

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„ROGATKA WARSZAWSKA”**



**Kraków**

*GRUDZIEŃ 2017 r.*

---

## URZĄD MIASTA KRAKOWA

### BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

|   |  |
|---|--|
| Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:   | Bożena Kaczmarska-Michniak                         |
| Z-ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego:   | Grzegorz Janyga                                    |
| Powierzenie czasowego zastępstwa na stanowisku<br>Kierownika Pracowni Prac Studialnych: | Tomasz Antosiewicz                                 |
| Opracowanie:  | Anna Czernecka<br>Paulina Mol<br>Tomasz Ziółkowski |

#### **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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.*

## Spis treści:

|   |    |
|---|----|
| I. UWARUNKOWANIA.....   | 4  |
| 1. Położenie obszaru opracowania .....  | 4  |
| 2. Stan zainwestowania .....  | 4  |
| 3. Obsługa komunikacyjna obszaru .....  | 6  |
| 4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....   | 7  |
| 5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego .....   | 7  |
| 5.1. Struktura własności gruntów.....   | 7  |
| 5.2. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji .....  | 8  |
| 6. Problemy przestrzenne .....  | 8  |
| 7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego) .....   | 9  |
| 7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....  | 9  |
| 7.2. Obowiązujące plany miejscowe.....  | 13 |
| 7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....   | 16 |
| 7.4. Programy i polityki miasta dotyczące obszaru .....   | 17 |
| 7.5. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne .....   | 17 |
| 7.6. Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przygotowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luneta Warszawska”..... | 19 |
| 8. Główne założenia/cele sporządzanego planu miejscowego.....   | 20 |
| II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....   | 21 |
| III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....   | 22 |
| IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO .....   | 23 |
| V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH .....   | 23 |
| 1. Zakres czynności i prac planistycznych.....  | 23 |
| 2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu miejscowego wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....   | 24 |
| VI. PODSUMOWANIE .....  | 24 |
| VII. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....   | 25 |

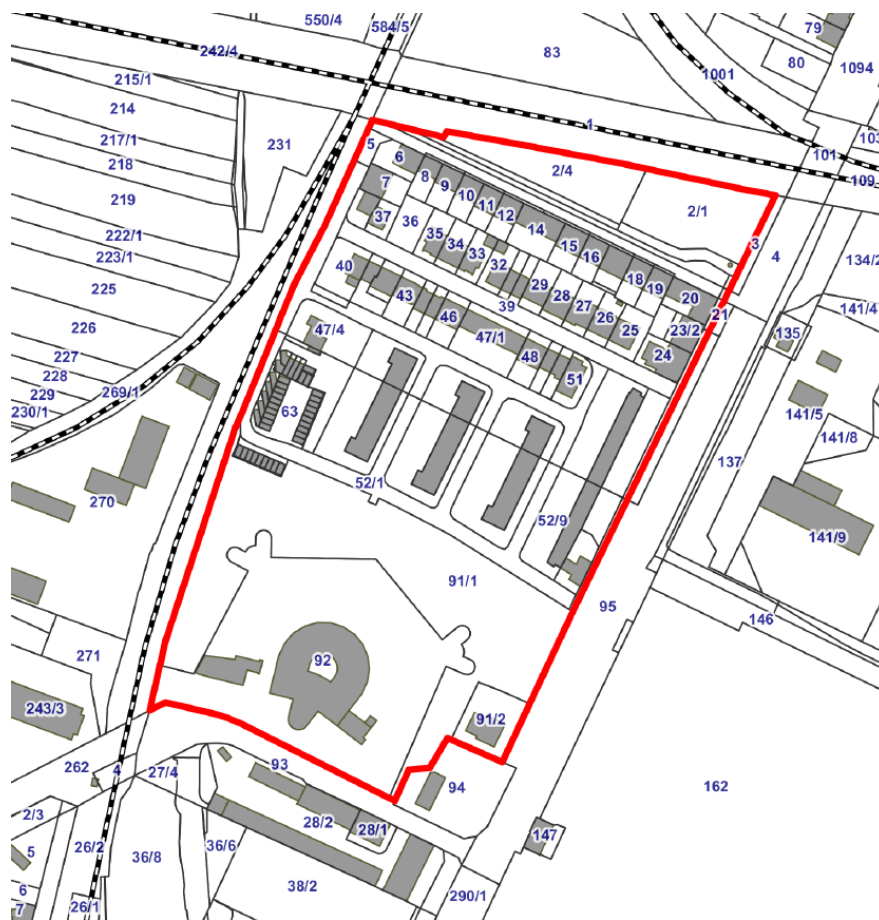
## I. UWARUNKOWANIA

### 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar miasta objęty niniejszą analizą znajduje się w ścisłym centrum Krakowa, niecałe 2 km na północ od Rynku Głównego, w Dzielnicy I Stare Miasto. Obejmuje on powierzchnię 7,37 ha.

Granice obszaru objętego analizą wyznaczają:

- od północy: tereny kolejowe związane z linią nr 100 Kraków Mydlniki – Gaj (tzw. mała obwodnica);
- od wschodu: korytarz drogowy alei 29 Listopada;
- od południa: ulica Kamienna oraz północna granica działki 94 obr. 7 Śródmieście;
- od zachodu: tereny kolejowe związane z linią nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny.



Rys. 1. Granice opracowania.

### 2. Stan zainwestowania

W północnej części obszaru objętego analizą, wzdłuż ul. Rogatka i ul. Langiewicza znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna (w formie zabudowy szeregowej) otoczona zielenią przydomową i międzyblokową.

Obiekty usługowe zlokalizowane są głównie w budynkach położonych w ciągu al. 29 Listopada. Po północnej stronie ul. Langiewicza zlokalizowany jest parking, jak również występują tereny niezabudowane, porośnięte przez roślinność ruderalną.

W południowej części analizowanego obszaru położony jest Fort 12 „Luneta Warszawska” (Bastion IVa), jeden z najstarszych elementów systemu obronnego austriackiej Twierdzy Kraków. Wartość estetyczna i historyczna XIX i XX-wiecznej architektury militarnej stanowi bezsprzecznie materialne świadectwo wybitnych osiągnięć myśli i sztuki technicznej.

Fort Luneta Warszawska powstał w latach 1850 – 1856. Chronił między innymi roгатkę Traktu Warszawskiego. W okresie okupacji zmieniono go na więzienie gestapo, a następnie aż do 1950 roku służył jako więzienie Urzędu Bezpieczeństwa oraz miejsce kaźni.

Mimo swojego wieku fort 12 jest zachowany w dość dobrym stanie i stanowi on subdominantę w krajobrazie. Otoczony jest zielenią forteczną. Obiekt użytkowany jest obecnie jako hostel. Na podstawie decyzji Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13 czerwca 2007 roku fort został objęty formą ochrony zabytków poprzez wpis do rejestru zabytków pod numerem [A-96M].

W sąsiedztwie fortu, przy al. 29 Listopada znajduje się zabytkowy budynek mieszkalny zbudowany w latach 1928-29 przez Zarząd Wodociągów Miejskich jako dom dla maszynistów obsługujących stację przepompowni dla miejskiego ruociągu, która znajdowała się w dawnej strażnicy fortecznej. Obecnie budynek jest nieużytkowany.



*Rys. 2. Ortofotomapa z granicami opracowania.*

### **3. Obsługa komunikacyjna obszaru**

#### **Układ drogowy**

Analizowany obszar posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej poprzez podstawowy układ drogowy, składający się z:

- al. 29 Listopada – drogi klasy zbiorczej (KDZ), wyznaczającej wschodnią granicę obszaru. Jest to droga „wylotowa” w kierunku północnym;
- ul. Kamiennej – drogi klasy lokalnej (KDL), wyznaczającej południową granicę obszaru,
- ul. Mariana Langiewicza – drogi o charakterze drogi wewnętrznej, dojazdowej
- ul. Rogatka – drogi o charakterze drogi wewnętrznej, dojazdowej.

W sąsiedztwie obszaru analizowanego, po jego zachodniej stronie planuje się w przyszłości strategiczną inwestycję drogową – tzw. Trasę Galicyjską, stanowiącą alternatywny do al. 29 Listopada ciąg drogowy.

#### **Komunikacja zbiorowa**

Oferta miejskiej komunikacji zbiorowej w obszarze dotyczy głównie miejskiej komunikacji autobusowej, w postaci kilkunastu linii komunikacji dziennej i nocnej, poruszającej się wzdłuż alei 29 Listopada. W odległości 400 m w linii prostej od południowej granicy obszaru znajduje się najbliższy przystanek tramwajowy.

W odległości ok. 1 km od obszaru objętego analizą znajduje się Krakowskie Centrum Komunikacyjne, w skład którego wchodzi:

- 1) dworzec kolejowy Kraków Główny, obsługujący dalekobieżne połączenia kolejowe we wszystkich kierunkach, jak również dwie istniejące linie Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej SKA
- 2) Regionalny Dworzec Autobusowy, obsługujący wszystkie autobusowe połączenia dalekobieżne,
- 3) przystanek komunikacji miejskiej „Dworzec Główny Zachód (Galeria)” oraz pętla autobusowa „Dworzec Główny Wschód”,
- 4) tunel tramwajowy z dwoma przystankami, położony w ciągu Krakowskiego Szybkiego Tramwaju KST, obsługiwanego przez nowoczesny, niskopodłogowy tabor szynowy.

#### **Podsumowanie**

Obszar położony jest w sąsiedztwie II obwodnicy Krakowa, przy jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnej, stanowiącej element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Aleja 29 Listopada jest główną drogą dojazdową do drogi wylotowej w kierunku Warszawy jak również w kierunku północnym Krakowa. Sprawność obsługi ruchu można ocenić na poziomie dobrym. W szczytach komunikacyjnych odnotowuje się regularne zakłócenia płynności ruchu samochodowego, brak jest buspasa pozwalającego na swobodny przejazd komunikacji zbiorowej przez wiadukt znajdujący się w sąsiedztwie obszaru.

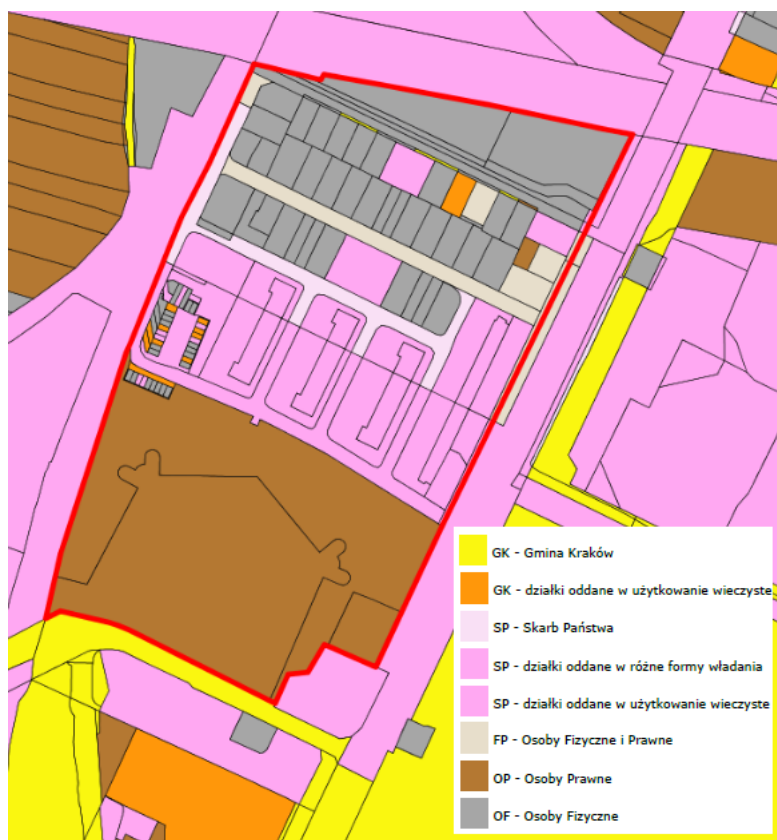
Potoki ruchu pasażerskiego są obsługiwane na poziomie dobrym oraz bardzo dobrym, co wynika zarówno z dużej liczby linii autobusowych, jak również z dużej częstotliwości kursowania komunikacji zbiorowej. Dodatkowo wyznaczony został ciąg pieszo – rowerowy.

#### 4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Obszar objęty analizą wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej. Główne sieci zlokalizowane są wzdłuż dróg. Znajduje się on w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Na obszarze tym obowiązuje ogólnospławny system odprowadzania ścieków. Obszar posiada dostęp do sieci gazowej, a także znajduje się w zasięgu miejskiej sieci ciepłowniczej. Do sieci tej podpięte są budynki zabudowy wielorodzinnej, obiekt forteczny oraz niektóre budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obszarze znajdują się sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia. W granicach opracowania brak jest sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

### 5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

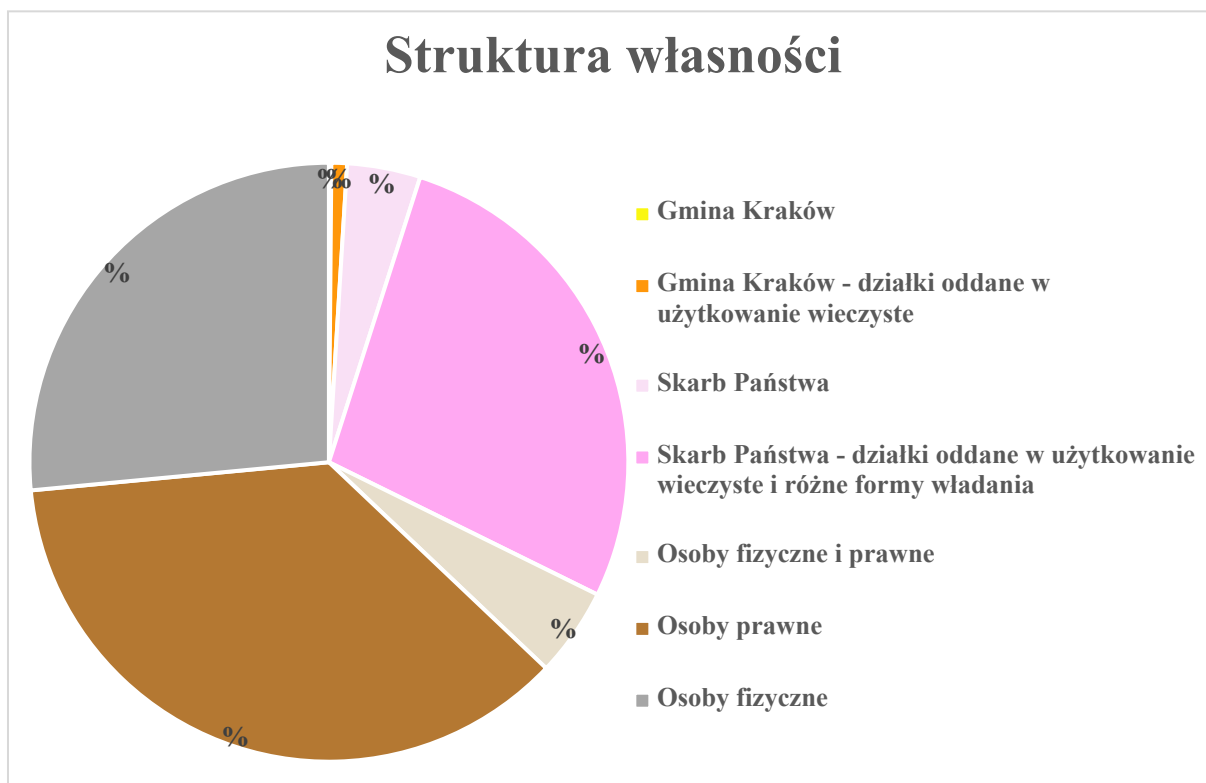
#### 5.1. Struktura własności gruntów



Rys. 3. Struktura własności gruntów. (Stan na grudzień 2017 r.)

W obszarze objętym analizą największą powierzchnię – prawie 2,7 ha (ponad 36% powierzchni terenu) zajmują działki należące do osób prawnych. Są to głównie działki w rejonie fortu. Drugą pod względem powierzchni grupę stanowią działki Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i różne formy władania. Ich łączna powierzchnia wynosi

ok. 2 ha, co przekłada się na ponad 27% powierzchni obszaru. Do osób fizycznych należą działki o łącznej powierzchni 1,95 ha, co odpowiada 26,5% powierzchni obszaru. Osoby fizyczne i prawne są właścicielami gruntów zajmujących 4,8% powierzchni obszaru, natomiast działki Skarbu Państwa nie oddane w żadną formę władania zajmują 4% powierzchni terenu. Najmniejszą powierzchnię zajmują działki będące własnością Gminy Kraków (0,1%) oraz działki Gminy oddane w użytkowanie wieczyste (0,8%).



Rys. 4. Wykres kołowy struktury własności. (Stan na grudzień 2017 r.)

## 5.2. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji

Ponad 90% obszaru objętego analizą zajmują grunty zabudowane i zurbanizowane. Wśród nich zidentyfikowano:

- B – tereny mieszkaniowe,
- Bi – inne tereny zabudowane,
- Ba – tereny przemysłowe
- Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane,
- Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- dr – drogi,

## 6. Problemy przestrzenne

Podstawowy problem w analizowanym obszarze stanowi konflikt pomiędzy społecznością lokalną, postulującą wzmocnienie ochrony obszaru fortu i utworzenie publicznie dostępnego parku, a inwestorem planującym zlokalizować w sąsiedztwie fortu



zabudowę. W analizowanym obszarze występuje niedobór ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

## **7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego)**

### **7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566), 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 Tomie II i Tomie III wraz z rysunkami Studium (plansze K1-K6), muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wybrano niektóre spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy zastosować 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, MW), usługi (U), nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD);*
- 3. Za zgodny 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, MW), usługi (U) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
- 5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MW), usługi (U), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
- 6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*
- 7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;*

8. *Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
9. *Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w: terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MW), usługi (U) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy, w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększenia tego terenu;*
10. *Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;*
11. *Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;*
12. *Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji 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 urządzonej (ZU) 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. *Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztorными 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 bez ograniczeń określonych w pkt 13;*
15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. *Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładunku 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.



Rys. 7. Zmiana Studium - plansza K1- Struktura przestrzenna.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Studium, określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów, dla obszaru objętego analizą:

**MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim,

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, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

**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, zielenią urządzoną i nieurządzoną m.in. w formie parków, skwerów, zieleniców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **U – Tereny usług**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Zielenią urządzoną i nieurządzoną m.in. w formie parków, skwerów, zieleniców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zielenie, parki rzeczne), zielenią izolacyjną, zielenią forteczną, zielenią założoną 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: wypożyczalnie 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.

Ponadto w ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium, określone zostały następujące kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów dla obszaru objętego analizą:

#### **Jednostka 9 „Cmentarz Rakowicki”**

**Kierunki zmian w strukturze przestrzennej** wyznaczone w Studium:

- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym do przekształceń i uzupełnień;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż al. 29 Listopada min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 70%

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 m;

- Wysokość zabudowy w terenach usług (U) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż al. 29 Listopada do 100%

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (plansza K2):

Jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Kleparza. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków: fort „Luneta Warszawska” (...).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- Ochrony wartości kulturowych;
- Ochrony sylwety Miasta;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu;
- Nadzoru archeologicznego.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Fort „Luneta Warszawska” – ochrona i poszukiwanie funkcji z uwzględnieniem miejsca pamięci narodowej;  
Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)
- ul. Kamienna 16 – fort „Luneta Warszawska”, więzienie gestapo w okresie okupacji niemieckiej, więzienie UB w okresie stalinizmu, do 1950 r.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K3):

- Enklawy zieleni – obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Przez jednostkę przebiega orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego.

## 7.2. Obowiązujące plany miejscowe

Dla południowej części analizowanego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Żabiniec - Południe**” przyjętego uchwałą nr **LII/688/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r.**

Jednym z celów planu miejscowego, wymienionych w § 3 planu jest ochrona Fortu „Luneta Warszawska” i jego otoczenia.

§ 3. Podstawowym celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ład przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zwanym dalej „Studium”. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, ochrony zasobów kulturowych obszaru, rozwoju funkcji usługowej oraz mieszkaniowo – usługowej, przy uwzględnieniu celów jego sporządzenia, a mianowicie: (...)

- 3) ochrony fortu „Luneta Warszawska” i jego otoczenia oraz innych walorów zabytkowych i kulturowych;”

W Rozdziale II planu miejscowego pt. „Ustalenia dotyczące całego obszaru” zawarto ustalenia dotyczące Fortu „Luneta Warszawska” w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§10 ust. 1, pkt 1, ppkt b) i ust. 2), o następującym brzmieniu:

§ 10. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez:

1) nakazy: (...)

b) maksymalnej ochrony drzewostanu stanowiącego zieleni forteczną towarzyszącą Fortowi „Luneta Warszawska”, w zakresie nie kolidującym z ustaleniami w Rozdziale III, (...)

2. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

1) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usługowo- mieszkaniowa (IUM-8UM), zieleni forteczna (ZF) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na terenie objętym planem występują następujące obiekty, tereny i obszary objęte ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obiekt wpisany do rejestru zabytków - Fort nr 12 „Luneta Warszawska” (A-96/M – na rysunku planu);(...)

2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust.1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w zakresie ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków tj. Fortu nr 12 „Luneta Warszawska”, obowiązują przepisy odrębne, odnoszące się do ochrony zabytków oraz następujące ustalenia:

a) dopuszcza się przekształcenie umocnień ziemnych z zachowaniem lub przywróceniem ich historycznych profili,

b) utrzymania walorów przestrzennych i estetycznych założenia Fortu, na warunkach określonych w § 30,

c) uporządkowania i zagospodarowania otoczenia wraz z zielenią oraz odtwarzania założeń kompozycyjnych z elementami fortyfikacji ziemnych,

d) utrzymania istniejącego oraz przywrócenia w maksymalnie możliwym stopniu pierwotnego detalu architektonicznego i elementów wyposażenia, świadczącego o autentyczności Fortu,

e) warunkiem adaptacji jest ściśle podporządkowanie przyszłej funkcji i zakresu działań adaptacyjno-rewaloryzacyjnych wartościom kulturowym i krajobrazowym obiektów; działania adaptacyjne nie mogą zacięrać pierwotnego wyglądu i charakteru obiektów – możliwość i kierunek adaptacji zespołu budynku Fortu została określona zgodnie z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w § 30,

f) należy chronić i konserwować napisy i rysunki na ścianach celi w tradytorze. (...)

3) w obrębie strefy nadzoru archeologicznego, której zasięg został ustalony na rysunku planu, wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w zasięgu strefy nadzoru archeologicznego muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Część obszaru objętego sporządzanym planem, wskazana na rysunku planu, znajduje się w granicy historycznego układu urbanistycznego Kleparza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-648, decyzją z dnia 25.01.1984 r. i podlega prawnej ochronie konserwatorskiej.

§ 12. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią: ulice, drogi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, skwery, place w otoczeniu zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej;

2) jako przestrzeń publiczną, określa się także teren zieleni fortecznej (ZF),

3) nakazy:

a) wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy małej architektury,

b) połączenia terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej z terenami zabudowy usługowej oraz obszarów przestrzeni publicznej ciągami pieszymi i rowerowymi, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) urządzania trwałych ciągów spacerowych wyposażonych w oświetlenie, ławki i inne obiekty małej architektury;

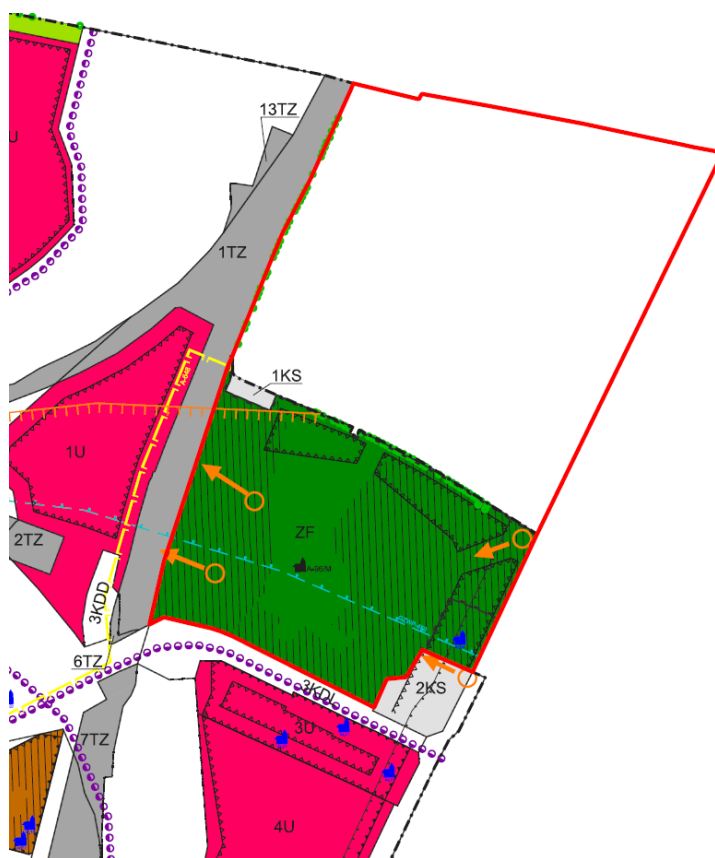
- 4) zakaz realizacji elementów uniemożliwiających dostępność przestrzeni publicznych, np. ogrodzeń.

W Rozdziale III „Przeznaczenie terenów i warunki ich zagospodarowania – ustalenia szczegółowe” w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono zasady zagospodarowania przedmiotowego terenu.:

§ 30. 1. Wyznacza się TEREN ZIELENI FORTECZNEJ (ZF).

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest założenie forteczne Fortu nr 12 „Luneta Warszawska”, obejmujące istniejącą zabudowę wraz z zielenią i formami ziemnych fortyfikacji, z możliwością adaptacji budynków do celów, o których mowa w ust. 5 pkt 3.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo – usługowej, na warunkach określonych w ust. 5;
  - 2) obiektów małej architektury;
  - 3) nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych oraz ciągów pieszych;
  - 4) naziemnych i podziemnych miejsc postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6,
  - 5) lokalizacji nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy i ich adaptacji do nowych funkcji obiektów fortu.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) nakaz prowadzenia działań zmierzających do uczytelnienia i odtworzenia pierwotnego charakteru fortu, poprzez prowadzenie kompleksowych działań w zakresie zagospodarowania, w tym elementów kubaturowych jak i ziemnych, wraz z otaczającą zielenią;
  - 2) nakaz zachowania i pielęgnacji fragmentów drzewostanu stanowiącego pozostałość dawnej kompozycji zieleni fortecznej oraz rekompozycji układu zieleni wysokiej i niskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) dopuszcza się adaptację zabudowań Fortu nr 12 „Luneta Warszawska” wraz z ich nadbudową, przebudową i rozbudową pod warunkiem zachowania ich historycznych gabarytów i historycznych profili dachów; dopuszcza się również wykorzystanie ich dla lokalizacji usług (w zakresie, który pozwoli na zachowanie pierwotnego charakteru budowli obronnej) muzealnych, hotelarstwa, biurowych, gastronomii lub administracji lub innych celów niesprzecznych z uwarunkowaniami ochrony zabytkowych i krajobrazowych cech XIX-wiecznego fortu, z uwzględnieniem zapisów z § 11;
  - 4) zachowanie proporcji, aby powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 30% terenu inwestycji;
  - 5) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 75%;
  - 6) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 25%;
  - 7) należy stosować dachy płaskie, z możliwością zastosowania uskoków i tarasów;
  - 8) zamierzenia inwestycyjne, o których mowa ust. 3 pkt 1, powodujące przekształcenia fortu i jego otoczenia muszą być prowadzone w sposób, który zachowa jego najcenniejsze wartości, w szczególności jego autentyczność;
  - 9) dopuszcza się przekształcenia umocnień ziemnych przy zachowaniu wymogu częściowej rekonstrukcji pierwotnej formy umocnień, tj. fosy i wałów z poprzecznikami na wale głównym;
  - 10) w części wschodniej i północnej terenu oznaczonego symbolem ZF (wzdłuż al. 29 Listopada i ul. Rogatka) dopuszcza się wzniesienie nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej i/lub zamieszkania zbiorowego pod warunkiem zachowania historycznych profili umocnień ziemnych oraz z utrzymaniem otwarcia widokowego od al. 29 Listopada na fort; jednocześnie zakazuje się lokalizacji kubatur naziemnych wzdłuż północnej granicy terenu oznaczonego symbolem ZF w pasie szerokości 35 m licząc od granicy z terenem oznaczonym symbolem TZ (tory kolejowe);

- 11) wysokość nowych obiektów należy kształtować maksymalnie do wysokości, która uniemożliwi widok kubatury z wnętrza fortu, tj. do wysokości bezwzględnej 231,60 m n.p.m.;
- 12) wszystkie działania związane z przekształcaniem istniejącej zieleni (wycinki, nasadzenia, pielęgnacji) zarówno drzew jak i krzewów, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz ochrony środowiska i przyrody;
- 13) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, 3, 4, 5 nie stanowiła więcej niż 20% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;
- 14) na funkcję muzealną należy przeznaczyć pomieszczenia tradytora, z zachowaniem w całym forcie śladów martyrologii;
- 15) w części terenu ZF, która pozostaje w zasięgu pasa izolującego wokół cmentarza obowiązują nakazy jak w § 10 ust.1 pkt 1 lit. k.



Rys. 8. Fragment miejscowego planu obszaru „Żabiniec – Południe” objęty analizą

### 7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012.

Aktualnie Województwo Małopolskie aktualizuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego. Natomiast w obecnie obowiązującym dokumencie, dla obszaru objętego analizą, plan województwa nie zawiera wytycznych odnośnie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.



Ponadto należy wskazać, że w toku procedury planistycznej, zgodnie z przepisem art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o sporządzeniu planu miejscowego zostanie powiadomiony zarząd województwa, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w projekcie planu miejscowego.

#### **7.4. Programy i polityki miasta dotyczące obszaru**

##### Aktualizacja Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa

Dokument Aktualizacji Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa został przyjęty Uchwałą nr LXII/1373/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r. ma na celu uzupełnienie i skorygowanie poprzedniego programu poprzez diagnozę zjawisk kryzysowych przeprowadzoną w skali całej Gminy, wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz opis działań służących wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego. W dokumencie tym obszary zdegradowane zostały wyróżnione poprzez analizę kluczowych czynników, lokalnych potencjałów, występowania na obszarze co najmniej jednego z negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

W Programie tym przyjęto, że występowanie zjawisk kryzysowych w sferze społecznej jest warunkiem, by dany obszar mógł zostać uznany za obszar zdegradowany. Obszar Kamienna, w którego granicach znajduje się analizowany obszar, zaliczany jest do obszaru zdegradowanego w sferze społecznej, poprzez niski dostęp do usług publicznych oraz w sferze przestrzenno-funkcjonalnej, poprzez niski dostęp do terenów zieleni.

#### **7.5. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne**

##### **7.5.1 Analiza rejestru prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioski o sporządzenie / zmianę planu miejscowego**

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 na przedmiotowym obszarze złożono trzy wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioski te dotyczą terenu na którym położny jest fort „Luneta Warszawska”.

| Lp. | Nr wniosku | Podmiot                                | Oznaczenie nieruchomości  | Przedmiot wniosku        | Data złożenia wniosku |
|-----|------------|--|---|--------------------------|-----------------------|
| 1.  | 2693       | Osoba prawna                           | • obszar fortu „Luneta Warszawska”, przeznaczony w planie miejscowym pod zielen forteczną oznaczoną symbolem ZF       | zmiana planu miejscowego | 18.11.2016            |
| 2.  | 2707       | Rada i Zarząd Dzielnicy I Stare Miasto | • obszar fortu „Luneta Warszawska”, położny na terenie zieleni forteczonej oznaczonym a planie miejscowym symbolem ZF | zmiana planu miejscowego | 28.11.2016            |
| 3.  | 2725       | Osoba fizyczna                         | • obszar fortu „Luneta Warszawska”, położny na terenie zieleni forteczonej oznaczonym a planie miejscowym symbolem ZF | zmiana planu miejscowego | 27.12.2016            |

*Tab.1. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego*

### 7.5.2 Procedowane/wydane decyzje pozwolenie na budowę, o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego

Dla obszaru objętego analizą w okresie od stycznia 2013 r. do grudnia 2017 r. wydano:

- **6 decyzji o pozwoleniu na budowę**, dotyczyły one.:

budowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Rogatka;

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Rogatka;
- budynku przy ul. Langiewicza;
- obiektów fortu „Luneta Warszawska” wraz z remontem konserwatorskim (2 decyzje)
- budynku fortu „Luneta Warszawska” na hotel wraz z budową budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi na terenie otaczającym fort.

- **11 decyzji o warunkach zabudowy**, dotyczących ustalenia warunków zabudowy m.in. dla następujących zamierzeń inwestycyjnych:

budowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, położonego przy ul. Rogatka;
- budynku biurowego z garażem podziemnym przy ul. Langiewicza;
- budynku jednorodzinnego z dobudowanym garażem;
- budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym przy ul. Langiewicza;
- budynku wielorodzinnego z częścią usługową w parterze przy ul. Langiewicza;
- budynku biurowego przy ul. Rogatka;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rogatka;

nadbudowy, przebudowy, rozbudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych przy ul. Rogatka;
- części ściany elewacji tylnej w budynku przy ul. Langiewicza.

Aktualnie w granicach obszaru objętego analizą prowadzone są **3 postępowania o pozwolenie na budowę:**

- dla obszaru obejmującego teren fortu - postępowanie dotyczące remontu konserwatorskiego wraz z przebudową i rozbudową redity i wartowni wschodniej ze zmianą sposobu użytkowania na restaurację z browarem i biura (nr 1.);
- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 2.) położonego w sąsiedztwie fortu - postępowanie dotyczące termomodernizacji;
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 3.), prowadzone jest postępowanie dotyczące przebudowy na budynek mieszkalny wielorodzinny.

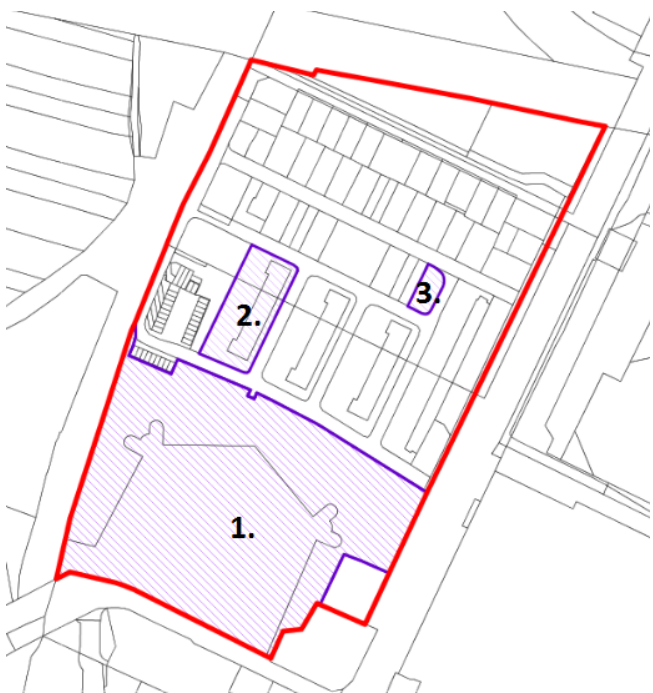
Na terenie objętym analizą prowadzone są **2 postępowania** o ustalenie **warunków zabudowy**. Dotyczą one budowy: ogólnodostępnych miejsc parkingowych na ul. Rogatka (nr 1.) oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem przy ul. Rogatka (nr 2.)



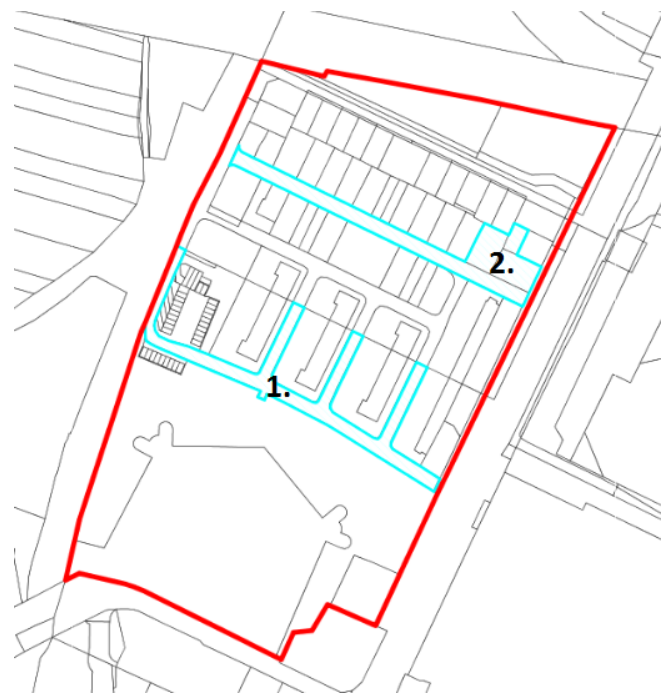
Rys. 9. Wydane decyzje o PnB.



Rys. 10. Wydane decyzje o WZ i ulicp.



Rys. 11. Procedowane postępowania o PnB.



Rys. 12. Procedowane postępowania o ustalenie WZ.

**7.6. Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przygotowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luneta Warszawska”**

Uchwałą Nr LIX/1259/16 Rada Miasta Krakowa wskazała kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem opracowania analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Luneta Warszawska” oraz przygotowania projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luneta Warszawska”.

Za podstawowy cel przyszłego planu miejscowego przyjęto konieczność wzmocnienia ochrony Fortu 12 (Bastion IVa) tzw. „Luneta Warszawska” stanowiącego element systemu fortyfikacji Twierdzy Kraków.

Analiza dla wskazanego w uchwale kierunkowej obszaru została przekazana przez Prezydenta do Rady Miasta Krakowa pismem z dnia 7 marca 2017 r.

**UCHWAŁA NR LIX/1259/16  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 7 grudnia 2016 r.

**w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa  
w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Luneta Warszawska.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) Rada Miasta Krakowa ustala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się dla Prezydenta Miasta Krakowa kierunki działania mające na celu przygotowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Luneta Warszawska.

2. Granice planu wyznaczają: Aleja 29 Listopada (od wschodu), ulica Rogatka (od północy), tory kolejowe (od zachodu), ulica Kamienna (od południa) - teren działek 91/1, 91/2 i 92, obręb 0007, jednostka ewidencyjna Śródmieście. Granice obszaru określa mapka w załączniku.

§ 2. Zobowiązują się Prezydenta Miasta Krakowa do przygotowania do dnia 15 stycznia 2017 roku analizy zasadności przystąpienia do sporządzania, dla wskazanego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Dominik Jaśkowiec**

*Rys. 13. Uchwała Nr LIX/1259/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r.*

## **8. Główne założenia/cele sporządzanego planu miejscowego**

Plan miejscowy ustali przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określi sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenów na obszarze objętym analizą na podstawie wytycznych wskazanych w Studium. Ustalenia planu miejscowego określą przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji na obszarze otaczającym fort "Luneta Warszawska".

Wyznaczono następujące cele planu:

- wzmocnienie ochrony zachowanych elementów fortu "Luneta Warszawska";

- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów zieleni, sportu i rekreacji;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz warunków dla uzupełnienia zabudowy (nadbudowy, przebudowy), zgodnie z wytycznymi w Studium, w taki sposób, aby gabarytami i charakterem nawiązywała do zabudowy istniejącej na analizowanym obszarze;
- wykluczenie zabudowy, która może być realizowana poprzez pomniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w Studium.

## **II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM**

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań 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,
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów w obszarze analizowanym,
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów,
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu,
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej,
- realizacji polityki przestrzennej.

Dla obszaru objętego analizą, Studium przewiduje głównie kierunki rozwoju jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – część analizowanego obszaru na północ od ul. Rogatka
- tereny zieleni urządzonej (ZU) – południowa część analizowanego obszaru;
- tereny usług (U) – niewielki fragment w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli na kompleksową ochronę i kształtowanie krajobrazu zespołu fortecznego, obejmującego zabytkowy fort i tereny zieleni fortecznej. Ponadto objęcie planem miejscowym północnej części analizowanego obszaru umożliwi rehabilitację obszaru poprzez określenie warunków dla uzupełnienia istniejącej zabudowy, uwzględniając wymogi ładu przestrzennego i zasady zrównoważonego rozwoju. Założony cel przyszłego planu miejscowego, określony w uzasadnieniu do uchwały kierunkowej Rady Miasta Krakowa Nr LIX/1259/16 w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Luneta Warszawska”, wspartej inicjatywą mieszkańców, zgodny jest z wytycznymi do planów miejscowych zawartymi w Studium.

### III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Prezydent Miasta Krakowa przygotował niniejsze opracowanie w związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Podstawą rozpoczęcia prac analitycznych nad przedmiotową analizą była Uchwała Nr LIX/1259/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *Luneta Warszawska*. Zakres opracowania obejmuje obszar wskazany w powyższej uchwale kierunkowej, rozszerzony w kierunku północnym o teren wskazany w Studium jako Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Przeprowadzona analiza wskazała, iż przedmiotowy obszar w południowej części objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „*Żabiniec – Południe*”, którego ustalenia (opisane w pkt.7.2 niniejszej analizy) wprowadzają ochronę Fortu Luneta Warszawska i jego otoczenia na zasadach wskazanych przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie, gdyż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 6 ppkt b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) stanowiły przedmiot uzgodnienia właściwego merytorycznie organu administracji publicznej tj. Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie.

Zgodnie z powołanym przepisem projekt każdego planu miejscowego podlega uzgodnieniu przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec szczególnych cech terenów, dla których sporządzany był projekt planu miejscowego, stanowisko Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie miało istotne znaczenie w procesie kształtowania zapisów planu miejscowego.

Z uwagi na szczególny charakter miejsca oraz liczne zastrzeżenia mieszkańców dotyczące zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „*Żabiniec – Południe*” w zakresie możliwości inwestycyjnych w otoczeniu Fortu Luneta Warszawska, i biorąc pod uwagę ewentualne roszczenia odszkodowawcze właściciela terenu, możliwe jest ponowne podjęcie procedury planistycznej dla przedmiotowego obszaru i uzgodnienie z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zapisów określających przeznaczenie przedmiotowego terenu oraz sposobu jego zagospodarowania i zabudowy.

Należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż w przypadku podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*Rogatka Warszawska*” i uchwalenia planu miejscowego obniżającego czy wykluczającego możliwości inwestycyjne określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, właścicielowi terenu na mocy art. 36 ustawy o planowaniu przestrzennym będzie przysługiwało w przyszłości prawo wystąpienia do

Gminy o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo o wykupienie nieruchomości lub jej części z powodu braku możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Realizacja tych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Jeśli właściciel nie skorzysta z tych uprawnień, a dokona zbycia nieruchomości, której w związku ze zmianą planu, wartość uległa obniżeniu to może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W oparciu o ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego obszaru „Żabiniec – Południe” w terenie ZF można zrealizować trzy budynki, których prognozowana powierzchnia użytkowa to ok. 12 tys. mkw. Nieruchomość w 2007 roku była przedmiotem transakcji na kwotę 27 mln złotych. Mając na względzie powyższe, w przypadku zmiany planu miejscowego, polegającego na obniżeniu czy wręcz wyłączeniu możliwości inwestycyjnych, powstaną przesłanki stanowiące podstawę do żądania od Gminy Kraków wypłaty odszkodowania.

#### **IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO**

Kopia mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków) prowadzonej na obszarze miasta Krakowa w systemie teleinformatycznym jako baza obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86 (źródło: Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie).

Materiały te obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu miejscowego jako niezbędny do opracowania planu miejscowego. Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

#### **V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

##### **1. Zakres czynności i prac planistycznych**

- 1) *zebranie materiałów wejściowych,*
- 2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań,*
- 3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,*
- 4) *sporządzenie projektu planu miejscowego i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,*
- 5) *uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego,*
- 6) *wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko,*
- 7) *rozpatrzenie uwag do projektu planu miejscowego (ew. ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie),*
- 8) *przygotowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowanie materiałów stanowiących integralną część uchwały),*

9) skierowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

## **2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu miejscowego wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- 1) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 2) określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 3) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 4) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **VI. PODSUMOWANIE**

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Rogatka Warszawska” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.



**VII. 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 sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

**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 : | <b>UM</b> | tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej | <b>ZR</b> | tereny zieleni nieurządzonej   |
| <b>MN</b>  | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej   | <b>U</b>  | tereny usług  | <b>IT</b> | tereny infrastruktury technicznej  |
| <b>MNW</b> | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności  | <b>UH</b> | tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego                    | <b>W</b>  | tereny wód powierzchniowych śródlądowych   |
| <b>MW</b>  | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej   | <b>PU</b> | tereny przemysłu i usług  | <b>KK</b> | tereny kolejowe  |
|            |  | <b>ZC</b> | tereny cmentarzy  | <b>KD</b> | tereny komunikacji   |
|            |  | <b>ZU</b> | 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 MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**

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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

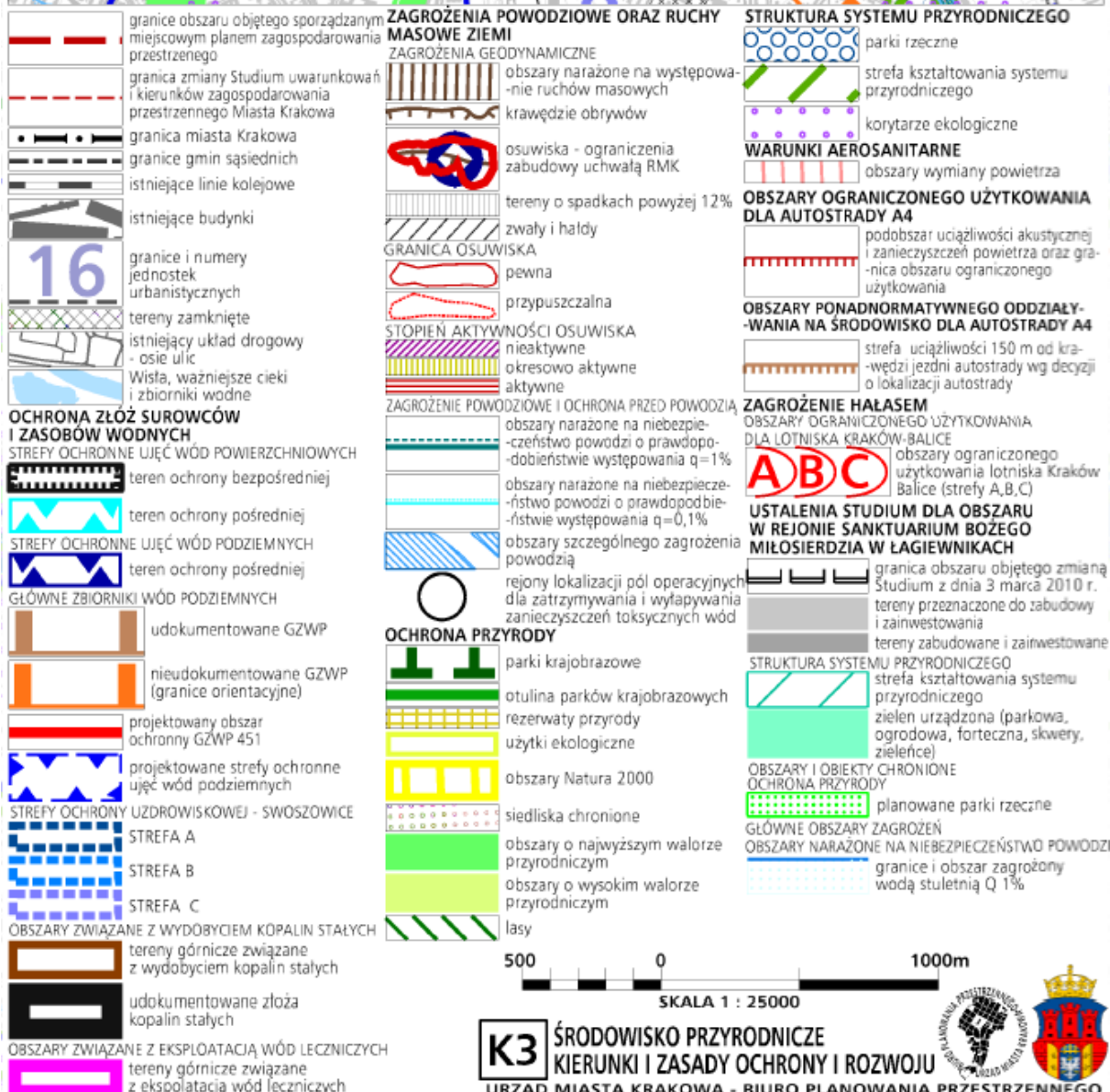
500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

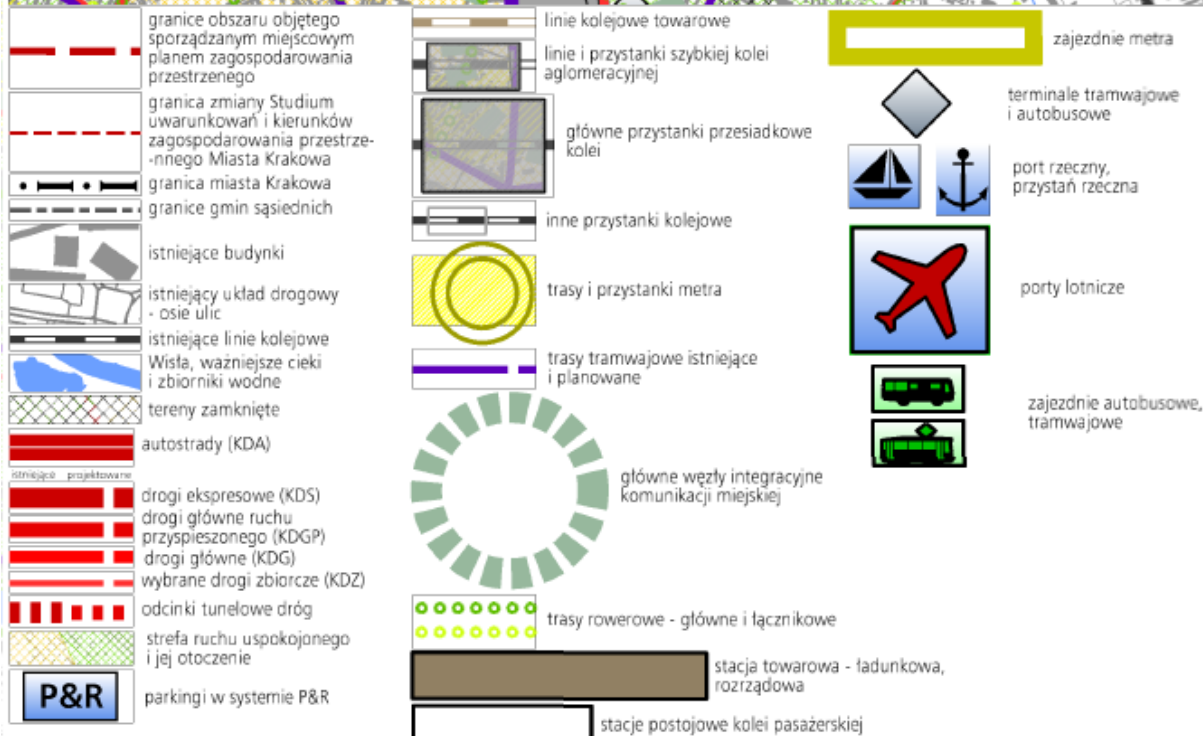
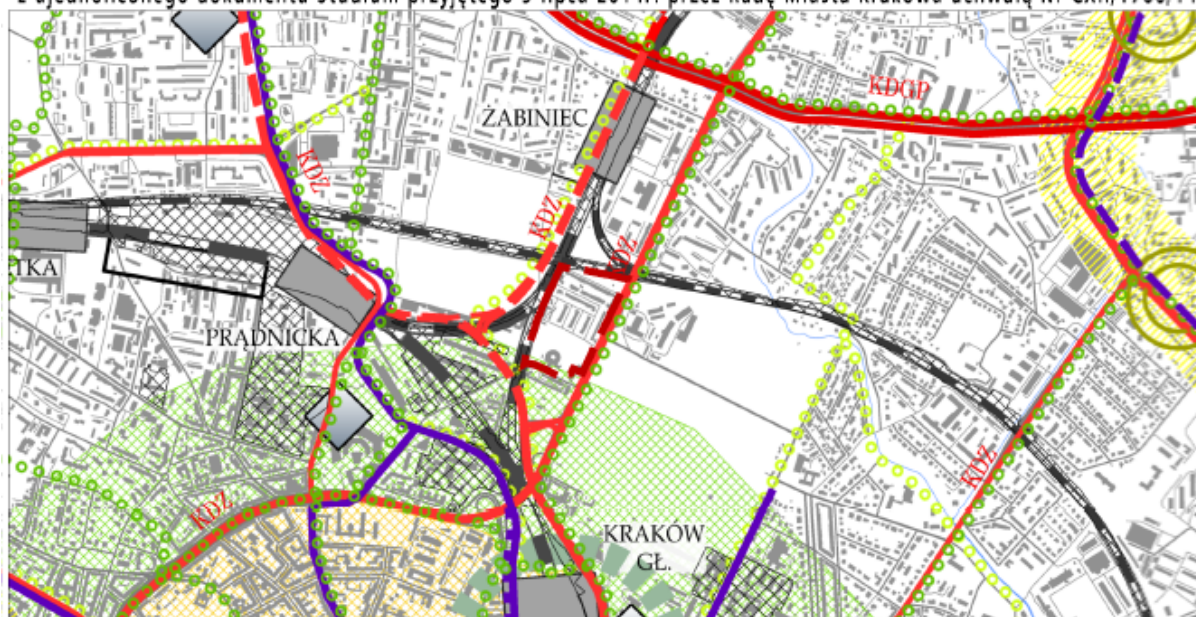
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



**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**



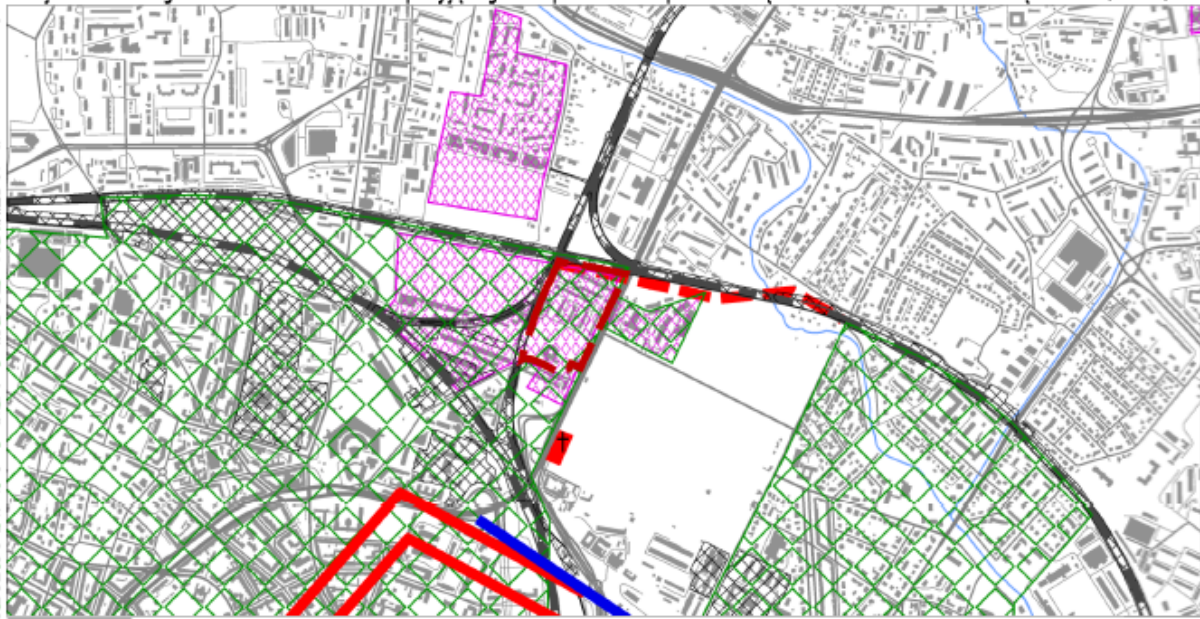
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH**



**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 sporządzaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

|   |                                      |  |
|---|--------------------------------------|--|
| --- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa | istniejące budynki                   | istniejące linie kolejowe                |
| --- granica miasta Krakowa  | istniejący układ drogowy - osie ulic | Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne |
| --- granice gmin sąsiednich   |                                      | tereny zamknięte                         |

**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁĄGIEWNIKACH**

|  |  |
|--|--|
| granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r. | strefy, w których może wystąpić konieczność rozbudowy lub modernizacji systemu elektroenergetycznego |
| Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne                       | obszar do skanalizowania w systemie centralnym   |
| tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania               | rowy o strategicznym znaczeniu dla odwodnienia miasta wymagające rekonstrukcji                       |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <p><b>GOSPODARKA ODPADAMI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*  planowany zakład termicznego przekształcania odpadów komunalnych</li> <li>*  proponowane miejsce składowania mas ziemnych</li> </ul> <p><b>SYSTEM GAZOWNICZY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> planowana sieć gazowa średniego ciśnienia</li> <li> planowana przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia</li> <li> obszar wymagający rozbudowy systemu gazowniczego</li> </ul> <p><b>CMENTARNICTWO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> cmentarz planowany /do rozbudowy</li> <li>*  planowana spopielnia zwiok</li> </ul> <p><b>SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*  planowana stacja 110kV/50Hz</li> <li> planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV</li> <li> istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV</li> <li> planowana do skablowania</li> <li> obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego</li> <li>*  proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna)</li> </ul> | <p><b>SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji</li> <li> planowana sieć kanalizacyjna</li> <li> obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego</li> <li>*  planowana pompownia ścieków</li> <li> kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji</li> <li> planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji</li> </ul> <p><b>Zielonki</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> planowany zbiornik retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego</li> <li> planowany zbiornik retencyjny zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy</li> <li> planowany zbiornik retencyjny wg Konceptcji odwodnienia i poprawy bezpieczeństwa powodziowego miasta Krakowa</li> <li> planowany Kanał Krakowski</li> </ul> | <p><b>SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego</li> <li> planowana sieć wodociągowa</li> <li>*  planowany zbiornik wodociągowy</li> <li>*  planowana hydrofornia</li> <li> teren rezerwowany pod zbiornik retencyjny wraz z infrastrukturą wodociągową</li> <li> kierunek dopływu wody z systemu wodociągowego</li> <li> kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego</li> <li> kierunek dopływu wody z ZUW Raba</li> <li> planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego</li> </ul> | <p><b>SYSTEM CIEPŁOWNICZY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego</li> <li> planowane do realizacji sieci miejskiej</li> <li> planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych</li> <li> priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej</li> <li>*  proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia geotermalna)</li> </ul> <p><small>* piktogramy na rysunku nie oznaczają faktycznej zajętości terenu, lecz określają orientacyjną lokalizację inwestycji, do precyzyjnego określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</small></p> |
|--|--|---|---|

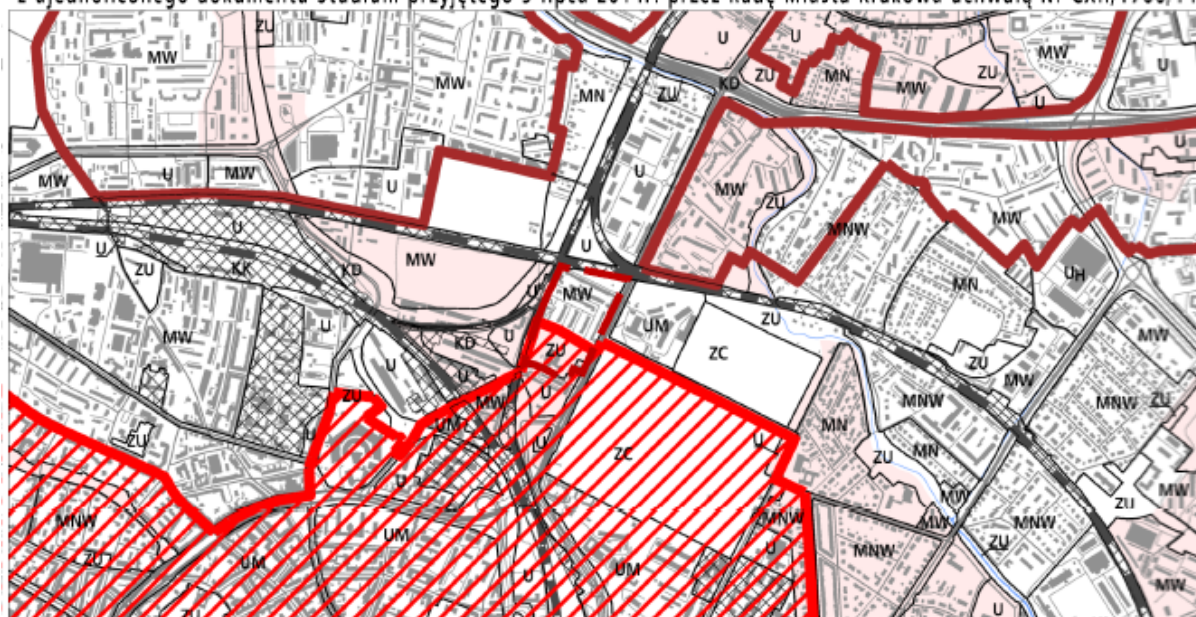
**URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

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



- granice obszaru objętego sporządzaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 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**

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

**MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- (STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)
- 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 uzdrowskiej uzdrowiska Swoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**

- 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 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

