

#### 4. Kierunki zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów

W celu ochrony komfortu życia mieszkańców a także tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju funkcjonalnego oraz wzmocnienia krystalizacji struktury przestrzennej i funkcjonalnej miasta na poziomie lokalnym i metropolitalnym, w granicach miasta wyznaczone zostają następujące kategorie terenów o zróżnicowanych kierunkach zagospodarowania:

- MW** - tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności
- MN** - tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności
- MU** - tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- UP** - tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
- UC** - tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
- P** - tereny o przeważającej funkcji produkcyjnej
- ZP** - tereny zieleni publicznej
- ZF** - tereny zieleni fortecznej
- ZO** - tereny otwarte (w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna)
- ZL** - tereny zieleni leśnej
- IT** - tereny urządzeń infrastruktury technicznej
- KT** - główne korytarze drogowo uliczne

Dla wskazanych powyżej kategorii terenów określa się zakres przeznaczenia terenu, główne kierunki zagospodarowania oraz warunki i standardy wykorzystania terenów. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści ustaleń dla wyznaczonych stref związanych z ochroną kulturową, ochroną krajobrazu, ochroną przyrodniczą oraz ustalenia dotyczące rehabilitacji zabudowy mieszkalnej, rewitalizacji zabudowy przemysłowej a także programów aktywizacji. Granice ww. kategorii zagospodarowania terenów, uwidocznione na rysunku nr K1, należy traktować jako orientacyjne a ich skorygowany przebieg określony będzie w planach miejscowych, zgodnie z zasadami określającymi spójność planów z polityką zawartą w Studium.

#### **MW – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI**

##### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa o wysokiej intensywności wraz z:
- niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- obiektami i urządzeniami usług komercyjnych służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców obszaru.

##### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- kształtowanie zespołów intensywnej zabudowy mieszkalnej wyposażonej w program usług publicznych zapewniający wyposażenie na poziomie przyjętych standardów
- utrwalenie istniejących lub ukształtowanie nowych lokalnych przestrzeni publicznych opartych o sieć usług, system terenów zieleni publicznej i związanych z lokalnym układem komunikacyjnym,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków (charakteru zabudowy, ilości mieszkańców, układu przestrzennego).

##### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- orientacyjna intensywność zabudowy mieszkalnej i usługowej:
  - max 0,85 ÷ 1,0 w strefie przedmieść
  - 1,0 ÷ 1,9 w strefie miejskiej i śródmiejskiej,

- lub określona w planach miejscowych za pomocą innych parametrów odpowiadających specyfice terenu,
- w sytuacjach uzupełniania istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami należy zachować lokalny gabaryt budynków oraz zasady kompozycji urbanistycznej, a także bilans terenu zapewniający realizację funkcji towarzyszących na poziomie przyjętych standardów,
  - usługi publiczne i komercyjne mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
  - zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz otwartych placów magazynowych,
  - zapewnienie ilości miejsc parkingowych na poziomie 1 mp/1 mieszkanie przy maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu,
  - systemowe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa,
  - zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

## **MN – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI**

### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z:
- niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- obiektami i urządzeniami usług komercyjnych, służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- realizacja zabudowy jednorodzinnej<sup>2</sup> w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną,
- porządkowanie i rozbudowa istniejących układów przestrzennych, ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnych podziałów gruntów i wytyczania lokalnych układów komunikacyjnych,
- przekształcenia terenów o układzie własności gruntów typowych dla obszarów rolniczych w tereny zabudowy miejskiej drogą scaleń i reparcelacji gruntów,
- kształtowanie nowych zespołów zabudowy o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, uwzględniających konieczność lokalizowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych
- uzupełnienie funkcji mieszkalnych zabudową usługową komercyjną z wykluczeniem: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> inwestycji powodujących zagrożenie dla jakości środowiska i warunków życia, a także sprzecznych z charakterem lokalnym istniejącej zabudowy (pod względem formy i skali).

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- intensywność zabudowy nie przekraczająca
  - 0,4 w strefie przedmieść
  - 0,85 w strefie miejskiej i śródmiejskiej,
 lub określona w planach miejscowych za pomocą innych parametrów odpowiadających specyfice terenu,
- wysokość zabudowy - 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy a w obszarze ZJPK - 9 m do kalenicy dla zabudowy 1,5 kondygnacji i 11 m do kalenicy dla zabudowy 2,5 kondygnacji,

<sup>2</sup> definicja zabudowy jednorodzinnej wg §3, pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- w sytuacjach realizacji nowych zespołów lub znaczącej rozbudowy już istniejących (przewidywany przyrost liczby ludności ponad 50%) należy zapewnić spełnienie przyjętych standardów dostępności do usług,
- systemowe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

#### **MU – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ**

##### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa mieszkalna, mieszkalno-usługowa i usługowa

##### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego**

- określają ustalenia dla obszaru Śródmieścia

##### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- minimalna intensywność zabudowy mieszkalnej i usługowej 1,2 lub określona w planach miejscowych za pomocą innych parametrów odpowiadających specyfice terenu,
- wykluczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych,
- gabaryt i linia zabudowy obiektu dostosowany do zabudowy sąsiedniej.
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

#### **UP – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUG PUBLICZNYCH**

##### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności w dziedzinie administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, a także zieleni publicznej.

##### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- kształtowanie zabudowy związanej z realizacją programu infrastruktury społecznej na poziomie przyjętych standardów.
- powiązanie układu przestrzennego i zabudowy z systemem elementów krystalizujących strukturę przestrzenną na poziomie lokalnym i miejskim: ulic śródmiejskich, głównych ciągów miejskich, osi kompozycyjnych, punktów i ciągów widokowych oraz istniejących i projektowanych przestrzeni publicznych,
- wykorzystanie terenów otwartych do kształtowania zieleni publicznej powiązanej z usługami oraz włączonych w system przyrodniczy miasta.

##### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- intensyfikacja istniejącej zabudowy usługowej (rozbudowa i uzupełnianie zabudowy) możliwa pod warunkiem zachowania przyjętych standardów dotyczących dostępności terenów otwartych i terenów zieleni
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

#### **UC – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUG KOMERCYJNYCH**

##### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych (w tym istniejące i projektowane targowiska) wraz z możliwym uzupełniającym programem mieszkaniowym wielorodzinnym

##### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- racjonalne wykorzystanie terenu dla realizacji różnorodnego programu usługowego z uwzględnieniem przyjętych w studium zasad kształtowania struktury przestrzennej
- kształtowanie zabudowy w sposób tworzący miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego
- zabudowa kształtowana z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań ze strukturą miasta

**3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- intensyfikacja zabudowy usługowej (rozbudowa i uzupełnianie zabudowy) możliwa pod warunkiem zachowania przyjętych standardów dotyczących dostępności terenów otwartych i terenów zieleni
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

**P – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNEJ**

**1) Główne funkcje:**

- zabudowa związana z produkcją, wytwórczością i przetwórstwem,
  - zabudowa przemysłowa,
  - zabudowa magazynowa, składy, obiekty handlu hurtowego,
  - zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
- wraz z zielenią urządzonej o charakterze izolacyjnym.

**2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- kształtowanie nowoczesnych zespołów zabudowy przemysłowej i produkcyjnej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni, uporządkowanym układzie urbanistycznym i zabudowie o wysokiej jakości, poprzez:
  - lokalizację nowych zespołów
  - rehabilitację i modernizację zdegradowanej substancji,
  - intensyfikację wykorzystania przestrzeni w ekstensywnie zagospodarowanych terenach,
  - wykorzystanie istniejących rezerw terenowych.

**3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- konieczność zachowania terenów zieleni urządzonej o powierzchni min. 10% powierzchni ogólnej terenu, kształtowanej jako zieleni izolacyjna,
- zapewnienie pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta.

**ZP – TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ**

**1) Główne funkcje:**

- ogólnodostępne tereny otwarte w formie ogrodów i parków miejskich (w tym parki rzeczne, ogród botaniczny, park ekologiczny), ogrodów działkowych wyposażone w: ciągi spacerowe, place, aleje, bulwary, promenady, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw, boiska itp.), ciek i zbiorniki wodne,
- cmentarze.

**2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- ukształtowanie miejskiego systemu zieleni publicznej (w przeważającej części ogólnodostępnej) w oparciu o istniejące zasoby przyrodnicze,
- urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,

- urządzenie ogrodu botanicznego,
- zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z ustalonymi dla nich przepisami oraz planami ochrony,
- obejmowanie ochroną prawną terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- urządzenie parku ekologicznego jako obiektu dydaktyczno-rekreacyjnego,
- rolnicze użytkowanie zespołów łąkowych i terenów rolnych pełniących jednocześnie funkcje zieleni publicznej,
- kształtowanie łączności przestrzennej ciągów pieszych i rowerowych terenów ZP i ZO, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni nadrzecznej w obrębie parków rzecznych (Park Wisły, Park Wilgi, Park Drwinki, Park Rudawy, Park Prądnika, Park Dłubni, Park Potoku Kościelnickiego),
- rekultywacja i uporządkowanie Parku Zdrojowego w Swoszowicach,
- kształtowanie zespołów rekreacji nadwodnej w oparciu o zbiorniki wodne w terenach poeksploatacyjnych,
- zalesienie terenów ze szczególnym uwzględnieniem wyznaczonej strefy zwiększania lesistości,
- zróżnicowanie wyposażenia terenu w urządzenia parkowe (ścieżki, place, obiekty rekreacyjne) w zależności od położenia w strefie wielkomiejskiej, miejskiej i przedmieść, odległości od zespołów zabudowy mieszkaniowej, ogólnomiejskiej, bądź lokalnej rangi parku a także walorów przyrodniczych danego terenu.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość i wielkość zasobów przyrodniczych,
- kształtowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych jako skwerów, szpalerów drzew oraz ekranów obniżających uciążliwość dróg,
- ukształtowanie w ciągu Kanału Krakowskiego zieleni niskiej,
- kształtowanie zieleni z uwzględnieniem warunków ustalonych dla wyodrębnionych kanałów przewietrzania miasta,
- ustalenie dostępności terenów dla rekreacji w parku ekologicznym z uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych,
- zagospodarowanie terenów nadrzecznych z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej oraz roli tych terenów jako ciągów ekologicznych
- budowa niezbędnych ciągów infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad ochrony terenów zielonych.

## **ZF – TERENY ZIELENI FORTECZNEJ**

### **1) Główne funkcje:**

- zespoły zieleni związanej z istniejącymi obiektami dawnej Twierdzy Kraków wykorzystywanymi dla lokalizacji usług publicznych lub usług komercyjnych, w tym kultury, turystyki i rekreacji.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- ochrona i konserwacja zachowanych oraz rekonstrukcja brakujących elementów układu urbanistycznego a także substancji architektonicznej fortów i innych obiektów fortyfikacyjnych,
- ochrona, konserwacja i odtworzenie zieleni fortecznej oraz układu dróg rokadowych, a także form ziemnych fortyfikacji,
- wykorzystanie i adaptacja obiektów dla lokalizacji funkcji usługowych w celu racjonalnego zagospodarowania oraz rehabilitacji zespołów fortecznych i ich otoczenia.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- możliwość restauracji, rekonstrukcji i uzupełnień dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji obiektów istniejących, w tym rozbudowy i nadbudowy oraz możliwość budowy nowych obiektów i urządzeń - pod warunkiem uzyskania zgody stosownych służb konserwatorskich,
- zachowanie i konserwacja zieleni oraz form ziemnych fortyfikacji,
- możliwość prowadzenia prac związanych z niezbędną modernizacją obiektów fortecznych w zakresie infrastruktury technicznej, w celu ich adaptacji do nowych funkcji - pod warunkiem uzyskania zgody stosownych służb konserwatorskich<sup>3</sup>.

## **ZO – TERENY OTWARTE (W TYM ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA)**

### **1) Główne funkcje:**

- łąki, pola uprawne, sady, ogrody, zadrzewienia, zarośla nadrzeczne, bulwary, ciek i zbiorniki wodne.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- utrzymanie i ochrona przed zainwestowaniem niezabudowanych terenów stanowiących elementy systemu przyrodniczego miasta oraz płaszczyzny ekspozycji widokowej,
- zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z przepisami ustalonymi dla tych terenów oraz planami ochrony,
- obejmowanie ochroną prawną obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- wprowadzanie zalesień ze szczególnym uwzględnieniem strefy zwiększenia lesistości,
- udostępnienie terenów jako ciągów spacerowych i rowerowych ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z terenami ZP.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- całkowite wykluczenie prawa zabudowy,
- budowa ciągów infrastruktury technicznej z zachowaniem ochrony walorów krajobrazowych terenów (kablowanie linii)

## **ZL – TERENY ZIELENI LEŚNEJ**

### **1) Główne funkcje:**

- lasy wraz z niezbędnymi obiektami obsługi gospodarki leśnej oraz urządzeniami udostępniania rekreacyjnego lasów.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- zagospodarowanie lasów zgodne z ich ochronnymi funkcjami na podstawie planów urządzenia lasów,
- urządzenie lasów jako terenów rekreacyjnych (parków leśnych) w zakresie nie kolidującym z zadaniami gospodarki leśnej i nie zagrażającym walorom przyrodniczym,
- obejmowanie ochroną prawną lasów o najwyższych walorach

## **IT – TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1) Główne funkcje:**

- obiekty i urządzenia służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków, gospodarce odpadami, zaopatrzeniu w energię (gazową, elektryczną, ciepłą), łączności oraz wyodrębnione tereny usług i urządzeń komunalnych, wraz z niezbędnym zapleczem.

---

<sup>3</sup> Atlas Twierdzy Kraków, seria II, t. 2 „Z problematyki adaptacji krakowskich fortów” zawiera wytyczne do zagospodarowania fortów pozostających we władaniu Miasta, opracowane w Oddziale Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Krakowa

**2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

–realizacja określonych imiennie inwestycji infrastrukturalnych.

**3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

–ograniczone użytkowanie wynikające z charakteru inwestycji (określone na etapie decyzji o inwestycji i w wyniku OOS).

**KT – TERENY PODSTAWOWYCH KORYTARZY DROGOWO ULICZNYCH**

Zapewniają obszar realizacji podstawowego układu komunikacyjnego określonego w studium w kategoriach

**A** autostrady i drogi ekspresowe

**GP** drogi główne przyspieszone

**G** drogi główne

**Z** drogi zbiorcze

Szerokości linii rozgraniczających mają zapewnić możliwości techniczne realizacji elementów systemu drogowego w określonych kategoriach wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i wyposażeniem z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych.

W planach miejscowych i decyzjach administracyjnych należy uwzględnić lokalizację, oraz warunki dla realizacji i przebudowy innych elementów systemu transportu, jak linie tramwajowe, przystanki, pętle, dworce i parkingi - wskazanych w studium.

W planach miejscowych i decyzjach administracyjnych należy uwzględnić zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz intensyfikacji zainwestowania w rejonach wokół przystanków szybkiej kolei aglomeracyjnej, określonych izochronami dojść pieszych 400 m.

Ponadto, rozwiązania w zakresie systemu dróg lokalnych i parkingów, nie określonych w studium, winny nawiązywać do wyznaczonego w studium miejskiego układu drogowo – ulicznego.

**Wzdłuż trasy autostrady określono strefę ponadnormatywnego oddziaływania autostrady<sup>4</sup>.**

W granicach tej strefy, w planach miejscowych i w decyzjach administracyjnych należy dostosowywać dotychczasowe przeznaczenia, oraz ustalać warunki zabudowy z uwzględnieniem wykluczeń i ograniczeń określonych w wydanych decyzjach o ustaleniu lokalizacji autostrady. W obszarach objętych granicą terenów przeznaczonych do zabudowy o przeważających funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz usług publicznych, które równocześnie położone są w ww. strefie oddziaływania autostrady – dopuszcza się inne funkcje, w szczególności usług komercyjnych, przy uwzględnieniu ww. ograniczeń, pod warunkiem nie naruszania innych ustaleń studium.

**Do wszystkich kategorii użytkowania mają zastosowania ustalenia przyjęte w Studium dla stref:**

- miejskiej ( w tym obszarze śródmieścia ) i przedmieść,
  - ochrony sylwetki Miasta oraz ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - ochrony wartości kulturowych,
  - kształtowania systemu przyrodniczego,
- a także standardów parkowania i obsługi komunikacyjnej.

---

<sup>4</sup> zasięg III strefy uciążliwości (150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni) wg wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady