

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„ZESŁAWICE - CEGIELNIA”**



URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

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

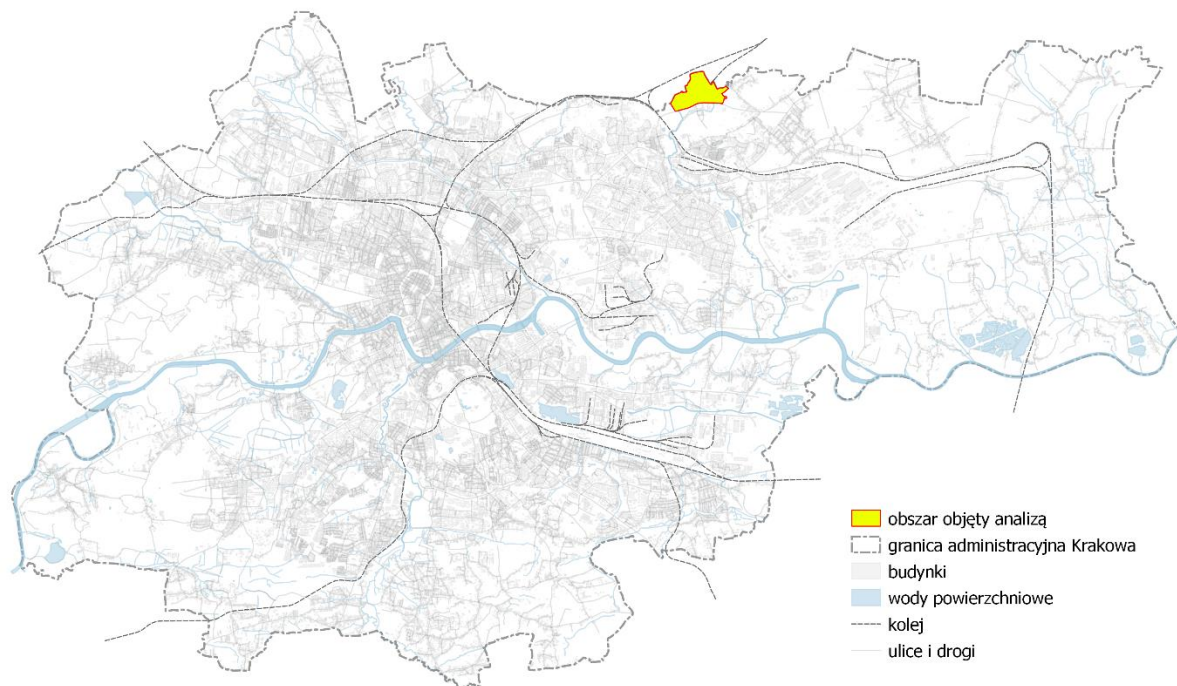
Spis treści

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	7
2.3 Wysokość budynków	9
2.4 Obsługa komunikacyjna	10
2.5 Infrastruktura techniczna	12
3. Struktura własności gruntów	13
4. Problemy przestrzenne	13
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych	14
5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	14
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	15
5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	23
6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	24
6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę	24
6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	26
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	28
6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych	29
6.5 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar	30
7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	31
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	31
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	32
10. Niezbędny zakres prac planistycznych	33
11. Podsumowanie	33
12. Załączniki graficzne	35

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w północnej części Krakowa, w obszarze Dzielnicy XV Mistrzejowice (zachodnia część) i Dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie.

Analizowany obszar obejmuje tereny położone w obrębach nr 3 i 4 Nowa Huta. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **78,47 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od strony północno-zachodniej:** zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr 475/16 obr. 3 Nowa Huta, granicą Miasta Krakowa, tj. w kierunku północno-wschodnim, północnymi granicami działek nr 480, 52, 479, 51/1, 51/2, 41, następnie zachodnią i północną granicą działki nr 40/2, następnie granicami działek nr: 40/1, 489/5, 1, 2, 3, 4, 5 i północnymi granicami działek nr 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12/3 i 13/2 obr. 3 Nowa Huta;
- **od strony północno-wschodniej:** granicą Miasta Krakowa, tj. w kierunku południowo-wschodnim, wschodnimi granicami działek nr 13/2, 13/1, 504/1, 14/1, 14/2 i 14/3, obr. 3 Nowa Huta i działek nr 1/46 i 1/45 obr. 4 Nowa Huta, następnie w obrębie 4 Nowa Huta: granicami działek nr 441/47 i 465/4, ponownie granicą działki nr 441/47, następnie granicami działek nr 441/48, 441/50, 441/53, 441/6 i narożnikowo granicą działki nr 441/8, następnie granicą działki nr 441/19, północnymi granicami działek nr 442/2 i 321 – do około 2/3 długości północnej granicy działki nr 321, następnie w kierunku wschodnim przez działki nr 321 i 318 do północno-zachodniego narożnika działki nr 21,

2. Zagospodarowanie terenu

2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar objęty analizą jest częściowo zainwestowany. Obejmuje on część terenów dawnej wsi podkrakowskiej Zesławice, włączonej 1 stycznia 1951 roku do granic administracyjnych Krakowa, a także niewielki obszar należący wcześniej do gminy Kocmyrzów-Luborzyca, włączony do 1 stycznia 2013 roku do granic administracyjnych Krakowa.

W obszarze analizowanym można wyróżnić 3 podobszary:

1. Podobszar zachodni:

Podobszar ten położony jest po zachodniej stronie realizowanej Trasy S-7. W podobszarze tym nie występuje zabudowa kubaturowa. W zachodniej części podobszaru, w ciągu rzeki Dłubni zlokalizowany jest zbiornik wodny „Zesławice” o pojemności około 2 mln m³, regulujący przepływ rzeki. Zbiornik główny został oddany do eksploatacji w 1966 roku w celu zaopatrzenia w wodę Nowej Huty oraz w celu regulacji dopływu wody do zalewu w Nowej Hucie. Zbiornik boczny oddany został do eksploatacji w 1987 roku; jego zadaniem było przejście funkcji zbiornika głównego w czasie jego odmulania. U wylotu zbiornika głównego znajduje się jaz na Dłubni.

Pozostałe tereny podobszaru użytkowane są jako pola uprawne. W tym podobszarze przebiega droga „Ku Raciborowicom” o kierunku zbliżonym do północno-południowego.

2. Podobszar środkowy:

Przez podobszar przebiega trasa budowanej drogi ekspresowej S7. Jest to część 18,3-kilometrowego odcinka S7 Kraków – Widoma (od węzła Widoma /bez węzła/ do węzła Nowa Huta dawniej Igołomska /bez węzła/). Wg harmonogramu ten odcinek Trasy S7 ma zostać oddany do użytkowania w listopadzie 2024 roku¹.

3. Podobszar wschodni:

Podobszar ten cechuje się zróżnicowanym zainwestowaniem. Istniejąca zabudowa pełni funkcję mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje we wschodniej i w zachodniej części tego podobszaru w formie budynków wolnostojących, rzadziej w formie zabudowy bliźniaczej. Budynki zlokalizowane są wzdłuż istniejących dróg, w jednej lub dwóch liniach zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w środkowej części podobszaru. Od zachodu jest ona oddzielona od terenów zabudowy jednorodzinnej potokiem Baranówka, a od wschodu terenem dawnej cegielni.

W środkowo-zachodniej części tego podobszaru znajdują się zabudowania dawnej cegielni, powstałej w 1952 r. w Zesławicach, której produkty były wykorzystywane do budowy kombinatu Huty im. Lenina i osiedli Nowej Huty. Obiekty zespołu cegielni w Zesławicach wpisane są do ewidencji zabytków: okrągły magazyn surowca, przewiązka-rampa z podajnikiem pasowym, trójnawowa hala produkcyjna z piecem oraz wolnostojąca wieża ciśnień.

Na terenie dawnej cegielni obecnie realizowane są pierwsze etapy budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

¹ Źródło: <https://s7widoma-krakow.pl/>; dostęp 23 kwietnia 2024 roku.

Na południe od Trasy S-7 i północ od ulicy Gustawa Morcinka, przy ulicy Ku Raciborowicom znajduje się kapliczka w postaci krzyża przydrożnego.

Usługi występujące w tym podobszarze to sklepy spożywcze, wytwórnia ozdób cukierniczych, studio fotograficzne, usługi medyczne, usługi z zakresu doradztwa, sprzedaży, montażu i serwisu systemów fotowoltaicznych, dochodzenie roszczeń odszkodowawczych, wypożyczalnia lawet, kowalstwo, ślusarstwo, wytwórnia ogrodzeń.

W podobszarze znajdują się tereny zieleni urządzonej: Park kieszonkowy – Sąsiedzki Ogród Krakowian oraz plac zabaw Smoczy Skwer.



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

2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków

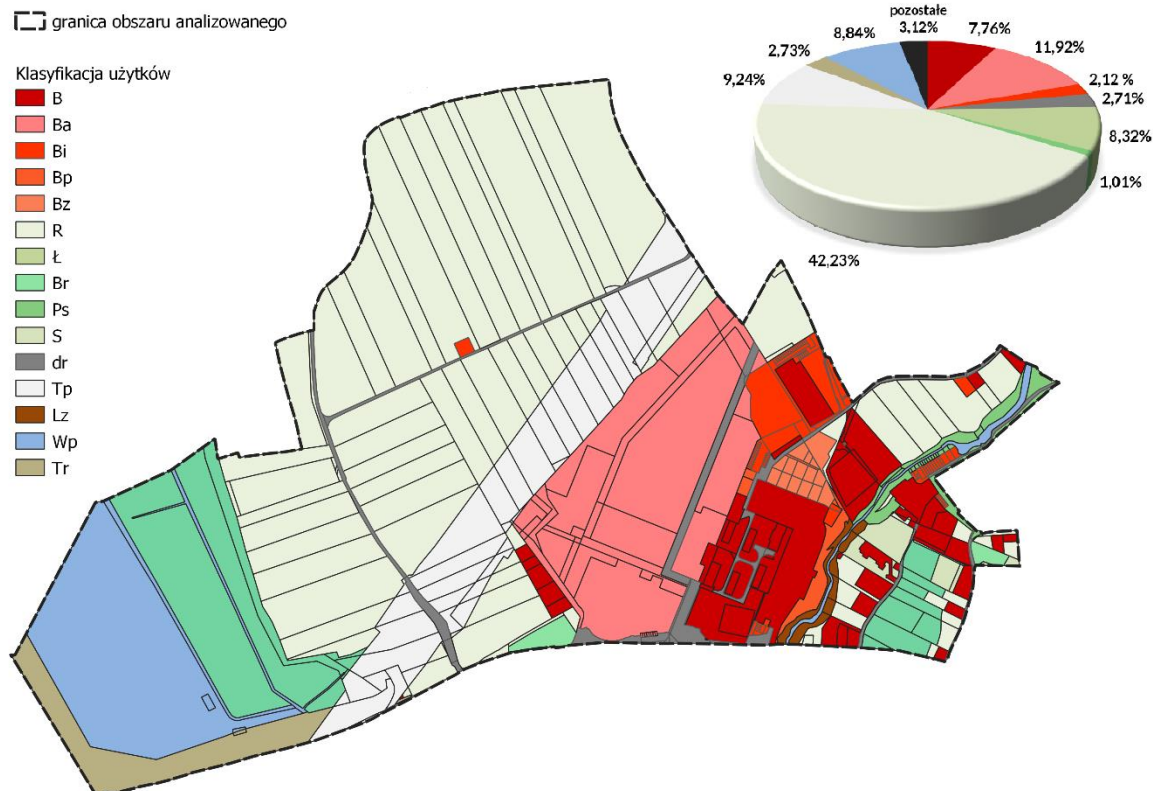
Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) stwierdzono, że w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu przeważają grunty sklasyfikowane jako grunty rolne – mają one powierzchnię ok. 40,46 ha, co stanowi ok. 51,56% powierzchni obszaru. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako grunty orne, które mają powierzchnię ok. 33,14 ha (42,23%). Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują obszar ok. 26,48 ha (ok. 33,75%). W ramach tej kategorii największy udział stanowią grunty przemysłowe – ok. 9,35 ha (ok. 11,92%), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych i linii kolejowych – ok. 7,25 ha (ok. 9,24%) oraz tereny mieszkaniowe – ok. 6,09 ha (ok. 7,76%). W strukturze użytkowania gruntów na obszarze analizowanym wyróżnić można również grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – ok. 6,94 ha (ok. 8,84%) oraz tereny różne – ok. 2,14 ha (ok. 2,73%). Grunty pozostałe, o udziale poniżej 1%, stanowią obszar o powierzchni ok. 2,45 ha.

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

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
B	tereny mieszkaniowe	6,09	7,76
Ba	tereny przemysłowe	9,35	11,92
Bi	inne tereny zabudowane	1,66	2,12
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	2,13	2,71
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych i linii kolejowych	7,25	9,24
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	33,14	42,23
Ł	łąki trwałe	6,53	8,32
Ps	pastwiska trwałe	0,79	1,01
Grunty pod wodami:		[ha]	[%]
Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	6,94	8,84
Tereny różne		[ha]	[%]
Tr	Tereny różne	2,14	2,73
Pozostałe		[ha]	[%]
Poniżej 1%		2,45	3,12

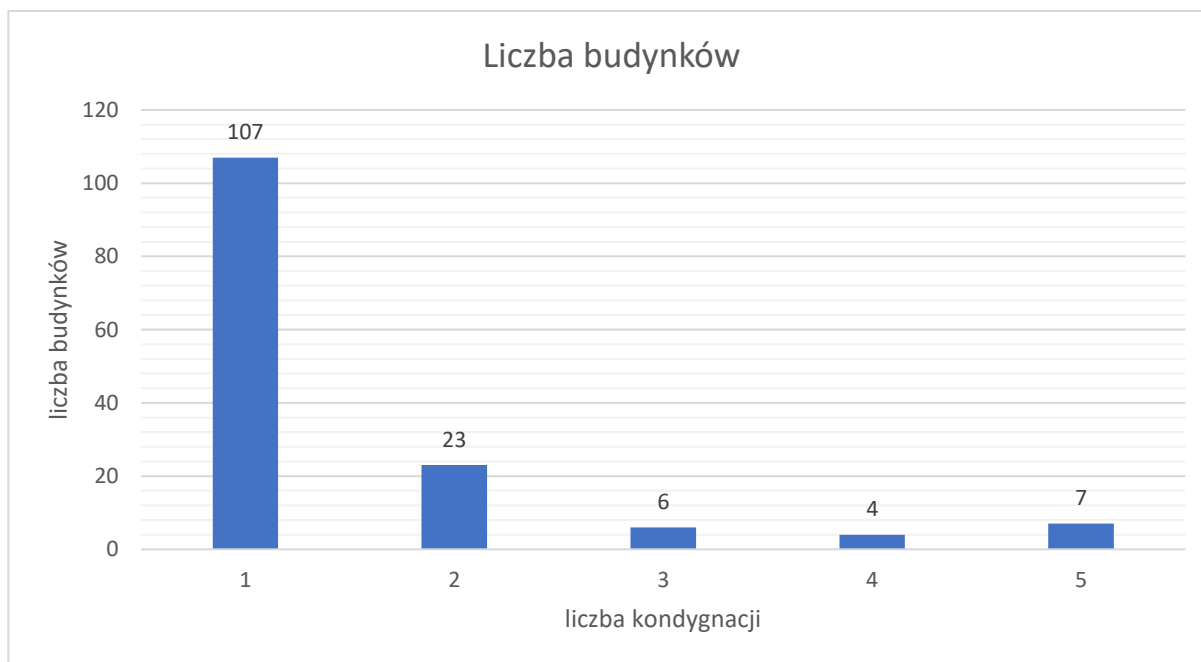
Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGiB – stan na styczeń 2024 r.



Rysunek 4 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na styczeń 2024 r.)

2.3 Wysokość budynków

W analizowanym obszarze zidentyfikowano **147** budynków o różnych funkcjach, mających od jednej do pięciu kondygnacji. Najlichnieszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (107) i 2-kondygnacyjne (23). Pozostałe to budynki 5-kondygnacyjne (7), 3-kondygnacyjne (6) i 4-kondygnacyjne (4). Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład liczbowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

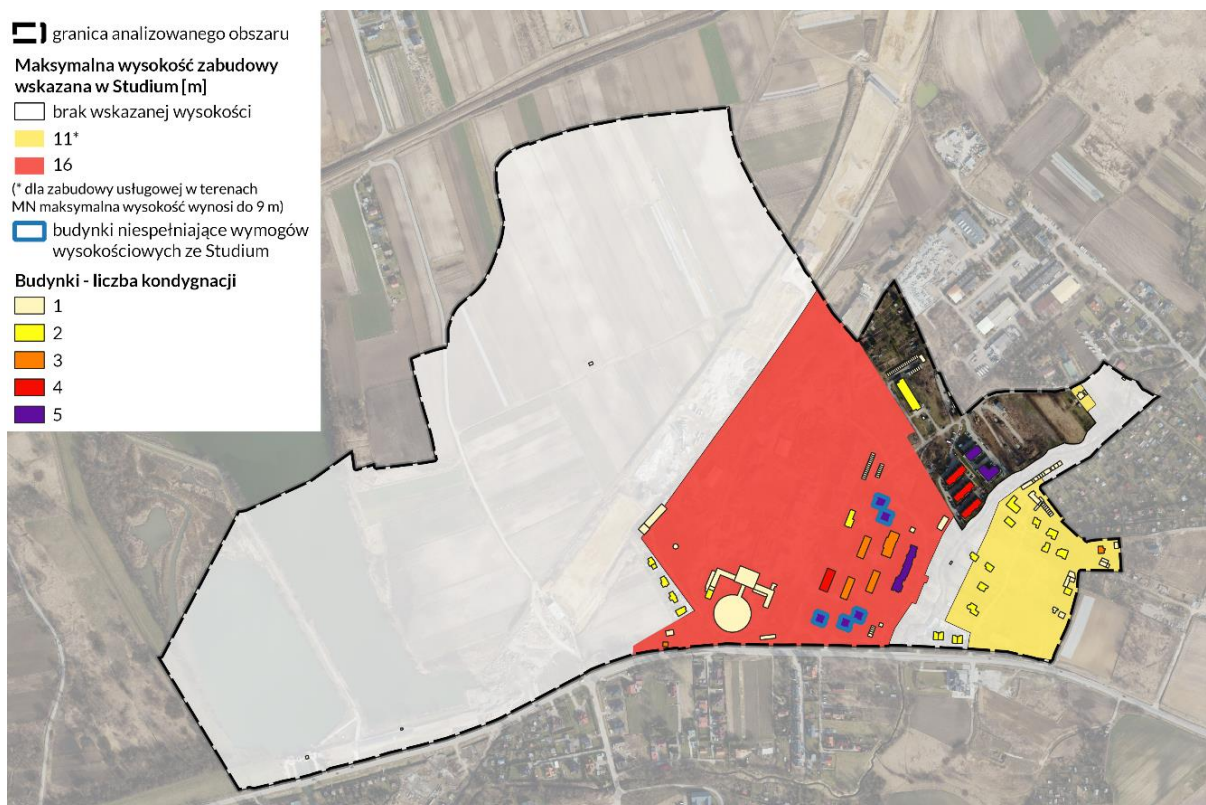
Większość analizowanego obszaru znajduje się w granicach jednostki urbanistycznej 57 Grębałów – Lubocza.

W ramach wskazanych jednostek w granicach analizowanego obszaru w Studium wyznaczono następujące maksymalne wysokości:

- do 9 m dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- do 11 m dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- do 16 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);
- do 5 m dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR).

Natomiast dla terenów komunikacji (KD) w Studium nie wyznaczono wskaźnika wysokości, a dla terenów infrastruktury technicznej (IT) wskaźnik wysokości zabudowy nie może przekraczać odpowiedniego wskaźnika w sąsiednich terenach.

W analizowanym obszarze parametrów wysokościowych określonych w dokumencie Studium dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie spełnia 5 budynków mieszkalnych (ich wysokość wynosi od 17,5 do ponad 19 metrów).



Rysunek 5 Budynki w analizowanym obszarze w podziale na liczbę kondygnacji



Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr i należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

2.4 Obsługa komunikacyjna

Układ drogowy

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

- ulica Kantorowicka – droga gminna, zlokalizowana we wschodniej części analizowanego obszaru, biegnąca wzdłuż jego północno-wschodniej granicy, łącząca się od południowo-zachodu z ulicą Gustawa Morcinka, od północno-wschodu krzyżująca się z ulicą Zakole;
- ulica Gustawa Morcinka – droga gminna, zlokalizowana poza granicami analizowanego obszaru, wzdłuż jego południowej granicy, od zachodu łączy się z ul. Mistrzejowicką, a od wschodu z ulicą Kocmyrzowską;
- sieć dróg wewnętrznych, m. in. ulica Ku Raciborowicom – zlokalizowana w środkowo-zachodniej części analizowanego obszaru, krzyżuje się z ulicą Gustawa Morcinka.

W środkowej części analizowanego obszaru realizowana jest inwestycja drogowa – budowa Trasy S-7, przebiegającej w kierunku od południowego - zachodu do północnego - wschodu.

Parkowanie

Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na prywatnych posesjach, na wyznaczonych parkingach oraz wzdłuż dróg wewnętrznych.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami oraz wzdłuż części istniejących dróg.

W obszarze analizowanym znajdują się odcinki tras rowerowych:

- istniejący odcinek w zachodniej części analizowanego obszaru, przebiegający od granic miasta do ulicy Gustawa Morcinka, położony, pomiędzy zbiornikiem wodnym Zesławice głównym i bocznym;

oraz planowane odcinki tras rowerowych:

- odcinek w środkowej części analizowanego obszaru, biegnący wzdłuż realizowanej Trasy S-7, w kierunku od południowego - zachodu do północnego-wschodu do granicy Krakowa i dalej, poza analizowany obszar;
- odcinek w północnej części analizowanego obszaru, od ulicy Ku Raciborowicom, do trasy S-7, następnie na południe i wschód - odcinkowo wzdłuż granic analizowanego obszaru i dróg wewnętrznych, do ulicy Gustawa Morcinka;

Poza granicami analizowanego obszaru, na południe od zbiornika Zesławice, od ulicy Gustawa Morcinka, wzdłuż Dłubni planowana jest realizacja projektu Zarządu Zieleni Miejskiej „Wisła Łączy – Dłubnia”. Projekt ma na celu rozszerzenie bulwarów Wisły o jej dopływy: budowę nowych tras pieszo-rowerowych wzdłuż dopływów z obiektami zawierającymi treści edukacji ekologicznej.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów odbywa się komunikacją zbiorową autobusową. Trasy linii autobusowych dziennych przebiegają wzdłuż ulicy Gustawa Morcinka: w kierunku na zachód (jedna linia) i w kierunku na wschód (kilka linii).

Przy południowej granicy analizowanego obszaru przy ulicy Gustawa Morcinka znajduje się pętla autobusowa Zesławice.

Kolej

Przez obszar analizowany nie przebiegają linie kolejowe.

W odległości około 80 m na północ od granic analizowanego obszaru biegnie linia kolejowa relacji Kraków – Warszawa, a w odległości około 420 m na zachód od granic analizowanego obszaru biegnie linia kolejowa relacji Kraków – Podłęże.

Najbliższa stacja kolejowa Kraków Batowice położona jest na zachód od granicy analizowanego obszaru (poza granicą Krakowa) w odległości około 2500 m w linii prostej.

Stacja kolejowa Kraków Lubocza położona jest na południowy wschód od granicy analizowanego obszaru w odległości około 2600 m w linii prostej

W odległości ok. 1300 m od zachodniej granicy obszaru, w rejonie ul. Powstańców i Piasta Kołodzieja realizowany jest przystanek Kraków Piastów.



Rysunek 6 Obsługa komunikacyjna obszaru

2.5 Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą, z uwagi na zróżnicowane zainwestowanie oraz lokalizację zabudowy, cechuje nierównomierne pokrycie infrastrukturą techniczną.

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

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Strefa zasilania w wodę analizowanego obszaru to Zakład Uzdatniania Wody Dłubnia.

Na obszarze obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Kujawy”.

- **System gazowniczy**

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Podobszar wschodni pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie.

- **System ciepłowniczy**

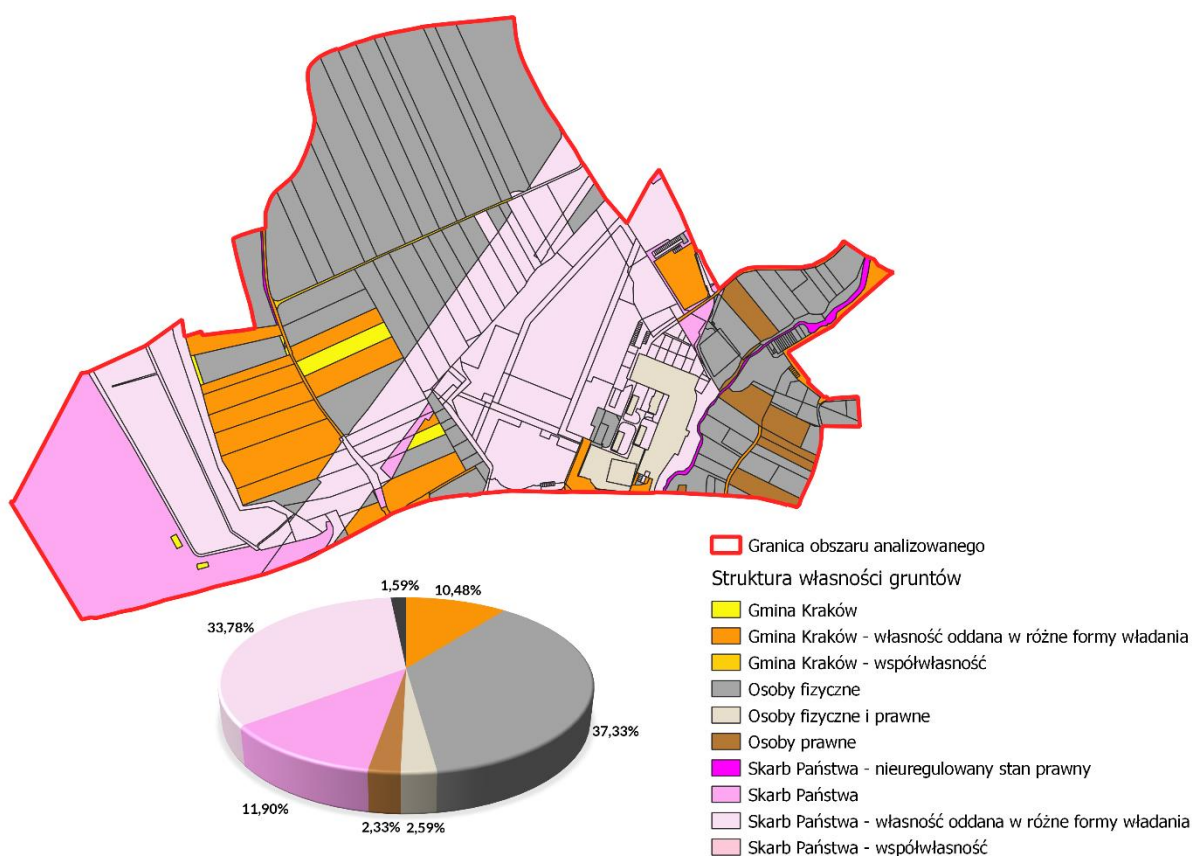
Analizowany obszar znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego.

3. Struktura własności gruntów

Na analizowanym obszarze największą grupę własności nieruchomości, pod względem powierzchni, stanowią działki **osób fizycznych** o łącznej powierzchni ok. 29,29 ha, zajmujące ok. 37,33 % powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki **Skarbu Państwa – własność oddana w różne formy władania**, zajmujące powierzchnię ok. 26,5 ha (33,78%), trzecią – **Skarb Państwa – własność** – ok. 9,34 ha (11,9 %). Pozostałe grupy własności stanowią kolejno: **Gmina Kraków – własność oddana w różne formy władania** ok. 8,22 ha (10,48 %), **Osoby fizyczne i prawne** – ok. 2,03 ha (2,59 %) oraz **Osoby prawne** – ok. 1,83 ha (2,33 %).

Grupy własności o udziale w strukturze własności obszaru analizowanego mniejszym niż 1% zajmują powierzchnię ok. 1,25 ha.



Rysunek 7 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na marzec 2024 r.).

4. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- brak kompleksowo określonych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy przeważającej części obszaru;
- niewystarczająco rozwinięta infrastruktura społeczna i techniczna;
- niedobór ogólnodostępnych przestrzeni publicznych;
- występowanie bariery przestrzennej jaką stanowić będzie korytarz drogowy Trasy S7.

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 sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

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

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

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

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

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

Ustalenia 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

W obszarze analizowanym znajduje się obszar włączony do granic Gminy Miejskiej Kraków z gminy Kocmyrzów-Luborzyca o powierzchni 4,63 ha, który nie jest objęty ustaleniami obowiązującego 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), (...), (...), infrastrukturę techniczną (IT), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – (...). terenów zieleni nieurządzonej (ZR) (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) (...);
3. Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;
4. Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), (...)), usługowo-mieszkaniową (UM), (...), (...) oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;
5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), (...)), usługowo-mieszkaniową (UM), (...), (...) oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
 - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), (...)), usługowo-mieszkaniową (UM), (...), (...) oraz infrastrukturę

- techniczną (IT) (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
- 2) w terenach zieleni (...) i nieurządzonej (ZR) bez możliwości powiększenia tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni (...), i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
14. (...);
15. Ustala się dla (...) infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inną wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
16. Wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury technicznej (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, chyba, że inny parametr wysokości zabudowy został wyznaczony dla tej kategorii zagospodarowania terenu w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem

dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);

20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

Obszar objęty analizą, z wyłączeniem obszaru włączonego do granic Gminy Miejskiej Kraków z gminy Kocmyrzów-Luborzyca o powierzchni 4,63 ha, zlokalizowany jest w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 57 Grębałów-Lubocza** w następujących kategoriach terenów wyznaczone w Studium:

- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- **ZR** – Tereny zieleni nieurządzonej
- **IT** - Tereny infrastruktury technicznej
- **KD** – Tereny komunikacji

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń 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.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

IT – Tereny infrastruktury technicznej

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

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	4,03	5,46
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	15,69	21,25
Tereny zieleni nieurządzonej - ZR	33,25	45,03
Tereny infrastruktury technicznej - IT	14,01	18,97
Tereny komunikacji - KD	6,86	9,29
Razem:	73,84	100,0

Źródło: opracowanie własne BP

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium, w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- (...);

- Usługi o charakterze ponadlokalnym w rejonie (...) ul. Gustawa Morcinka;
- (...);
- Tereny postindustrialne do przekształceń w kierunku usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- (...);
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- (...);
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Zieleń nieurządzona w formie terenów rolnych;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Kocmyrzowskiej.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca (...);
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, (...) i usługi wbudowane;
- (...);
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%, (...);
- 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 terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50% z dopuszczeniem min. 10% w terenie osadników pochłodniczych.

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- (...);
- Wysokość zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 16m;
- (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, (...).

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce obiekty ujęte w ewidencji zabytków, (...); występują (...) liczne odcinki historycznych traktów drożnych, (...) – do zachowania

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
- (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
- obejmuje większość jednostki;
- (...);
- Nadzoru archeologicznego:
- obejmuje prawie całą jednostkę;

Wskazania dla wybranych elementów:

- (...).

Miejsca Pamięci Narodowej: (...).

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Tereny o (...) wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- (...);
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- (...);
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Dłubnia) – fragmentarycznie;
- (...);
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk, (...);
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326;
- (...).

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):

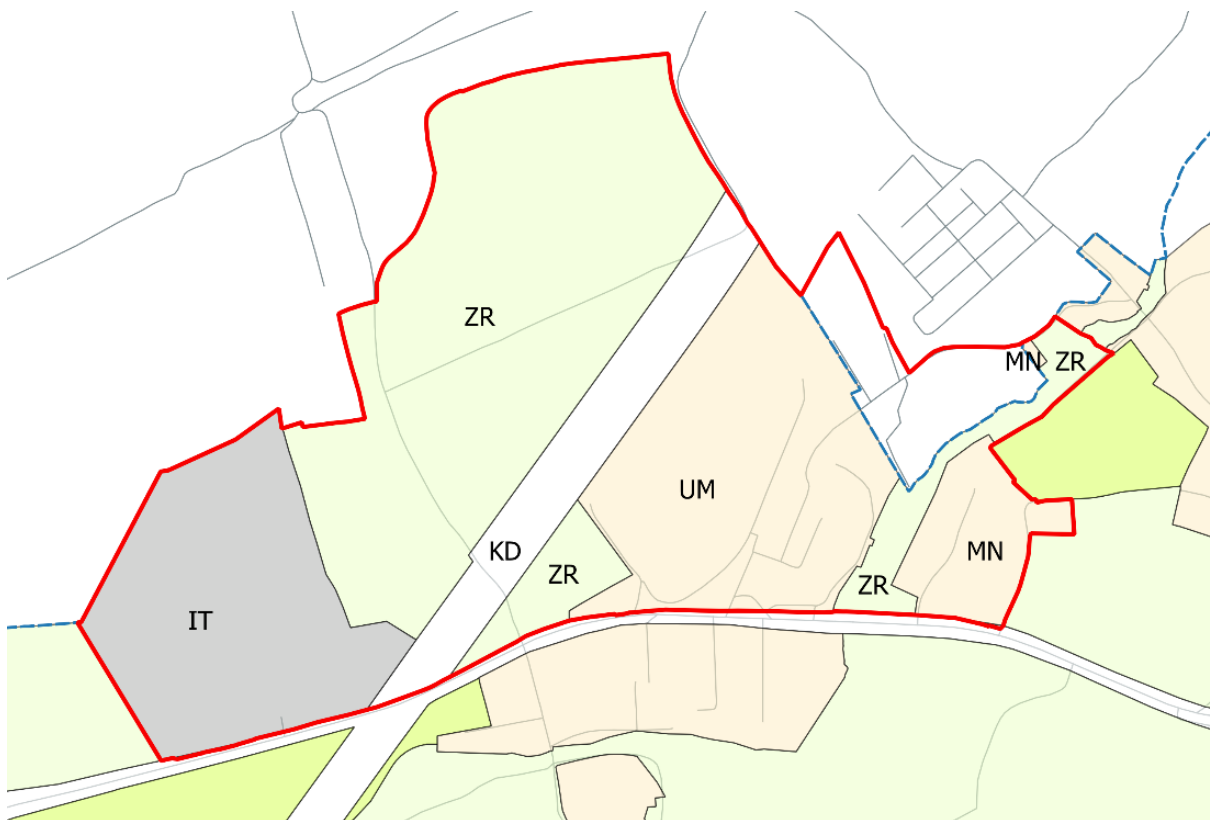
- droga ekspresowa S7 (odcinek planowany), z dostępem przez węzły: Kocmyrzowska i Okulickiego;
- (...);
- ul. Gustawa Morcinka - w klasie Z.
 - Transport zbiorowy:
- (...),
- linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- (...).

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego (zachodnia część jednostki) (...);
- Przeważająca część terenu poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- (...);

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, (...) oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV (...).



Rysunek 8 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w części nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu miejscowego. Około 4,65 ha (ok. 6%) obszaru analizowanego objęte jest ustaleniami obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A (obszary nr 79, 171)** – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.

Ponadto na ok. 28,29 ha (ok. 36%) obszaru analizowanego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap 4 (obszar nr 126)**.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia:

od wschodu:

- obowiązującego od 23 września 2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap 6 (obszar nr 135, 136)** (uchwała Nr XLIV/1162/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2020 r.);
- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A (obszar nr 171)** (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.) (pozostałe części);

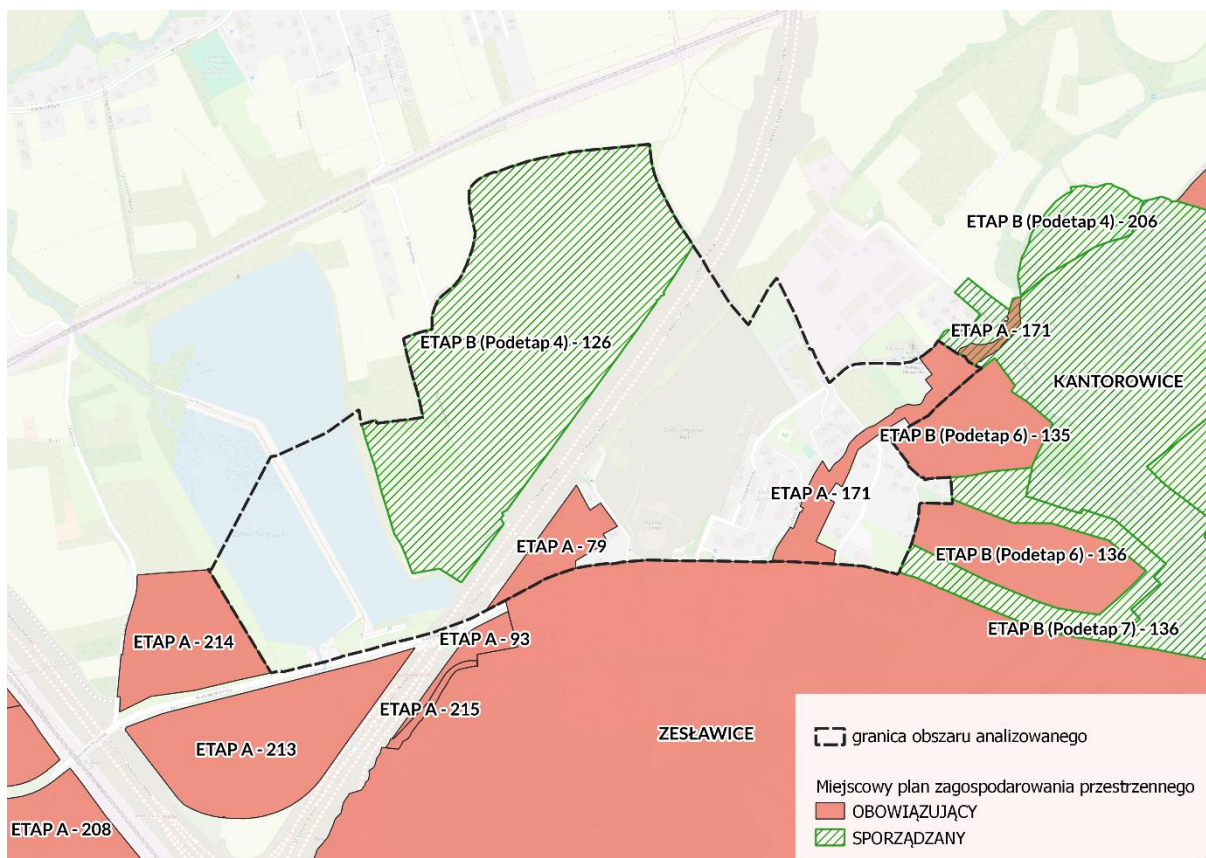
od południa:

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A (obszary nr 93, 213, 215)** (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.);
- obowiązującego od 23 marca 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Zesławice”** (uchwała Nr LXIV/820/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r.);

od zachodu:

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A (obszar nr 214)** (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.).

Poza obszarem objętym analizą, w bezpośrednim sąsiedztwie sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap 7 (obszar nr 136)** oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Kantorowice”**.



Rysunek 9 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (kwiecień 2024 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 **3 kwietnia 2024 r.** zostało wydanych **14** decyzji o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

1) budowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi i z zewnętrznymi odcinkami instalacji wewnętrznych (1);
- zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki nr 1 i 3 dwusegmentowe, budynek nr 1 jednosegmentowy) wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, zagospodarowaniem terenu (2);
- hali produkcyjnej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą (3);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi (zmiana pozwolenia na budowę) (4);
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (4 budynki) wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu (5);

2) przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- rozbudowa budynku usługowego (6);
- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa o dwie kondygnacje istniejącego budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania obiektu na cel mieszkalno-usługowy wraz z rozbudową o pomieszczenie techniczne, wraz z instalacjami wewnętrznymi (7);
- przebudowa i przystosowanie pomieszczeń w celu wydzielenia łazienek w istniejącym budynku zamieszkania zbiorowego wraz z remontem zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej (8);

3) rozbiórki:

- skrzydeł - dobudówek do budynku dawnej cegielni Zestawice (9);
- parterowego budynku (10);
- obiektu budowlanego wraz z instalacjami wewnętrznymi i urządzeniami wewnątrz i na zewnątrz obiektu (11);
- wolnostojącej wieży stalowej (12);

4) decyzje na realizację inwestycji drogowych:

- rozbudowa ul. Gustawa Morcinka wraz z rozbudową pętli autobusowej (13);
- rozbudowa ulicy Kantorowickiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Morcinka do skrzyżowania z ul. Zakole w zakresie budowy jezdni, poszerzenia jezdni, chodnika, pobocza utwardzonego, sieci oświetlenia ulicznego, kanału technologicznego (14).



Rysunek 10 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 3 kwietnia 2024 r.)

Wg stanu na 3 kwietnia 2024 r. w granicach analizowanego obszaru **nie są prowadzone postępowania** o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę.

6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2020 r.** do dnia **3 kwietnia 2024 r.** zostało wydanych **11 decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy ul. Gustawa Morcinka **(1)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem, przy ul. Gustawa Morcinka / Kantorowickiej /decyzja uchylona/ **(2)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem, przy ul. Gustawa Morcinka / Kantorowickiej **(3)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (do 6 brył nadziemnych) wraz z garażem podziemnym, w rejonie ul. Gustawa Morcinka **(4)**;
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 6 budynków/ brył nadziemnych) wraz z garażem podziemnym, w rejonie ul. Gustawa Morcinka **(5)**;
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, przy ul. Gustawa Morcinka / decyzja wygaszona w całości/ **(6)**;
- budynku usługowego, przy ul. Gustawa Morcinka **(7)**;
- budynku garażowo-magazynowego z poddaszem użytkowym przy ul. Gustawa Morcinka **(8, 9)**;
- hali produkcyjnej z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Gustawa Morcinka **(10)**;

rozbudowy:

- budynku biurowo-produkcyjnego przy ul. Gustawa Morcinka **(11)**.



Rysunek 11 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (stan na 3 kwietnia 2024 r.)

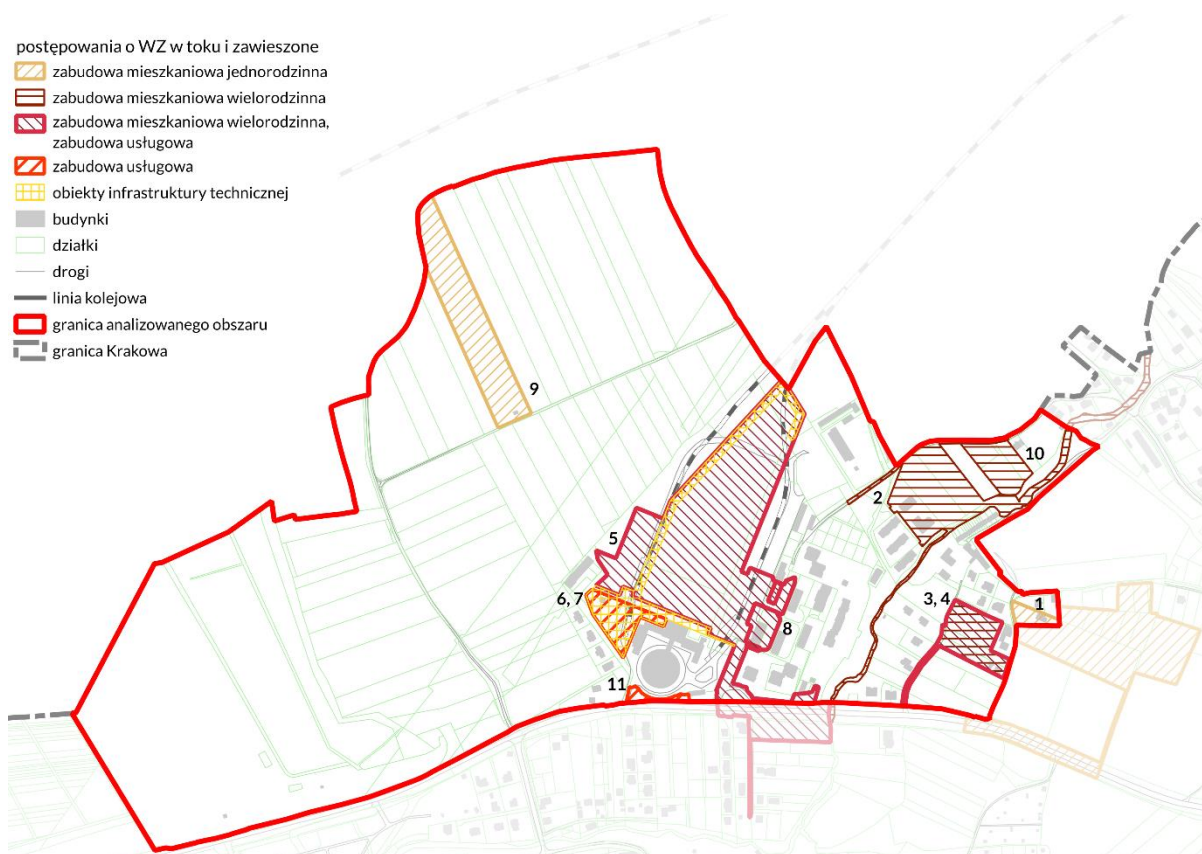
Wg stanu na **3 kwietnia 2024 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **8 postępowań** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in. **budowy**:

- zespołu 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie bliźniaczej, przy ul. Kantorowickiej i ul. Morcinka (**1**);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, przy ul. Kantorowickiej (**2**);
- czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, przy ul. Gustawa Morcinka (**3**);
- czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami w parterze 1 budynku, przy ul. Gustawa Morcinka (**4**),
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 13 budynków /segmentów nadziemnych), z usługami w częściach niektórych budynków, z garażami podziemnymi (łącznie do 4 garaży), przy ul. Gustawa Morcinka (**5**);
- budynku pompowni i stacji uzdatniania wody, przy ul. Gustawa Morcinka (**6**);
- kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV, przy ul. Gustawa Morcinka (**7**);
- przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku mieszkalno - usługowego na cele mieszkalne, przy ul. Gustawa Morcinka (**8**).

Ponadto, wg stanu na **3 kwietnia 2024 r.** w granicach analizowanego obszaru zawieszono są **3 postępowania** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego).

Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in.:

- budowy budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych z częścią mieszkalną w ramach zabudowy zagrodowej - siedliska dla rolnika, przy ul. Ku Raciborowicom (9);
- budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, przy ul. Kantorowickiej (10)
- budowy, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy wieży ciśnień dawnej cegielni Zestawice na budynek handlowo-usługowy i rekreacyjny wraz z pawilonami handlowo-usługowymi towarzyszącymi (do 4 pawilonów), przy ul. Gustawa Morcinka (11).



Rysunek 12 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy będące w toku i zawieszono (stan na 3 kwietnia 2024 r.)



Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP). Tym samym powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

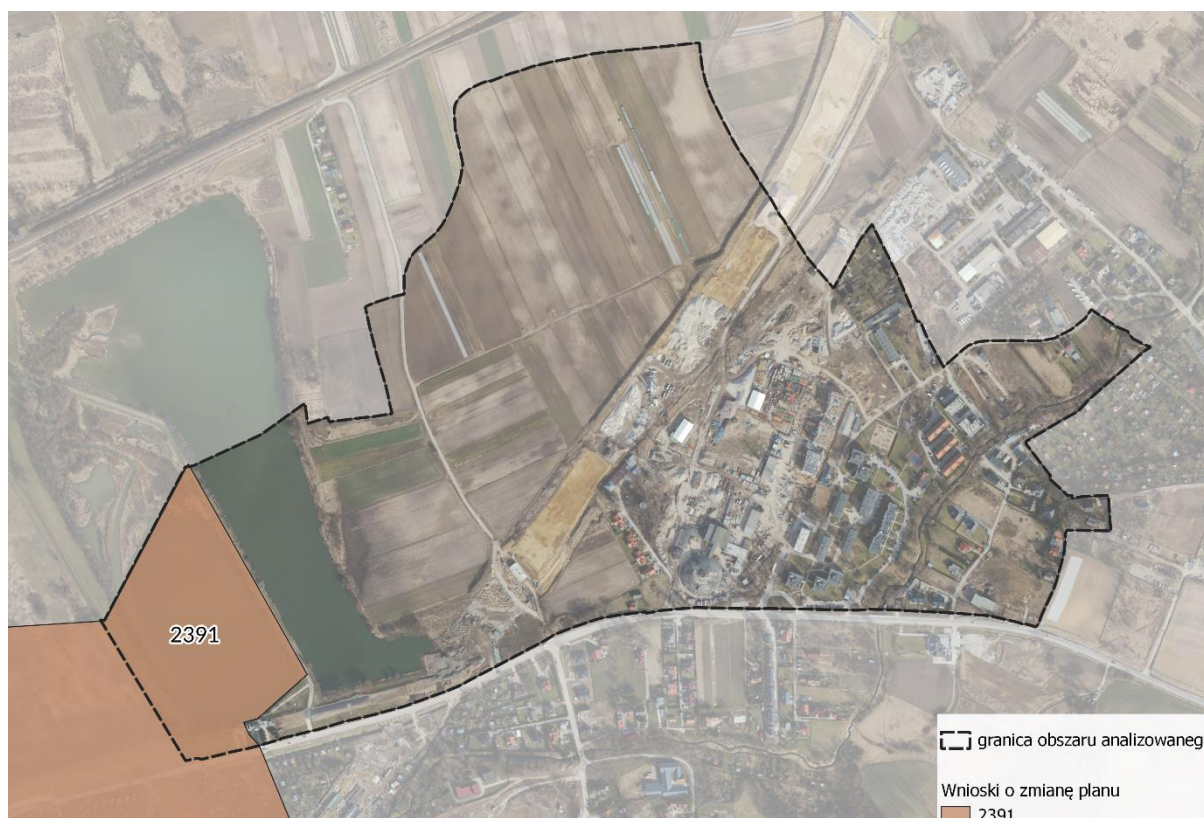
Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono **1 wniosek** o sporządzenie planu miejscowego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2391	Rada Dzielnicy XV Mistrzejowice	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia mpzp dla 4 obszarów Miasta w ramach Dzielnicy XV Mistrzejowice	09.10.2015

Źródło: opracowanie własne BP



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

6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych

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

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

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

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do przekształcenia (oznaczono szrafem na rysunku 14). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 19,7 ha.



Rysunek 14 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 9,0 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 (ok. 1,7 ha) oraz działek możliwych do przekształceń (ok. 9,0 ha) wynosi **ok. 10,7 ha**.

6.5 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar

Uchwałą Nr CXXX/3636/24 z dnia 20 marca 2024 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem polegające na przygotowaniu projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zesławice - Cegielnia”.

Wskazany w powyższej uchwale kierunkowej obszar zawiera się w granicach obszaru analizowanego w ramach niniejszego opracowania.

**UCHWAŁA NR CXXX/3636/24
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 20 marca 2024 r.

**w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa
dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zesławice - Cegielnia”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunki działania dla Prezydenta Miasta Krakowa polegające na przygotowaniu projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zesławice - Cegielnia”.

Granice planu stanowiąc będą:

- od północy granice Miasta Krakowa,
- od południa teren objęty MPZP „Zesławice”,
- od wschodu granice obszaru objętego MPZP „Dla obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa Etap B (podetap 6) - 135 oraz „Dla obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa Etap B (podetap 6) - 136,
- od zachodu granice obszaru objętego MPZP „Dla obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa Etap B (podetap 4) - 126.

§ 2. W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości natury interpretacyjnej, postanowienia zawarte w niniejszej uchwale należy rozumieć wyłącznie oraz jedynie jako wytyczną, zalecenie, sugestię, cel, priorytet czy też wskazówkę o charakterze ogólnym, skierowane przez Radę Miasta Krakowa, co, niezależnie od innych interpretacji, stanowi wykładnię autentyczną, posiadającą formalną moc wiążącą, co do norm przez siebie uchwalonych, dokonaną przez Radę Miasta Krakowa jako organ stanowiący Gminy Miejskiej Kraków.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Artur Buszek

Rysunek 15 Uchwała Nr CXXX/3636/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r.

7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- określenie precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy, atrakcyjnych przestrzeni publicznych i terenów zielonych obszaru, w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- uporządkowanie obszaru i wykorzystanie potencjału otaczającego zagospodarowania;
- realizacja uchwały kierunkowej Nr CXXX/3636/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r.

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.

Na części obszaru analizowanego (o powierzchni 4,63 ha) nie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. W związku z powyższym brak jest możliwości sporządzenia planu miejscowego dla tej części gminy.

Dla pozostałego obszaru (o powierzchni 73,84 ha) Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania dla:

- **5,5%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **21,2%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**);
- **45%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**);
- **19%** obszaru jako tereny infrastruktury technicznej (**IT**);
- **9,3%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium wykazała, że plan miejscowy dla obszaru o powierzchni 73,84 ha 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.:

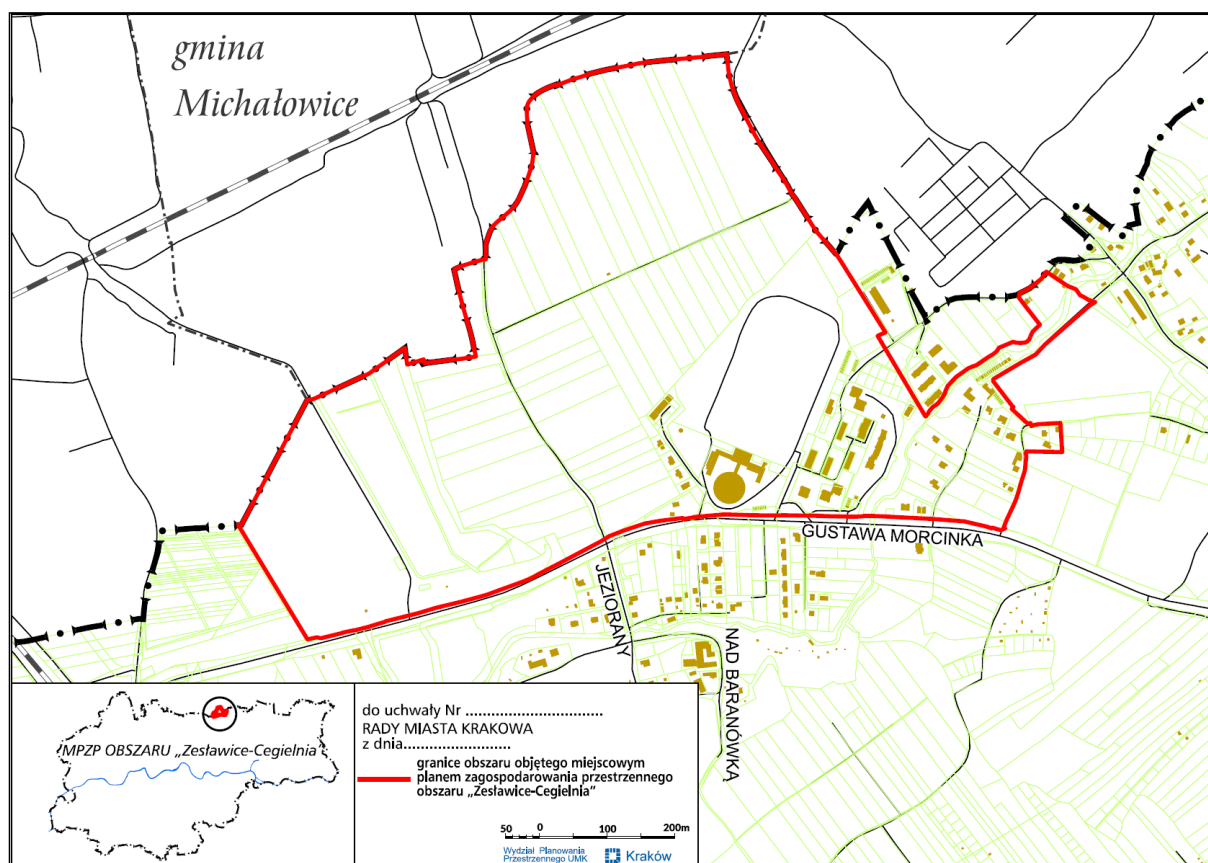
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
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 poprzedzającej podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa dla obszaru z obowiązującymi ustaleniami Studium (o powierzchni 73,84 ha) przygotował stosowne materiały.

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

Sporządzona dla obszaru „Zesławice - Cegielnia” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych ich rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa dla obszaru analizowanego, z wyłączeniem obszaru o powierzchni 4,63 ha, włączonego w roku 2013 do granic Gminy Miejskiej Kraków z gminy Kocmyrzów-Luborzyca, który nie jest objęty ustaleniami obowiązującego Studium.

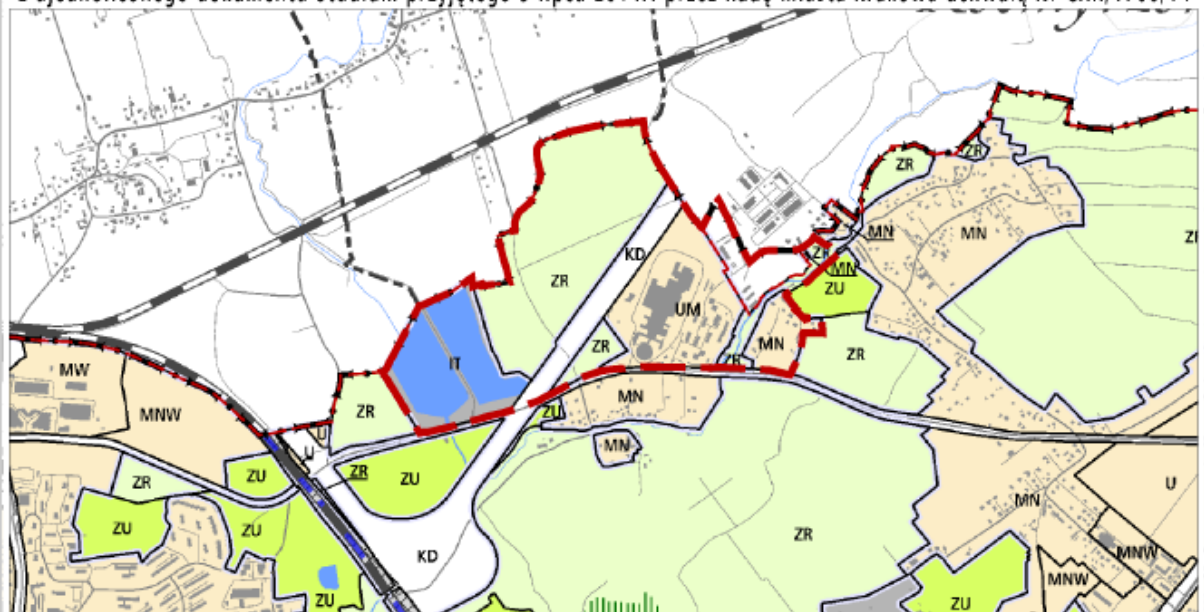


Rysunek 16 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Zestawice – Cegielnia”

12. Załączniki graficzne

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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



--- granice obszaru objętego analizą

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :	UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej	ZR	tereny zieleni nieurządzonej
		U	tereny usług	IT	tereny infrastruktury technicznej
		UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego	W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
		PU	tereny przemysłu i usług	KK	tereny kolejowe
		ZC	tereny cmentarzy	KD	tereny komunikacji
		ZU	tereny zieleni urządzonej		granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

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

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

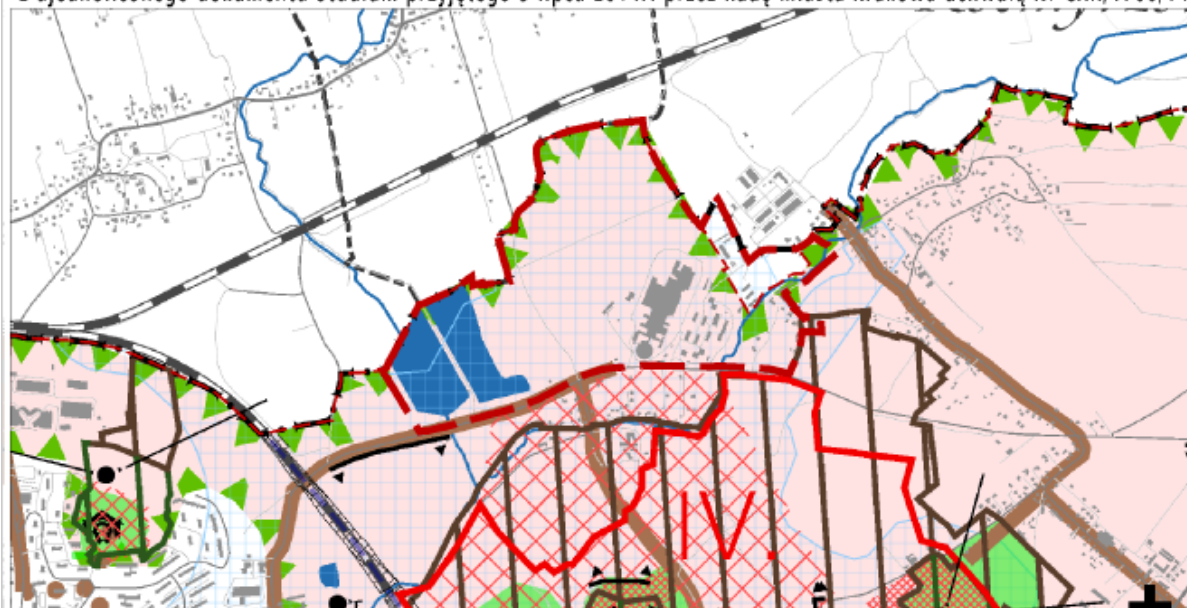
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

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

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



--- granice obszaru objętego analizą

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA
 granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
 granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO
 granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO
STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH
 dominacji na obszarach zieleni
 rewitalizacji
 integracji
 historyczny układ drożny
 układ dróg Twierdzy Kraków

STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA
 granica strefy ochrony sylwety miasta

STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
 granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu
 obszary ochrony krajobrazu warownego - A
 obszary ochrony krajobrazu warownego - B
 punkty widokowe
 ciągi i osie widokowe
 powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi
 powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRDZIA W ŁAGIEWNIKACH
 granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
 tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
 tereny zabudowane i zainwestowane

ŚRODOWISKO KULTUROWE
 strefa ochrony i kształtowania krajobrazu

STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO
 granica strefy nadzoru archeologicznego
 stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)

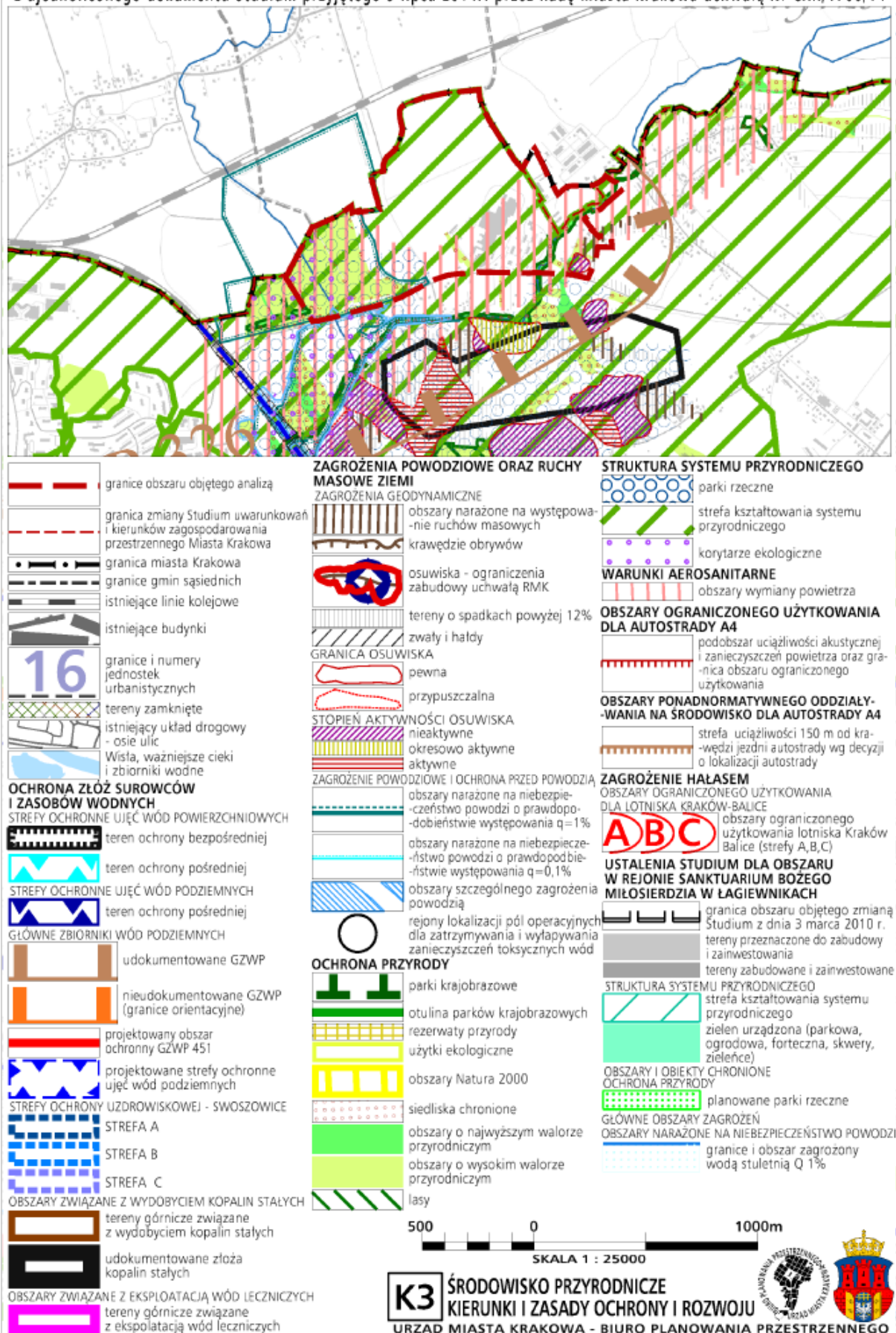
PARKI KULTUROWE
 1. istniejące
 1. Stare Miasto
 2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły
 3. Stare Podgórze z Krzemionkami
 4. Stara Nowa Huta
 IV. wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego
 I. Wzgórze Św. Bronisławy VI. Krzemionki Podgórskie
 II. Skała VII. Rajska-Kosocice
 III. Mydlniki -Tonie VIII. Skotniki-Bodzów
 IV. Fort Dłubnia IX. Tyniec
 V. Lotnisko

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM
 granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
 granica miasta Krakowa
 granice gmin sąsiednich
 granice i numery jednostek urbanistycznych
 istniejące budynki
 istniejący układ drogowy - osie ulic
 istniejące linie kolejowe
 Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
 tereny zamknięte
 zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków
 zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków
 fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków
 obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

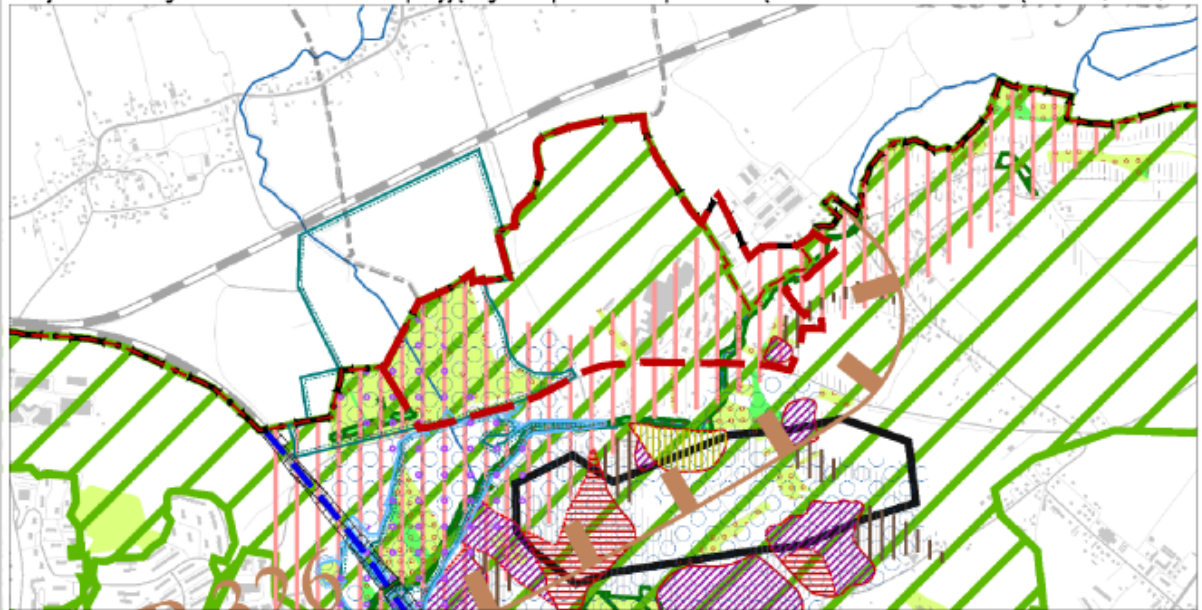
500 0 1000m
 SKALA 1 : 25000

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

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



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

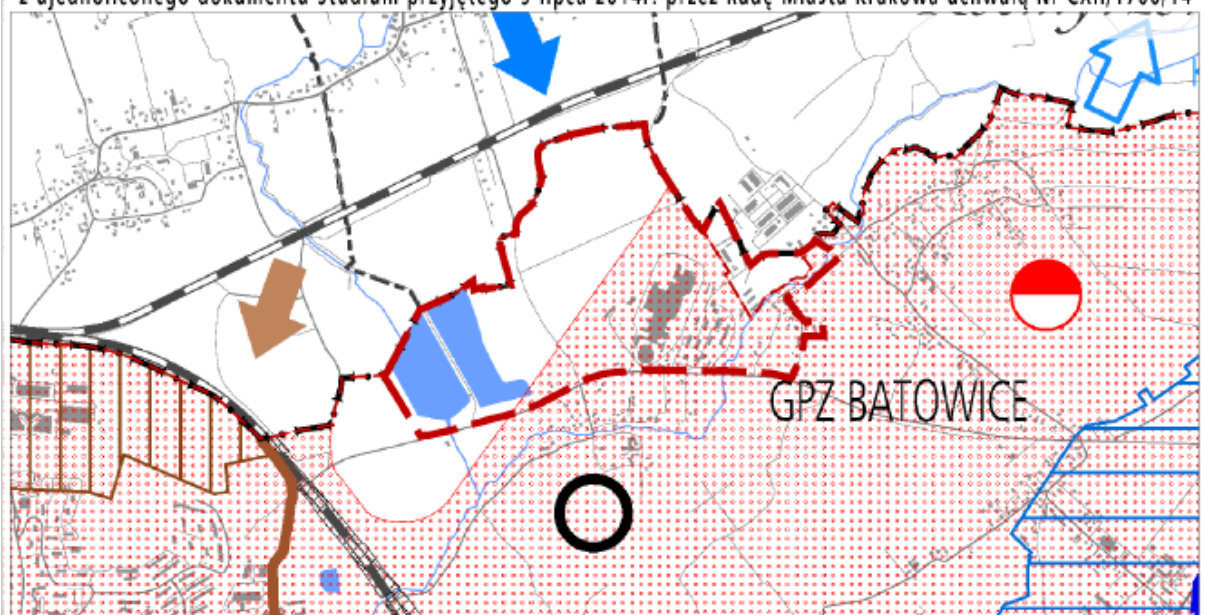


<p>--- granice obszaru objętego analizą</p> <p>- - - granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>— granica miasta Krakowa</p> <p>— granice gmin sąsiednich</p> <p>— istniejące linie kolejowe</p> <p>— istniejące budynki</p> <p>16 granice i numery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

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

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

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



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

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

GOSPODARKA ODPADAMI

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

SYSTEM GAZOWNICZY

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

CMENTARNICTWO

- cementarz planowany /do rozbudowy
- * planowana spopielnia zwłok

SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY

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

SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH

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

Zielonki

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

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

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

SYSTEM CIEPŁOWNICZY

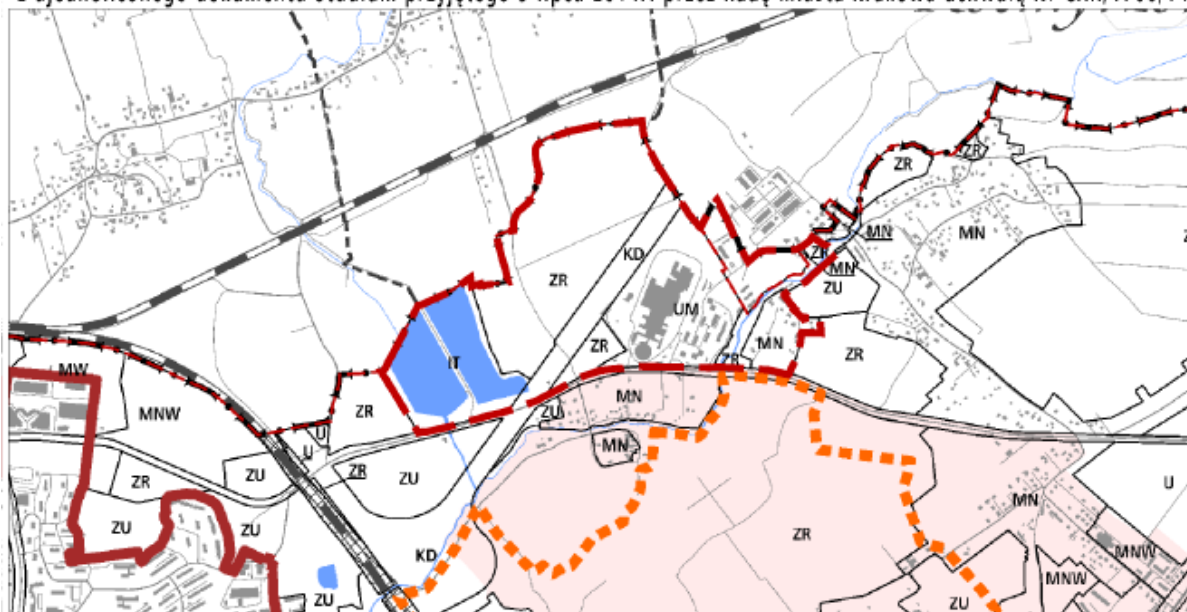
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji spięcia systemowe miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii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

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

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

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

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



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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

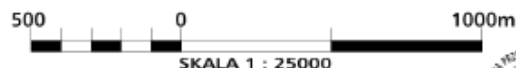
- obszary dla których został utworzony park kulturowy
- obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
- obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- obszar w strefie 'A' ochrony uzdrowiskowej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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls.)
- obszary wskazane do sporządzenia planów miejscowych
- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych



K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO