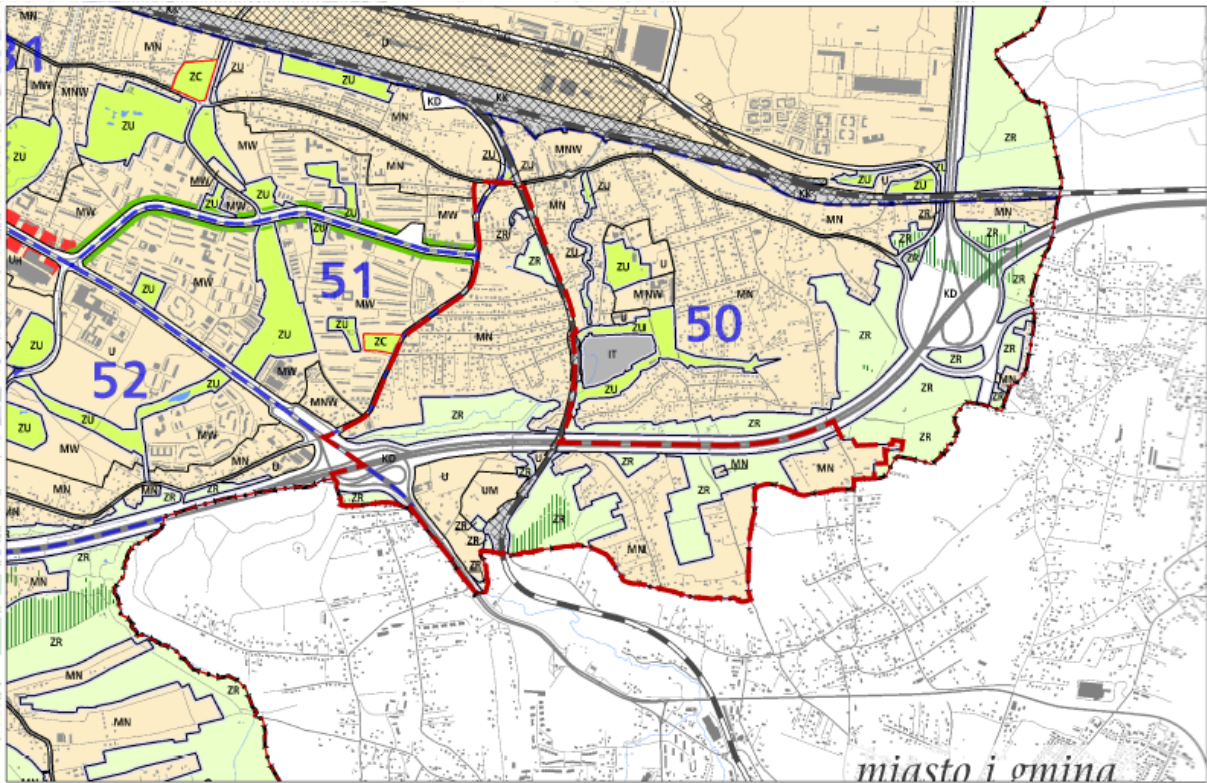
Z uwagi na barierę – w postaci obwodnicy autostradowej, przecinającej analizowany obszar w środkowej części – zasadne jest sporządzenie dla ww. obszaru Krakowa dwóch odrębnych planów miejscowych: dla części obszaru położonego po północnej stronie autostrady – obszar „**Bieżanów – Kolonia**” oraz dla części położonej po południowej stronie autostrady – obszar „**Bieżanów – Nad Serafą**”.



Rysunek 16 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Bieżanów - Kolonia”.



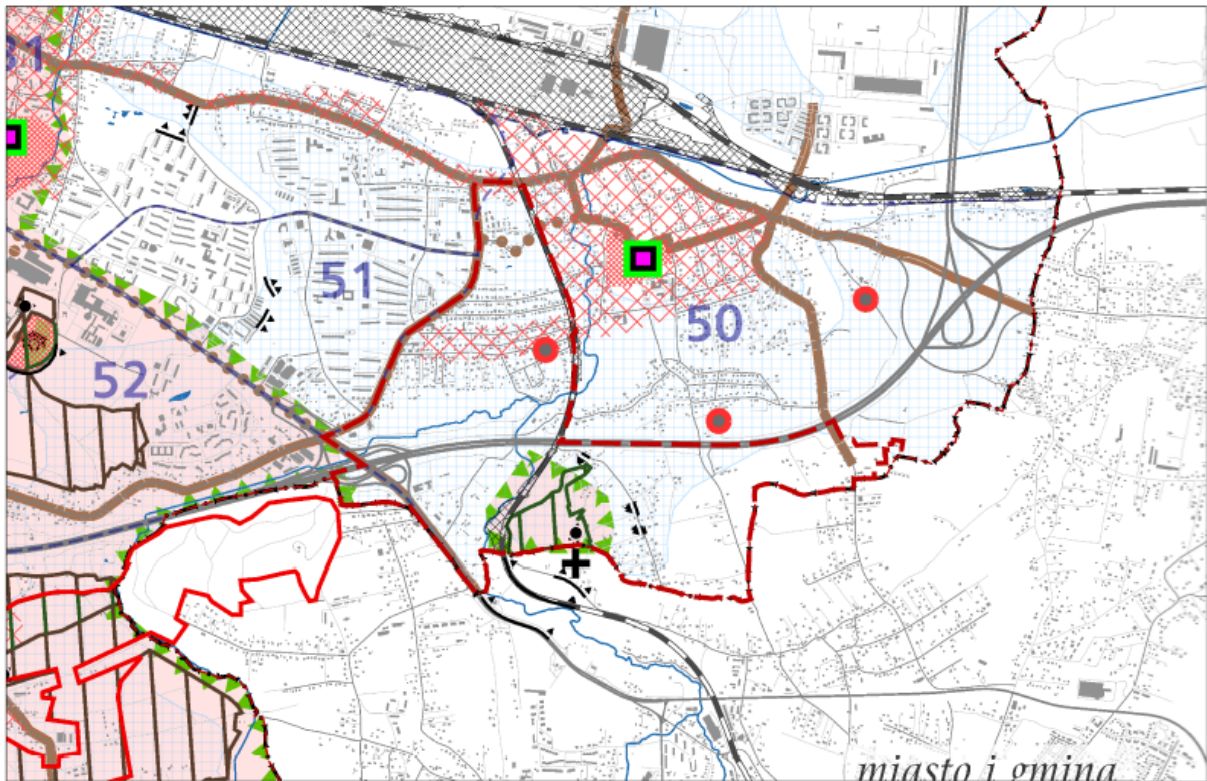




Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoczonego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14

<p><b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</b></p> <p>tereny do zabudowy i zamieszkania (w tym również tereny zabudowane i zamieszkałe) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod:</p> <p><b>MN</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p><b>MNW</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności</p> <p><b>MW</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p><b>UM</b> tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p><b>U</b> tereny usług</p> <p><b>UH</b> tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego</p> <p><b>PU</b> tereny przemysłu i usług</p> <p><b>ZC</b> tereny oświaty</p> <p><b>ZU</b> tereny zieleni urządzonej</p> <p><b>ZR</b> tereny zieleni nieurządzonej</p> <p><b>IT</b> tereny infrastruktury technicznej</p> <p><b>W</b> tereny wód powierzchniowych śródmiejskich</p> <p><b>KK</b> tereny kolejowe</p> <p><b>KD</b> tereny komunikacji</p> <p>granicza oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zamieszkania od terenów wolnych od zabudowy</p> <p><b>ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</b></p> <p>granicza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>granicza miasta Krakowa</p> <p>granicze gmin sąsiednich</p> <p>istniejące budynki</p>	<p>istniejące linie kolejowe</p> <p>istniejący układ drogowy - osie ulic</p> <p>kopce</p> <p>granicze i numery jednostek urbanistycznych</p> <p>Wielka, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne</p> <p>tereny zamknięte</p> <p>tereny letnie wg ewidencji gruntów</p> <p>powierzchnie ograniczające lotniska</p> <p>planowane tunele/przebiegi dróg bez wyznaczonego korystalu drogowego / w wyznaczonym korystalu drogowym</p> <p><b>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</b></p> <p>główne ciągi śródmiejskie</p> <p>główne ciągi miejskie</p> <p>główne ciągi komercyjne</p> <p>główne ciągi "zielonych alei"</p> <p>granicza obszaru centrum</p> <p>granicza obszaru śródmiejskiego</p>	<p><b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LAGIEWNIKACH</b></p> <p>granicza obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.</p> <p>Wielka, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne</p> <p>tereny zabudowane i zamieszkałe</p> <p>tereny przeznaczone do zabudowy i zamieszkania</p> <p>tereny kolejowe</p> <p>korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego</p> <p><b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</b></p> <p><b>ZP</b> tereny zieleni publicznej</p> <p><b>MU</b> tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej</p> <p><b>UC</b> tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych</p> <p><b>UP</b> tereny o przeważającej funkcji usług publicznych</p> <p>granicza terenów przeznaczonych do zamieszkania</p> <p><b>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</b></p> <p>Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)</li> <li>Sanktuarium Bożego Miłosierdzia</li> <li>Bulwary Wisły</li> </ol> <p>system zieleni i parków rzecznych</p> <p>granicza strefy miejskiej</p>
---	---	---





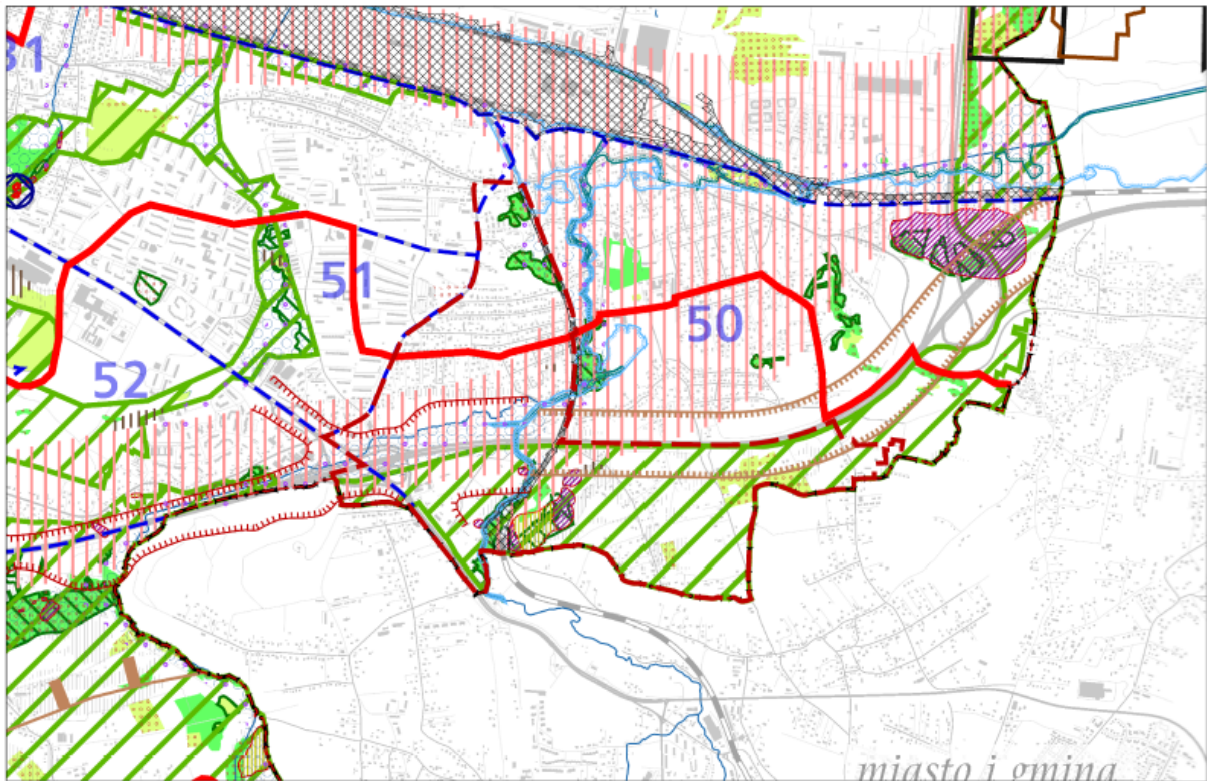
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14

<p><b>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA</b></p> <p>granicę obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO</p> <p>granicę pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"</p> <p><b>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</b></p> <p><b>STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO</b> granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO</p> <p><b>STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH</b></p> <p>dominacji rewaloryzacji integracji historyczny układ drożny układ dróg Twierdzy Kraków</p> <p><b>STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA</b></p> <p>granicę strefy ochrony sylwety miasta</p> <p><b>STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>granicę strefy ochrony i kształtowania krajobrazu</p> <p>obszary ochrony krajobrazu warownego - A obszary ochrony krajobrazu warownego - B</p> <p>punkty widokowe ciągi i osie widokowe powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi</p>	<p><b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH</b></p> <p>granicę 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><b>ŚRODOWISKO KULTUROWE</b></p> <p>strefa ochrony i kształtowania krajobrazu</p> <p><b>STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO</b> granicę strefy nadzoru archeologicznego</p> <p>stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)</p> <p>dziedzictwo kultury współczesnej</p> <p>miejsca pamięci narodowej</p> <p><b>ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</b></p> <p>granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>granicę miasta Krakowa</p> <p>granicę gmin sąsiednich</p> <p>16 granice i numery jednostek urb. analitycznych</p> <p>istniejące hułki</p> <p>istniejący układ drogowy - osie ulic</p> <p>istniejące linie kolejowe</p> <p>Wielka, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne</p> <p>tereny zamknięte</p> <p>zestawy rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków</p>	<p>zestawy rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków</p> <p>fortyfikacje i zieleni Twierdzy Kraków</p> <p>obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków</p> <p><b>PARKI KULTUROWE</b></p> <p>istniejące</p> <p>1. Stare Miasto proponowane</p> <p>2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły</p> <p>3. Stare Podgórze z Krzemionkami</p> <p>4. Stara Nowa Huta</p> <p>IV. w/w planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego</p> <p>I. Wzgórze św. Bronisławy VI. Krzemionki Podgórskie</p> <p>II. Skala VII. Rajsko-Kosocice</p> <p>III. Mydlniki - Tonie VIII. Skotniki-Bodzów</p> <p>IV. Fort Dłubnia IX. Tyńiec</p> <p>V. Łatnisko</p>
--	--	---

500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

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



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

- granice obszaru objętego analizą
- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące linie kolejowe
- istniejące budynki
- granice i numery jednostek urbanistycznych
- tereny zamknięte
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- OCHRONA ŹRÓDEŁ SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH**
- STREFY OCHRONNE UJEĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- teren ochrony pośredniej
- STREFY OCHRONNE UJEĆ WÓD PODZIEMNYCH
- teren ochrony pośredniej
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH**
- udokumentowane GZWP
- nieudokumentowane GZWP (granice orientacyjne)
- projektowany obszar ochronny GZWP 451
- projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych
- STREFY OCHRONY LIZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE**
- STREFA A
- STREFA B
- STREFA C
- OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH**
- tereny górnicze związane z wydobyciem kopalni stałych
- udokumentowane złoża kopalni stałych

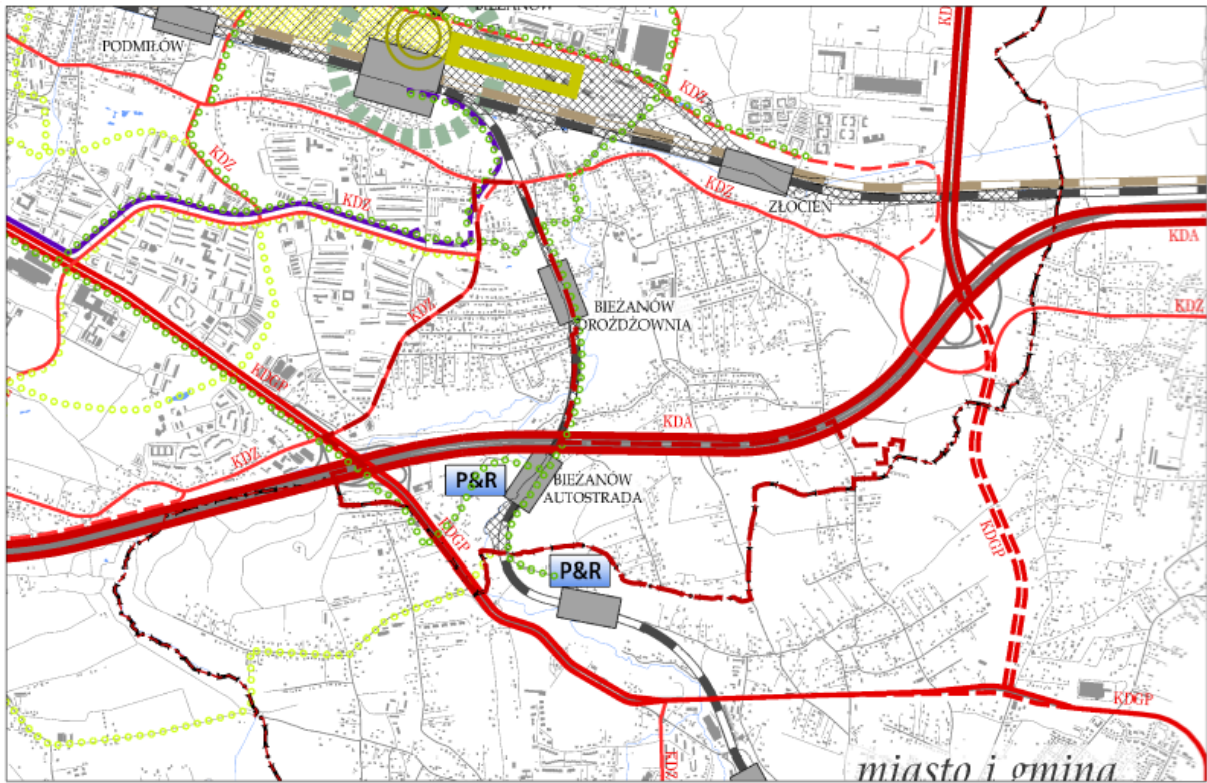
- OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH**
- tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych
- ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI**
- ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE**
- obszary narażone na występowanie ruchów masowych
- krawędzie obrywów
- osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK
- tereny o spadkach powyżej 12%
- zwaly i hałdy
- GRANICA OSUWISKI**
- pewna
- przypuszczalna
- STOPIEŃ AKTYWNOŚCI OSUWISKI**
- nieaktywne
- okresowo aktywne
- aktywne
- ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODDĄ**
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=1%
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=0,1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- rejon lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wylapywania zanieczyszczeń toksycznych wód

- OCHRONA PRZYRODY**
- parki krajobrazowe
- otulina parków krajobrazowych
- rezerваты przyrody
- użytki ekologiczne
- obszary Natura 2000
- siedliska chronione
- obszary o najwyższym walorze przyrodniczym
- obszary o wysokim walorze przyrodniczym
- lasy

- STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- parki rzeczne
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego
- korytarze ekologiczne
- WARUNKI AEROSANITARNE**
- obszary wymiaru powietrza
- OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4**
- podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania
- OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4**
- strefa uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady
- ZAGROŻENIE HAŁASEM**
- OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE**
- obszary ograniczonego użytkowania Infrastruktury Kraków-Balice (strefy A,B,C)
- 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
- STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego
- zielen urządzona (parkowa, ogrodowa, forteczna, słowery, zieleńce)
- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE OCHRONA PRZYRODY**
- planowane parki rzeczne
- GŁÓWNE OBSZARY ZAGROŻEN**
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI**
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1%

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

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



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

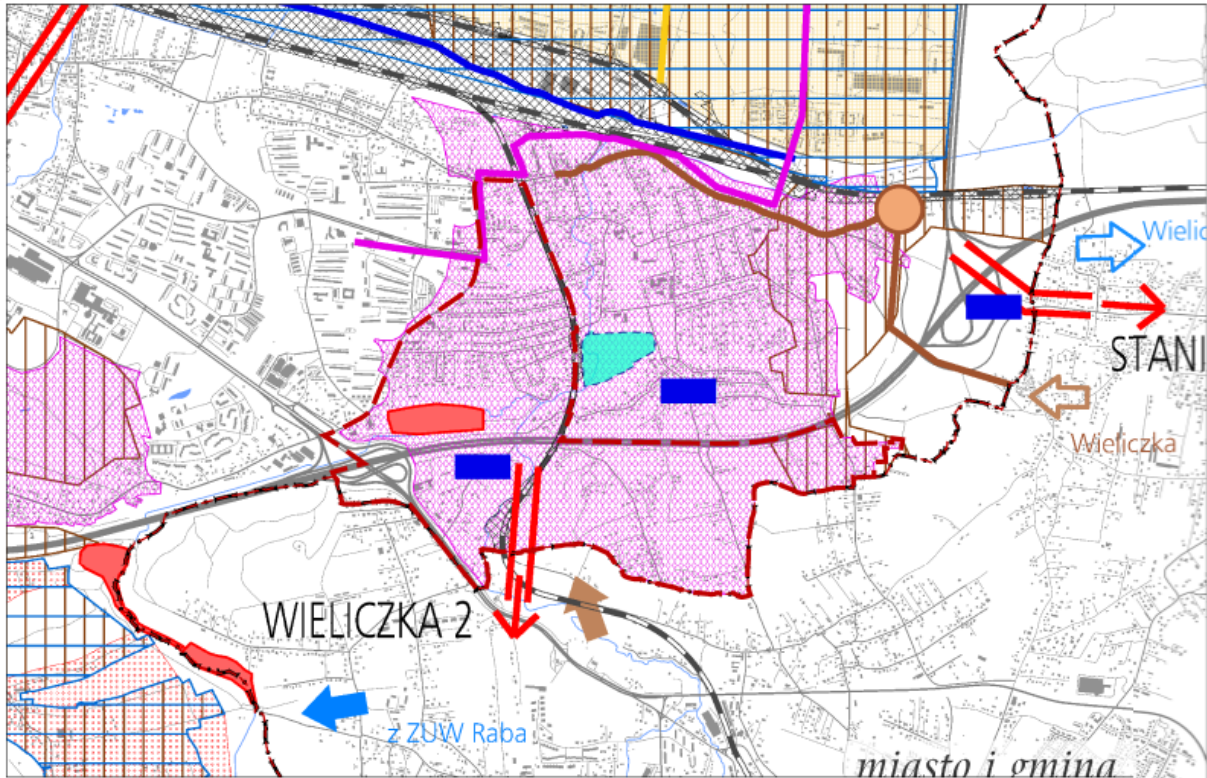
- granice obszaru objętego analizą
- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wiśła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte
- autostrady (KDA)
- drogi ekspresowe (KDS)
- drogi główne ruchu przyspieszonego (KDGZ)
- drogi główne (KDG)
- wybrane drogi zbiorcze (KDZ)
- odcinki tunelowe dróg
- strefa ruchu uspokajającego i jej otoczenie
- parkingi w systemie P&R
- linie kolejowe towarowe
- linie i przystanki szybkiej kolei aglomeracyjnej
- główne przystanki przesiadkowe kolei
- inne przystanki kolejowe
- trasy i przystanki metra
- trasy tramwajowe istniejące i planowane

- główne węzły integracyjne komunikacji miejskiej
- trasy rowerowe - główne i łącznikowe
- stacja towarowa - ładunkowa, rozrządowa
- stacje postojowe dla pasażerskiej
- zajezdnie metra
- terminale tramwajowe i autobusowe
- port rzeczny, przystan rzeczna
- porty lotnicze
- zajezdnie autobusowe, tramwajowe

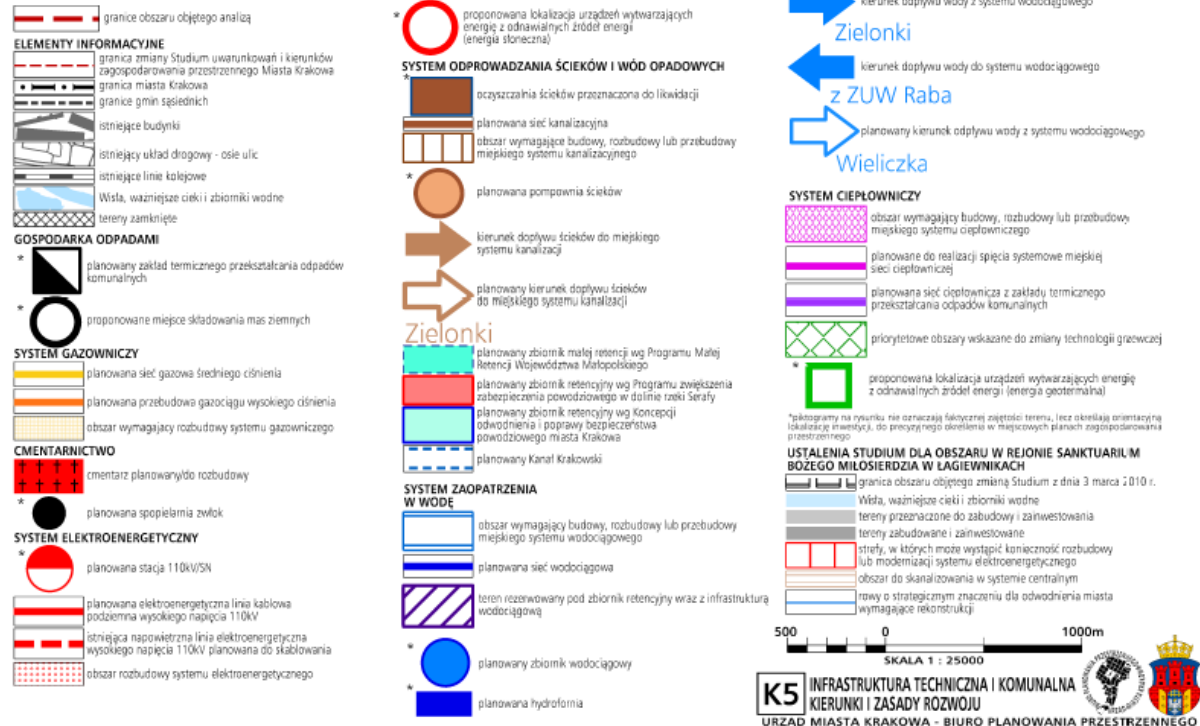
- USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRDZIA W ŁAGIEWNIKACH**
- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
  - układ hydrograficzny
  - obszary zainwestowane
  - obszary przeznaczone do zainwestowania
  - drogi główne i główne przypięszone - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
  - wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
  - tramwaj tradycyjny i szybki - odcinki istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
  - kolej / szybka kolej aglomeracyjna
  - przystanki kolei
  - główne ścieżki rowerowe
  - obszary aktywizacji wokół przystanków kolei w zasięgu izochrony dojazdu pieszego 5 i 10 min

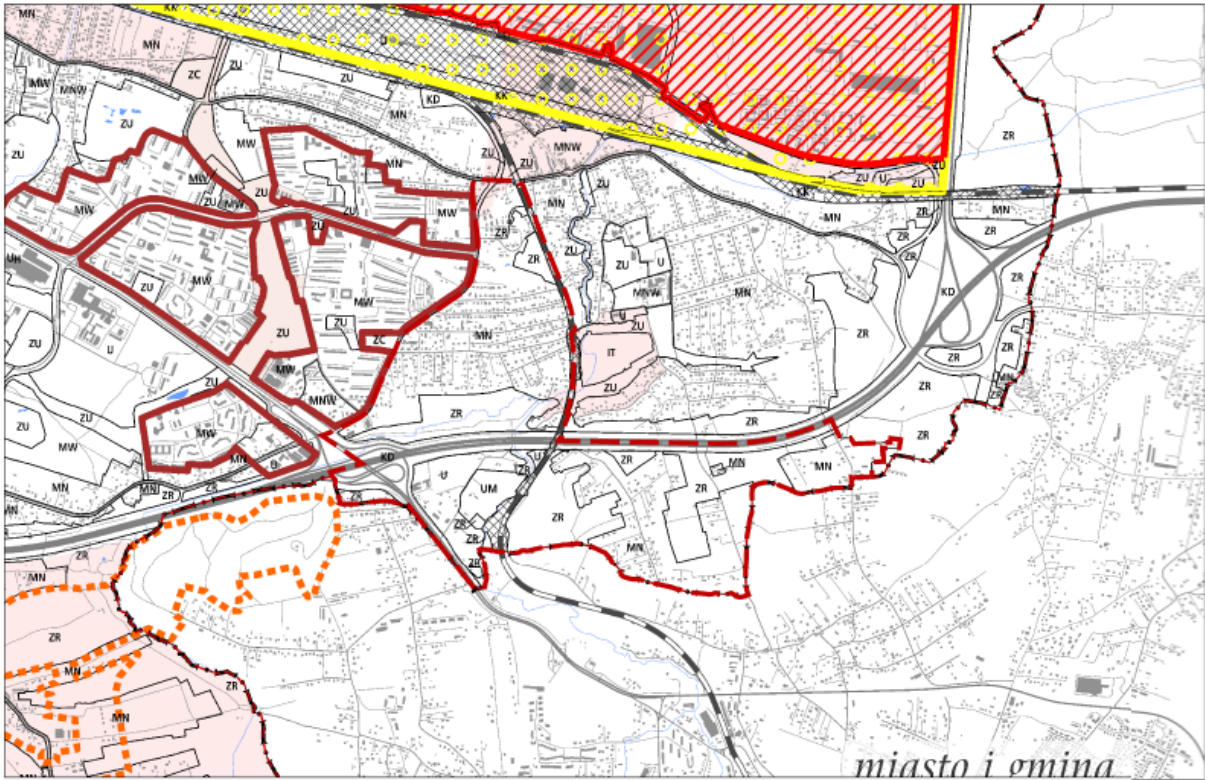
500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**K4 SYSTEMY TRANSPORTU KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**  
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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





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

	granice obszaru objętego analizą
	granice miasta Krakowa
	granice gmin sąsiednich
	istniejące budynki
	istniejący układ drogowy - osie ulic
	istniejące linie kolejowe
	Wielka, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYDREBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</b>	
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>UM</b>	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U</b>	tereny usług
<b>UH</b>	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
<b>PU</b>	tereny przemysłu i usług
<b>ZC</b>	tereny cmentarzy
<b>ZU</b>	tereny zieleni urządzonej
<b>ZR</b>	tereny zieleni nieurządzonej
<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej
<b>W</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<b>KK</b>	tereny kolejowe
<b>KD</b>	tereny komunikacji

<b>MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STAN NA DZIEŃ 23 MAJĄ 2014 r.)</b>	
	obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	obszary sporządzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	obszary sporządzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

<b>OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH</b>	
	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

<b>OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH</b>	
	tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
<b>OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKÓW</b>	
	obszary dla których został utworzony park kulturowy
	obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Mięską Kraków
	obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
	obszar w strefie 'A' ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Szwosowice
	tereny zamknięte
	obszary rehabilitacji zabudowy blokowej
<b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH</b>	
	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
	tereny zabudowane i zainwestowane
	Wielka, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego
<b>OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKÓW</b>	
	grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
	granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
	grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (uzytki R, Ps, L, S, Lz, Rz, Ls,)
<b>OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH</b>	
	obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
	w tym dla tras drogowych i ulicznych

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO