

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Elżbieta Szczepińska</i>
Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Grzegorz Janyga</i>
Kierownik Pracowni Prac Studialnych:	<i>Tomasz Antosiewicz</i>
Opracowanie:	<i>Radostaw Chwistek Marzena Klepak Urszula Nowak-Błaszczyna Maciej Pietrzko Olga Rodzoń Aleksandra Skąła Beata Wojda-Mucha Tomasz Ziółkowski</i>

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 2022 r., poz. 503 ze zm.), 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.

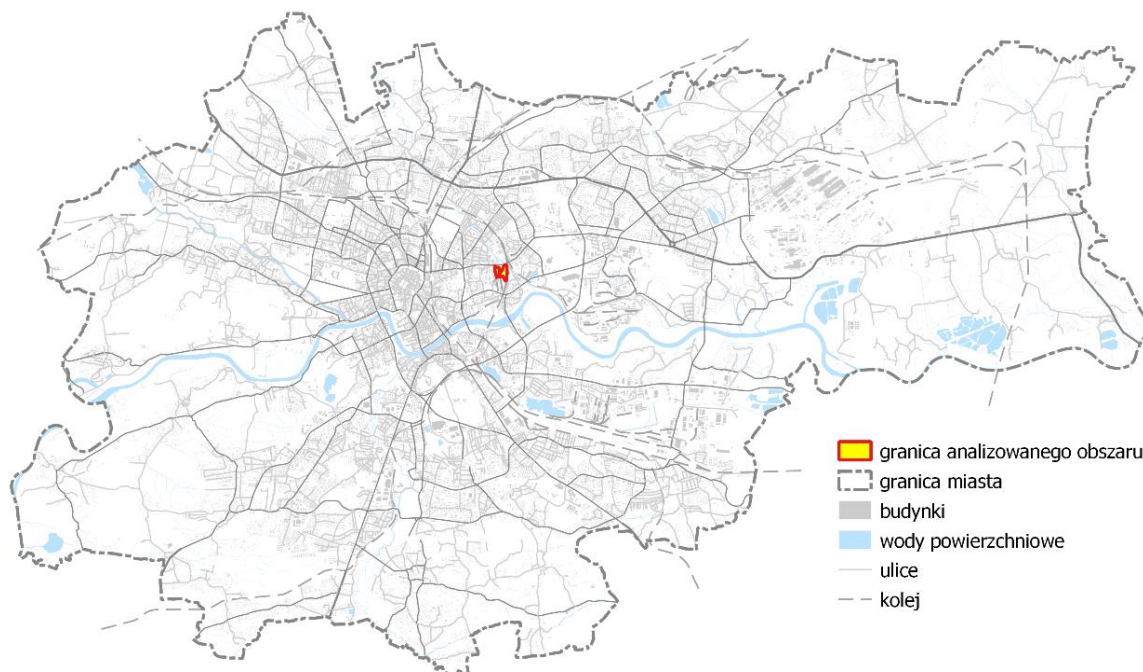
Spis treści

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	7
4. Infrastruktura techniczna.....	8
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	9
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	9
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	10
6. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	11
6.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	11
6.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	17
6.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	18
6.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	20
6.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	20
6.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę.....	21
7. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	23
8. Analiza terenów możliwych do zainwestowania	25
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....	26
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO.....	26
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....	26
V. PODSUMOWANIE.....	27
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	28

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centralnej części Krakowa, na obszarze Dzielnicy II Grzegórzki w obrębie ewidencyjnym nr 5 Śródmieście oraz w niewielkim zakresie w obrębie ewidencyjnym nr 16 Śródmieście. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **7,7 ha**.



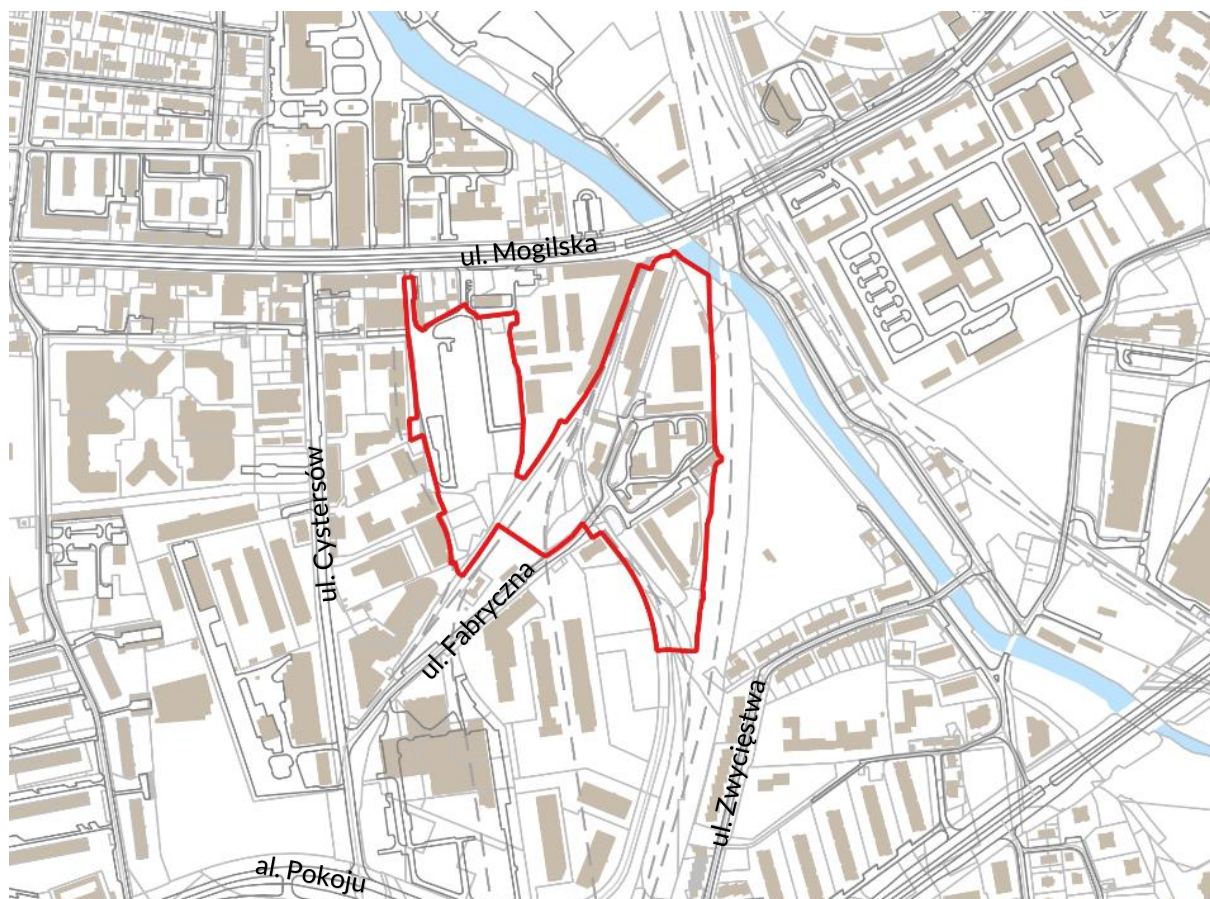
Rysunek 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** zaczynając od miejsca przecięcia działki nr 385/37 obr. 5 Śródmieście z zachodnią granicą działki nr 385/40 obr. 5 Śródmieście, granica obszaru analizowanego przebiega przecinając działki nr 385/40 oraz 385/39 obr. 5 Śródmieście, następnie poprowadzona jest ona wschodnią oraz północną granicą działki nr 385/37 obr. 5 Śródmieście, północnymi granicami działek nr 385/36, 385/20, 385/32 obr. 5 Śródmieście, fragmentem wschodniej granicy działki nr 385/32 obr. 5 Śródmieście, wschodnią granicą działki nr 385/9 obr. 5 Śródmieście, a następnie ponownie fragmentem wschodniej granicy działki nr 385/32 obr. 5 Śródmieście. Na dalszym odcinku granica przebiega wschodnimi granicami działek nr 385/36, 385/38 obr. 5 Śródmieście oraz fragmentem wschodniej granicy działki nr 385/26 obr. 5 Śródmieście, następnie północną granicą działki nr 503/18 obr. 5 Śródmieście, zachodnio-północną granicą działki nr 503/33 obr. 5 Śródmieście oraz zachodnią i północną granicą działki nr 503/37 obr. 5 Śródmieście. Następnie biegnie ona przecinając działki nr 503/20, 503/14, 387/7 obr. 5 Śródmieście, fragmentem północnej granicy działki nr 387/7 obr. 5

Śródmieście oraz zachodnimi granicami działek nr 598 i 597 obr. 5 Śródmieście do północno-wschodniego narożnika działki nr 389/1 obr. 5 Śródmieście;

- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od północno-wschodniego narożnika ww. działki nr 389/1 obr. 5 Śródmieście północną i wschodnią granicą działki nr 389/1 obr. 5 Śródmieście, wschodnimi granicami działek nr: 544, 392/6, 393/3 obr. 5 Śródmieście oraz również wschodnimi granicami działek nr: 246 i 247 obr. 16 Śródmieście do południowo-wschodniego narożnika ww. działki nr 247 obr. 16 Śródmieście;
- **od południa:** granica poprowadzona jest od ww. narożnika działki nr 247 obr. 16 Śródmieście w kierunku zachodnim, południowymi granicami działek nr: 247 obr. 16 Śródmieście oraz 395/9, 503/40, 503/42, obr. 5 Śródmieście, przecinając ww. działkę nr 503/42 oraz przecinając działki nr 551/15, 551/13, 397/30, 397/28 obr. 5 Śródmieście do północnego narożnika ww. działki nr 397/28 obr. 5 Śródmieście. Na dalszym odcinku granica ta przebiega północną granicą ww. działki nr 397/28 obr. 5 Śródmieście oraz fragmentem północnej granicy działki nr 397/29 obr. 5 Śródmieście, przecinając następnie ulicę Fabryczną tj. po terenie działek nr 648, 647, 396/8 obr. 5 Śródmieście, południowo-wschodnią granicą działki nr 396/10 obr. 5 Śródmieście, przecinając działkę nr 503/26 obr. 5 Śródmieście oraz południową granicą działki nr 503/35 obr. 5 Śródmieście do miejsca jej styku z granicą działki nr 503/33 obr. 5 Śródmieście. Następnie granica obszaru analizowanego poprowadzona jest przecinając działki nr 503/34, 503/33, obr. 5 Śródmieście do miejsca przecięcia z granicą działki nr 568/4 obr. 5 Śródmieście;
- **od zachodu:** granica poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki 503/33 z granicą działki nr 568/4 obr. 5 Śródmieście. Następnie przebiega ona przecinając ww. działkę nr 568/4 obr. 5 Śródmieście, fragmentami południowej oraz zachodniej granicy działki nr 403/45 obr. 5 Śródmieście przecinając ją do miejsca zetknięcia z granicą działki nr 385/24 obr. 5 Śródmieście. Na dalszym odcinku granica poprowadzona jest fragmentami zachodnich granic działek nr 385/24 oraz 385/37 obr. 5 Śródmieście, południową granicą działki nr 403/8 obr. 5 Śródmieście, południową oraz fragmentem zachodniej granicy działki nr 403/38 obr. 5 Śródmieście przecinając ją do miejsca zetknięcia z działką nr 403/27 obr. 5 Śródmieście. Na dalszym odcinku granica obszaru analizowanego przebiega zachodnimi granicami działek nr 403/27, 385/22 obr. 5 Śródmieście oraz fragmentem zachodniej granicy działki nr 385/37 obr. 5 Śródmieście przecinając ją następnie do miejsca jej zetknięcia z granicą działki nr 385/40 obr. 5 Śródmieście.



Rysunek 2. Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

W północno-zachodniej części obszaru, przy ul. Mogilskiej znajduje się niezabudowany teren dawnych Krakowskich Zakładów Odlewniczych ZREMB.

W centralnej części obszaru zlokalizowany jest teren zieleni urządzonej – park kieszonkowy „Ogród Fabryczny”, otwarty w 2022 r.

Zabudowę na obszarze analizowanym stanowią przede wszystkim budynki usługowe, składowo-magazynowe oraz przemysłowe. W budynkach Factory Park Mogilska oraz Factory Park Fabryczna przy ulicy Mogilskiej zlokalizowane są lokale usługowe, m.in. sklepy, siłownia, agencja reklamowa oraz wypożyczalnia motocykli. W środkowej części obszaru, przy ul. Fabrycznej znajduje się siedziba Delegatury Centralnego Biura Antykorupcyjnego. W zachodniej części analizowanego obszaru znajduje się zakład produkcyjny Bielenda Sp. z o.o. wraz z budynkami produkcyjnymi i magazynowymi. W południowo-wschodniej części obszaru zlokalizowane są budynki usługowe, m.in.: usług reklamowych, ośrodek szkolenia kierowców, sale prób muzycznych, zakład mechaniki samochodowej, Strzelnica Kraków oraz budynki garażowe. W sąsiedztwie terenów kolejowych zlokalizowany jest budynek mieszkalny 3-kondygnacyjny.



Rysunek 3. Ortofotomapa z obszarem objętym analizą.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, na który składają się ulice:

- ulica Fabryczna - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) - przebiega od ulicy Cystersów w kierunku budynków Factory Park;
- sieć dróg wewnętrznych uzupełniających cały układ drogowy.

Na północ od analizowanego obszaru, w bezpośrednim jego sąsiedztwie, przebiega ulica Mogilska – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega na kierunku wschód-zachód, dochodzi do niej ulica Cystersów. Ulica Mogilska łączy Rondo Mogilskie z Aleją Jana Pawła II.

Parkowanie

Analizowany obszar znajduje się w strefie płatnego parkowania (podstrefa C16). Parkowanie możliwe jest na prywatnych posesjach jak i na publicznych miejscach parkingowych.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami, które umiejscowione są wzdłuż istniejących dróg oraz wewnątrz terenów zakładów pracy.

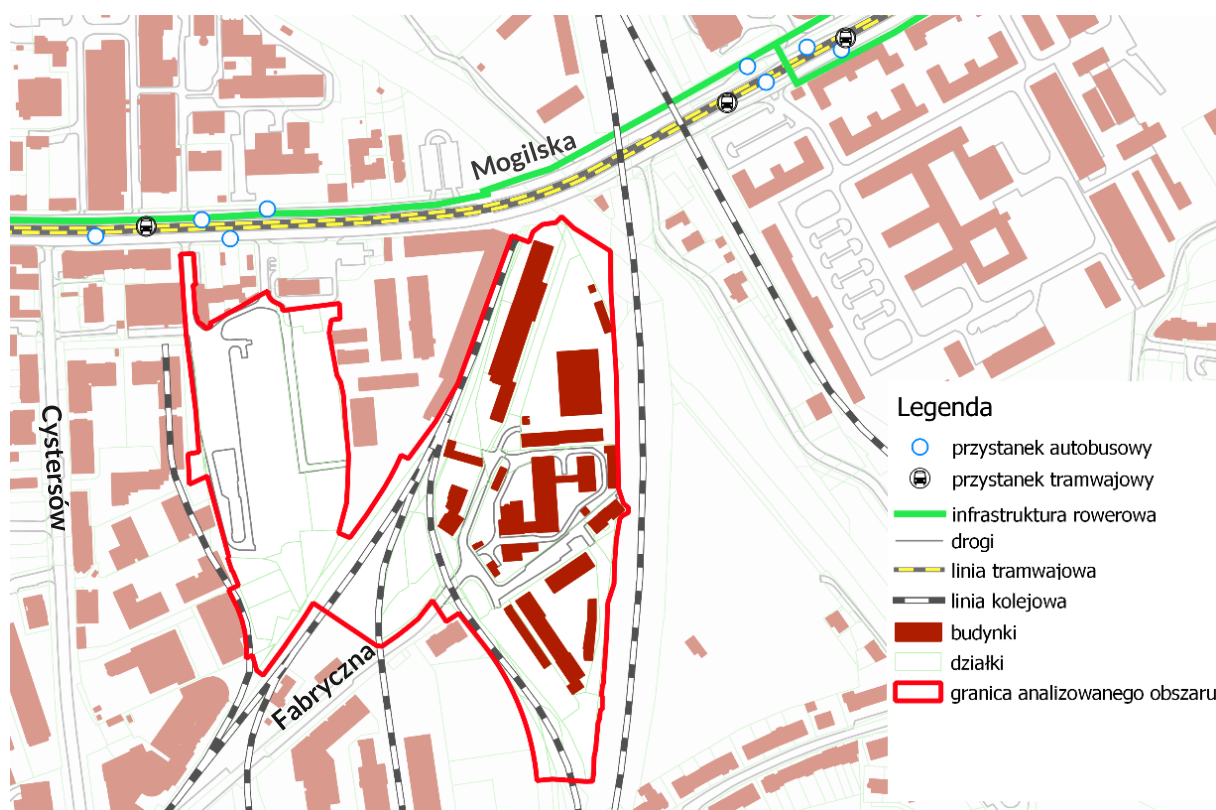
W obszarze analizowanym brak jest wyznaczonych ścieżek rowerowych. Najbliższa ścieżka rowerowa przebiega wzdłuż ul. Mogilskiej.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów obszaru objętego analizą odbywa się komunikacją zbiorową poprzez linie autobusowe i tramwajowe. Trasy komunikacji zbiorowej przebiegają w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru – w ul. Mogilskiej. Są to: 1 linia autobusowa nocna oraz 5 linii tramwajowych dziennych i 1 linia tramwajowa nocna.

Kolej

Na wschód od analizowanego obszaru, w bezpośrednim jego sąsiedztwie, przebiega linia kolejowa (linia obwodowa) relacji Katowice – Przemyśl. W środkowej części analizowanego obszaru przebiegają nieczynne odcinki linii kolejowych.



Rys. 4. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego analizą.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą posiada pełne wyposażenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zmiana dotychczasowego charakteru zainwestowania wymagać będzie rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

- **Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków**

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Na obszarze dominuje system kanalizacji ogólnospławnej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Płaszów”.

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. Źródłem zasilania w energię elektryczną są stacje transformatorowe SN/nN.

- **System ciepłowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego.

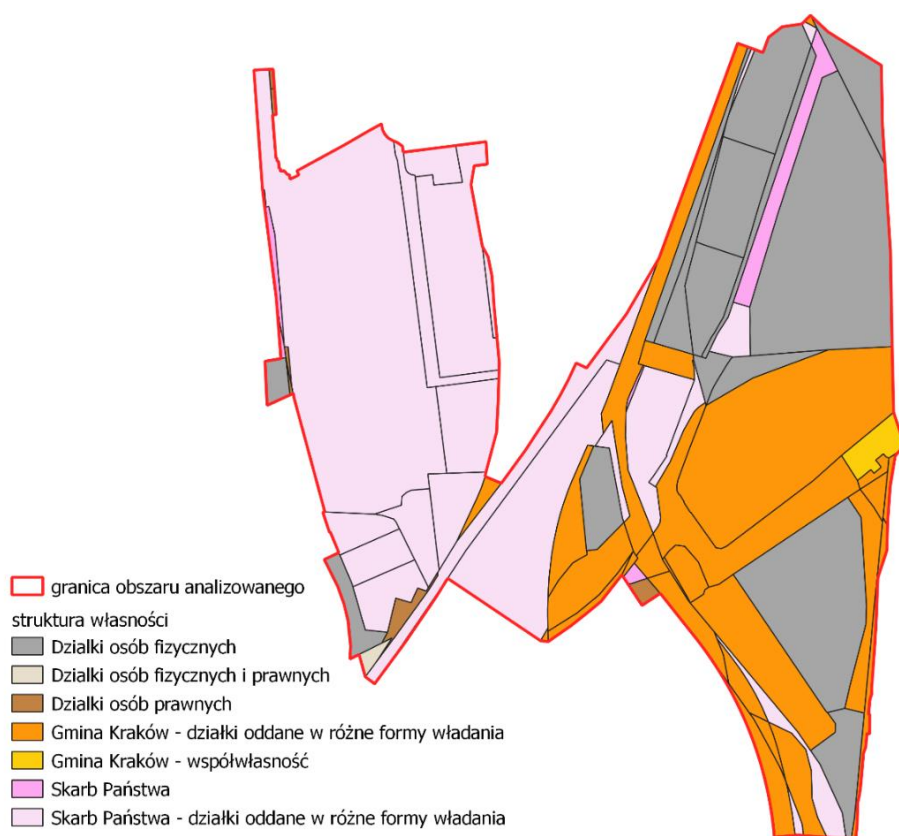
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **Skarbu Państwa oddane w różne formy władania**, które obejmują działki o łącznej powierzchni ponad 3,2 ha, co stanowi 41,5 % powierzchni analizowanego obszaru.

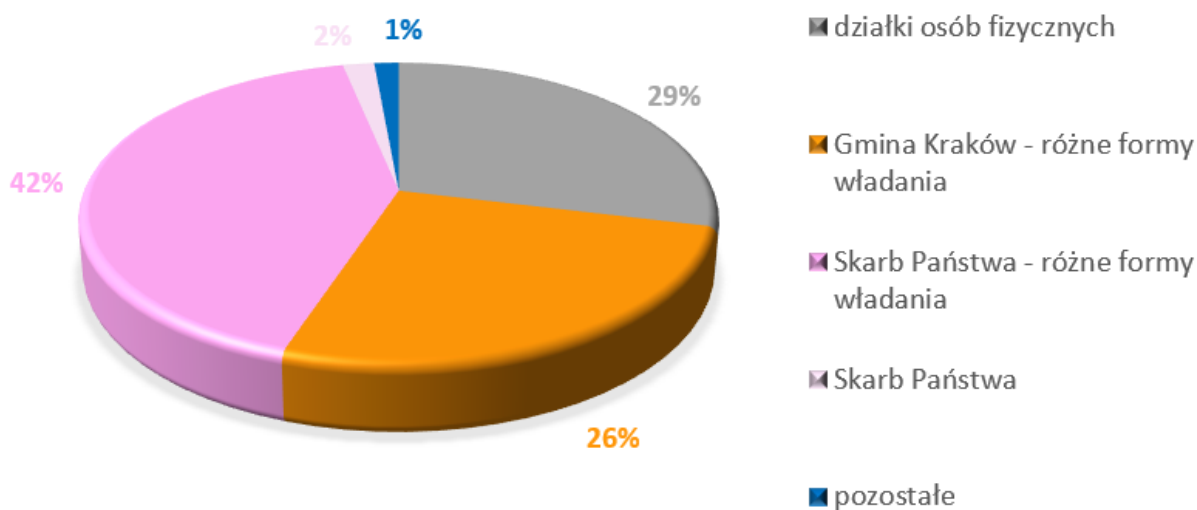
Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią **działki osób fizycznych** zajmują powierzchnię ok. 2,2 ha (ok. 28,8%), natomiast trzecią – działki **Gminy Kraków oddane w różne formy władania** stanowiące ok. 2 ha ogółu (26,4 %). Kolejną grupę własności stanowią działki Skarbu Państwa o pow. 0,1 ha (1,9 %).

Innego rodzaju grupy własności stanowią powierzchnie ok. 0,1 ha co stanowi 1,4% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 3. Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na październik 2022 r.).

STRUKTURA WŁASNOŚCI



Rysunek 4. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

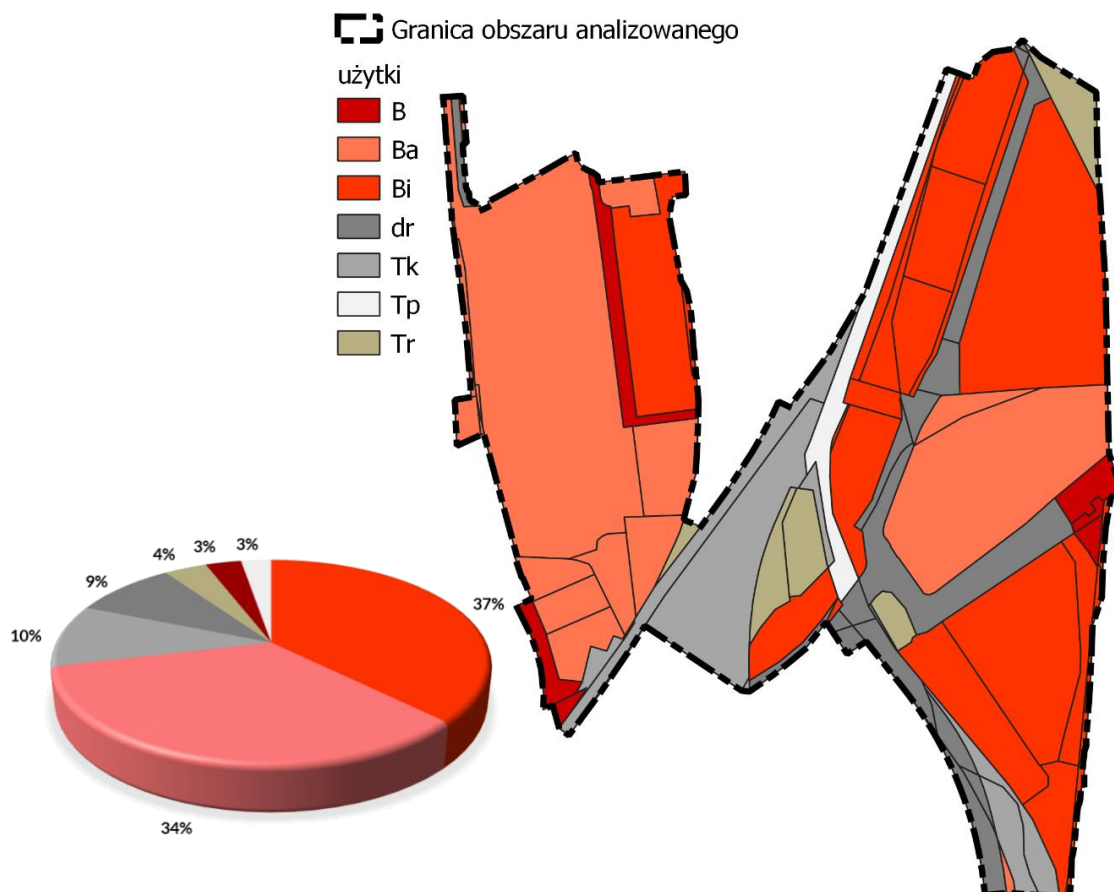
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), stwierdzono, że w obszarze analizowanym grunty zabudowane i zurbanizowane obejmują 96,2% powierzchni obszaru, z czego 21,7% zajmują tereny komunikacyjne. 2,1% zajmują tereny inne.

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGIB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		ha	%
Ba	tereny przemysłowe	2,6	33,9
B	tereny mieszkaniowe	0,2	3,2
Bi	inne tereny zabudowane	2,9	37,4
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	0,7	9,1
Tk	tereny kolejowe	0,8	9,9
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,2	2,7
Inne			
Tr	tereny różne	6,1	2,1



Rysunek 5. Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na sierpień 2022 r.).

6. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego

6.1 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), 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 Tomach II i III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane (dotyczące obszaru objętego analizą) spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy uwzględnić 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 ((...) MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);
 3. Za zgodne 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 ((...) MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) 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 ((...) MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) 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 ((...) MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) - 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) (...);
 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. (...);
14. (...);
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.

W obszarze objętym analizą, znajdującym się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr: 11 Grzegórzki**, występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- **MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

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, zieleń urządzona i nieurzadzona).

Funkcja dopuszczalna – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

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 nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	3,4	44,2
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	4,3	55,8
Razem:	7,7	100,0

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium, w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

W obrębie SJU nr 11 Grzegórzki:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejąca zabudowa usługowa do utrzymania, przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowana jako zespoły zabudowy w oparciu o system przestrzeni publicznych z ciągami zieleni urządzonej;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- (...);
- Ciągi komunikacyjne (...) ul. Fabryczna (...) kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną;
- (...);

- Ochrona i kształtowanie istniejących i tworzenie nowych przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami: Lubicz, Mogiłą, Grzegórzecką, Kotlarską, al. Pokoju, al. Powstania Warszawskiego.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa wielorodzinna w formie bloków mieszkalnych, w tym także w układzie kwartałów zabudowy, a w obszarze na zachód od linii Powstania Warszawskiego – Kotlarska również w układzie kwartałów zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogińskiej (...) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- (...);

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Mogiłą i Al. Pokoju do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m, a w rejonie ul. Fabrycznej do 36m;
- (...);
- W przypadkach uzasadnionych kontekstem kulturowo-krajobrazowym dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogińskiej (...) do 100%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

(...) Ponadto liczne układy przestrzenne i obiekty ujęte są w ewidencji zabytków, z czego część wpisana jest do rejestru zabytków (...).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - widoki sprzed mostu Kotlarskiego w kierunku Kazimierza i Wesołej,
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi;
- (...);

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Rzeka Wisła – obwałowana/jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (...);
- (...);
- Występowanie obszarów parków rzecznych (fragmentarycznie);
- W niewielkiej części zasięg orientacyjny nieudokumentowanego Głównego Zbiornika wód Podziemnych nr 450;
- (...)

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Transport zbiorowy:
 - (...),
 - linie tramwajowe średnicowe (ul. Mogilska - ul. Lubicz, al. Powstania Warszawskiego, al. Pokoju - ul. Grzegórzecka), – magistralne linie autobusowe (dołączające do tras obsługujących kierunki bez linii tramwajowych);
- Strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;
- (...);

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 10%;
- Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy maksymalnie o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.



Rysunek 9. Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

6.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

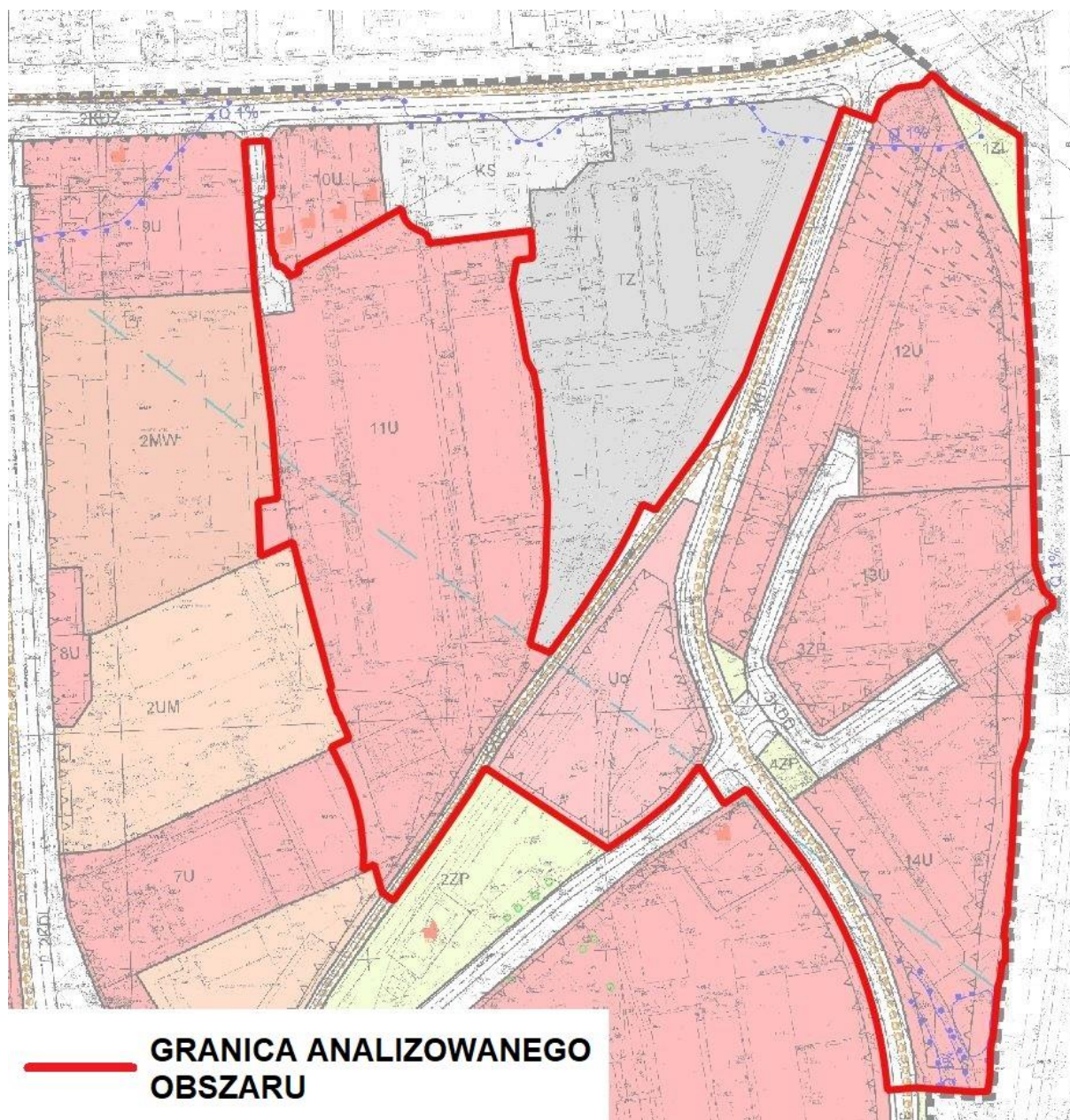
Analizowany obszar w całości objęty jest ustaleniami obowiązującego od 22 sierpnia 2010 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” – uchwałą Nr CV/1411/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.

Obszar objęty analizą obejmuje położone w północno-wschodniej części planu miejscowego tereny oznaczone jako:

- **11U-14U** – tereny zabudowy usługowej;
- **Uo** – teren zabudowy usług publicznych – oświaty i kultury;
- **3ZP-4ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- **1ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;

oraz fragmenty terenów

- **3KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- **KXR** – teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego.



Rysunek 11. Analizowany obszar na tle fragmentu rysunku obowiązującego mpzp obszaru Cystersów.

6.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) cyt. *W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...).*

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof*

naturalnych, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*
3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, określił dla obszaru funkcjonalnego „Krakowski Obszar Metropolitalny” cel rozwoju jako wzmocnienie funkcji metropolitalnych oraz poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W ramach KOM wskazano m.in. następujące wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej:

1. *Dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych.*
2. *Kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej bez tworzenia nieuzasadnionych analizami przestrzennymi i społeczno-ekonomicznymi nowych izolowanych terenów inwestycyjnych bądź terenów o znacznej powierzchni przylegających do istniejących terenów zabudowanych.*
3. *Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy ustalić zasady zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, rozumianą jako utrzymanie lub zapewnienie ciągłości tych korytarzy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych w PZPWM.*
4. *Rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta (...) w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających jakość powietrza.*

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego obejmującego m.in. Kraków, w zakresie polityki przestrzennej wskazuje się m.in. następujące kierunki działań, tj.: *ograniczenie nieuzasadnionego rozszerzania terenów inwestycyjnych i rozpraszania zabudowy poprzez bilansowanie wykorzystania już istniejących terenów i prognozy rozwojowe, oparte o systematyczny monitoring prowadzony w skali KOM; wykorzystanie terenów zielonych dla kształtowania ciągów przestrzeni publicznych o charakterze sportowym, rekreacyjnym i edukacyjnym.*

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. (...) *prezydent miasta sporządza studium 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, o której mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o *podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu* zostanie powiadomiony m.in. *zarząd województwa*, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w opracowywanym projekcie planu miejscowego.

6.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

6.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 dla obszaru objętego analizą złożono 3 wnioski o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1.	2319	Wniosek zbiorowy	Wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” w zakresie utworzenia nowego parku miejskiego w rejonie ulic Cystersów i Alei Pokoju.	28.04.2015
2.	3260	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” w zakresie ilości miejsc parkingowych dla budynków usługowych	13.09.2019
3.	3778	Jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej	Wniosek o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej U w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” w zakresie działek nr 503/37, 503/21, 391/4 obr. 5 Śródmieście	22.09.2022



Rysunek 12. Obszary wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wraz z numerami).

6.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2018 r.** do dnia **12 października 2022 r.** zostało wydanych **10 decyzji** o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

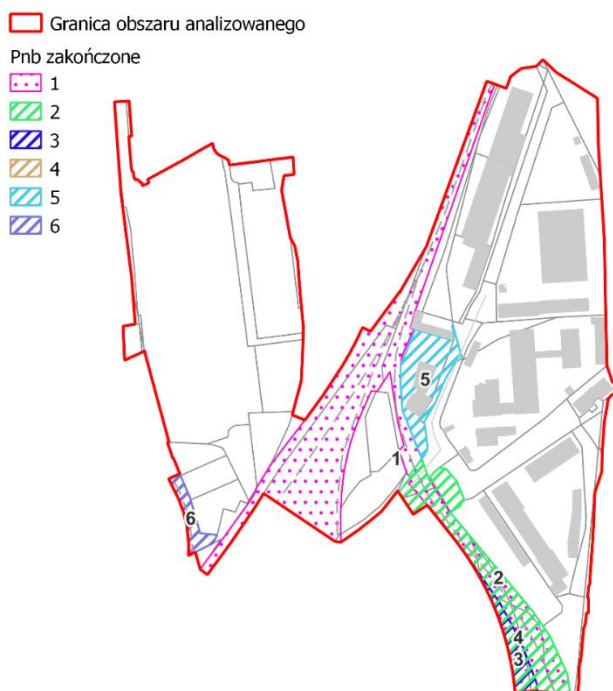
budowy:

- Budowy drogi klasy „L” łączącej al. Pokoju z ul. Fabryczną wraz z towarzyszącą infrastrukturą - 20.09.2018 r. (nr 1, 2).

przebudowy, rozbudowy / nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania na cele usługowe istniejących budynków historycznych jako jednego budynku wraz z dwukondygnacyjnym garażem – 8.03.2018 r. i 24.09.2018 r. (nr 3 i 4)
- przebudowa i remont budynku delegatury Centralnego Biura Antykorupcyjnego – 27.06.2022 r. (nr 5)

- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego wraz z rozbudową wewnętrznej instalacji – 9.12.2019 r. (nr 6).



Rysunek 13. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 12 października 2022 r.).

Wg stanu na 12 października 2022 r. w granicach analizowanego obszaru nie są prowadzone **postępowania** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zawieszono jest postępowanie dla inwestycji obejmującej budowę zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej z garażami podziemnymi oraz garażami na parterze (etap I i II) przy ul. Mogiłskiej 71a.



Rysunek 6 Zawieszono postępowanie o pozwoleniu na budowę w obszarze objętym analizą (stan na 12 października 2022 r.).

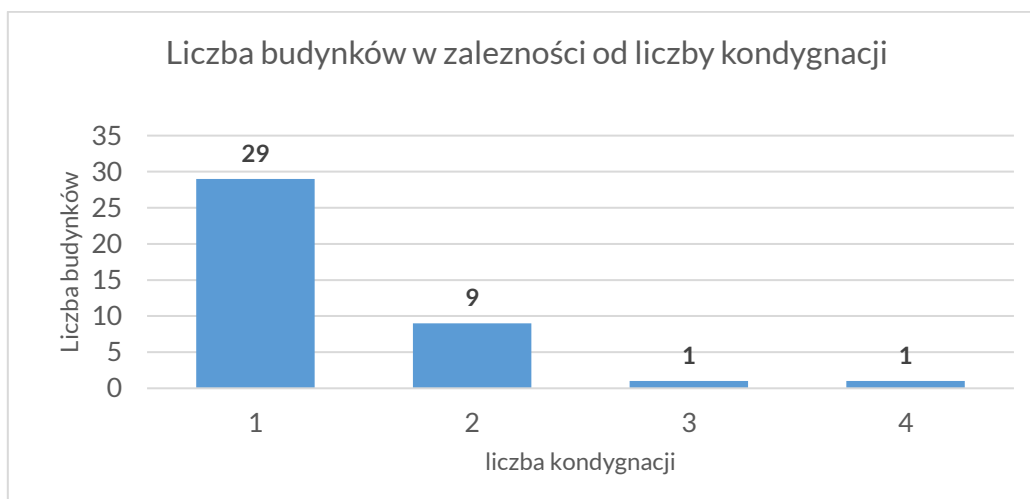


Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP). Tym samym powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

7. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizowanym zidentyfikowano **40** budynków o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają od jednej do czterech kondygnacji. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (29). Kolejną grupę stanowią budynki 2-kondygnacyjne (9) oraz po jednym budynku 3 i 4-kondygnacyjnym.

Poniższy wykres przedstawia rozkład liczbowy budynków – w podziale na liczbę kondygnacji.



Wykres 1 Budynki w obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **11 - Grzegórzki**, obszar analizowany obejmuje głównie tereny wskazane w Studium jako:

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla terenów położonych pomiędzy ul. Mogiłską i al. Pokoju do 36 m.

Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkaniowym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki mieszkaniowe wyższe niż 12-kondygnacyjne, a usługowe wyższe niż 10-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie występuje zabudowa.

▪ **Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ul. Fabrycznej do 36 m.

Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkaniowym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki mieszkaniowe wyższe niż 12-kondygnacyjne, a usługowe wyższe niż 10-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki mieszkaniowe i usługowe spełniają ten wymóg.



Rysunek 16. Budynki w obszarze analizowanym w podziale na liczbę kondygnacji.



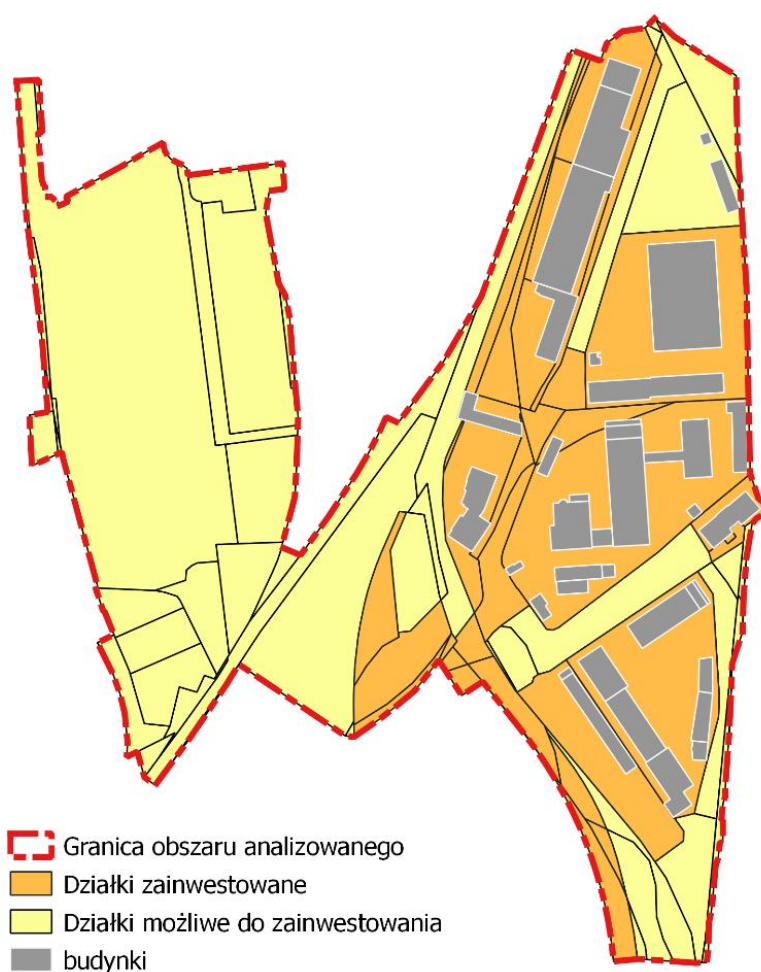
Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr. Liczba kondygnacji nie zawsze odpowiada założeniu, iż każda kondygnacja jest równa 3 m lub 3,5 m wysokości. W związku z tym, powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

8. Analiza terenów możliwych do zainwestowania

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MW, UM) w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinventaryzowano działki już zainwestowane (budynki, drogi, parkingi) oraz działki lub ich części możliwe do zainwestowania, na których nie ma jeszcze budynków lub są zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym (garaże, „dzikie” parkingi, składowiska materiałów itd.).

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca nowe tereny możliwe do zainwestowania lub przekształcenia (kolor żółty na rys. nr 15) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów.



Rysunek 15. Tereny w obszarze analizowanym możliwe do zainwestowania.

Zidentyfikowane potencjalne tereny inwestycyjne obejmują cały obszar analizy o łącznej powierzchni ok. 7,7 ha. Pośród nich ok. 3,4 ha stanowią działki zidentyfikowane jako już zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany) lub działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe).

Powierzchnia działek, które mogą zostać uzupełnione nową zabudową, czyli nowych obszarów możliwych do zainwestowania, wynosi **ok. 4,3 ha**.

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;
- struktury terenów oraz ich przeznaczenia w obszarze objętym analizą;
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu;
- kierunków i zasad rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej;
- realizacji polityki przestrzennej.

Dla obszaru objętego analizą Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania dla:

- **55,8%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**);
- **44,2%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fabryczna” 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

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystuje się kopię mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków), prowadzoną na obszarze Krakowa w systemie teleinformatycznym jako bazę obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86.

Wyżej wymienione materiały, znajdujące się w zasobie Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie, obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny go otaczające w pasie 50 m, w ramach Gminy Miejskiej Kraków.

IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga realizacji poniższych czynności, tj.:

1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.

4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenia publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.
7. Rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego (ewentualnego ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie).
8. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
9. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

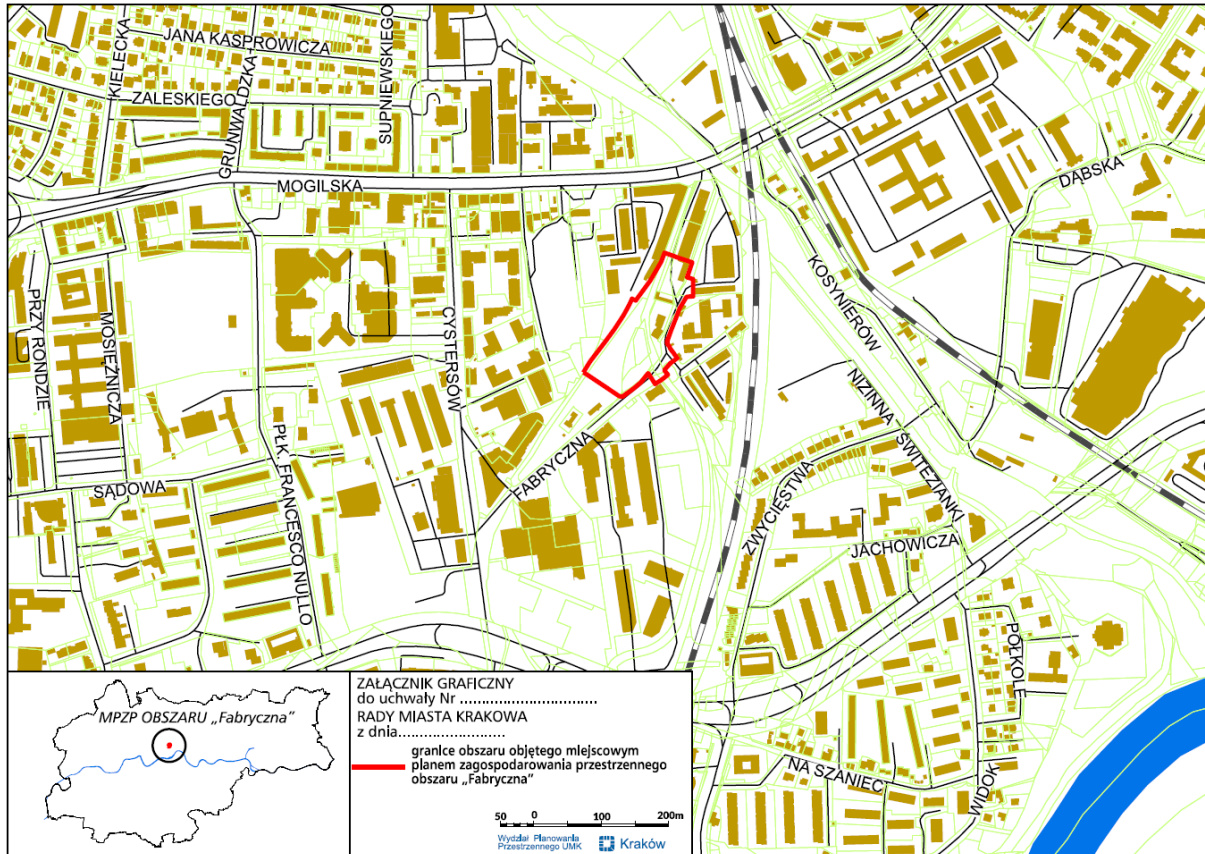
V. PODSUMOWANIE

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy 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.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych, planowanych przedsięwzięć oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Fabryczna” wykazała możliwość przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, celem aktualizacji ustaleń planistycznych w związku z dokonaną w 2014 r. zmianą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Analiza wykazała zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Niemniej z uwagi na okoliczność, iż został złożony jeden wniosek o zmianę ustaleń planistycznych, celem umożliwienia rozbudowy budynku na potrzeby inwestycji celu publicznego, proponuje się objęcie pracami planistycznymi mniejszego obszaru. Plan miejscowy zatem zostanie sporządzony na potrzeby realizacji ustawowych zadań Centralnego Biura Antykorupcyjnego oraz podniesienia bezpieczeństwa obiektu, a także zabezpieczenia rezerwy terenu pod park publiczny.

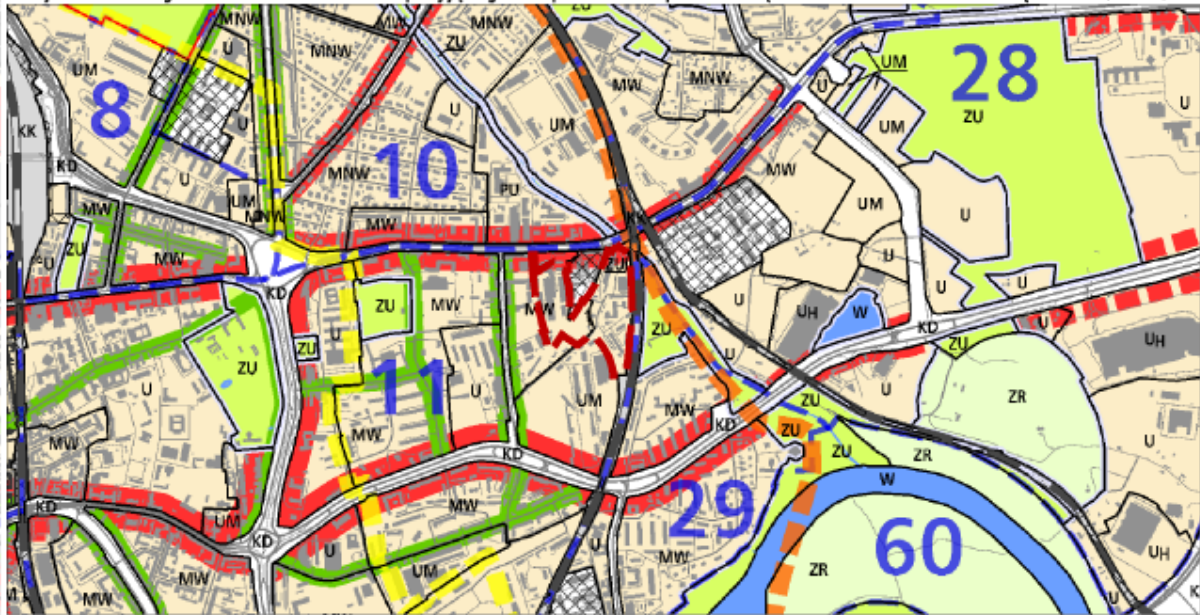


Rysunek 18. Granice obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Fabryczna”.

VI. 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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny zieleni nieurządzonej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług		tereny infrastruktury technicznej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego		tereny wód powierzchniowych śródlądowych
			tereny przemysłu i usług		tereny kolejowe
			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 ciekły i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonego korytarza drogowego
	istniejące linie kolejowe				

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	Wisła, ważniejsze ciekły 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		system zieleni i parków rzecznych
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		granica strefy miejskiej

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

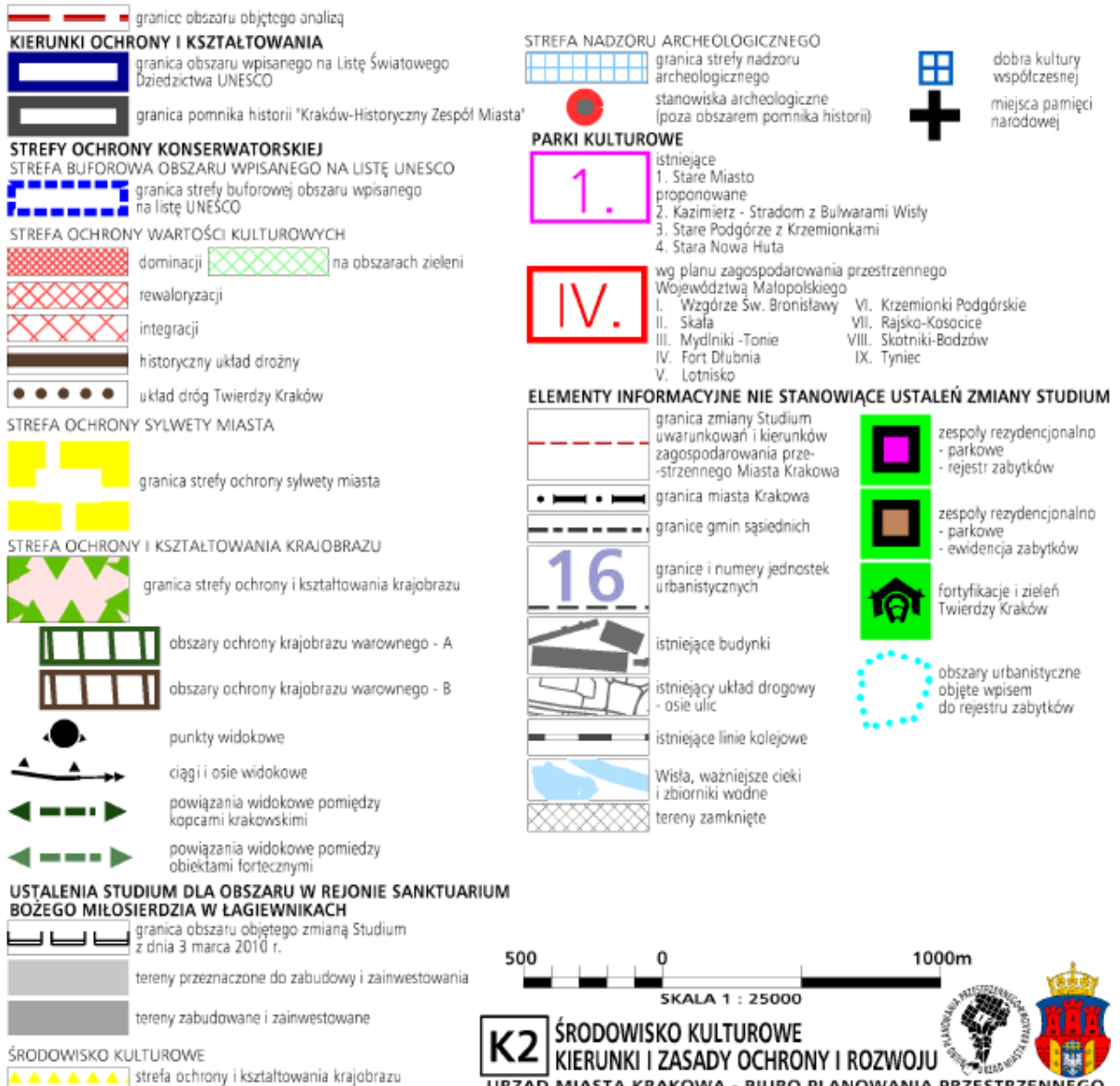
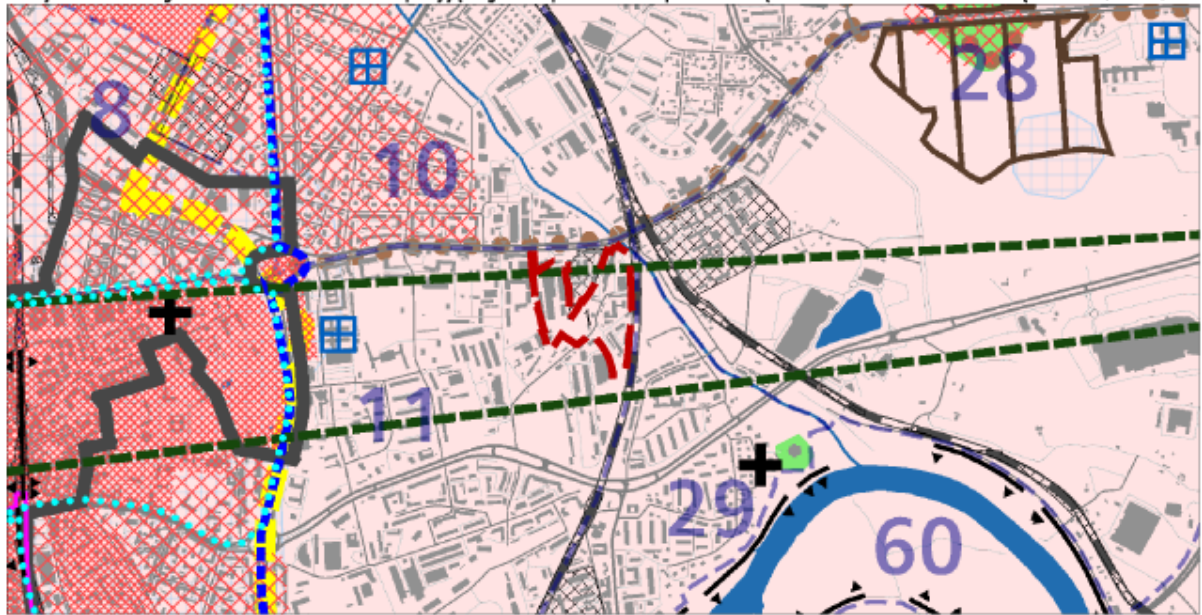
	ZP tereny zieleni publicznej
	MU tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	UC tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	UP tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



K1 STRUKTURA PRZESTRZENNĄ KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNego

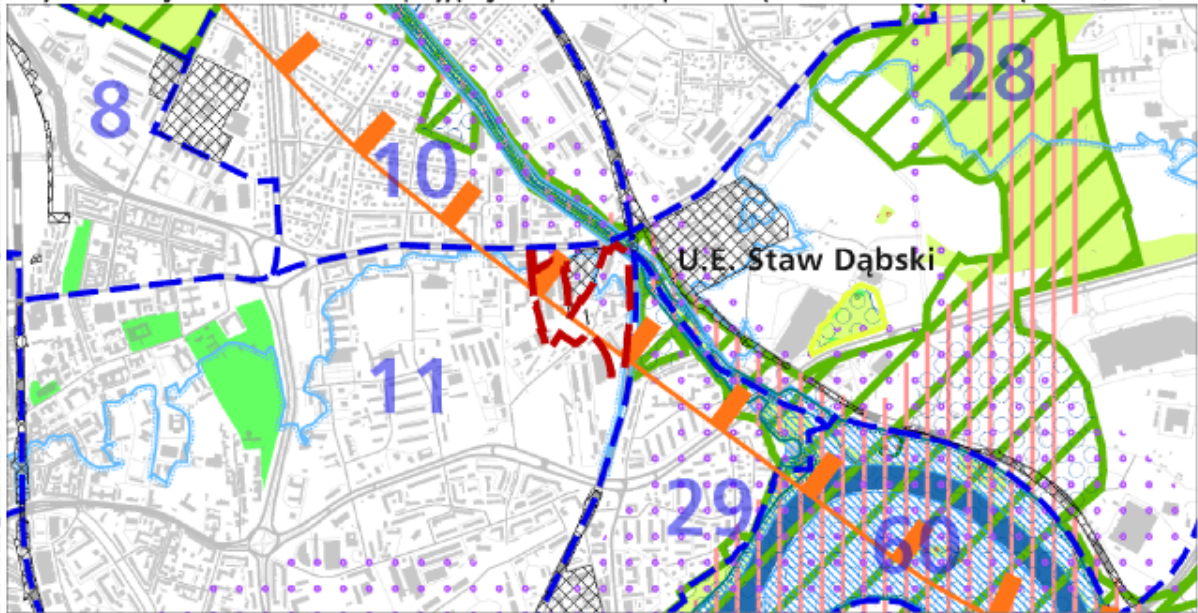


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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

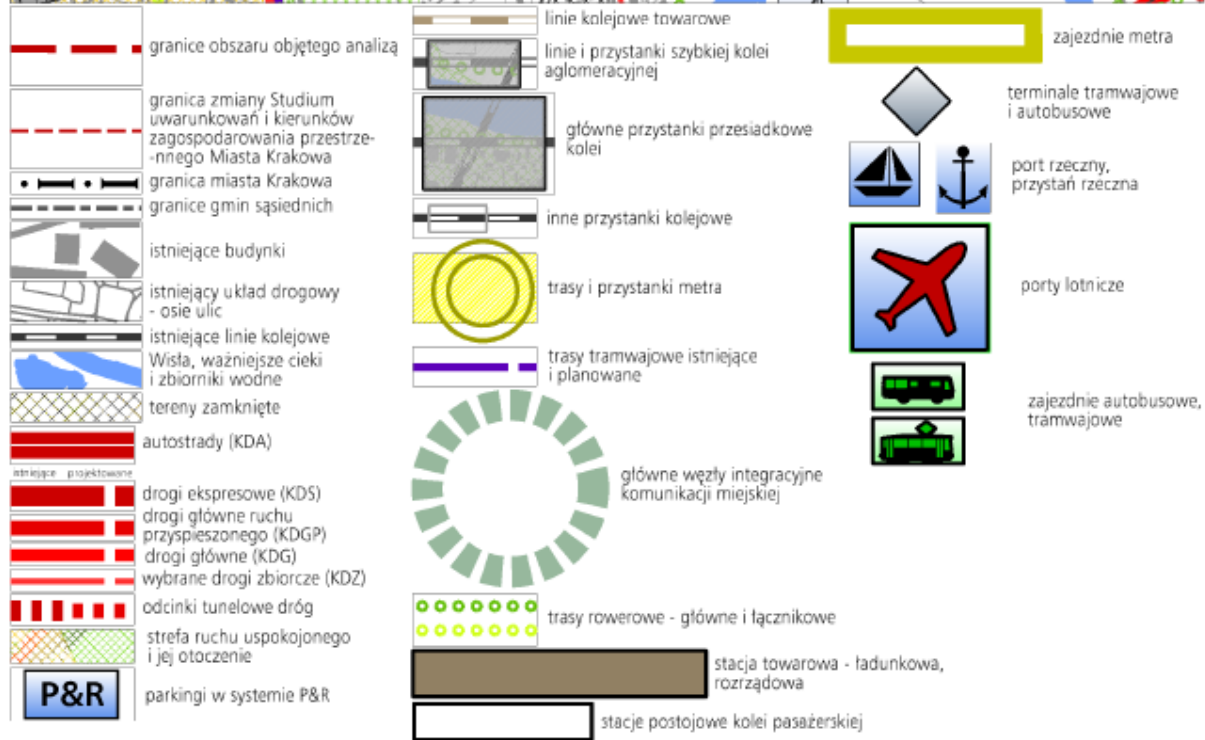
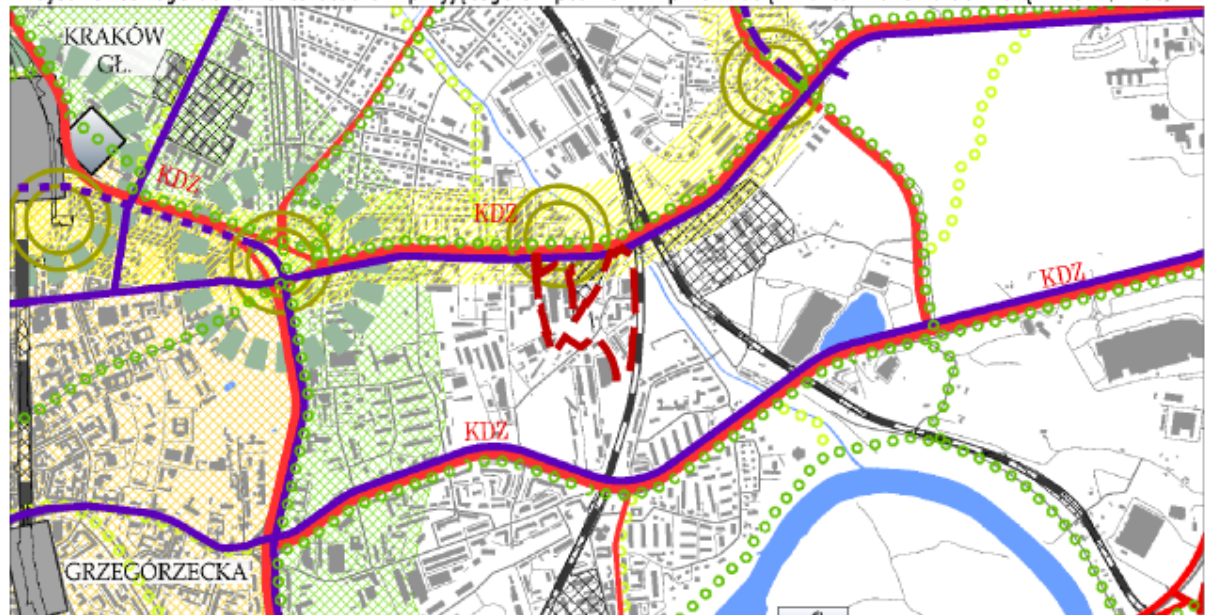
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



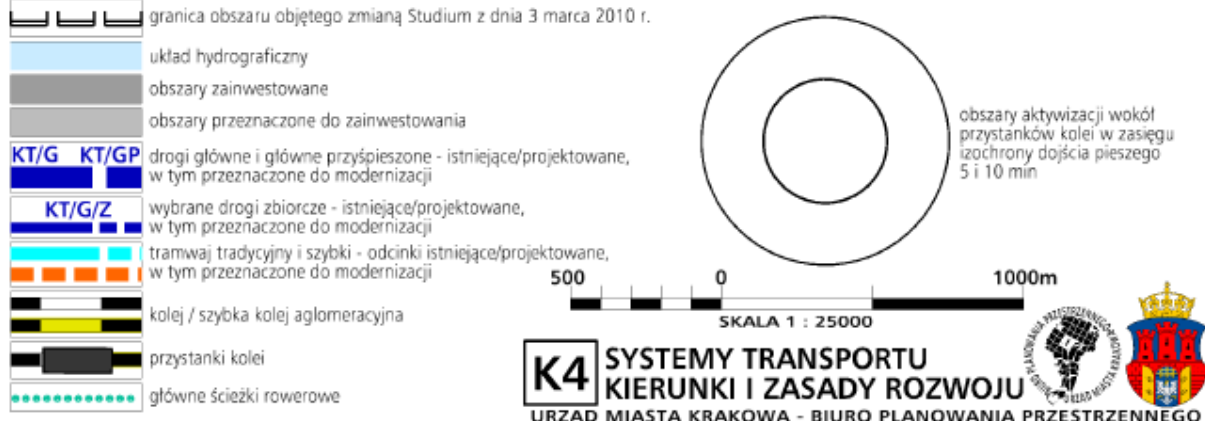
<p>16 granice i numery jednostek urbanistycznych</p> <p>tereny zamknięte</p> <p>istniejący układ drogowy - osie ulic</p> <p>Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne</p> <p>OCHRONA ŹRÓD SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH</p> <p>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH</p> <p>teren ochrony bezpośredniej</p> <p>teren ochrony pośredniej</p> <p>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>teren ochrony pośredniej</p> <p>GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>udokumentowane GZWP</p> <p>nieudokumentowane GZWP (granice orientacyjne)</p> <p>projektowany obszar ochronny GZWP 451</p> <p>projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych</p> <p>STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE</p> <p>STREFA A</p> <p>STREFA B</p> <p>STREFA C</p> <p>OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH</p> <p>tereny górnicze związane z wydobyciem kopaliny stałych</p> <p>udokumentowane złoża kopaliny stałych</p> <p>OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH</p> <p>tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych</p>	<p>ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI</p> <p>ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE</p> <p>obszary narażone na występowanie ruchów masowych</p> <p>krawędzie obrywów</p> <p>osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK</p> <p>tereny o spadkach powyżej 12%</p> <p>zwały i hałdy</p> <p>GRANICA OSUWISKA</p> <p>pewna</p> <p>przypuszczalna</p> <p>STOPIEŃ AKTYWNOŚCI OSUWISKA</p> <p>nieaktywne</p> <p>okresowo aktywne</p> <p>aktywne</p> <p>ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ</p> <p>obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=1\%$</p> <p>obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=0,1\%$</p> <p>obszary szczególnego zagrożenia powodzią</p> <p>rejon lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wylapywania zanieczyszczeń toksycznych wód</p> <p>OCHRONA PRZYRODY</p> <p>parki krajobrazowe</p> <p>otulina parków krajobrazowych</p> <p>rezerwat przyrody</p> <p>użytki ekologiczne</p> <p>obszary Natura 2000</p> <p>siedliska chronione</p> <p>obszary o najwyższym walorze przyrodniczym</p> <p>obszary o wysokim walorze przyrodniczym</p> <p>las</p>	<p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <p>parki rzeczne</p> <p>strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p>korytarze ekologiczne</p> <p>WARUNKI AEROSANITARNE</p> <p>obszary wymiany powietrza</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4</p> <p>podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania</p> <p>OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4</p> <p>strefa uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady</p> <p>ZAGROŻENIE HAŁASEM</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE</p> <p>obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków-Balice (strefy A, B, C)</p> <p>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIOUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZDZIA W ŁAGIEWNIKACH</p> <p>granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.</p> <p>tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania</p> <p>tereny zabudowane i zainwestowane</p> <p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <p>strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p>zielen urządzona (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce)</p> <p>OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE OCHRONA PRZYRODY</p> <p>planowane parki rzeczne</p> <p>GŁÓWNE OBSZARY ZAGROŻENIA</p> <p>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI</p> <p>granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1%</p>
--	---	---



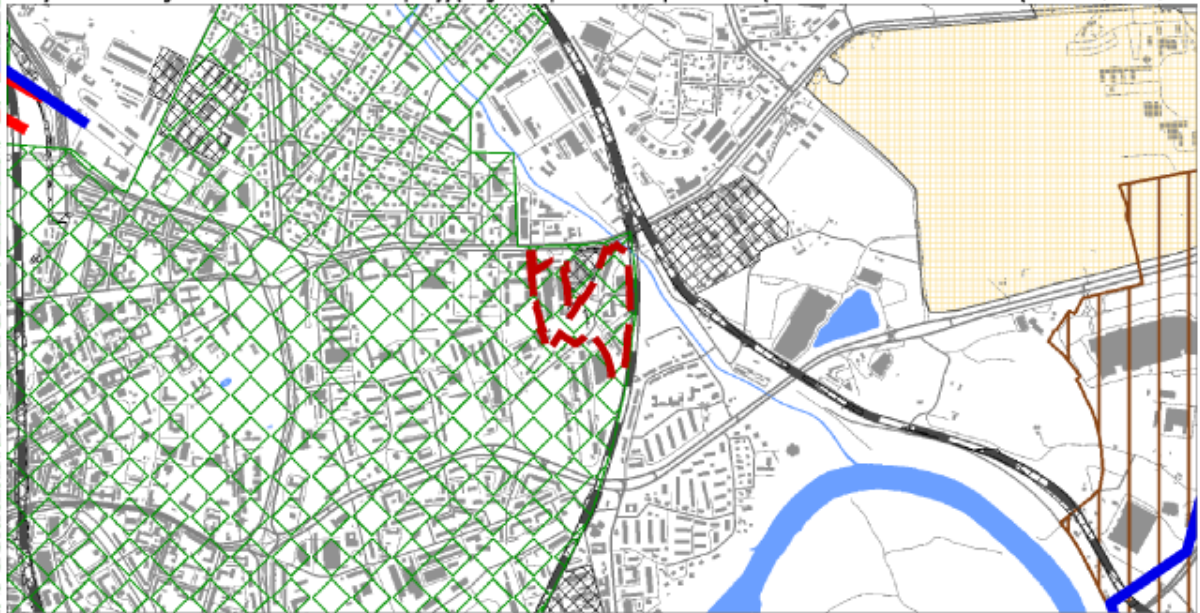
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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 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 ŁAGIEWNIKACH**
- 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

CMIENTARNICTWO

- cmientarz planowany /do rozbudowy

* planowana spopieliarnia zwłok

SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY

- * planowana stacja 110kV/5N
- planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV planowana do skalibrowania
- 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 poprawy 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
- Zielonki
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
- z ZUW Raba
- Wieliczka
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

SYSTEM CIEPŁOWNICZY

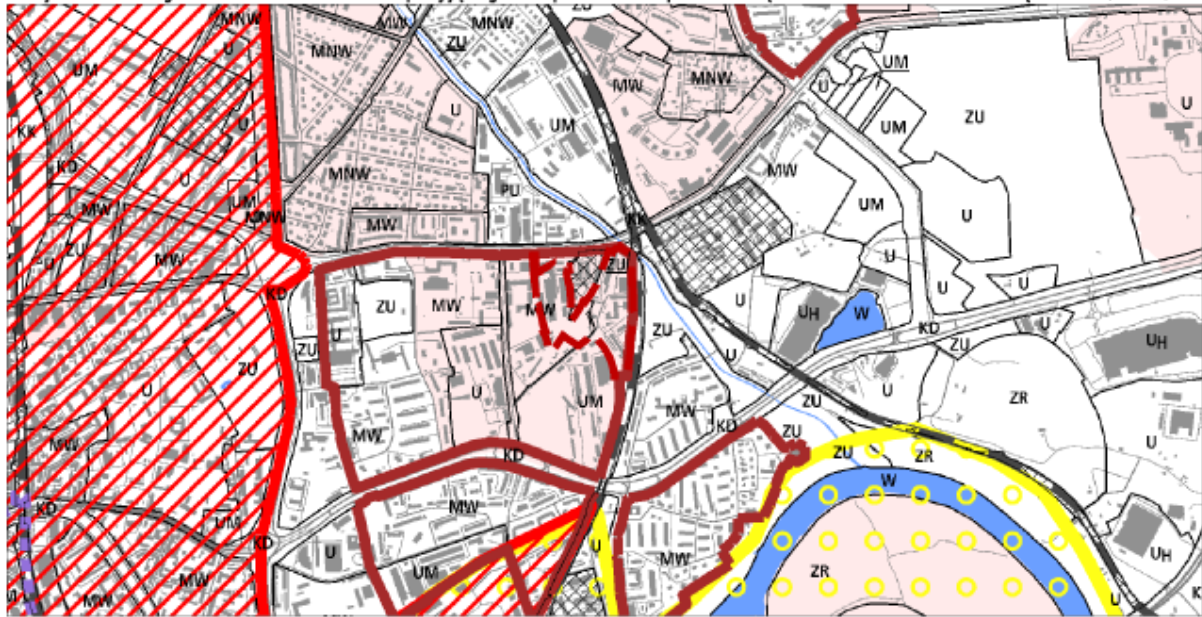
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji spięcia systemowe miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii 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 ujednoczonego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYDRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STAN NA DZIEŃ 23 MAJĄ 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 Świoszowice
	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 WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

	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 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