

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



*LUTY 2019 r.*

---

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH**

|   |  |
|---|--|
| Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:       | Bożena Kaczmarska-Michniak   |
| Z-ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego: | Grzegorz Janyga  |
| Kierownik Pracowni Prac Studialnych:            | Barbara Stawarz  |
| Opracowanie:                                    | Tomasz Antosiewicz<br>Paulina Mol<br>Urszula Nowak-Błaszczyna<br>Olga Rodzoń<br>Beata Wojda-Mucha<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 (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945), który zobowiązuje 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

## Spis treści:

|  |    |
|--|----|
| I. UWARUNKOWANIA.....  | 4  |
| 1. Położenie obszaru opracowania .....   | 4  |
| 2. Stan zainwestowania .....   | 5  |
| 3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....  | 6  |
| 4. Infrastruktura techniczna.....  | 8  |
| 5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego .....  | 9  |
| 5.1. Struktura własności gruntów .....   | 9  |
| 5.2. Struktura użytkowania gruntów .....   | 10 |
| 6. Problemy przestrzenne .....   | 11 |
| 7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....   | 12 |
| 7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....   | 12 |
| 7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe) .....  | 18 |
| 7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.....   | 19 |
| 7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....   | 21 |
| 8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....  | 27 |
| 9. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru.....   | 28 |
| II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....                                | 29 |
| III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego .....                                   | 29 |
| IV. Niezbędny zakres prac planistycznych.....  | 30 |
| V. PODSUMOWANIE.....   | 30 |
| VI. WYTYCZNE WYNIKAJĄCE Z ANALIZY ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..... | 30 |
| VII. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE.....   | 32 |

# I. UWARUNKOWANIA

## 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centralnej części miasta. Przeważająca część obszaru zlokalizowana jest w granicach Dzielnicy I Stare Miasto (jednostka ewidencyjna Śródmieście), natomiast niewielki północno-zachodni fragment wyznaczonego obszaru położony jest na terenie Dzielnicy V Krowodrza (jednostka ewidencyjna Krowodrza). Obszar położony jest pomiędzy pierwszą i drugą obwodnicą. Obejmuje teren o powierzchni 36,2 ha.



Rys. 1. Granice opracowania

### Granica obszaru przebiega:

- **od północnego - wschodu i wschodu:** granicą sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kleparz” (tj. wzdłuż ul. Łobzowskiej oraz częściowo ul. Garbarskiej);
- **od południowego - wschodu oraz częściowo od południa:** granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” (tj. wzdłuż ul. Juliana Dunajewskiego);



- **od południowego - zachodu oraz częściowo od południa:** granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” (tj. wzdłuż części ul. Karmelickiej, ul. Piotra Michałowskiego i wzdłuż części ul. Czarnowiejskiej);
- **od zachodu oraz północy:** częściowo granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – Etap A” oraz wzdłuż Al. Adama Mickiewicza.

## 2. Stan zainwestowania

Obszar wskazany do objęcia nowym miejscowym planem stanowił dawniej przedmieście Garbary (inaczej zwanym „przed Bramą Szewską”. Była to jurdyka miejska, o własnym samorządzie już w XIV wieku (Petrus K. 2011, *Największe przedmieście Krakowa. Zarys rozwoju przestrzennego Garbar cz. I*).



Rys. 2. Ortofotomapa z granicami opracowania

Zdecydowana większość terenu objętego analizą obecnie jest zainwestowana. W obszarze występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową, która zlokalizowana jest głównie w układach pierzejowych (wraz z oficynami) tworzących zwarte kwartały z wnętrzami podwórkowymi. Ponadto zabudowę obszaru stanowią także budynki

o funkcji usługowej. Zlokalizowane są one jako budynki wolnostojące (np. Zgromadzenie Sióstr Karmelitanek Bosych, Kościół – Zgromadzenie Księżych Karmelitów Na Piasku wraz z założeniami ogrodowymi) oraz jako budynki tworzące zamknięcie pierzei (np. obecna siedziba Instytutu Pamięci Narodowej). Wśród budynków usługowych występują obiekty usług medycznych (np. szpital im. Rafała Czerwiakowskiego, przychodnie, gabinety lekarskie), obiekty oświatowe (np. Liceum Ogólnokształcące nr 2 im. Jana III Sobieskiego) oraz hotele, hostele, lokale handlowe, usługowe i gastronomiczne. Na terenie obszaru istnieje wiele budynków objętych ochroną konserwatorską: wpisanych do rejestrów zabytków lub ewidencji zabytków. Obszar wskazany do objęcia nowym miejscowym planem w większości położony jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków pod nazwą „Układ urbanistyczny oraz zespół zabudowy d. IV dzielnicy katastralnej miasta Krakowa - „Piasek” pod numerem A-1446/M dnia 15 października 2015r.

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

#### **Układ drogowy i parkowanie**

Obszar analizowany zlokalizowany jest w centrum Krakowa wewnątrz II obwodnicy drogowej. Posiada on dostęp z drogowej sieci ogólnomiejskiej Aleją Adama Mickiewicza i Aleją Juliusza Słowackiego (w klasie drogi zbiorczej) poprzez m.in. ul. Karmelicką, ul. Łobzowską, ul. Garbarską, ul. Piotra Michałowskiego, ul. Czarnowiejską, ul. Juliana Dunajewskiego (drogi lokalne) oraz drogi dojazdowe. Znaczna część ulic w układzie drogowym posiada jeden kierunek ruchu (np. ul. Garbarska, ul. Siemiradzkiego, część ul. Karmelickiej).

Obszar ten objęty jest strefą płatnego parkowania (podstrefa P1 II oraz P1 IV) ze względu na ograniczone warunki przepustowości na ww. drogach zbiorczych i lokalnych oraz ze względu na ograniczoną istniejącą w obszarze ilość miejsc do parkowania. W tym rejonie parkowanie odbywa się w wyznaczonych miejscach wzdłuż ulic. Ponadto istnieją wydzielone miejsca do parkowania w zatokach do parkowania, pasach drogowych ulic, przy budynkach oraz wewnątrz kwartałów zabudowy.

#### **Komunikacja zbiorowa**

Obszar posiada bardzo dobrą obsługę komunikacyjną, umożliwiającą odbycie podróży w każdym kierunku. Obsługiwany jest zarówno przez sieć tramwajową I obwodnicy wraz z odgałęzieniem trasy w ul. Karmelicką do II obwodnicy oraz sieć linii autobusowych w Al. Adama Mickiewicza, Al. Juliusza Słowackiego i ul. Juliana Dunajewskiego. Obszar obsługiwany jest zarówno przez linie dzienne jak i linie nocne. W obrębie drugiej obwodnicy swoje przystanki mają również prywatni przewoźnicy.





#### 4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą posiada rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, która obejmuje cały obszar i dostosowana jest do istniejącego zainwestowania. Z uwagi na zagospodarowanie terenu sieć ta na wielu odcinkach charakteryzuje się znacznymi średnicami i dużą gęstością występowania.

W związku z tym, należy przyjąć, że przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru a następnie jego uchwalenie, nie będzie rodziło w przyszłości istotnych kosztów dla gminy z tytułu zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

##### – System zaopatrzenia w wodę

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Główna magistrala wodociągowa  $\varnothing 500$  mm zlokalizowana jest w al. Mickiewicza. Przewody wodociągowe zlokalizowane są w ulicach.

##### – System odprowadzania ścieków i wód opadowych

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Z uwagi na ogólnospławny charakter systemu odprowadzania ścieków przewody kanalizacyjne charakteryzują się dużymi średnicami. Odbiornikiem ścieków z całej zlewni na obszarze objętym analizą jest oczyszczalnia ścieków „Płaszów”.

##### – System gazowniczy

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu gazowniczego. W granicach opracowania znajdują się sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia.

##### – System elektroenergetyczny

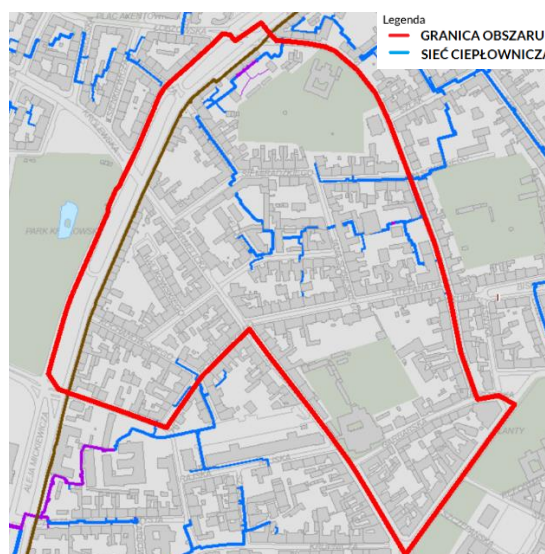
Źródłem zasilania w energię elektryczną na obszarze objętym analizą są Stacja elektroenergetyczna 110 kV „Łobzów” oraz stacje transformatorowe SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

##### – System ciepłowniczy

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.

Sieć ciepłownicza nie obejmuje jednak wszystkich budynków. Część z nich ogrzewana jest w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

Cały obszar wskazany jest jako priorytetowy do zmiany technologii grzewczej.



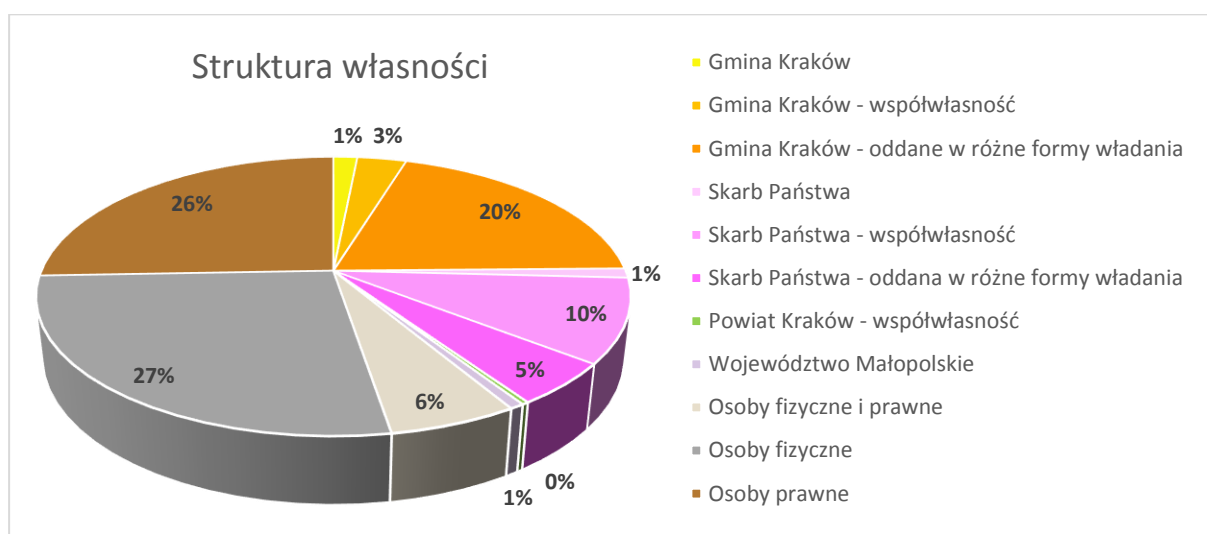
Rys. 4. Zasięg miejskiego systemu ciepłowniczego

## 5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

### 5.1. Struktura własności gruntów

W obszarze analizy dominują grunty osób fizycznych o łącznej powierzchni 9,75 ha, co stanowi 27% powierzchni obszaru oraz grunty osób prawnych obejmujące 9,22 ha, co stanowi 26% obszaru analizy. Inną również liczną grupą są grunty Gminy Kraków oddane w różne formy władania o łącznej powierzchni 7,21 ha co stanowi 20% obszaru analizy<sup>1</sup>.

Szczegółową strukturę własności gruntów oraz ich położenie obrazuje poniższy diagram (rys.5) oraz wycinek mapy (rys.6).



Rys. 5. Struktura własności gruntów

<sup>1</sup> W zakresie różnych form władania pod uwagę wzięto również użytkowanie wieczyste, pomimo iż z dniem 1 stycznia 2019 r. zaczęła obowiązywać nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Na mocy przepisów prawa - użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształci się w prawo własności tych gruntów. Przez pojęcie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, o których mowa w projekcie ustawy, należy rozumieć *nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:*

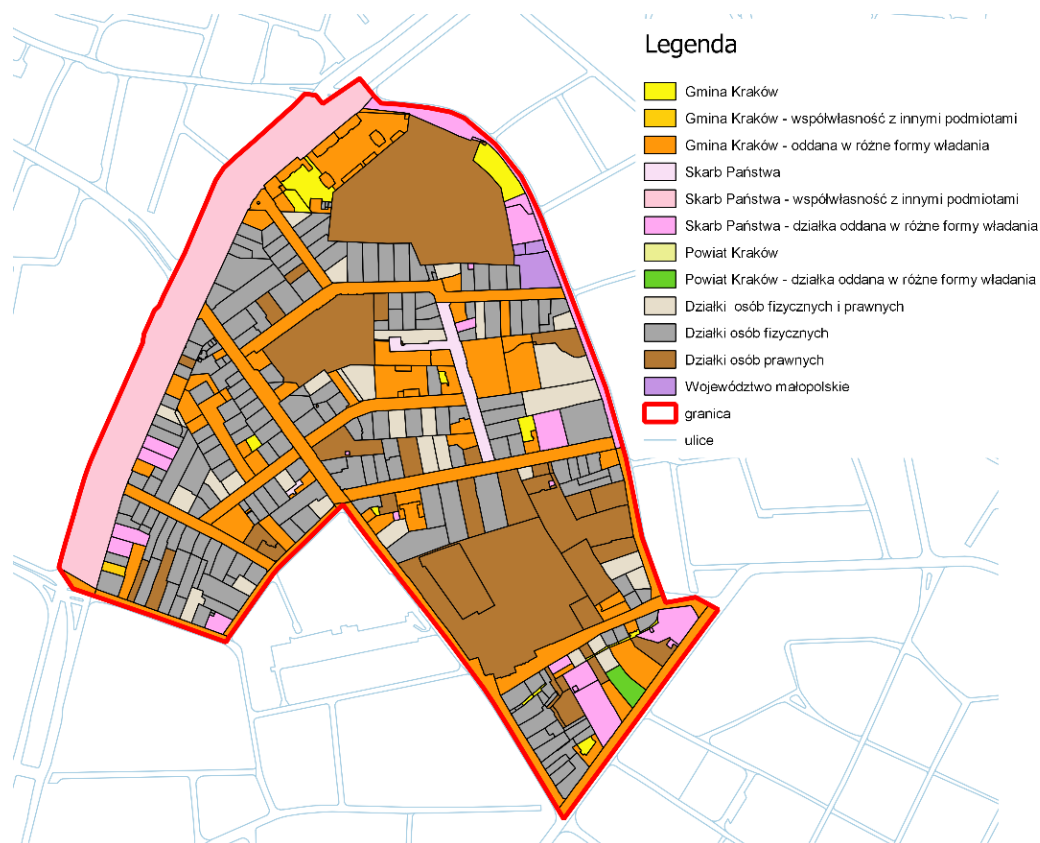
1) *mieszkalnymi jednorodziennymi lub*

2) *mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub*

3) *o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.*

Należy podkreślić, że użytkowanie wieczyste nadal będzie stosowane do działek wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe.

Niemniej jednak ze względu na skomplikowany zakres określania jakie nieruchomości objęte zostaną przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, dla potrzeb analizy inwestycyjnej te zakwalifikowano do „innych form władania”.

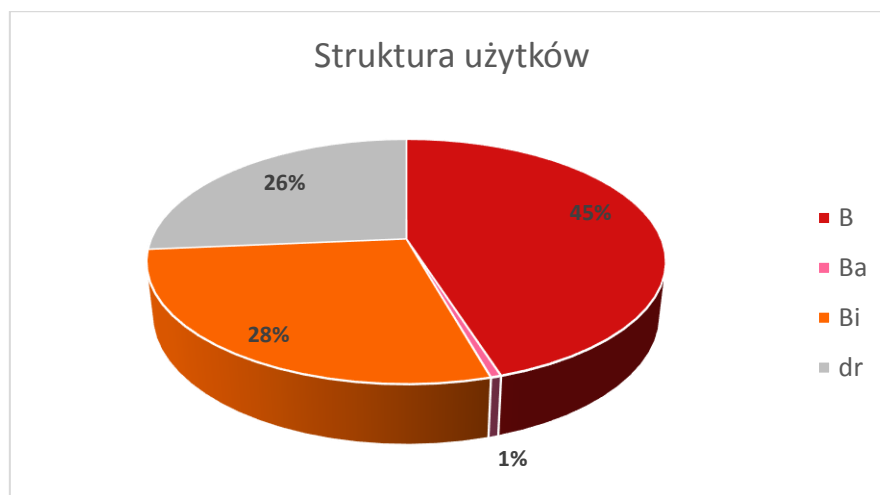


Rys. 6. Przestrzenne rozmieszczenie struktury własności gruntów (stan na luty 2019 r.)

## 5.2. Struktura użytkowania gruntów

W strukturze użytkowania gruntów 100% stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane, a wśród nich największą grupą stanowią tereny mieszkaniowe (B) – 15,55 ha (45%). Kolejne grupy własności stanowią tereny zabudowane obejmujące 9,66 ha (28%) oraz obszary komunikacyjne obejmujące 9,1 ha (26%).

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów oraz ich położenie wskazano na poniższych rysunkach nr 7-8.

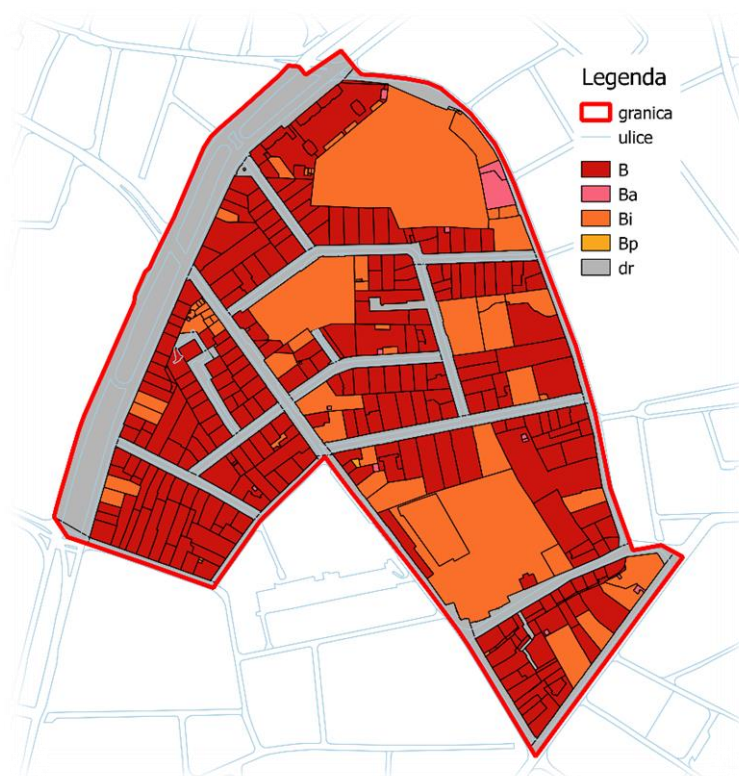


Rys. 7. Struktura użytków (stan na luty 2019 r.)



Na obszarze objętym analizą występują następujące kategorie użytkowania gruntów:

- grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:
  - B – tereny mieszkaniowe – 15,55 ha (45%),
  - Ba – tereny przemysłowe – 0,19 ha (1%),
  - Bi – inne tereny zabudowane – 9,66 ha (28%),
  - Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 0,01 ha,
- tereny komunikacyjne, w tym: dr – drogi – 9,1 ha (26%).



Rys.8. Klasyfikacja użytków (stan na luty 2019 r.)

## 6. Problemy przestrzenne

Historyczna zabudowa analizowanego obszaru charakteryzuje się wysoką intensywnością. Równocześnie na tym obszarze obserwowana jest presja inwestycyjna i trend zagęszczenia zabudowy, przede wszystkim poprzez budowę nowych oficyn i zabudowę wewnątrz kwartałów, w związku z czym obniża się komfort zamieszkania.

Należy wskazać, że inwestycje realizowane w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych, często są sprzeczne z polityką przestrzenną Miasta, a także budzą kontrowersje po stronie mieszkańców. Wyłącznie plan miejscowy pozwala na wprowadzenie kompleksowych rozwiązań urbanistycznych, stanowiących realizację założeń dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Zabytkowe kamienice w wielu przypadkach nie odpowiadają współczesnym standardom mieszkaniowym. Skutkuje to negatywną z punktu widzenia rozwoju miasta



tendencją zmiany sposobu użytkowania kamienic mieszkalnych na obiekty usługowe, w szczególności o charakterze hotelowym, oraz migracją mieszkańców z centrum Miasta i stopniowym „wyludnieniem” tego obszaru.

Istotnym problemem jest również niewystarczająca ilość terenów rekreacyjnych, położonych w bezpośrednim zasięgu pieszego dojścia od miejsca zamieszkania. Kolejnym szczególnie wrażliwym problemem jest niedobór miejsc postojowych na analizowanym obszarze.

## **7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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 rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium, 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, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) 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) i kolei (KK);*

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, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) 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, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;

6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;

7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;

8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;

9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:

1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U,UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) -z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,

2) w terenach zieleni 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. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;

12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;

13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni 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 ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;

19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);

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



Rys.9. K1 – Zmiana studium Plansza K1 - Struktura przestrzenna

Analizowany obszar znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium: nr 2 **Pierwsza Obwodnica**. W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów, dla obszaru objętego analizą:

#### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

##### **Funkcja podstawowa -**

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

## **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi,

**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, różnorodne formy zieleni nieurządzonej,

## **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego, drogi publiczne oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

| Przeznaczenie | Powierzchnia (ha) | % obszaru |
|---------------|-------------------|-----------|
| UM            | 27,3              | 75,4      |
| ZU            | 4,0               | 11,1      |
| KD            | 4,9               | 13,5      |
| Ogółem        | 36,2              | 100,0     |

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

### **W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:**

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z układem urbanistycznym do utrzymania, ochrony i uzupełnień oraz odtworzeń w lokalizacjach historycznej zabudowy;
- Istniejące zespoły obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym o funkcji naukowo-dydaktycznej, sakralnej, kultury i sztuki, sportu do utrzymania, ochrony i rozwoju;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich o najwyższych walorach przestrzeni publicznych;
- Rewitalizacja/rehabilitacja wnętrz urbanistycznych poprzez wprowadzanie zieleni urządzonej;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w parterach budynków w oparciu o główne ciągi komunikacyjne jednostki;
- Wnętrza historycznych kwartałów zabudowy do ochrony przed zabudową;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;

- Ciągi komunikacyjne ul. Karmelicka (od Bagateli do ul. Stefana Batorego) i ul. Łobzowska kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z Alejami Trzech Wieszczów oraz w oparciu o system transportu publicznego tramwaju i metra.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, tworzącej kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wbudowana i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20m;
- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy.

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

*Wiele zespołów i obiektów ujętych jest w gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków.*

*Strefy ochrony konserwatorskiej:*

- *Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;*
- *Ochrony wartości kulturowych;*
- *Ochrony sylwety Miasta;*
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu;*
  - *dominant: kościół karmelitek (przy ul. Łobzowskiej), oo. karmelitów;*
  - *przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;*
- *Nadzoru archeologicznego;*

*Wskazania dla wybranych elementów:*

- *Ochrona zabytkowych układów urbanistycznych, zespołów i obiektów, poprzez obejmowanie częściową lub pełną ochroną konserwatorską;*
- *Utrzymywanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabudową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną;*

- Objęcie planami zagospodarowania przestrzennego strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę UNESCO;
- Ochrona i kształtowanie przestrzeni (...) placyku przed kościołem oo. karmelitów;
- Ustalenie zasad porządkowania przestrzeni publicznych i ich wyposażenia (nawierzchni, małej architektury, nośników informacji wizualnej, w tym reklam);
- Kontynuacja programu iluminacji wnętrz urbanistycznych oraz zespołów i obiektów zabytkowych.

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

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, o prawdopodobieństwie wystąpienia wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$  (rzeka Wisła);
- Obszar o najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Korytarz ekologiczny Wisły oraz połączenie Błóń Krakowskich z Plantami oraz połączenie Młynówki Królewskiej z Plantami.

**7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)**

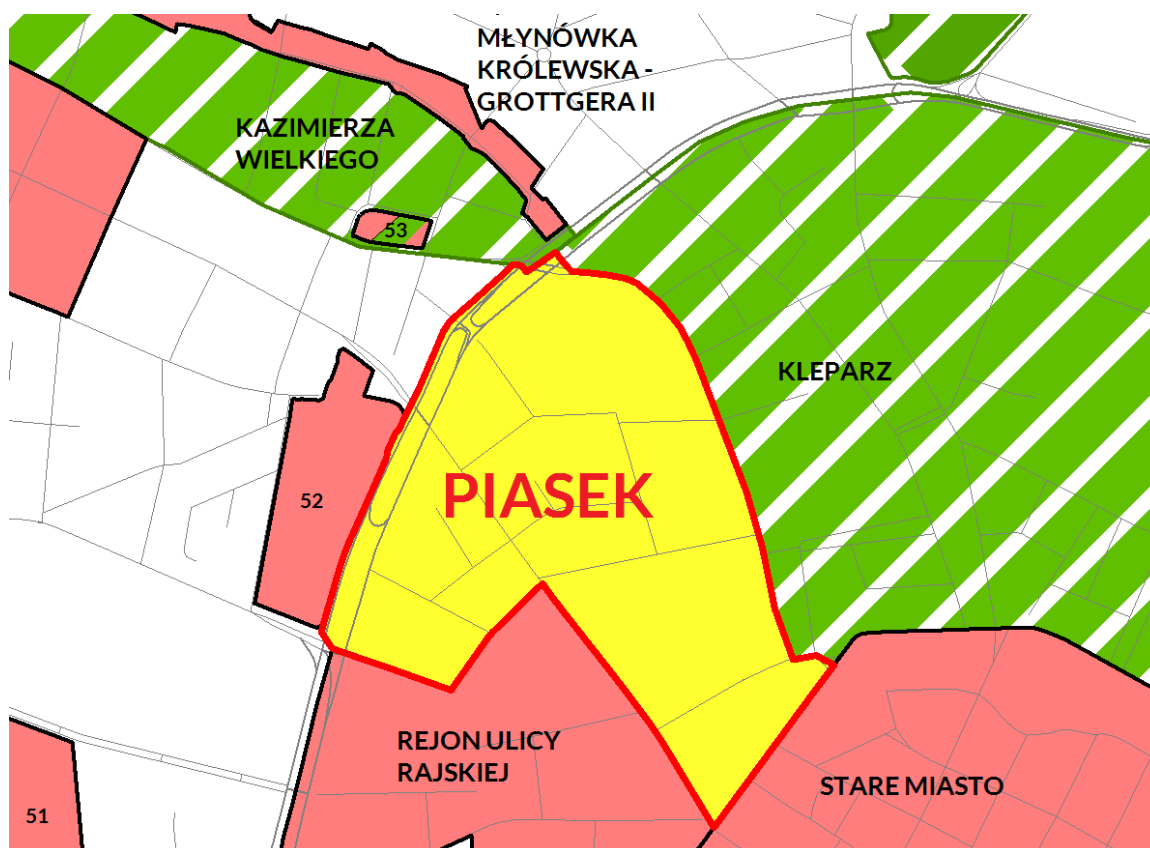
Obszar objęty analizą nie jest objęty ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Obecnie na analizowanym obszarze nie jest również sporządzany żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Południowa i południowo-wschodnia granica obszaru wyznaczona została granicą obowiązujących planów miejscowych „Rejon ulicy Rajskiej” przyjętego uchwałą Nr XCIX/2582/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2018 r. oraz „Stare Miasto” przyjętego Uchwałą Nr XII/131/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r.

Od wschodu oraz północnego wschodu analizowany obszar graniczy ze sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kleparz” do którego przystąpiono Uchwałą Nr XL/701/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 marca 2016 r. oraz „Kazimierza Wielkiego” do którego przystąpiono Uchwałą Nr CIX/2886/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.

Od zachodu analizowany obszar przylega do granicy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A (obszar nr 52) przyjętego Uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.





Rys. 10. Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

### 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.

W dniu 26 marca 2018 roku Sejmik Województwa Małopolskiego podjął uchwałę Nr XLVII/732/18 w sprawie zmiany uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

W uchwalonym dnia 26 marca 2018 roku dokumencie zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego dla obszaru objętego analizą nie zawarto wytycznych odnośnie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Niemniej dokument ten zawiera wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej w dokumentach planistycznych gmin:

- dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych;

- kształtowanie nowych terenów do zabudowy (mieszkaniowej i usługowej) poprzez intensyfikację zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych;
- planowanie zwartej zabudowy mieszkaniowej i zapobieganie procesom rozpraszania zabudowy;
- kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej;
- rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta i obszaru metropolitalnego w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego zawiera również wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnej i rozwój infrastruktury;
- zapewnienie konkurencyjnej jakości przestrzeni zamieszkania i warunków życia;
- przeciwdziałanie rozproszaniu zabudowy w środowisku mieszkaniowym (generuje wysokie koszty transportu publicznego i infrastrukturę techniczną, powoduje degradację krajobrazu);
- harmonizowanie rozwoju terenów mieszkaniowych;
- rozwój zadrzewiania w ramach zieleni ulicznej i zieleni towarzyszącej zabudowie;
- budowa linii metra/premetra w Krakowie.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 prezydent miasta sporządza studium (uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia obowiązującego od dnia 9 lipca 2014 r. Studium uwzględniają wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego, w zakresie obszaru objętego powyższą analizą.

W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

Ponadto w toku procedury planistycznej, 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.

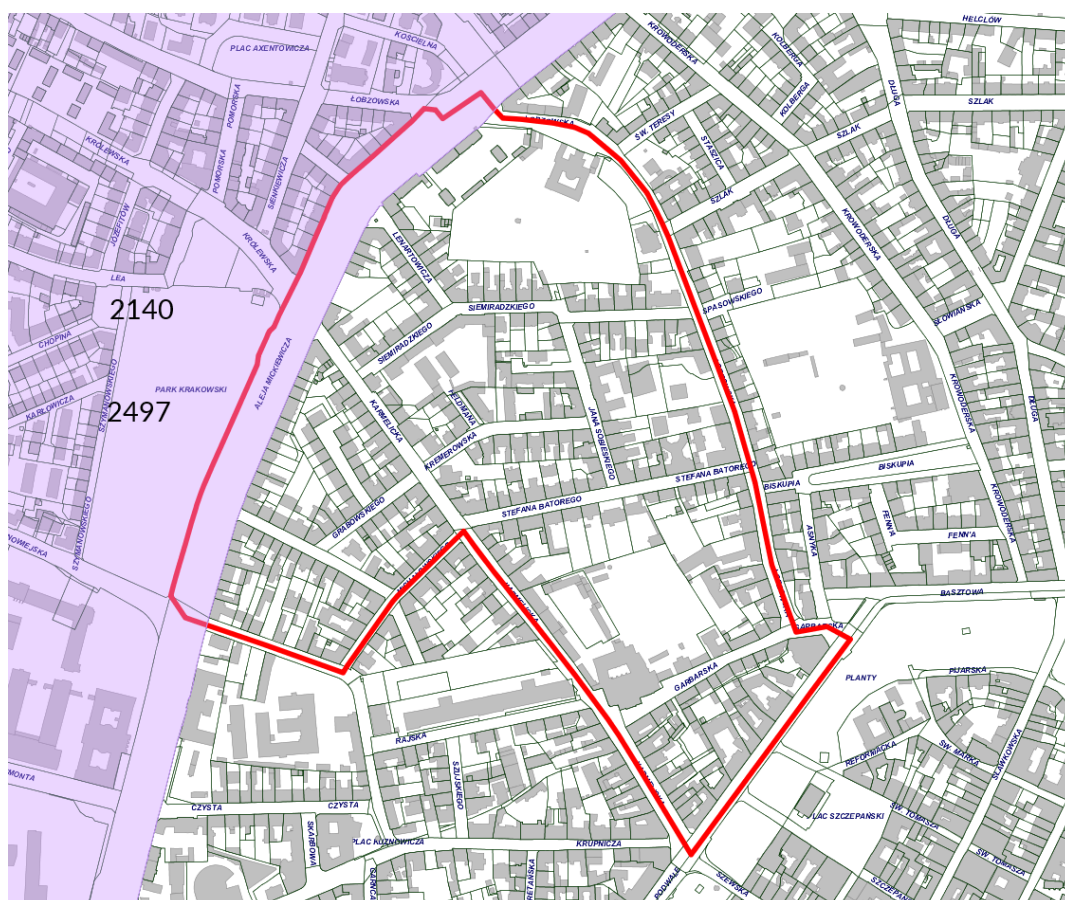
## 7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

### A. 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 zmiany, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono dwa wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela. 1. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego

| Lp. | Nr wniosku | Podmiot                             | Oznaczenie nieruchomości  | Przedmiot wniosku              | Data złożenia wniosku |
|-----|------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|-----------------------|
| 1   | 2140       | Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza | Obszar I – od pd. ul: Czarnowiejska i Nawojki, od zach: ul. Piastowska, od pn: mpzp Młynówka Królewska Grottgera, od wsch: al. Słowackiego i Mickiewicz | Sporządzanie planu miejscowego | 14.08.2014            |
| 2   | 2497       | Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza | Cały obszar Dzielnicy V Krowodrza   | Sporządzanie planu miejscowego | 1.06.2016             |

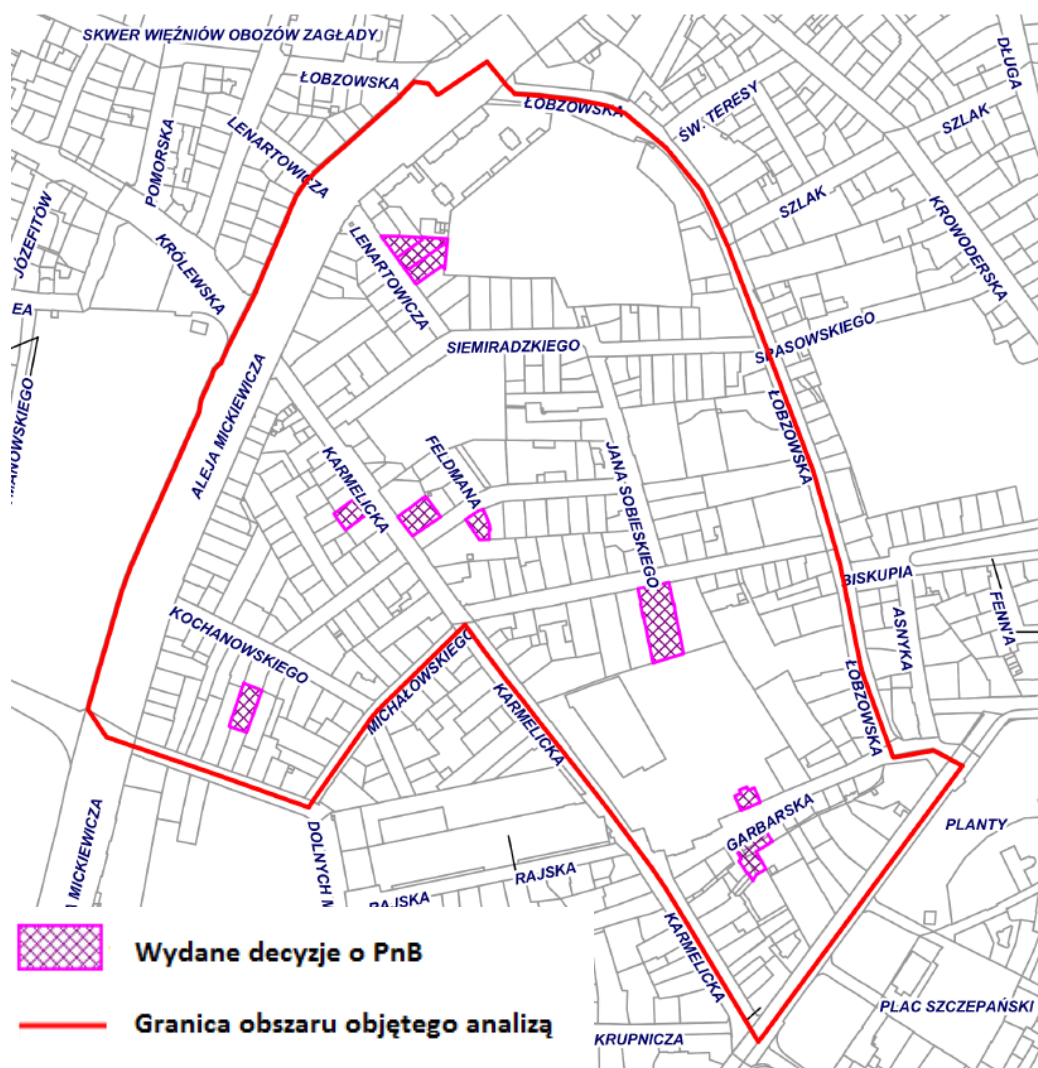


Rys. 11. Obszar objęty wnioskami o sporządzenie planu miejscowego

## B. Wydane decyzje o pozwolenie na budowę

Na analizowanym obszarze w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 stycznia 2019 r. wydano **9 decyzji** o pozwoleniu na budowę dla zamierzeń inwestycyjnych znacząco wpływających na zmianę zagospodarowania przestrzennego. Wydane decyzje dotyczyły przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbudową istniejącej klatki schodowej oraz budowy pomieszczeń kotłowni na poddaszu (ul. Karmelicka);
- budynku położonego przy ul. Karmelickiej wraz z budową oranżerii oraz garażu;
- budynku hotelu położonego przy ul. Garbarskiej;
- budynku oficyny położonej przy ul. Kochanowskiego;
- oficyny wraz z wymianą więźby dachowej i pokrycia dachu w budynku wielorodzinnym (ul. Kremerowska);
- oficyny bocznej na nieruchomości przy ul. Lenartowicza;
- poddasza na cele mieszkalne wraz z budową szybu windowego (ul. Garbarska);
- poddasza oraz kominów w budynku przy ul. Lenartowicza.



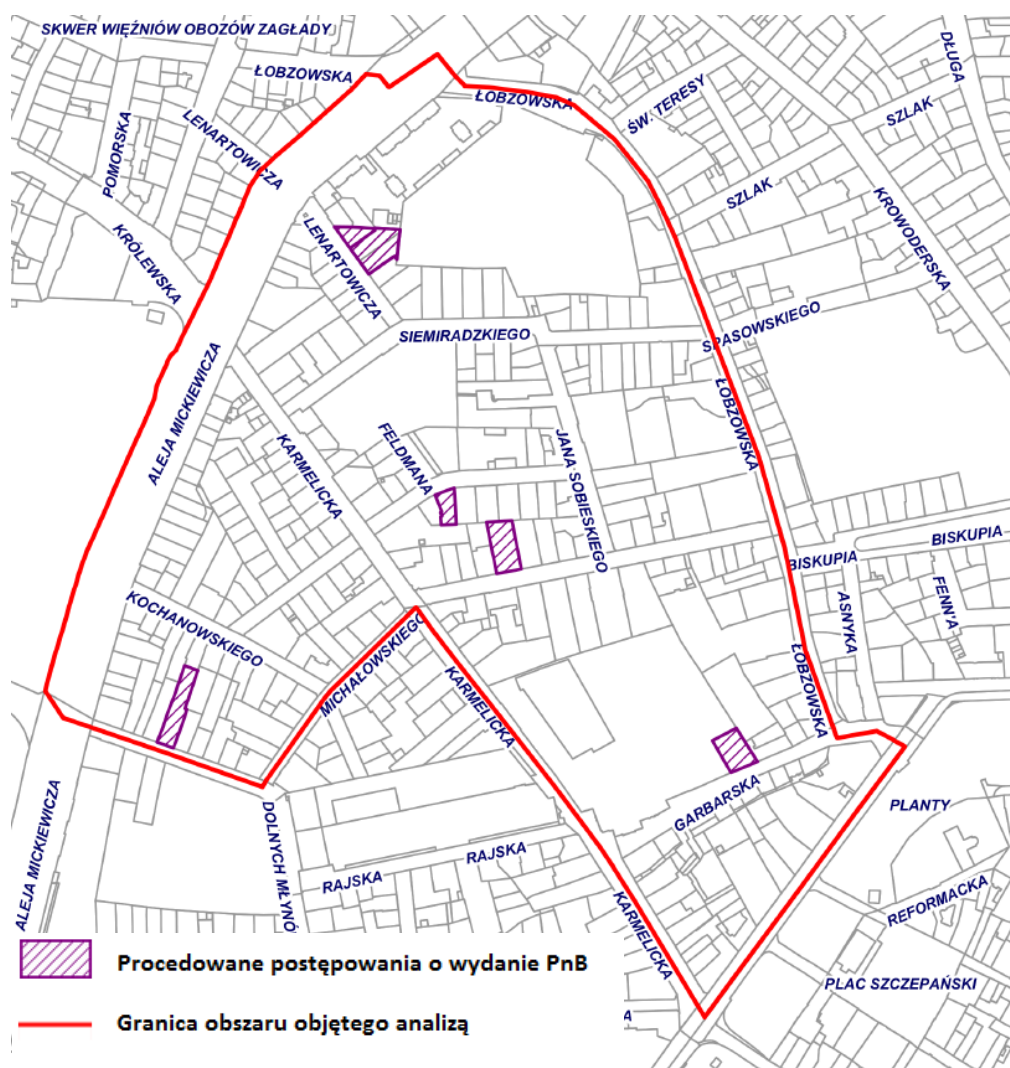
Ryc. 12 Wydane decyzje o PnB



Ponadto na obszarze objętym analizą wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę dla zamierzeń inwestycyjnych, które nie wpływają znacząco na zmianę przestrzeni publicznej. Dotyczyły one m.in.: budowy i przebudowy instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, instalacji wodociągowej, montażu systemu monitoringu wizyjnego, licznych remontów konserwatorskich (elewacji), wymiany stolarki okiennej, docieplenia budynków, zmiany sposobu użytkowania budynków, a także zmiany wewnętrznych układów w budynkach.

### C. Procedowane decyzje o pozwoleniu na budowę

Na analizowanym obszarze prowadzonych jest obecnie **6 postępowań** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla zamierzeń inwestycyjnych, które mogą znacząco wpłynąć na zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni. Dotyczą one budowy: budynku mieszkalno-biurowo-usługowego na nieruchomości przy ul. Czarnowiejskiej, budynku usługowego przy ul. Batorego oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy: budynku biurowego przy ul. Garbarskiej, poddasza w budynku przy ul. Kremerowskiej, poddasza i kominów w budynku przy ul. Lenartowicza.



Rys.13 Procedowane postępowania o wydanie decyzji PnB

Ponadto na analizowanym obszarze prowadzone są postępowania dla zamierzeń inwestycyjnych, których wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym będzie niewielki. Dotyczą one m.in.: przebudowy instalacji gazu i centralnego ogrzewania, przebudowy lokalu usługowego, zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne, montażu okien połaciowych, remontów elewacji oraz dociepleń budynków.

#### **D. Wydane decyzje WZ, ULICP**

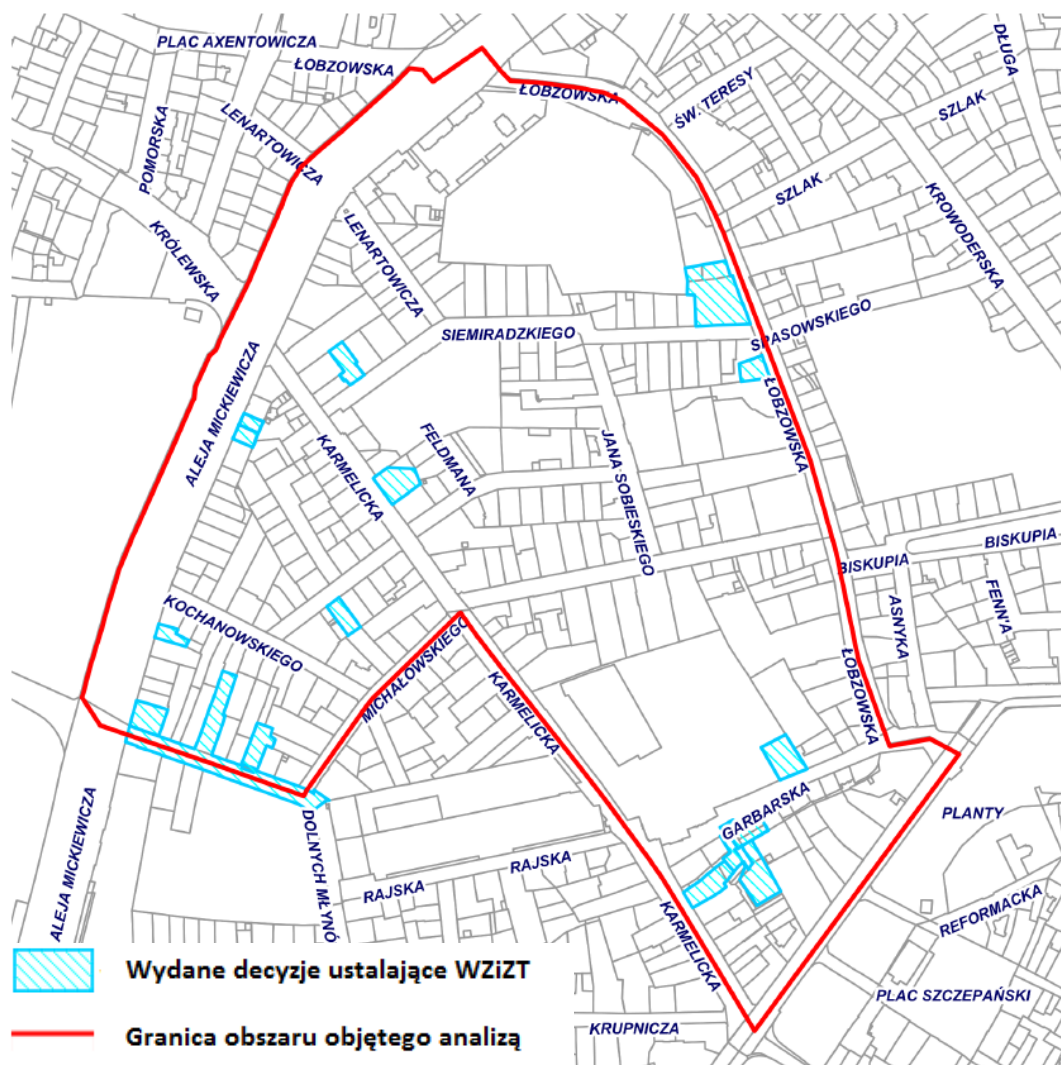
Na analizowanym obszarze w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 stycznia 2019 r. wydano **19 decyzji** ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydane decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- Budynku mieszkalno-biurowo-usługowego przy ul. Czarnowiejskiej;
- Wykusza nadwieszanego w budynku przy ul. Czarnowiejskiej;
- Balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Łobzowskiej;

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy al. Mickiewicza;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbudową klatki schodowej i dobudową szybu windowego przy ul. Czarnowiejskiej;
- Budynku hotelu o przewiązkę przy ul. Garbarskiej;
- Budynku szpitala zlokalizowanego przy ul. Siemieradzkiego;
- Budynku biurowego na hotel przy ul. Garbarskiej;
- Konstrukcji dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Siemieradzkiego, wraz ze zmianą sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne;
- Budynku położonego przy ul. Karmelickiej o schody zewnętrzne;
- Lokalu gastronomicznego przy ul. Karmelickiej.



Ryc. 14 Wydane decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Ponadto na analizowanym obszarze wydane zostały decyzje WZiZT dla inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego. Dotyczyły one m.in. budowy sieci ciepłowniczej i sieci gazowej, zmiany sposobu użytkowania lokali (w tym poddaszy) oraz remontów wewnątrz budynków.

### E. Procedowane decyzje WZ, ULICP

Na obszarze objętym analizą prowadzonych jest obecnie **21 postępowań** o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Dotyczą one m.in.: budowy:

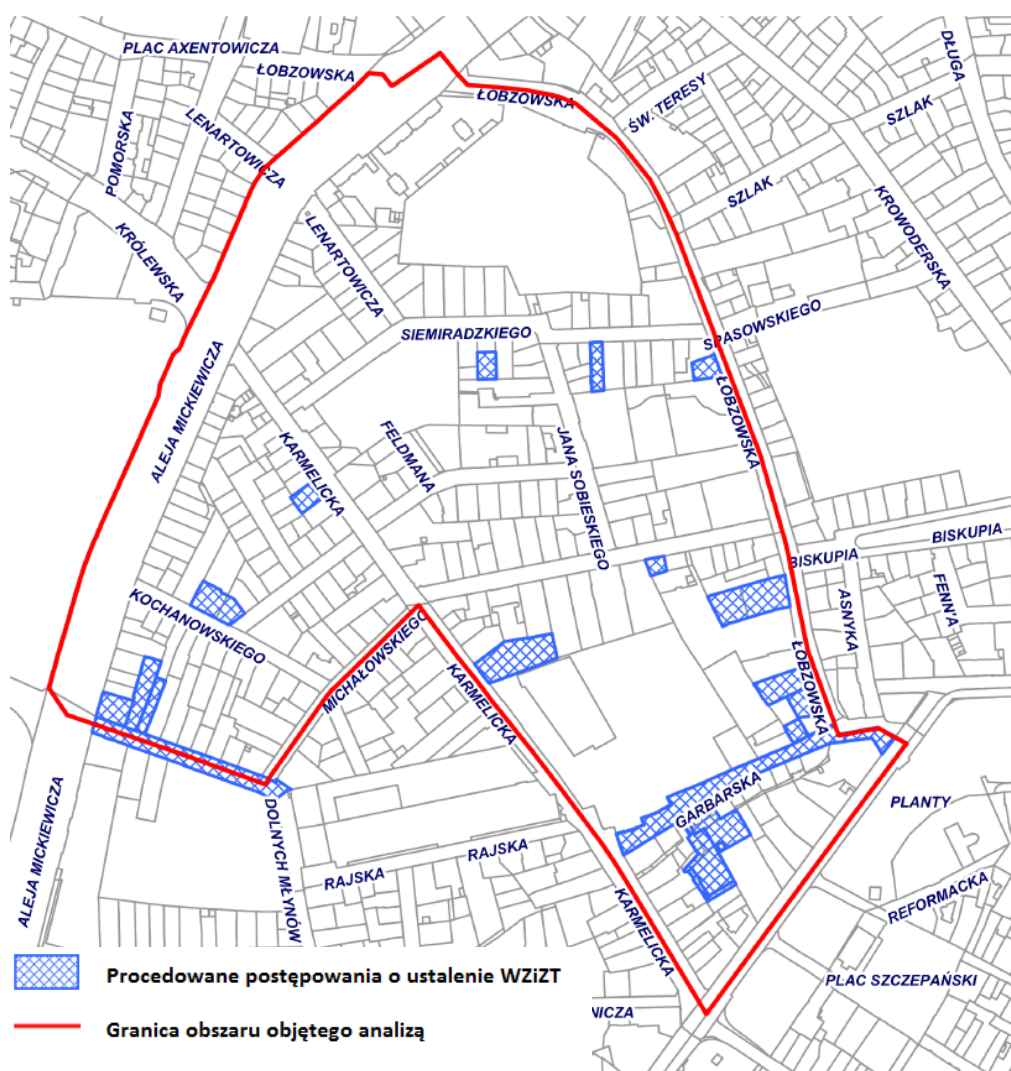
- oficyny mieszkalnej wielorodzinnej z garażami w parterze przy ul. Czarnowiejskiej;
- oficyny o funkcji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz usługowej na nieruchomości przy ul. Siemiradzkiego;
- oficyny mieszkalno-usługowej przy ul. Karmelickiej;
- budynku hotelu z częścią mieszkalną i garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Garbarskiej;
- budynku usługowego – oranżerii na nieruchomości przy ul. Karmelickiej;



- parterowego pawilonu na działce przy ul. Siemieradzkiego
- balkonów w budynku przy ul. Łobzowskiej;

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

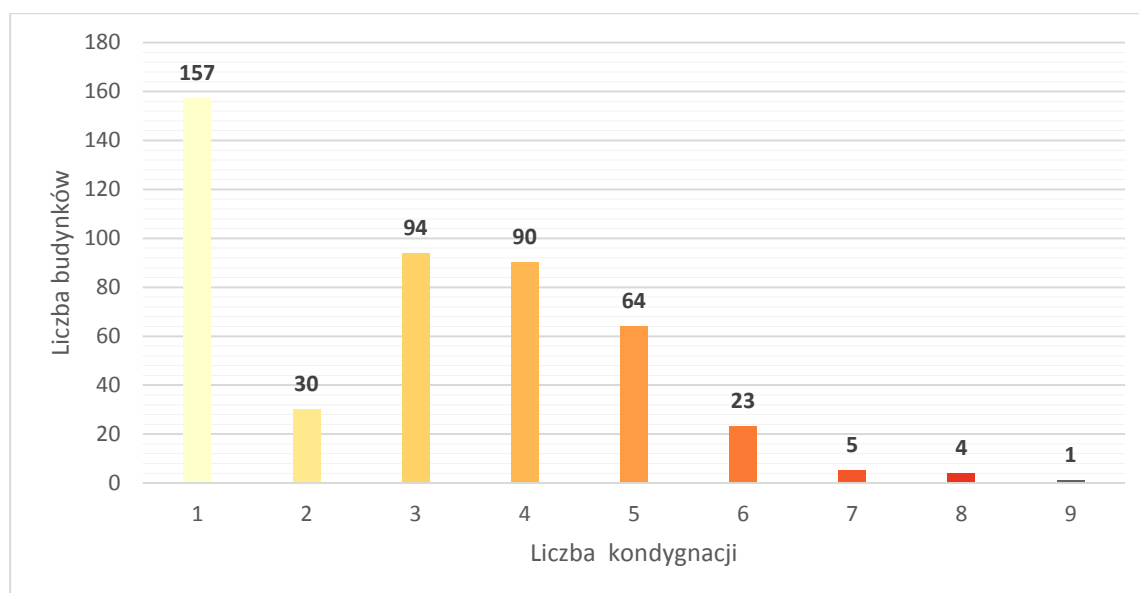
- budynku hotelu - znajdującego się przy ul. Garbarskiej;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza, położonego przy ul. Łobzowskiej oraz przy ul. Batorego;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacją szybu windowego przy ul. Grabarskiej;
- kamienicy i oficyny wraz ze zmianą sposobu użytkowania na obiekt zamieszkania zbiorowego przy ul. Siemieradzkiego;
- poddasza wraz z montażem doświetlających okien połaciowych przy Al. Mickiewicza.



Rys. 15 Procedowane postępowania o ustalenie WZiZT

## 8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

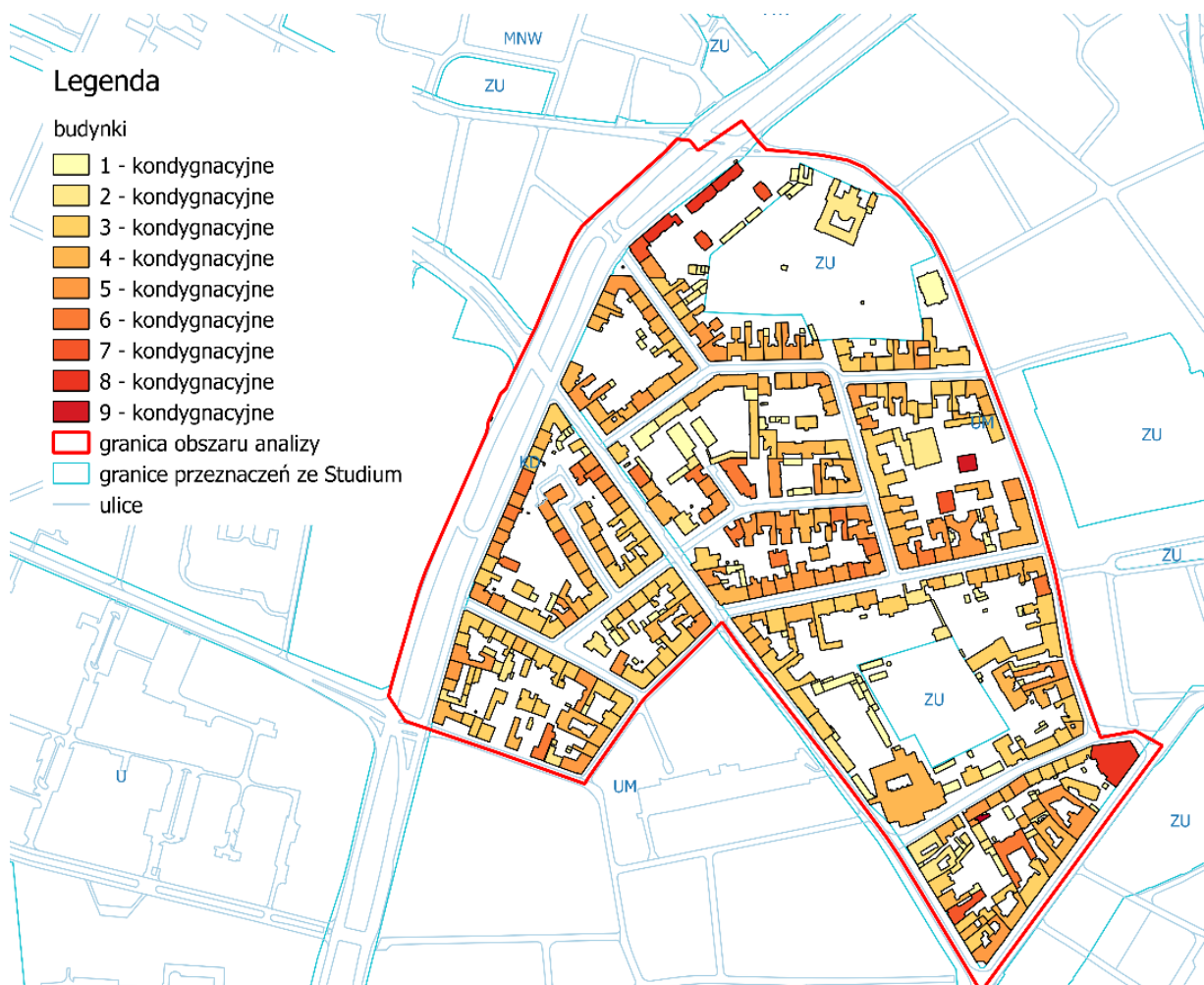
W obszarze analizy znajduje się 468 budynków, mających od jednej do dziewięciu kondygnacji. Najwięcej jest budynków 1 - kondygnacyjnych (157 budynków), 3 - kondygnacyjnych (94 budynków) i 4 - kondygnacyjnych (90 budynków).



Rys. 16. Wysokość budynków mieszkaniowych w obszarze analizy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w **2 jednostce strukturalnej „Pierwsza obwodnica”** wyznacza wskaźniki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnacje, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 6 - kondygnacyjne.

Warunek ten spełniony jest przez 98% budynków w ramach wskazanego w Studium kierunku zagospodarowania. Jedynie 10 budynków nie spełnia zapisu Studium dotyczącego maksymalnej wysokości zabudowy. Wszystkie te budynki powstały przed 2014 rokiem, czyli przez okresem obowiązywania dokumentu Studium. Są to budynki mieszkalne zlokalizowane przy Alei Juliusza Słowackiego, na odcinku od ul. Teofila Lenartowicza do ul. Łobzowskiej, przy ul. Łobzowskiej oraz jeden budynek przy ul. Karmelickiej, oraz biurowiec na skrzyżowaniu ul. Juliana Dunajewskiego oraz ul. Garbarskiej.



Rys. 17. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

## 9. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru

Teren wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Piasek” zawiera się w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Zgodnie z polityką zawartą w Studium tereny objęte strefą buforową predysponowane są do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

### **Celem planu sporządzonego dla analizowanego obszaru powinno być:**

- ochrona sylwety Starego Miasta, istniejących układów urbanistycznych oraz zespołów zabudowy zarówno w obszarze planu jak i poza jego granicami (uwzględnienie przedpola i tła widoku), a także ochrona wartości kulturowych, w tym dziedzictwa niematerialnego,
- ochrona istniejącej zieleni w przestrzeniach publicznych i wnętrzach kwartałów,
- zrównoważony rozwój inwestycyjny będący uzupełnianiem zachowanej tkanki oraz określenie zasad tworzenia nowej zabudowy,
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako dominującej.

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

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań przyszłego planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- 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.

Obszar „Piasek” jest częścią Dzielnicy I Krakowa – Stare Miasto, z zachowanym w większości historycznym układem urbanistycznym. W związku z położeniem obszaru planu w strefie buforowej UNESCO istotną kwestią jest ochrona istniejących układów urbanistycznych oraz zespołów zabudowy o wyraźnych cechach stylowych, z dopuszczeniem uzupełnień zachowanej tkanki, bez tworzenia dominant przestrzennych. Ponadto w związku z potencjalnym wpływem nowych inwestycji na odbiór sylwety miasta, ich gabaryty należy określać na podstawie wykonanych analiz widokowych, uwzględniających również przedpole i tło widoku.

Dla analizowanego obszaru, Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania:

- dla ponad 75% obszaru jako tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM),
- dla ponad 11% obszaru jako tereny zieleni urządzonej (ZU),
- dla ponad 13% obszaru jako tereny komunikacji (KD).

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

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium wykazała, że plan miejscowy będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

## **III. 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.

#### **IV. Niezbędny zakres 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.*

#### **V. PODSUMOWANIE**

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Piasek” 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.

#### **VI. WYTYCZNE WYNIKACJĄCE Z ANALIZY ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania oraz stopnia

zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

Przeanalizowano główne problemy przestrzenne w obszarze i określono cele przyszłego planu miejscowego. Wykazano, iż objęcie planem miejscowym całego analizowanego obszaru jest zasadne i pozwoli na ochronę zabytkowego układu urbanistycznego oraz licznych obiektów wpisanych do rejestru oraz gminnej ewidencji zabytków, a także na kształtowanie ładu przestrzennego.

O zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach całego obszaru analizowanego świadczy także konieczność ochrony i kształtowania zabudowy śródmiejskiej w formie zwartych kwartałów zabudowy w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Ponadto w związku z potencjalnym wpływem nowych inwestycji na odbiór sylwety miasta, ich gabaryty należy określać na podstawie wykonanych analiz widokowych, uwzględniających również przedpole i tło widoku.

Należy wskazać, że zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika również z koniecznością ochrony i kształtowania zabudowy śródmiejskiej – przy zachowaniu odpowiednich standardów dotyczących norm technicznych. Objęcie przedmiotowego terenu planem miejscowym ma pozwolić na skuteczną kontrolę zmian w zagospodarowaniu, a także zapobiec niekorzystnym przekształceniom obszaru, jakie potencjalnie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych. Plan umożliwi również ustalenie zasad kompozycji przestrzennej i kształtowanie przestrzeni publicznych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Polityka przestrzenna zawarta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uzasadnia potrzebę sporządzenia planu mając na uwadze istotne dla rozwoju przestrzennego funkcje związane z:

- ochroną wartości kulturowych i krajobrazowych,
- zrównoważonym rozwojem miasta,
- kształtowaniem przestrzeni publicznych.

Jak wykazała niniejsza analiza, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piasek” o charakterze ochronnym jest możliwe do zrealizowania przy obecnych uwarunkowaniach i wytycznych 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 analizą   |  | tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |  | tereny zieleni nieurządzonej   |
| <b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</b> |  |  |  |  |  |
|   | tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod : |  | tereny usług   |  | tereny infrastruktury technicznej  |
|   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej   |  | tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego                     |  | tereny wód powierzchniowych śródlądowych   |
|   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności  |  | tereny przemysłu i usług   |  | tereny kolejowe  |
|   | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej   |  | tereny cmentarzy   |  | tereny komunikacji   |
|   |  |  | 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 tu nelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego |
|  | istniejące linie kolejowe   |  |  |  | w wyznaczonym korytarzu drogowym  |

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

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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

|  |   |
|--|---|
|  | tereny zieleni publicznej                             |
|  | tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej |
|  | tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych     |
|  | tereny o przeważającej funkcji usług publicznych      |
|  | granice terenów przeznaczonych do zainwestowania      |

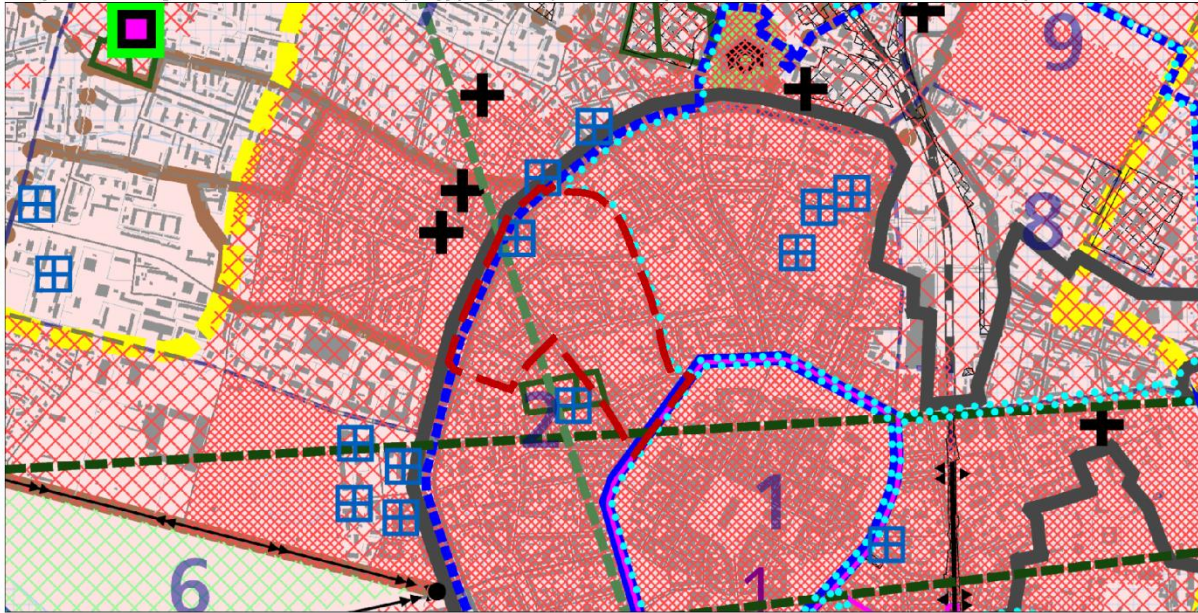


**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**  
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO





**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**



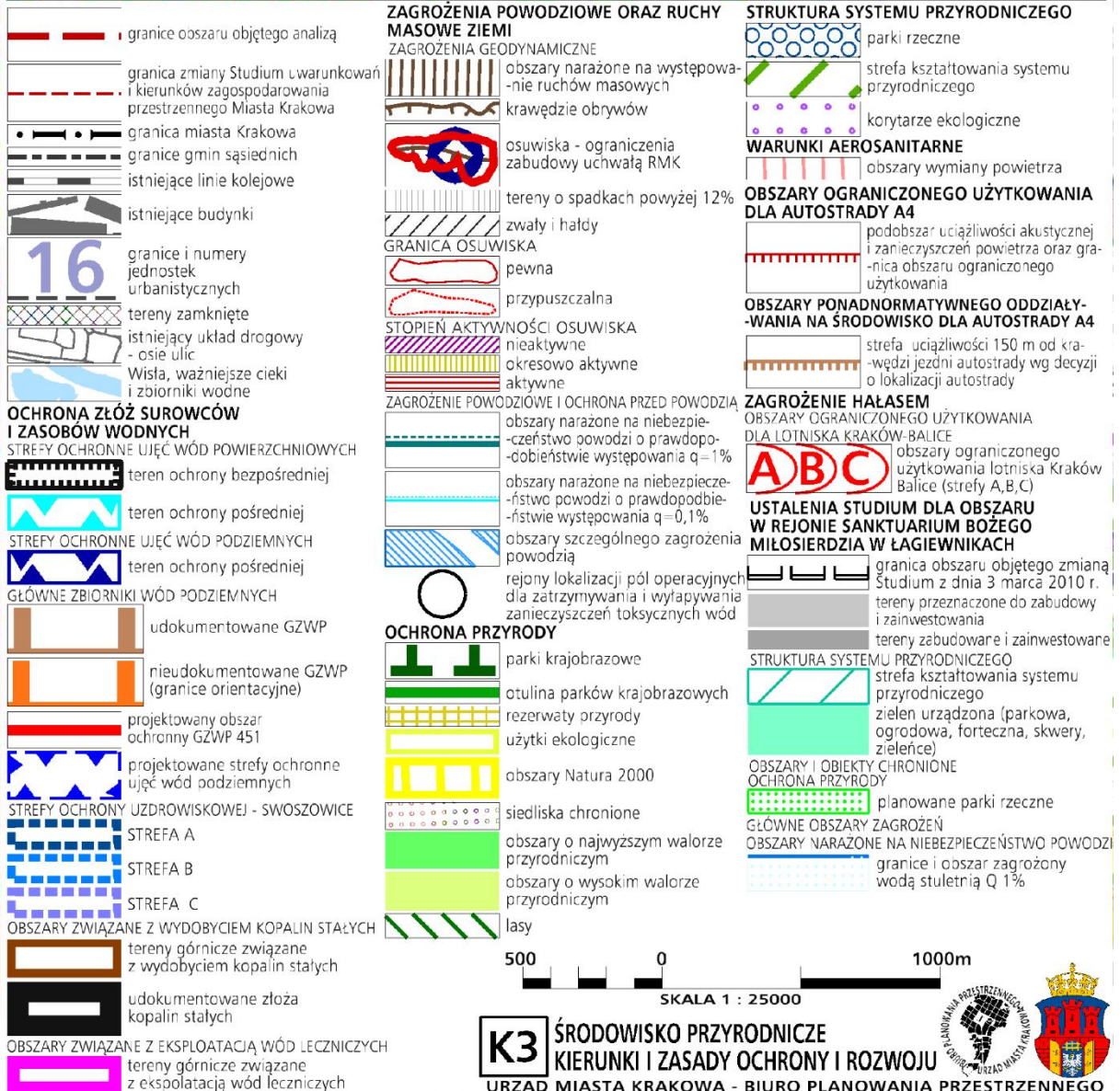
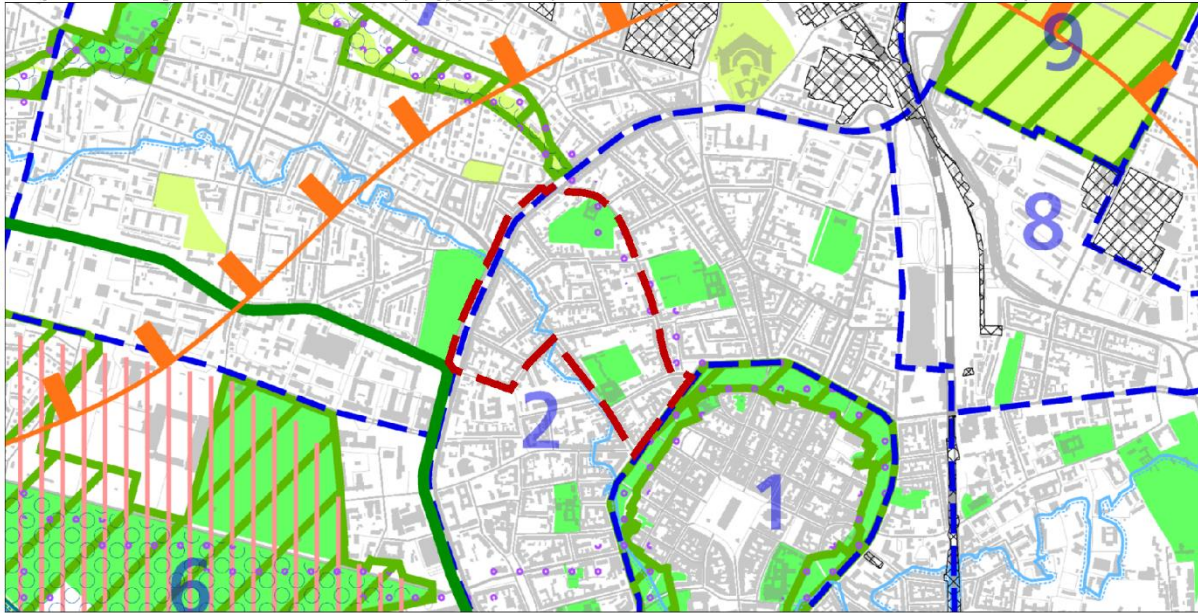
|   |  |  |   |  |  |
|---|--|--|---|--|--|
|   | granicę obszaru objętego analizą                                 |  | granicę strefy nadzoru archeologicznego   |  | dobry kultury współczesnej                               |
| <b>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA</b>   |  |  | granicę strefy nadzoru archeologicznego   |  | miejsca pamięci narodowej                                |
|   | granicę obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO |  | stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)  |  |  |
|   | granicę pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"      | <b>PARKI KULTUROWE</b>   |   |  |  |
| <b>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</b>  |  |  | istniejące  |  |  |
| <b>STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO</b>                                      | granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO       |  | 1. Stare Miasto<br>2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły<br>3. Stare Podgórze z Krzemionkami<br>4. Stara Nowa Huta |  |  |
| <b>STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH</b>  |  |  | wo planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego  |  |  |
|   | dominacji  |  | I. Wzgórze Św. Bronisławy<br>II. Skała<br>III. Młyniki -Tonie<br>IV. Fort Dłubnia<br>V. Lotnisko                      |  |  |
|   | na obszarach zieleni   |  | VI. Krzemionki Podgórskie<br>VII. Rajska-Kosocice<br>VIII. Skotniki-Bodzów<br>IX. Tyniec                              |  |  |
|   | rewaloryzacji  |  |   |  |  |
|   | integracji   |  |   |  |  |
|   | historyczny układ drożny   |  |   |  |  |
|   | układ dróg Twierdzy Kraków                                       |  |   |  |  |
| <b>STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA</b>  |  | <b>ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</b> |   |  |  |
|   | granicę strefy ochrony sylwety miasta                            |  | granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa                         |  | zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków     |
|   |  |  | granicę miasta Krakowa  |  | zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków   |
| <b>STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>  |  |  | granicę gmin sąsiednich   |  | fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków                    |
|   | granicę strefy ochrony i kształtowania krajobrazu                |  | granicę i numery jednostek urbanistycznych  |  | obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków |
|   | obszary ochrony krajobrazu warownego - A                         |  | istniejące budynki  |  |  |
|   | obszary ochrony krajobrazu warownego - B                         |  | istniejący układ drogowy - osie ulic  |  |  |
|   | punkty widokowe  |  | istniejące linie kolejowe   |  |  |
|   | ciągi i osie widokowe  |  | Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne  |  |  |
|   | powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi                 |  | tereny zamknięte  |  |  |
|   | powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi               |  |   |  |  |
| <b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH</b> |  |  |   |  |  |
|   | granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.   |  |   |  |  |
|   | tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania                 |  |   |  |  |
|   | tereny zabudowane i zainwestowane                                |  |   |  |  |
| <b>ŚRODOWISKO KULTUROWE</b>   |  |  |   |  |  |
|   | strefa ochrony i kształtowania krajobrazu                        |  |   |  |  |



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

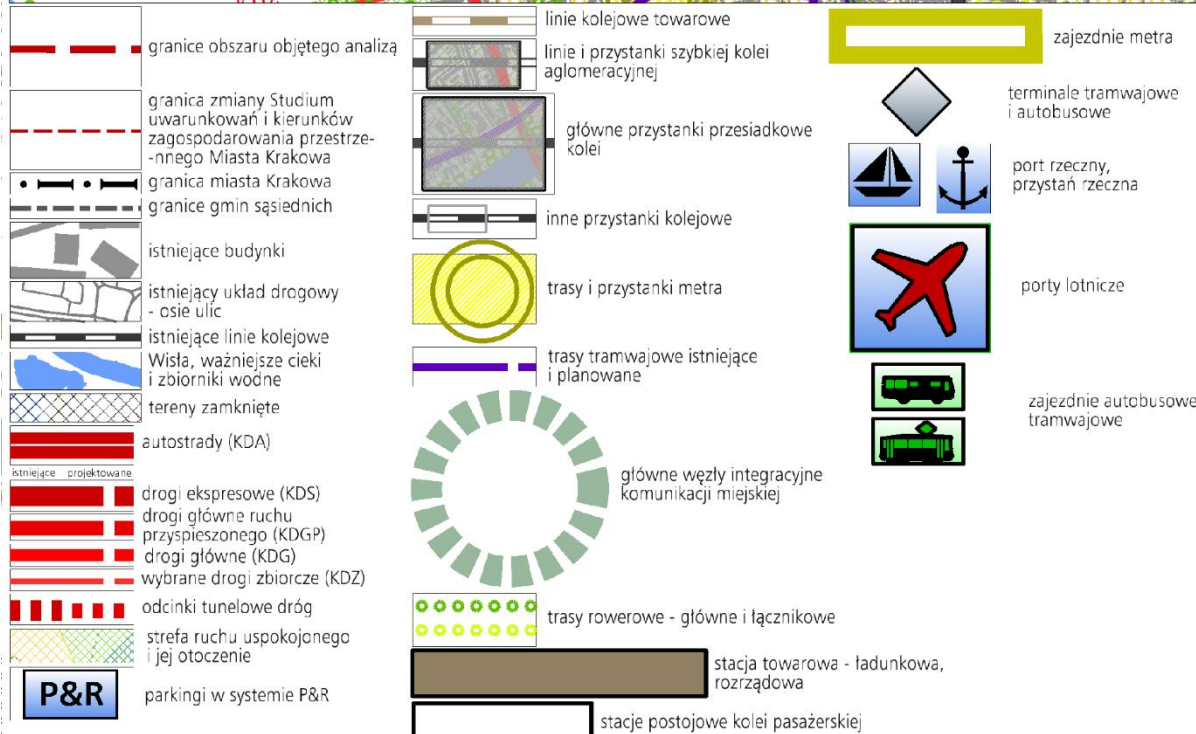


**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**





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



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





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



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

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

**GOSPODARKA ODPADAMI**

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

**SYSTEM GAZOWNICZY**

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

**CMENTARNICTWO**

- ++ cmentarz planowany /oo rozbudowy
- \* planowana spocielarnia zwłok

**SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY**

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

**SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH**

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

**Zielonki**

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

**SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ**

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

Zielonki  
z ZUW Raba  
Wieliczka

**SYSTEM CIEPLOWNICZY**

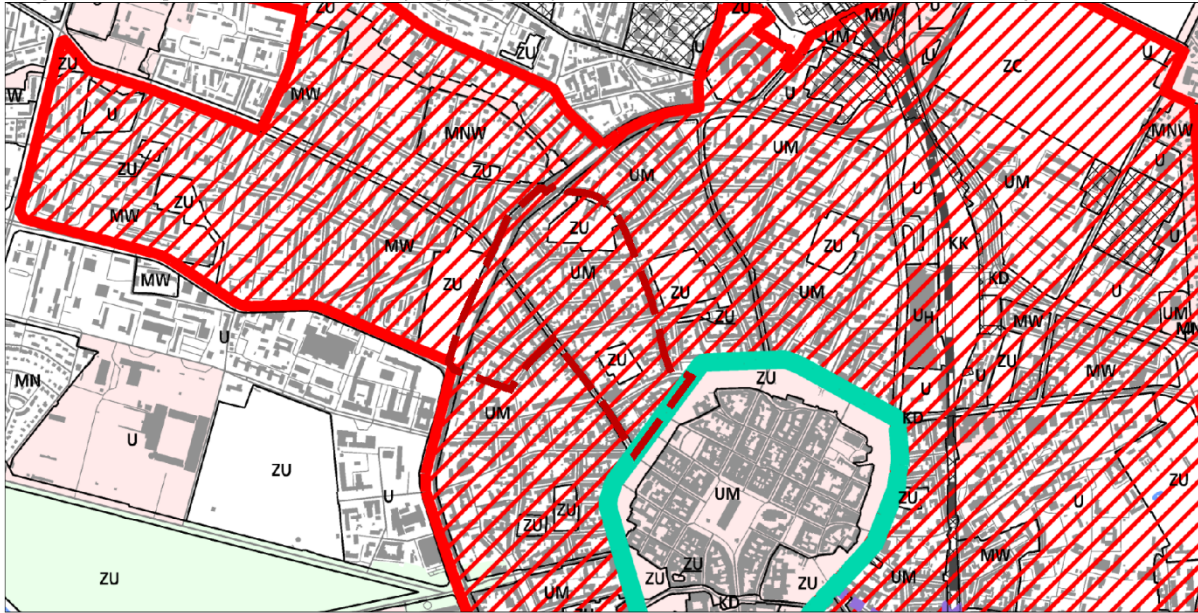
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji pięć systemów miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej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

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



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

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



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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

|            |   |
|------------|---|
| <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 uzdrowska 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, L, S, Lz, Rz, Ls,)

**OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych



**PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

