



Firma Handlowa DORAPOL Domagała Skwara Spółka Jawna
ul. Łuczanowicka 27, 31-766 Kraków
tel. 12 383 07 90, 12 383 07 91, fax 12 383 07 92
e-mail: dorapol@dorapol.pl, www.dorapol.pl
NIP: PL 6780103410 REGON: 003900030 KRS: 0000056159
Konto: Raiffeisen Bank SA. 2917 5010 4800 0000 0003 1923 18

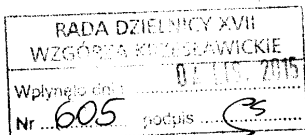


Party Rynku
FMCG 2009

Kraków, 2015-11-04

**Biuro Rady i Zarządu Dzielnicy XVII
Wzgórza Krzesławickie**

os. Na Stoku 15
31-703 Kraków



WNIOSK

o częściową zmianę w zakresie małego wycinka miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru GRĘBAŁÓW - LUBOCZA w Krakowie, Jednostka ewidencyjna Nowa Huta, Dzielnica XVII

Dotyczy: Działka nr 111 obr.13 jednostka ewidencyjna Nowa Huta

Szanowni Państwo,

w związku z pozytywnym rozpatrzeniem wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu Projektu Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa naszej uwagi nr 524, Lp. 432 Załącznika do Zarządzenia Nr 1006/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14.04.2014r. zwracamy się do Rady Dzielnicy XVII z prośbą o częściową zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru GRĘBAŁÓW - LUBOCZA w Krakowie.

Zmiana dotyczy małego wycinka obszaru, tj. całej działki nr 111, obręb 13, jedn. ewid. Nowa Huta i polega na przekształceniu terenu działki z terenu R1 **na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MN**, co umożliwi nam zakończenie realizacji inwestycji o charakterze usługowym. Wnosimy o szczegółowe ustalenie przeznaczenia dla ww. działki 111 na cele usług pozostałych.

Prosimy uprzejmie o tę zmianę, gdyż w obecnej sytuacji nie możemy zakończyć inwestycji rozpoczętej w 2010 roku i obciążonej kredytem inwestycyjnym. Bank oczekuje zabezpieczenia hipotecznego, co będzie możliwe po zakończeniu realizacji inwestycji.

Załączam kopię wybranych stron z Załącznika do Zarządzenia Nr 1006/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14.04.2014r. oraz wycinek planu z zaznaczoną działką 111.

Z wyrazami szacunku

Jadwiga Skwara
Współwłaściciel



**INNOWACYJNA
GOSPODARKA**
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO

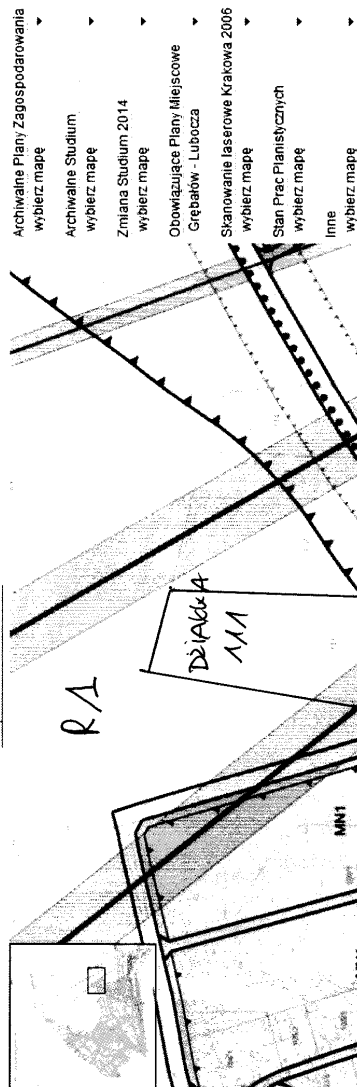


Ta strona używa ciasteczek (cookies), dzięki którym nasz serwis może działać lepiej. [Dowiedz się więcej](#)

[Rozumiem](#)

PRZEGLĄDARKA OPRACOWAŃ KARTOGRAFICZNYCH

Grębków - Lubocza



Biuro Planowania Przestrzennego
Copyright © Urząd Miasta Krakowa

Jesteś 675270 gościem na stronie.

Illekróć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:

- zmianie Studium - należy przez to rozumieć sporządzany projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)

UWAGA: Kursywą zaznaczono wprowadzone zmiany w stosunku do zapisów w załącznikach nr 1 - 9 do Zarządzenia nr 221/2014 z dnia 31 stycznia 2014 r.

- w załączniku Nr 1 do Zarządzenia Nr 221/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2014 r.

Lp.	NR uwagi	DATA złożenia uwagi	NAZWISKO I IMIE lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI UWAGA (numer działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)		USTALENIA PROJEKTU STUDIUM dla nieruchomości, której dotyczy uwaga		ROZSTRZYGNIĘCIE PREZIDENTA MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZSTRZEGNIENIA UWAGI		UWAGI
					6	7	8	9			
62	70	01.07.2013 r.	[...]	Wnosi o ujęcie działki 389 w terenie zabudowy mieszkaniowej i umożliwiającej realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Satisfakcjonującym działaniem byłoby przesunięcie granicy terenów budowlanych w kierunku południowym o ok. 10m, co pozwoliłoby na realizację 1 domu mieszkalnego. Taką propozycję znajduje uzasadnienie bo: - ustalenia planu z 16.11.1994 r. (południowa część działki – ok. 5m znajdowała się bezpośrednio w terenie N4 a w studium MN) dopuszczają zmianę przebiegu linii rozgraniczających obszary o różnym przeznaczeniu do 10m, - wytworzona druga linia zabudowy stanowiłaby kontynuację takiej linii utworzonej z istniejących budynków, zlokalizowanych na działkach położonych przy ul. Krzyżanowskiego, na południowym wschodzie, - teren leży w zasięgu istniejących sieci miejskich (woda, gaz, energia elektryczna), - teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Na rysunku zmiany studium (K1) błędnie wyznaczono przebieg linii rozgraniczającej teren MN oraz ZR. Granica ta nie przebiega po granicach działek, lecz przecina je pod nieznaczącymi kątami. Do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN powinny zostać włączone w całości działki dz. nr 228/10, 228/12, 228/13, 228/16, 228/18, 228/20, 228/22 oraz działka nr 228/3 w której zlokalizowana jest jedyna droga dojazdowa do wyżej wymienionych nieruchomości. Na działkach nr 228/12, 228/14, 228/16, 228/18, 228/20, 228/22 sąg obecnie budynki mieszkalne indywidualne w zabudowie bliźniaczej (wybudowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 01.09.2010 po przeniesieniu z 10.05.2011, budynki są oddzielne i zgłoszone do użytkowania w PINB w Krakowie), natomiast na działce 228/3 zlokalizowany jest budynek dwu- i trzypiętrowy zrealizowany również w zakresie powołanego pozwolenia na budowę. W związku z istniejącym stanem zagospodarowania oraz chęcią realizacji zabudowy na dz. 22/10, 228/13 nieodłącznym jest włączenie frontowej części ww. działek do terenów zieleni nieurządzonej o symbolu ZR.	389	89	Pd	ZR Jednostka 53	uwzględniona całościowo		Przepisy – pozycja 70
77	85	05.07.2013 r.	[...]	Wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego południowej części nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 211/2 obr. 88 Kraków-Swoszowice, położonej po lewej stronie planowanej drogi oznaczonej 1KDXr od strony ul. Lasoszyńskiej i ul. Mieszyńskiego, jako obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	228/10 228/12 228/13 228/14 228/16 228/18 228/20 228/22 228/3	75	Pd	MN, ZR Jednostka 55	uwzględniona z zastrzeżeniem	Przepisy – pozycja 85	
88	98	05.07.2013 r.	[...]	Wnosi o przywrócenie linii podziału terenu od ul. Św. Łazarza do ul. Chodkiewicza przy ul. Grzegorzewskiej, gdzie we starożytnym wybudowaniu użył bank (Grzegorzeczka 21) oraz awersantów	211/2	88	Pd	MN, ZR Jednostka 53	niewzględniona	Przepisy – pozycja 98	
108	126	03.07.2013 r.	[...]		obszar całego miasta			Jednostka 30	Ad 3	Przepisy – pozycja 108	

265	321	22.07.2013 r.	[...]*	Wnosi o: 1. przeznaczenie działki 273/3 pod teren budowlany i przesunięcie linii zabudowy do końca działki.	273/3 310	81	Pd	ZR, MN Jednostka 54	Ad 1 uwzględniona częściowo	Przypisy – pozycja 321
292	349	11.07.2013 r.	Rada i Zarząd Dzielnicy VII Zwierzyniec	Zobacz następujące uwagi do Studium: 4. Struktura funkcjonalna: a) w studium powinno zmienić się przeznaczenie terenów, który obecnie oznaczony jest jako teren magazynowy oraz sadów w rejonie Kopca Kościuski. Teren magazynowy został zakupiony przez jednostkę miejską „i tar Bigotela” i należy uzgodnić jakie przeznaczenie miałyby w przyszłości powyższy obszar. 6. Wyraża sprzeciw w kwestii powiększania terenów pod zabudowę poza obszar przeznaczony przez jednostkę na terenie aktualnego MPZP „Przegorzyń” i aktualnego MPZP „Las Wolski”. Uważa, iż teren, na którym znajduje się obecnie ogródek jordanowski (działka 191/6, 300/4 obr. 17 Krowodrza) powinien zostać zakwalifikowany jako teren urzędowa – pełniąc swą dotychczasową rolę. W/w działki są własnością gminy, więc zachowanie stanu obecnego nie uderza w interesy prywatnych podmiotów. Plac zabaw dla dzieci odgrywa ważną rolę dla społeczności lokalnej. Jest zupełnie niezrozumiałe, dlaczego projekt studium przewiduje na tym terenie zabudowę jednorodzinna. Chodzi również o tereny zielone wzdłuż obwodnicy przegorzyńskiej (po jej prawej stronie w kierunku Bielna), teren zielony przy ul. Kamieńskiego (naprzeciw ośrodka zdrowia) oraz działki przy ul. Borówczanej, a także tereny pod Lasem Wolskim (na wschód od ul. Gajówka). Zachodzi tu bowiem wyrażna kolizja zapisów proponowanych w Studium, z zapisami funkcjonalnymi już w obiegowym planach „Przegorzyń” oraz „Las Wolski”. 8. Uznaje wydzielenie terenów zielonych ZN wewnątrz terenów MN w rejonie ul. Przeglądowej (Olszanica) za niezasadne. Ulica ta powinna mieć zapewnioną ciągłość i dwukierowe włączenie w ul. Chłimską, ponieważ kłusowniczy warkł sięga nie jest przewidzianym rozwiązaniem. 9. Wnosi, by dz. nr 218/4 obr. 17 Krowodrza zakwalifikować jako teren zielony, ponieważ na niej rośnie kilkanaście drzew. 10. Wnosi, by Studium dopuszczало możliwość wykonywania usług, handlu i istnienie obiektów użyteczności publicznej na obszarach, na których aktualnie obowiązujący mppz Osiedle Przegorzyń przewiduje taką możliwość. Tereny te zostały zakwalifikowane jako zabudowa jednorodzinna, a wytyczne dla jednostki nr 18 zabraniają prowadzenia ww. typu działalności w przyszłości oznaczają to, że na całym osiedlu Przegorzyń nie można by wykonywać żadnej działalności komercyjnej i publicznej. 11. Wnosi o zapisanie w studium ochrony terenu klasztoru Norbertanek – usłanie wysokości 13m do kalenicy budynków w obrębie ulic: Senatorska, Młakowska, Salwatorska, bulwary Rudawy, kalice zespołu klasztoru Norbertanek powinny być objęte szczególną ochroną ze względu na walory historyczne i kulturowe.	obszar całego miasta 191/6, 300/4 obr. 17 Krowodrza			cały zakres Jednostka 18 Jednostka 39	Ad 6 uwzględniona częściowo z zaszczerpieniem Ad 9, uwzględniona Ad 10, uwzględniona Ad 11, nieuwzględniona	Przypisy – pozycja 349
354	425	25.07.2013 r.	[...]*	Wnosi o: 1. zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów ZR – tereny zieleni nieurządzonej na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i umożliwienie zabudowy wskazanych nieruchomości poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tych działkach. Zmiana powinna polegać na przesunięciu granicy terenów MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na działce 388 i 389 do granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych na działkach 384/2 od strony zachodniej i 396, 397, 398 i następne, od strony wschodniej. Na skutek przesunięcia granicy terenów MN w kierunku południowym, aż do południowej granicy działki 388 i 389 nastąpi wyodrębnienie granic drugiej linii zabudowy tego rejonu ulicy Krzyżewskiego. Składający administrują, iż działki, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie ich nieruchomości są w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej. Wnioskowane działki mają dostęp do drogi publicznej poprzez służebność drogi koniecznej oraz służebność przeprowadzenia instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i gazowej po drodze 393. Zmiana kwalifikacji przedmiotowych działek nie wpłynęłaby w żaden sposób na ochronę krajobrazu niezabudowanego wierzchołka „Jasy Góry”, gdyż rzędna centralnej części działki 389 jest niższa niż rzędna na działkach włączonych do strefy ZM tj. działki 396 i z nią sąsiadujących. 2. zmianę opisu kategorii terenów o różnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania do stosowania w mppz, tj. opisu ZR – tereny zieleni nieurządzonej poprzez dopuszczenie zabudowy kontynuującej zabudowę sąsiednią, której intensywność nie będzie powodowała przekroczenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego obszaru.	389, 388	89	Pd	ZR Jednostka 53	uwzględniona częściowo	Przypisy – pozycja 425
386	475	26.07.2013 r.	[...]*	Wnosi o umożliwienie zabudowy tego terenu, przekształcenie w tereny inwestycyjne.	310/9 310/10	10	Kr	ZR Jednostka 19	uwzględniona częściowo	Przypisy – pozycja 475
432	524	29.07.2013 r.	[...]*	Wnosi o: 1. wprowadzenie na części obszaru 57 oznaczonego symbolem MN, tj. na działce 111 obr. 13 Nowa Huta ustaleń umożliwiających lokalizację zabudowy usługowej o powierzchni biologicznie czynnej min. 40% oraz wysokości do 10m.	111	13	NH	MN, ZR Jednostka 57	Ad 1 uwzględniona częściowo z zaszczerpieniem	Przypisy – pozycja 524
503	597	31.07.2013 r.	[...]*	Wnosi o przeznaczenie całej działki na tereny MN.	259	90	Pd	MN, ZR	nieuwzględniona	Przypisy –

Wyłączenie zabudowy na tych obszarach ma zapobiegać powstawaniu zniszczeń i zagrożeń. Kategoria drogi sunującej ul. Przytłoki nie pozwala na jej wydzielenie w formie korytarza drogowego na rysunku projektu zmiany Studium. Studium wyznacza korytarz drogowy o kategorii dróg zbiorczych i wyższych. Niszczenie od powiększonego należy podkreślić, że zgodnie z zapisami zmiany Studium Tom III - Wytyczne do planów miejscowych, odróżnia zasad i wytycznych dla gospodarowania przestrzenią, wskazano następujące ogólne zasady gospodarowania terenem w planach miejscowych, odróżnia inwestycji drogowych, które umożliwiają, we wszystkich kategoriach terenów, przeznaczanie terenów pod teren komunikacji:

- pkt. 10 „dopuszcza się możliwość, by w ramach istniejącego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiednio doległościom określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenów, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doległościom określonym w planie miejscowym
- powołano, pkt. 11 „ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów pod teren infrastruktury technicznej oraz teren komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i gorące podziemne) jest” zgodnie z każdą z wyznaczonych w Studium funkcji zagospodarowania terenów, ustalona dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych”.

Ad. 9.

Ad. 10

Ad. 11.

W projekcie zmiany Studium określono parametry zabudowy (w tym wysokość zabudowy) dla całych, poszczególnych jednostek strukturalnych w oparciu o szczegółową analizę stanu istniejącego oraz zgodzie z kierunkami rozwoju Miasta. Wymieniony w uwadze rejon ulic: Światowickiej, Młostów, Światowickiej, oraz rekt. Budowy, wchodzi w skład wydzielenia w projekcie zmiany Studium terenów wysokości zabudowy, mieszkalnej i usługowej w terenach zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej (MN) do 20m. Także Krawieckiego a rzeka Budowa. Analiza zabudowy istniejącej w tym obszarze pozwoliła na określenie w projekcie zmiany Studium wysokości zabudowy mieszkalnej i usługowej w terenach zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej (MN) do 20m. Także uogólnienie dla obszaru, który w rzeczywistości rozciągający jest na długości ok. 800m, podwyższenie jest skutkiem w tabeli sporządzony jest dokument Studium (1-25000), która wymusza podział obszaru miasta na tereny o w miarę jednolitej strukturze przestrzennej. Dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego możliwe będzie szczegółowe określenie przeznaczeń terenów w tym obszarze i przypisanie im odpowiednich wskaźników zabudowy. Wyznaczone w planie miejscowym wysokości dla poszczególnych terenów nie będą mogły przekroczyć tych wskazanych w Studium, jednak w wyniku szczegółowych analiz może okazać się, że będą one niższe. Dla zapobieżenia rozbieżności określono kategorię terenów ZU – Tereny zieleni urządzonej, w których zgodnie z zapisami projektu zmiany Studium (tom III) zasady ochrony i ewentualne możliwości inwestycyjne w terenach zabudowanych określone zostaną przez właściwe organy ochrony zabytków, pkt. 14 „Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z zaliczaniem dworskich, pałacowych, fortecznych, klasztornych itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków.”

425.

Uwaga uwzględniona dla północnej części działek 389, 388 obr. 89 Podgórze. Dla pozostałego południowego fragmentu ww. działek określono kategorię terenów ZR – Tereny zieleni nieurządzonej, ze względu na zdecydowaną politykę przestrzenną, której przyswiera zasada racjonalnego zarządzania przestrzenią zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Wyznaczone ramy terenów inwestycyjnych wykują z konieczności zabezpieczenia stref pośrednich pomiędzy terenami zurbanizowanymi a przyrodniczo cennymi. Pozwoli to na zabezpieczenie trwałości funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta oraz ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowo-przyrodniczych Łysej Góry.

475.

Uwaga uwzględniona dla działki nr 310 9 obr. 10 Krowodrza. Dla działki nr 310 10 obr. 10 Krowodrza określono kategorię terenów ZR – Tereny zieleni nieurządzonej, ze względu na położenie w obszarze o najwyższych walorach krajobrazowych w skali miasta, należącej do tzw. zachodniego klina zieleni, podstawowego elementu systemu przyrodniczego Krakowa, położonego w obszarze Bielansko – Tyńckiego Parku Krajobrazowego. Studium ustaliła granicę terenów przeznaczonych do zabudowy, w celu zapobiegania niekontrolowanemu rozpierzchniu zabudowy, a także w celu ochrony przed zainwestowaniem ważnych kompleksów terenów zielonych, w przypadku omawianej działki stanowi ona również strefę buforową pomiędzy obszarami zurbanizowanymi a obszarami zieleni naturalnej, pełniącą rolę outliny niezbędnej dla utrzymania i prawidłowego funkcjonowania środowiska leśnego.

524.

W oparciu o występujące uwarunkowania i w kontekście złożonej uwagi dla działki nr 111 obr. 13 Nowa Huta w całym jej zakresie dokonano poszerzenia terenów inwestycyjnych. Wyznaczonej kierunku zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną razowaną symbolem MN umożliwia realizację w zakresie tego przeznaczenia inwestycji o charakterze usługowym. Przyjęte rozwiązanie określone zostało, celem zapewnienia takiego kształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i przewidywany rozwój przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego nastąpi szczegółowe ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych terenów znajdujących się w obszarze o głównym kierunku zagospodarowania pod MN. Zgodnie z ustaleniami Studium w terenie tym dopuszczona została możliwość realizacji funkcji dopuszczalnej pod usługi inwestycyjne z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycyjne celów publicznego, usługi kulturalne, nauki, oświaty i wypoczynku, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi posiedzi, zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów parków, skwerów, zieleńców, parków, rzecznych, lasów, zieleni towarzyszącej zabudowie, poprzez wyznaczenie terenów zgodnego z funkcją dopuszczalną łąkę poprzez ustalenie przeznaczenia kwaterunkowego, towarzyszącego podziałowi, przy zachowaniu określonych, Studium wskazań. Ponadto, w odniesieniu do wnioskowanej zmiany parametrów informujemy, że w projekcie zmiany Studium określono parametry zabudowy wysokości zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całych, poszczególnych jednostek strukturalnych w oparciu o szczegółową analizę stanu istniejącego oraz zgodzie z kierunkami rozwoju Miasta. Sposób rozpatrzenia przedmiotowej uwagi, jej zastrzeżenie do częściowego uwzględnienia odnosi się do postulatów o „wyprowadzenie ustaleń umożliwiających lokalizację zabudowy usługowej (...) o wysokości do 10m W tym zakresie, projekt zmiany Studium wyznacza parametr wysokości zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną MN do 9m. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rozległych terenów otwartych. Ponowna analiza przeprowadzona w kontekście lokalizacji inwestycji o charakterze usługowym zgodnie z parametrami określonymi w dokumencie projektu zmiany Studium. Celem określenia ww. kierunku zagospodarowania było zapewnienie takiego kształtowania przestrzeni w tej części miasta, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i przewidywany rozwój przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Aktualnie przedmiotowy teren jest zainwestowany w przeważającej większości niską zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wyznaczone w projekcie zmiany Studium parametry zabudowy stanowią kontynuację parametrów istniejącej zabudowy co z pewnością wpłynie na wyjątkowy charakter i podniesienie walorów jakościowych terenów mieszkaniowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

597.

Dla południowego fragmentu działki 239 obr. 90 Podgórze została określona kategoria terenów MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną. Dla pozostałej, części działki określono kategorię terenów ZU – Tereny zieleni urządzonej, ze względu na zdecydowaną politykę przestrzenną, której przyswiera zasada racjonalnego zarządzania przestrzenią zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Część działki określona kategorią ZU położona jest w obszarze korytarza ekologicznego biegnącego od terenów zieleni Doliny Włgi i dalej wśród zabudowy aż po ul. Józefa Wrassewicza. Korytarz ekologiczny stanowi o spójności systemu ekologicznego miasta, umożliwiając przemieszczanie gatunków zwierząt i roślin oraz wymianę genetyczną między populacjami, co jest konieczne do zachowania i prawidłowego ich rozwoju. Utrzymanie drożności korytarza ekologicznego, poprzez ochronę przed zabudową, ma znaczenie dla zachowania istniejących walorów i bogactwa gatunkowego, a tym samym jego atrakcyjności, co wpływa również na jakość życia w mieście. Konieczne należy podkreślić, że w dotychczasowych dokumentach planistycznych teren ten nie był i nie jest wskazany do zainwestowania.

654.