

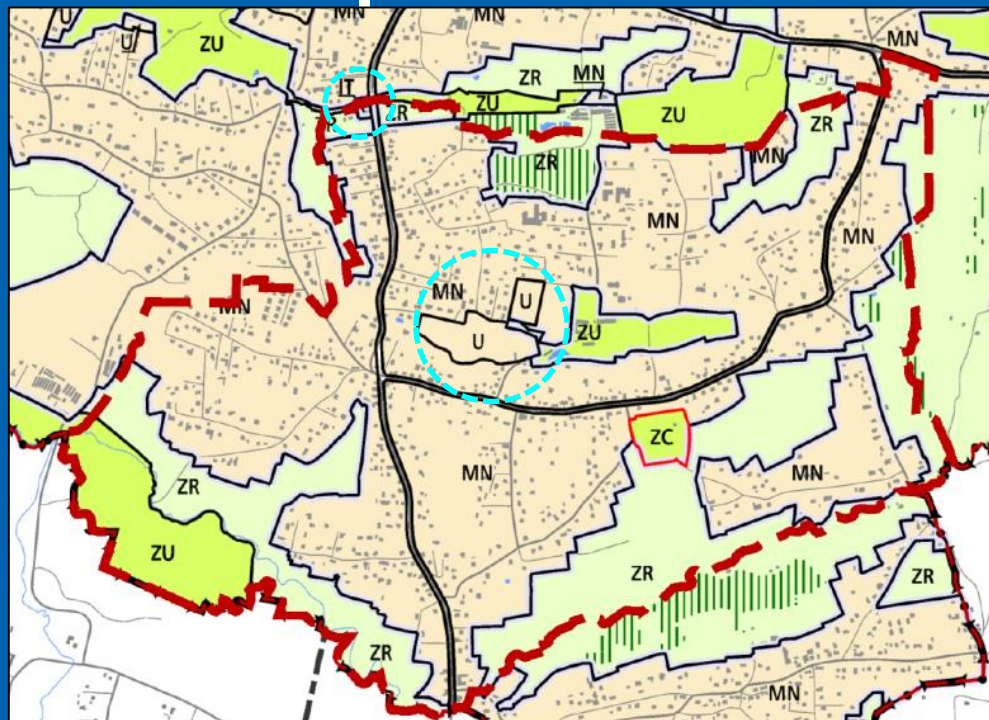
**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszaru „WRÓBLOWICE II”**

Spotkanie – 29.09.2022 r.



Kraków

**Sporządzany na podstawie Uchwały Nr XXXVI/615/16
Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2016 r.**



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.

U - Tereny usług

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

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

IT - Tereny infrastruktury technicznej

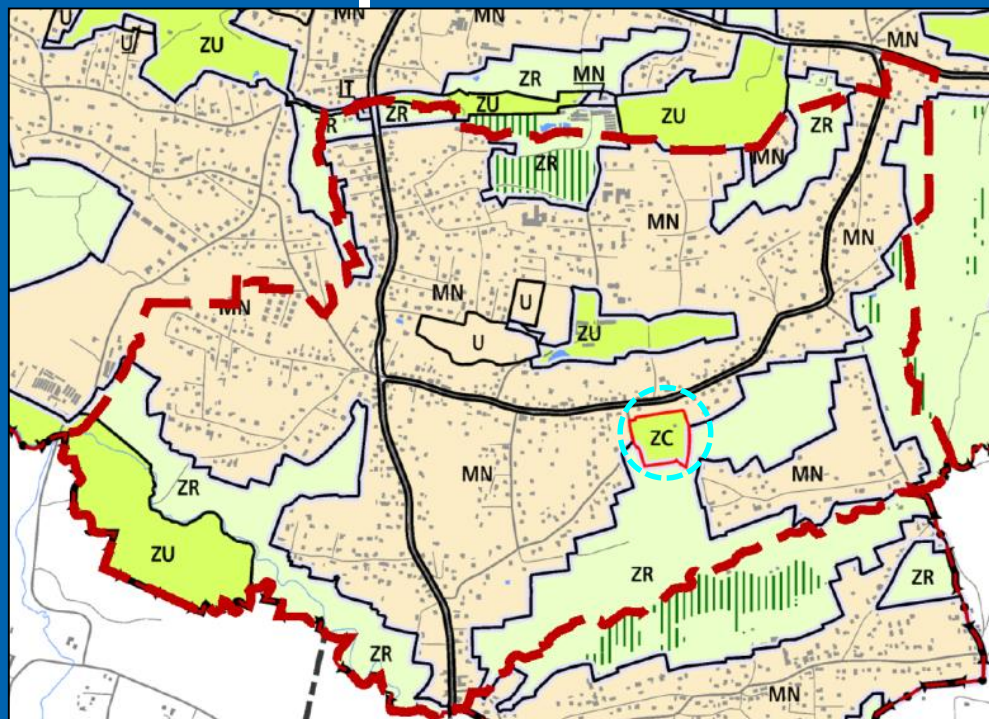
Funkcja podstawowa: Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska,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

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWAN
IA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KRAKOWA**

TERENY I FUNKCJE

| Numer jednostki urbanistycznej | Kierunek zagospodarowania w Studium | Wskaźniki | | Udział zabudowy usługowej [%] |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| | | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | |
| 53 | MN | 70 | 11 | 20 |
| | U | 40 | 16 | 100 |
| | IT | 5 | Wysokość zabudowy sąsiednich terenów inwestycyjnych | - |



ZU - Tereny zieleni urządzonej

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

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

ZR - Tereny zieleni nieurządzonej

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

Funkcja dopuszczalna: Zabudowa/zagospodarowanie 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, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk, w obrębie których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

ZC - Tereny cmentarzy

Funkcja podstawowa: Tereny cmentarzy, dla których jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spoielarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

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.

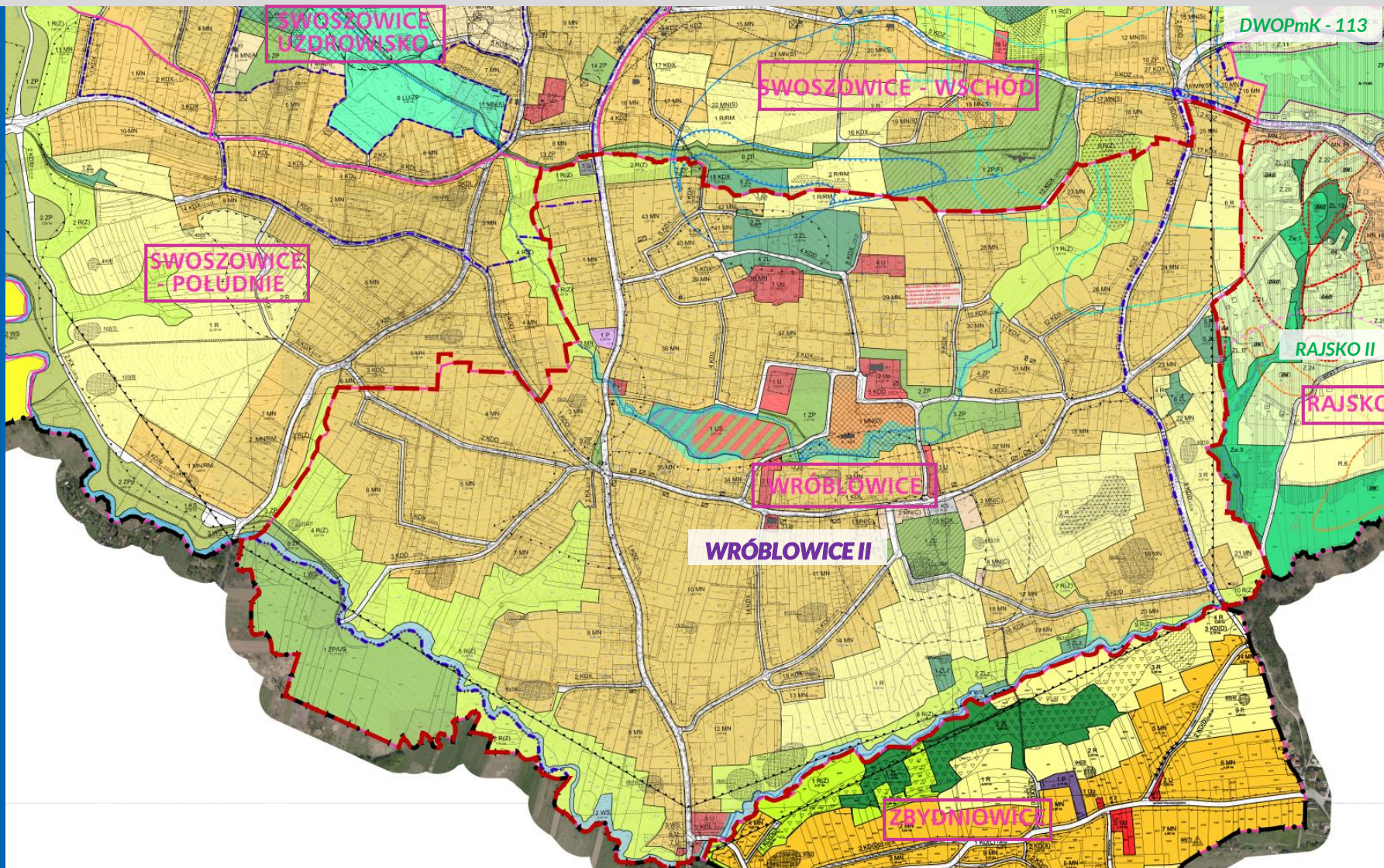
Funkcja dopuszczalna: Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWAN
IA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KRAKOWA**

TERENY I FUNKCJE

| Numer jednostki urbanistycznej | Kierunek zagospodarowania w Studium | Wskaźniki | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] |
| 53 | ZU | 90 | 5 (1 kondygnacja) |
| | ZR | 90 | 5 (1 kondygnacja) |
| | ZC | 5 | 10 – obiekty recepcyjno-administracyjne 15 – obiekty sakralne |

OBOWIĄZUJĄCE I SPORZĄDZANE PLANY MIEJSCOWE W SĄSIEDZTWIE

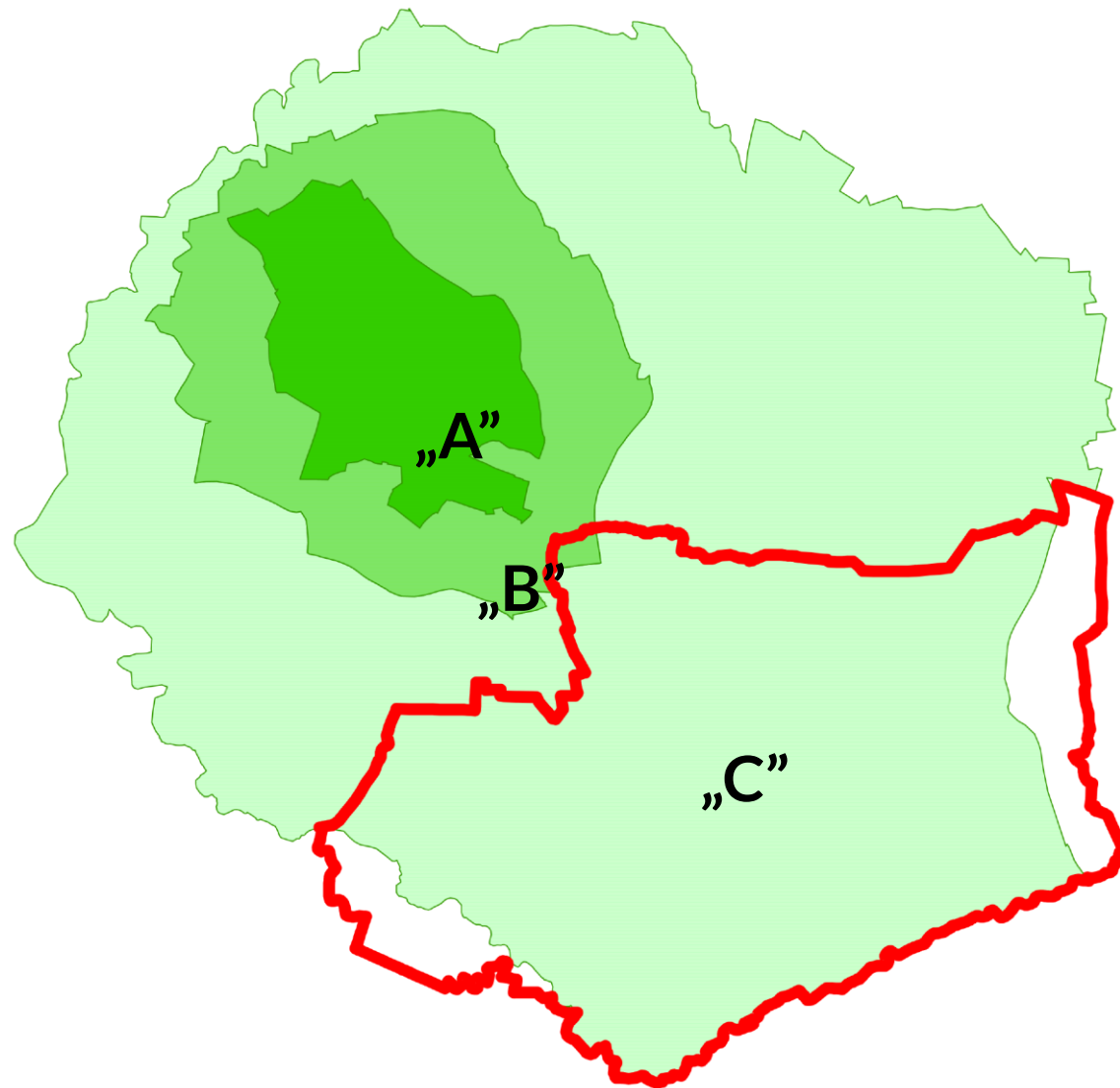


URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

ul. Mogilska 41,
31-545 Kraków

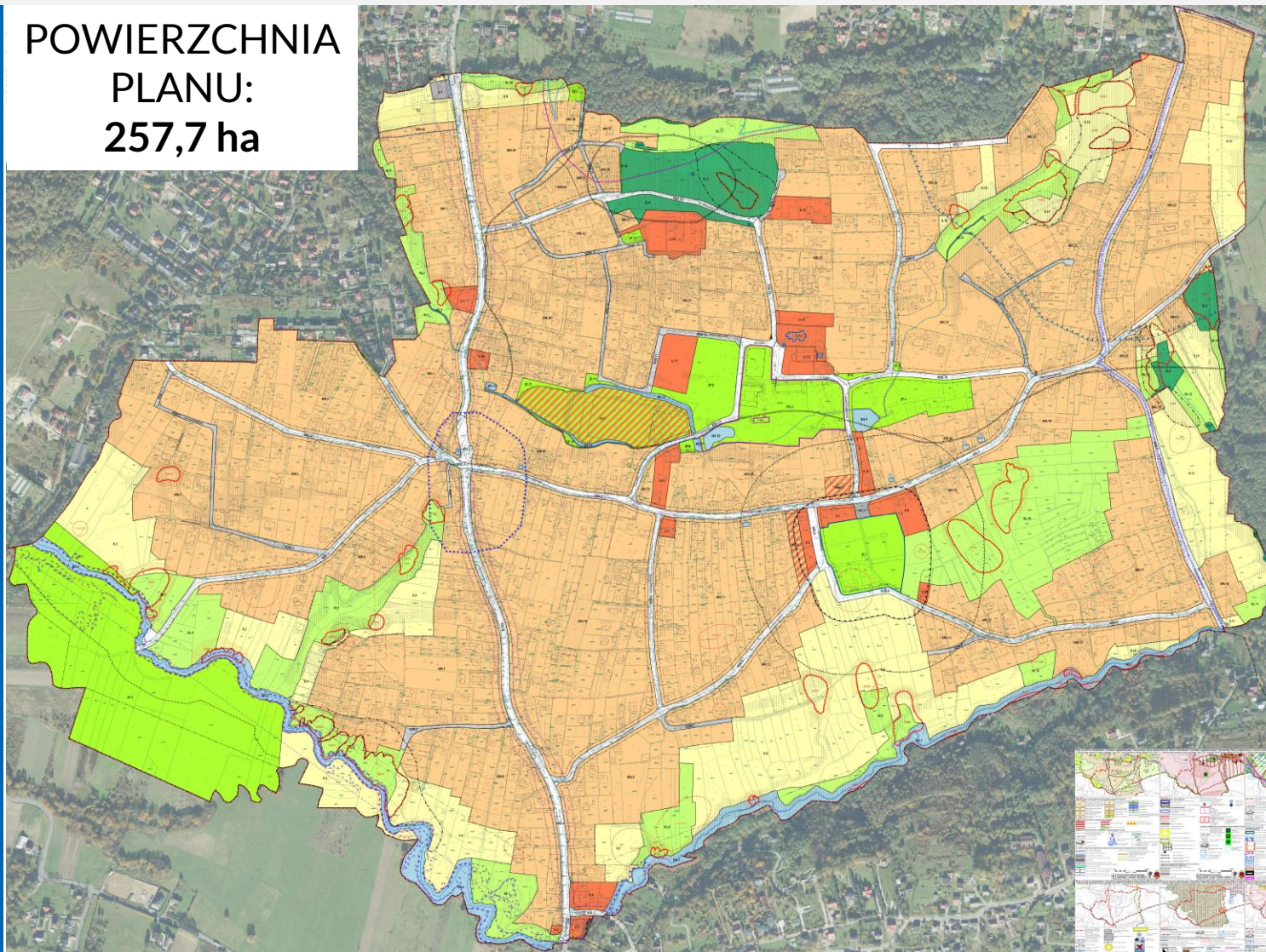


UZDROWISKO SWOSZOWICE: STREFY OCHRONNE „A”, „B”, „C”



INFORMACJA O PLANIE: PRZEZNACZENIA TERENÓW

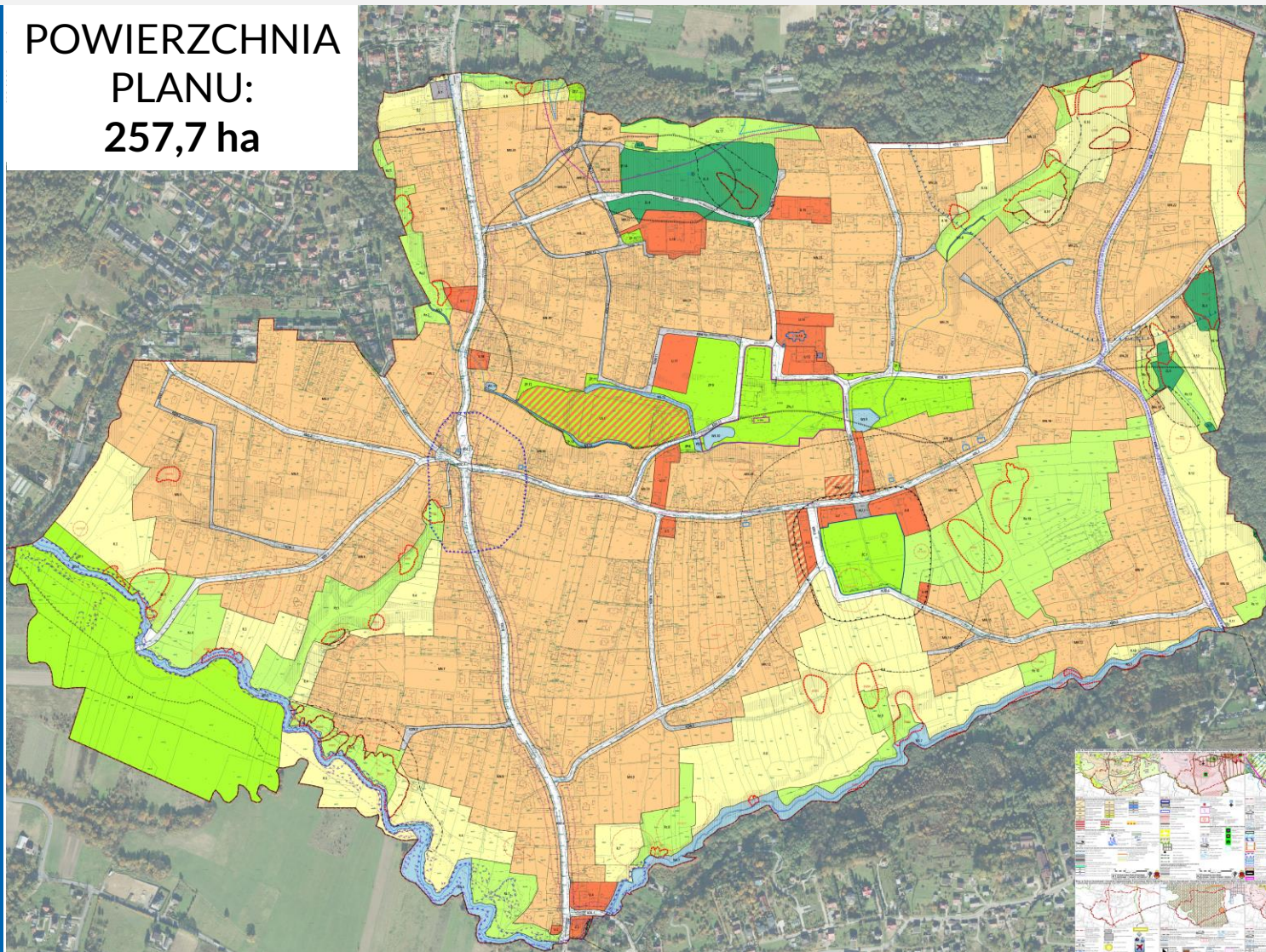
**POWIERZCHNIA
PLANU:
257,7 ha**



| | |
|--------------------|---|
| MN | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1 - MN.40) |
| MN/U | Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MN/U.1, MN/U.2) |
| U | Tereny zabudowy usługowej (U.1 - U.18) |
| US | Tereny sportu i rekreacji (US.1) |
| ZP | Tereny zieleni urządzonej (ZP.1 - ZP.14) |
| ZPu | Tereny zieleni i zabudowy rezydencjonalnej (ZPu.1) |
| ZC | Tereny cmentarza (ZC.1) |
| ZL | Tereny lasów (ZL.1 - ZL.9) |
| R | Tereny rolnicze (R.1 - R.18) |
| Rz | Tereny rolnicze z możliwością zalesienia (Rz.1 - Rz.19) |
| WS | Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS.1 - WS.13) |
| KU | Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.1) |
| G | Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo (G.1) |
| Tereny komunikacji | |
| KDZ | Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej (KDZ.1 - KDZ.5) |
| KDL | Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej (KDL.1 - KDL.3) |
| KDD | Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej (KDD.1 - KDD.14) |
| KDW | Tereny dróg wewnętrznych (KDW.1 - KDW.17) |
| KDX | Tereny ciągu pieszego (KDX.1) |

INFORMACJA O PLANIE: BILANS TERENÓW

**POWIERZCHNIA
PLANU:
257,7 ha**

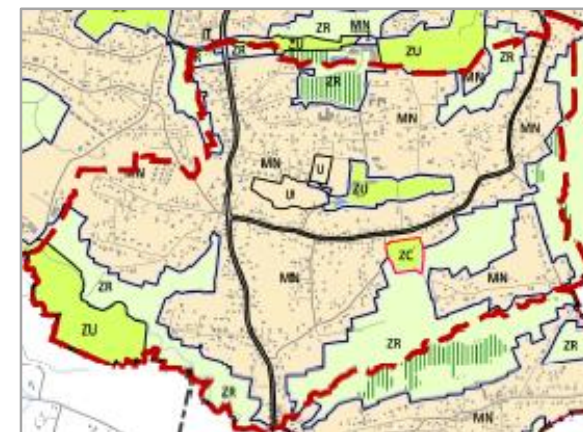
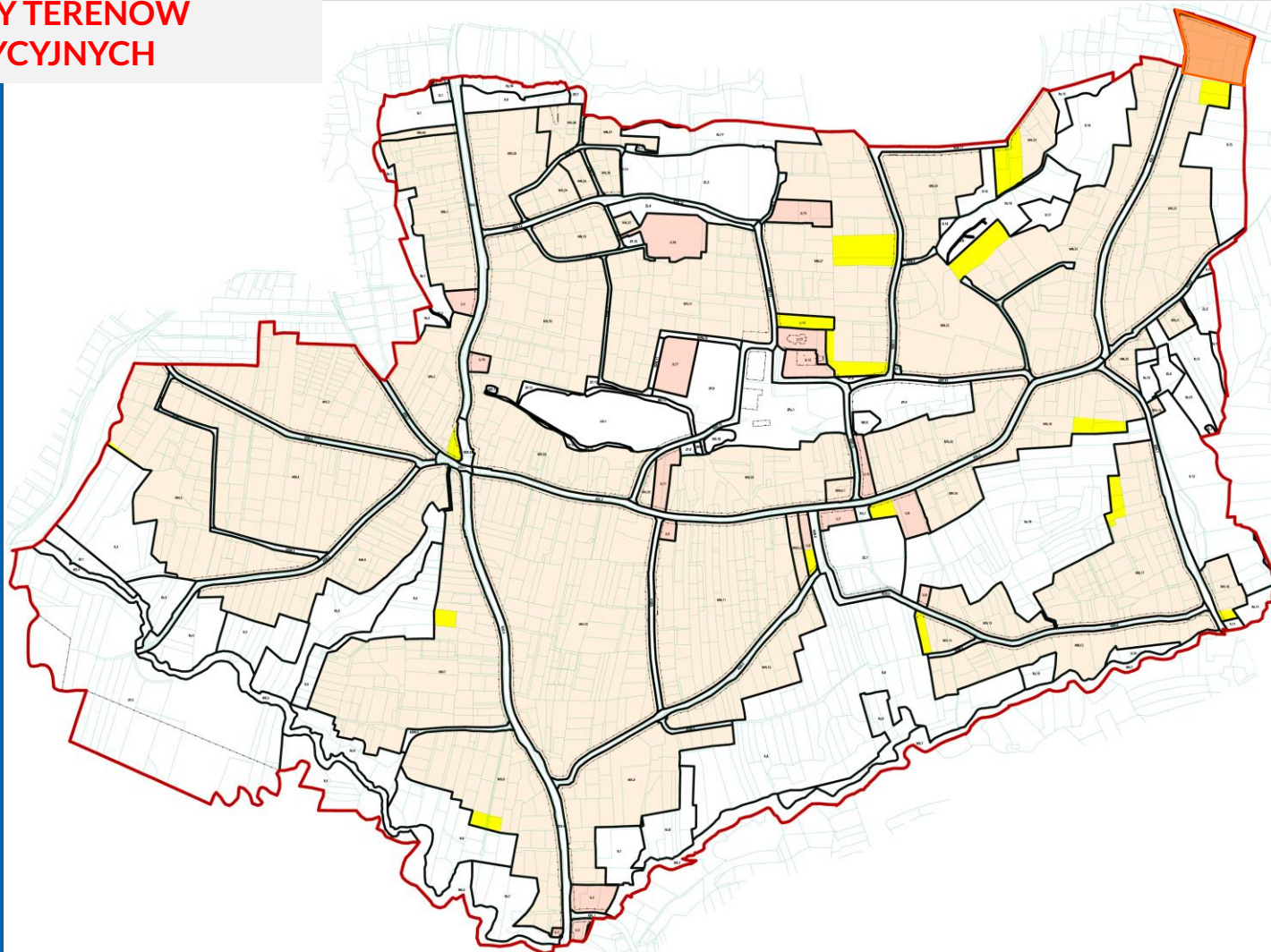


| Przeznaczenia | [ha] | % |
|---------------|---------------|---------------|
| G | 0,12 | 0,05 |
| KDD | 7,62 | 2,96 |
| KDL | 2,38 | 0,92 |
| KDW | 2,33 | 0,91 |
| KDX | 0,04 | 0,01 |
| KDZ | 2,86 | 1,11 |
| KU | 0,08 | 0,03 |
| MN | 144,84 | 56,21 |
| MN/U | 0,53 | 0,21 |
| R | 33,19 | 12,88 |
| Rz | 23,90 | 9,27 |
| U | 6,09 | 2,36 |
| US | 2,53 | 0,98 |
| WS | 6,14 | 2,38 |
| ZC | 1,96 | 0,76 |
| ZL | 4,54 | 1,76 |
| ZP | 15,83 | 6,14 |
| ZPu | 2,68 | 1,04 |
| SUMA | 257,66 | 100,00 |



WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
PORÓWNANIE PLANÓW:
PRZYROSTY TERENÓW
INWESTYCYJNYCH

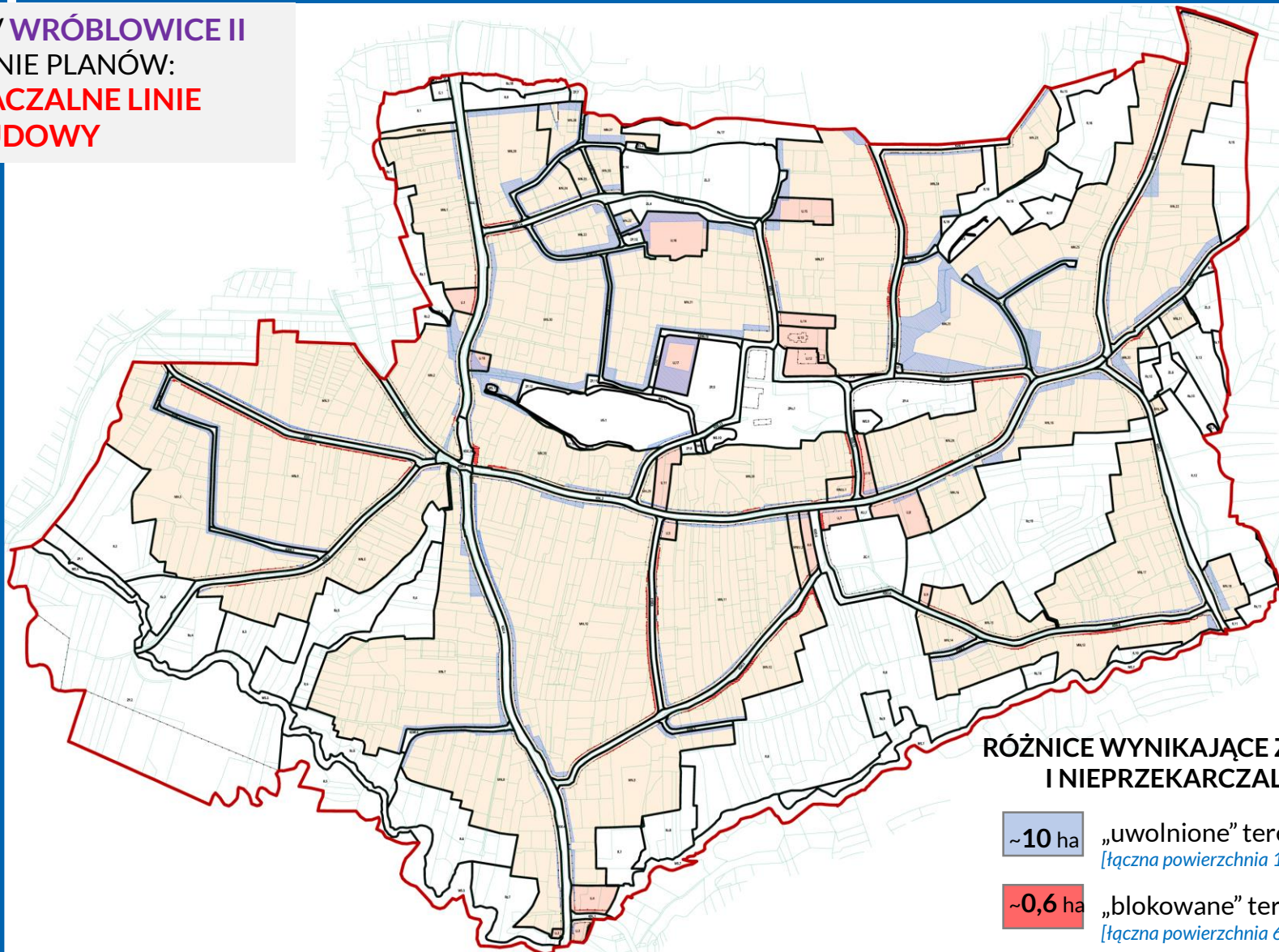
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KRAKOWA z 2014 r.



- ~4 ha przyrosty terenów inwestycyjnych
wynikające ze Studium
[łąączna powierzchnia 39556 m²]
- ~1 ha możliwość lokalizacji nowej
zabudowy
(w obecnym planie miejscowym
„Wróblowice” w terenie 25 MN
obowiązuje zakaz)
[powierzchnia 13142 m²]



WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
 PORÓWNANIE PLANÓW:
 NIEPRZEKACZALNE LINIE
 ZABUDOWY



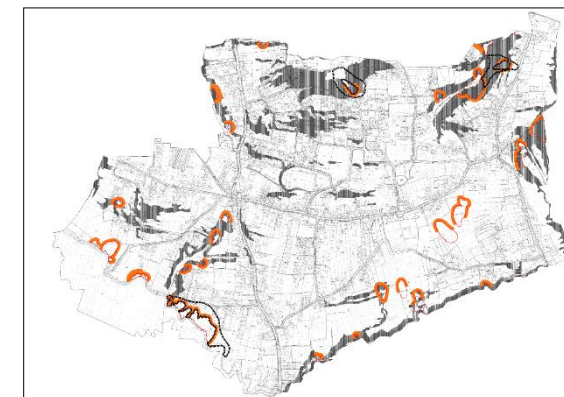
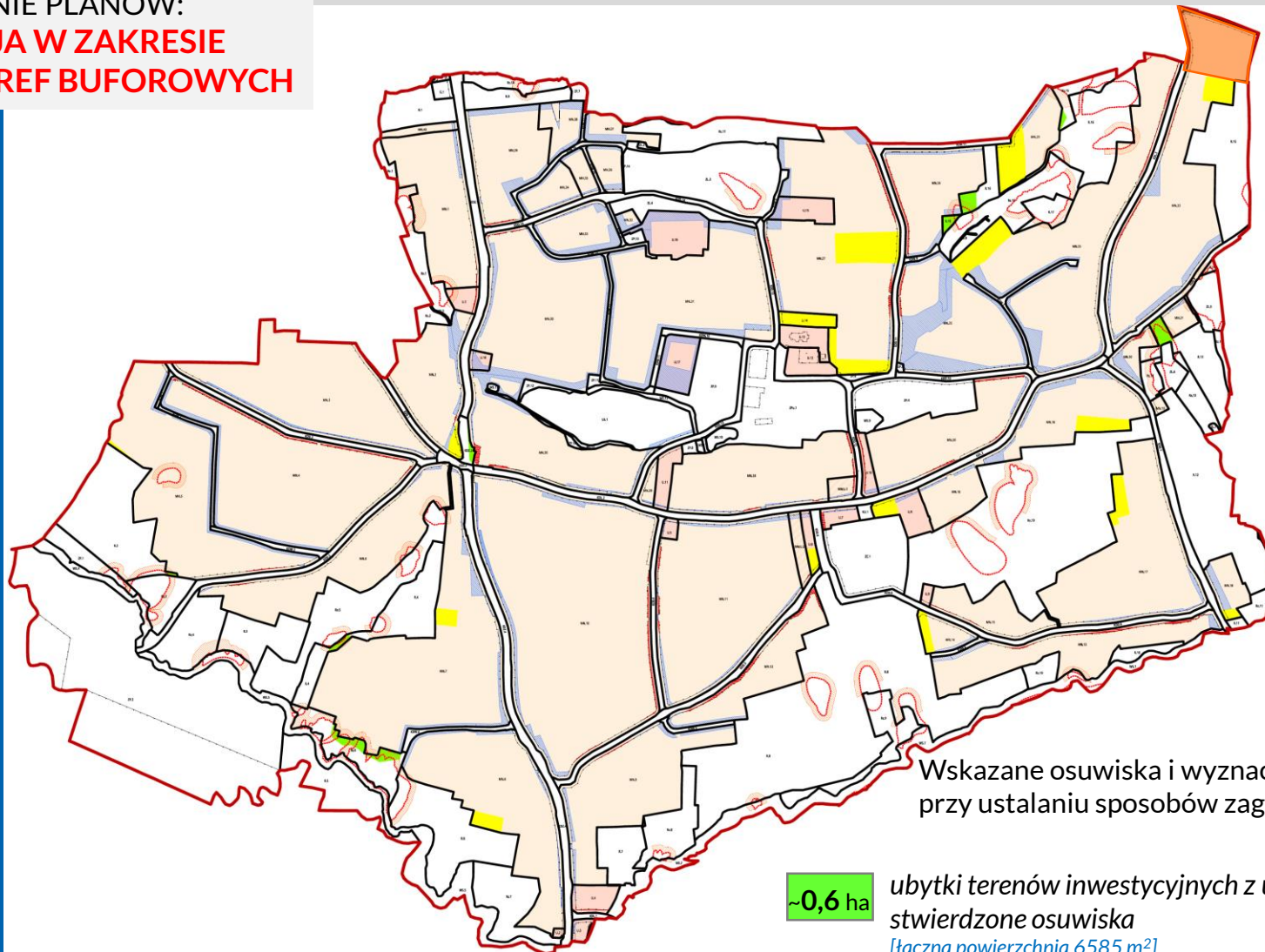
RÓŻNICE WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY PRZEBIEGU DRÓG
 I NIEPRZEKACZALNYCH LINII ZABUDOWY

- ~10 ha „uwolnione” tereny
 [łączna powierzchnia 101856 m²]
- ~0,6 ha „blokowane” tereny
 [łączna powierzchnia 6949 m²]



WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
PORÓWNANIE PLANÓW:
**AKTUALIZACJA W ZAKRESIE
OSUWISK I ICH STREF BUFOROWYCH**

ZAGROŻENIA GEOLOGICZNE: OSUWISKA



W 2016 r. na potrzeby sporządzanego planu wykonano opracowanie pn. „Przestrzenne (graficzne) wyznaczenie stref buforowych osuwisk położonych w granicach sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice II”, zlokalizowanych w obrębie terenów przeznaczonych do zainwestowania oraz położonych w sąsiedztwie tychże terenów wraz z określeniem zasad gospodarowania”.

Wskazane osuwiska i wyznaczone dla nich strefy buforowe zostały ujęte przy ustalaniu sposobów zagospodarowania poszczególnych działek.

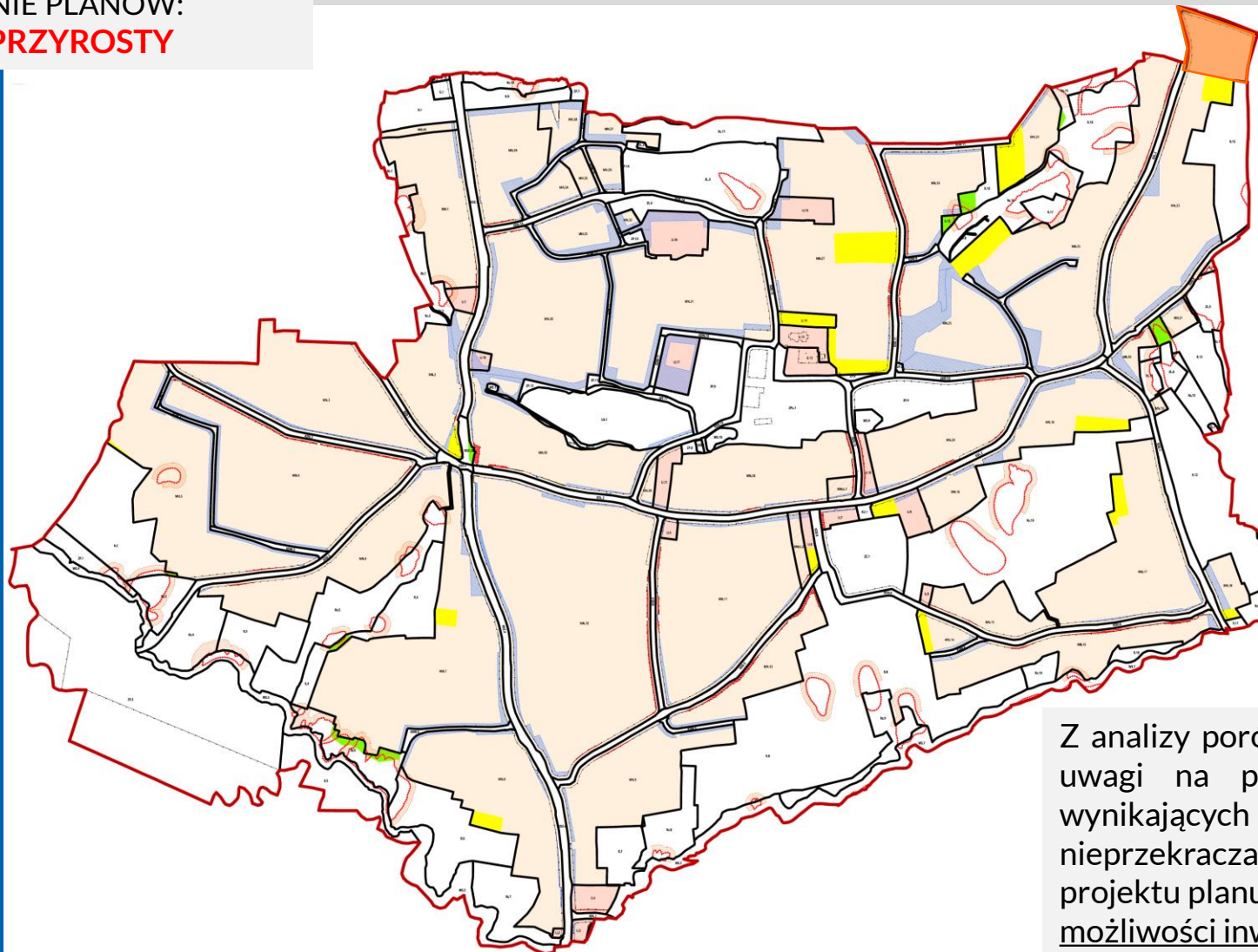
~0,6 ha

ubytki terenów inwestycyjnych z uwagi na stwierdzone osuwiska

[łąączna powierzchnia 6585 m²]

WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
PORÓWNANIE PLANÓW:
UBYTKI I PRZYROSTY

PODSUMOWANIE



~4 ha przyrosty terenów inwestycyjnych wynikające ze Studium
[łączna powierzchnia 39556 m²]

~1 ha możliwość lokalizacji nowej zabudowy (w obecnym planie miejscowym „Wróblowice” w terenie 25 MN obowiązuje zakaz)
[powierzchnia 13142 m²]

~0,6 ha ubytki terenów inwestycyjnych z uwagi na stwierdzone osuwiska
[łączna powierzchnia 6585 m²]

RÓŻNICE WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY PRZEBIEGU DRÓG I NIEPRZEKARCZALNYCH LINII ZABUDOWY

~10 ha „uwolnione” tereny
[łączna powierzchnia 101856 m²]

~0,6 ha „blokowane” tereny
[łączna powierzchnia 6949 m²]

Z analizy porównawczej obu planów wynika, że z uwagi na przyrosty terenów inwestycyjnych wynikających ze Studium oraz korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy, uchwalenie projektu planu „Wróblowice II” spowoduje większe możliwości inwestycyjne na ok. 360 działkach.

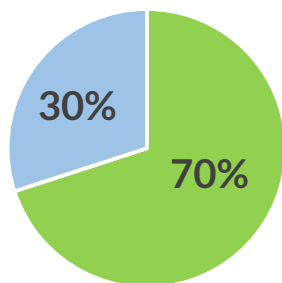
WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
PORÓWNANIE PLANÓW:
**PARAMETRY ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY
- MOŻLIWA POWIERZCHNIA ZABUDOWY

PROJEKT PLANU „WRÓBLOWICE II”

Dla wszystkich wielkości działek

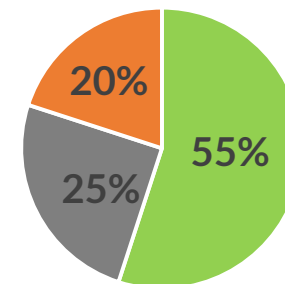
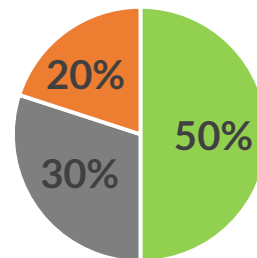


- minimalny teren biologicznie czynny
- łączna powierzchnia zabudowy i utwardzeń

OBOWIAZUJĄCY PLAN „WRÓBLOWICE”

*Działki **mniejsze** niż 600 m²

Działki **większe** lub równe 600 m²



- minimalny teren biologicznie czynny
- maksymalna powierzchnia zabudowy
- reszta (w tym tereny utwardzone)

*w granicach sporządzanego planu znajduje się ok. 90 niezabudowanych działek o powierzchni mniejszej niż 600 m² (możliwych do zabudowy)

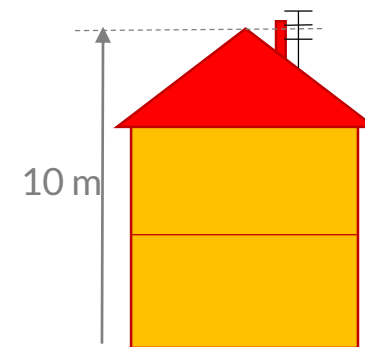
WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II PORÓWNANIE PLANÓW: PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

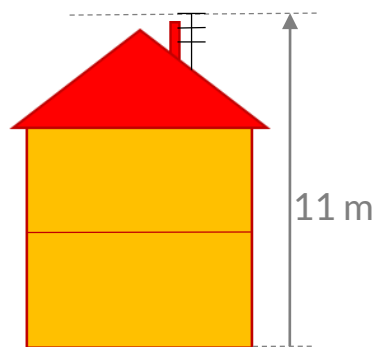
- MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

OBOWIAZUJĄCY PLAN „WRÓBLOWICE”

Wysokość projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, **do poziomu kalenicy** lub **najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych**



PROJEKT PLANU „WRÓBLOWICE II”



Całkowita wysokość budynku mierzona od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższego położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, **do najwyższego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem** takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych



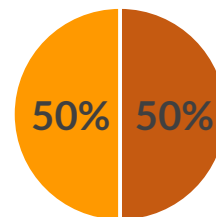
WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II PORÓWNANIE PLANÓW: **FUNKCJA USŁUGOWA** (PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE)

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

- UDZIAŁ FUNKCJI USŁUGOWEJ W BUDYNKU MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM

OBOWIAZUJĄCY PLAN „WRÓBLOWICE”

Możliwy udział funkcji w budynku



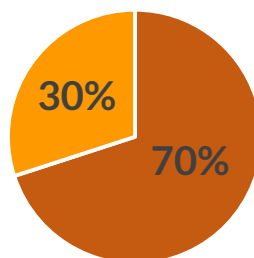
- funkcja mieszkaniowa
- funkcja usługowa

Zabudowa usługowa:

- ✓ z zakresu **usług publicznych** (m.in. szkoły i przedszkola, żłobki, z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej)
- ✓ z zakresu **usług komercyjnych** (handlu, gastronomii, rzemiosła, komercyjnych usług zdrowotnych, świadczenia pracy intelektualnej)
- ✓ **usługi agroturystyczne** wbudowane w budynki mieszkalne

PROJEKT PLANU „WRÓBLOWICE II”

Możliwy udział funkcji w budynku



- funkcja mieszkaniowa
- funkcja usługowa

Realizacja funkcji usługowej możliwa w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane, w której zgodnie z **definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego** (zawartą w art. 3 pkt 2a ww. ustawy) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż:

- ✓ dwóch lokali mieszkalnych
albo
- ✓ jednego lokalu mieszkalnego i **lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku**



WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
 PORÓWNANIE PLANÓW:
FUNKCJA USŁUGOWA
 (PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE)

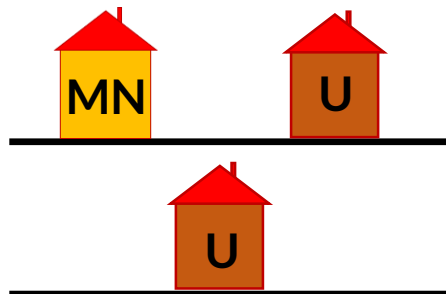
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

➤ WOLNOSTOJĄCE BUDYNKI
 USŁUGOWE

OBOWIĄZUJĄCY PLAN „WRÓBLOWICE”

Wolnostojący budynek usługowy realizowany w postaci:

- wydzielonego budynku użyteczności publicznej w obrębie działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- samodzielnego budynku użyteczności publicznej na wydzielonej działce [o max. pow. zabudowy 0,35, wskaźniku terenu biologicznie czynnego: min. 35%]



Dopuszczona zabudowa usługowa:

- ✓ z zakresu **usług publicznych** (m.in. szkoły i przedszkola, żłobki, z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej)
- ✓ z zakresu **usług komercyjnych** (handlu o pow. sprzedaży do 200 m², gastronomii, rzemiosła, komercyjnych usług zdrowotnych o pow. do 200 m², świadczenia pracy intelektualnej)

PROJEKT PLANU „WRÓBLOWICE II”



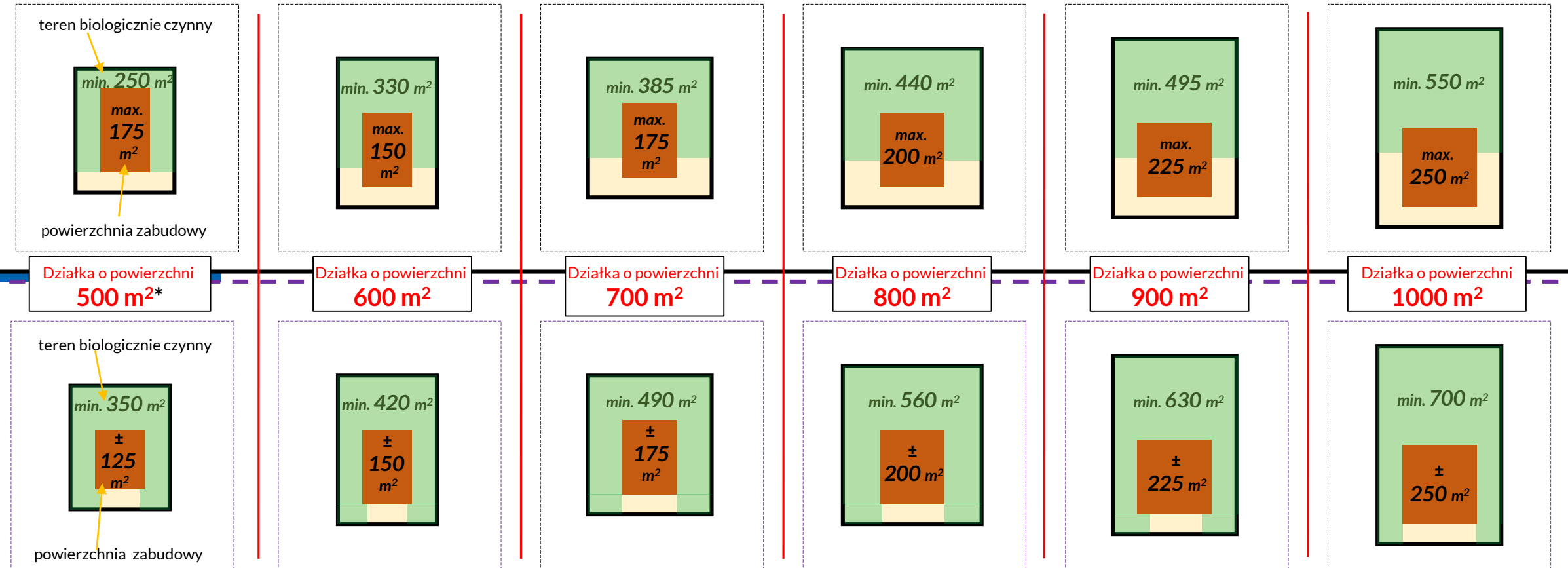
Możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, których powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy działki budowlanej.



WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
PORÓWNANIE PLANÓW:
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

OBOWIĄZUJĄCY PLAN „WRÓBLOWICE”



PROJEKT PLANU „WRÓBLOWICE II”

*w granicach sporządzanego planu znajduje się ok. 90 niezabudowanych działek o powierzchni mniejszej niż 600 m² (możliwych do zabudowy)

WRÓBLOWICE / WRÓBLOWICE II
 PORÓWNANIE PLANÓW:
PARAMETRY
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
OBOWIĄZUJĄCY PLAN „WRÓBLOWICE”

| | | | | | | |
|---|---------------------|---------------------------------------|-------------|-----|-----|------|
| MN.1-MN.39 | 800 m ² | zabudowa wolnostojąca | | | | |
| | 600 m ² | zabudowa bliźniacza/ budynki usługowe | | | | |
| MN.40-MN.43 | 1000 m ² | strefa spływu wód | | | | |
| powierzchnia zabudowy | | dla działki | | | | |
| 0,25 | | ≥ 600 m ² | | | | |
| 0,3 | | < 600 m ² | | | | |
| 0,35 | | dla usług w MN | | | | |
| wysokość zabudowy (do kalenicy) | 10 m | 2,5 | kondygnacji | | | |
| dachy dwu lub wielospadowe | | | | | | |
| powierzchnia biologicznie czynna | | dla działki | | | | |
| 55% | | ≥ 600 m ² | | | | |
| 50% | | < 600 m ² | | | | |
| 35% | | dla usług w MN | | | | |
| wielkość działki [m ²] | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1000 |
| powierzchnia zabudowy [m ²] | 175 | 150 | 175 | 200 | 225 | 250 |
| pow. biol. czynna [m ²] | 250 | 330 | 385 | 440 | 495 | 550 |

PROJEKT PLANU „WRÓBLOWICE II”

| | | | | | | |
|---|---------------------|------------------------------------|-------------|--------|--------|--------|
| MN.1-MN.34, MN.39 | 600 m ² | zabudowa wolnostojąca i bliźniacza | | | | |
| MN.40 | 800 m ² | strefa B uzdrowiska | | | | |
| MN.35-MN.38 | 1000 m ² | strefa spływu wód | | | | |
| wskaznik intensywności zabudowy | | 0,2-0,6 | | | | |
| wysokość zabudowy | 11 m | 2,5 | kondygnacji | | | |
| dachy dwu lub wielospadowe | | | | | | |
| powierzchnia biologicznie czynna | | 70 % | | | | |
| wielkość działki [m ²] | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1000 |
| powierzchnia zabudowy [m ²] | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | 250 |
| | do 150 | do 180 | do 210 | do 240 | do 270 | do 300 |
| pow. biol. czynna [m ²] | 350 | 420 | 490 | 560 | 630 | 700 |



Dziękujemy za uwagę!