

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„BISKUPIŃSKA – RYBITWY”**



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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego: *Elżbieta Szczepińska*

**Z-ca Dyrektora
Wydziału Planowania Przestrzennego:** *Grzegorz Janyga*

Kierownik Pracowni Prac Studialnych: *Tomasz Antosiewicz*

Opracowanie: *Radostaw Chwistek
Marzena Klepak
Olga Rodzoń
Aleksandra Skąła
Maciej Pietrzko
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 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.

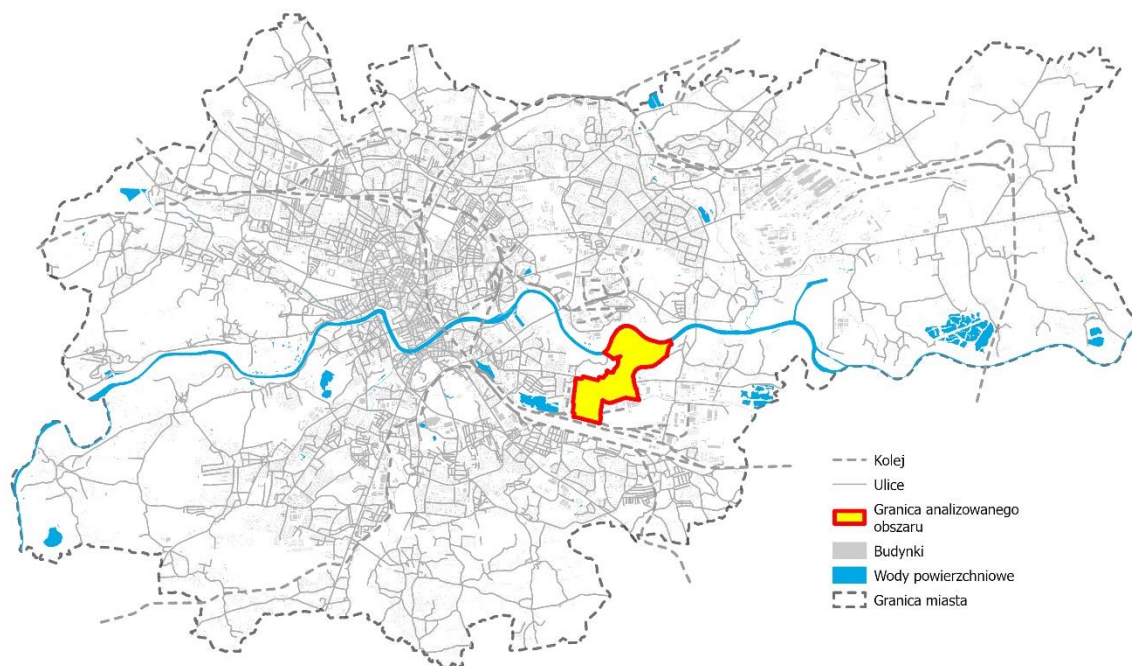
Spis treści

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. Problemy przestrzenne	12
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	13
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	13
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	23
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	25
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	27
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	27
7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę.....	29
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji lokalizacyjnych.....	31
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	32
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania	35
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	37
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM	37
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	39
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	40
V. PODSUMOWANIE	40
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	42

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo-wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XIII Podgórze. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **286,8 ha**

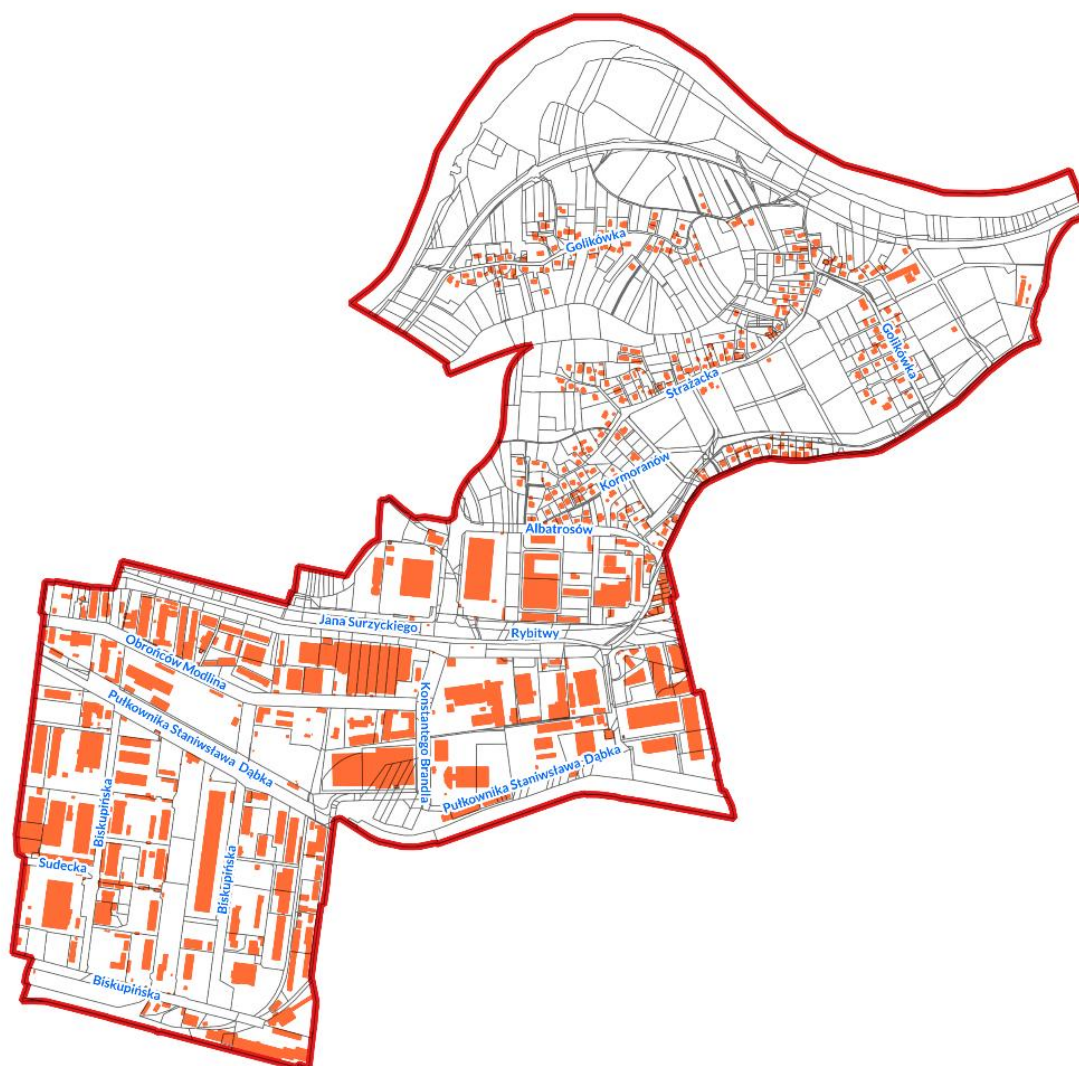


Rysunek 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr 329/1 obr. 21 Podgórze granica przebiega w kierunku wschodnim, dalej przez północną część działki nr 334 obr. 22 Podgórze. Następnie granica analizowanego obszaru obiera kierunek południowy przebiegając przez wschodnią granicę działki nr 72/9 obr. 22 Podgórze, 72/10 obr. 22 Podgórze, 72/2 obr. 22 Podgórze oraz 72/11 obr. 22 Podgórze;
- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od północnego wierzchołka działki nr 72/12 obr. 22 Podgórze i przebiega dalej w kierunku południowo-zachodnim przez działki nr 311/11, 311/9, 311/10 oraz 311/6 obr. 22 Podgórze. Dalej opisywana granica przebiega w kierunku wschodnio południowym po wschodniej granicy działek nr 311/11, 308/1, 173/65, 173/62, 173/29, 400, 437, 433, 435, 434, 253/7, 254/4, 256/30, 256/19, 256/24, 256/26, 407/2, 407/3, 407/4, 260/4 oraz 3 obr. 22 Podgórze;
- **od południa:** granica poprowadzona jest wzdłuż rzeki Drwiny Długiej po południowej granicy działki nr 3 obr. 26 Podgórze w kierunku zachodnim, dalej przebiegając po południowej granicy działki nr 45 oraz 15/109 obr. 27 Podgórze. Dalej granica przebiega w kierunku południowym po wschodniej granicy działek nr 188, 15/79, 15/52, 102, 15/129, 15/130 oraz 82/58 obr. 27 Podgórze. Następnie granica obiera kierunek zachodni przechodząc przez południową granicę ww. działki nr 82/58, 82/62, 82/31 oraz 82/30 obr. 27 Podgórze;

- **od zachodu:** granica poprowadzona jest południowego wierzchołka działki nr 82/31 i dalej biegnie w kierunku północnym po zachodniej stronie działek nr 82/12, 219, 30/67, 30/68, 30/69, 30/22, 30/77, 30/76, 30/55, 30/64, 30/66, 30/63, 30/62, 37/23, 37/16, 272, 24, 272, 47/15, 47/23 obr. 27 Podgórze. Dalej granica obiera kierunek wschodni i biegnie równoległe do ulicy Jana Surzyckiego po północnej granicy działek nr 47/23, 47/8, 3/1, 3/7, 3/10, 3/11, 3/2, 3/3, 4/1 obr. 27 Podgórze. Następnie przecina ww. ulicę w prostokąt w kierunku północnym biegnąc po wschodniej granicy działek nr 133, 182, 132 obr. 27 Podgórze oraz 135 obr. 20 Podgórze. Idąc dalej granica obiera kierunek północny biegnąc po zachodnich granicach działek nr 131/5, 131/4 oraz 58 obr. 20 Podgórze. Granica w dalszym biegu obiera kierunek wschodni biegnąc po północnej granicy działek nr 57, 54/1, 54/2, 53, 52, 51/1, 51/2, 48 obr. 20 Podgórze. Następnie obiera kierunek północno-wschodni po działkach nr 44/5, 130, 43 obr. 20 Podgórze, 262/2, 263, 257/2, 375/2, 375/1, 331/5, 254/5, 254/4, 333/1, 252, 251/1, 319, 175, 176, 167/2 obr. 21 Podgórze. Dalej granica obiera kierunek zachodni i biegnie po południowej granicy działek nr 160/4, 162, 163, 91, 317 obr. 21 Podgórze oraz działek nr 416, 389/2, 389/1, 65/2, 63/1 obr. 21 Podgórze.



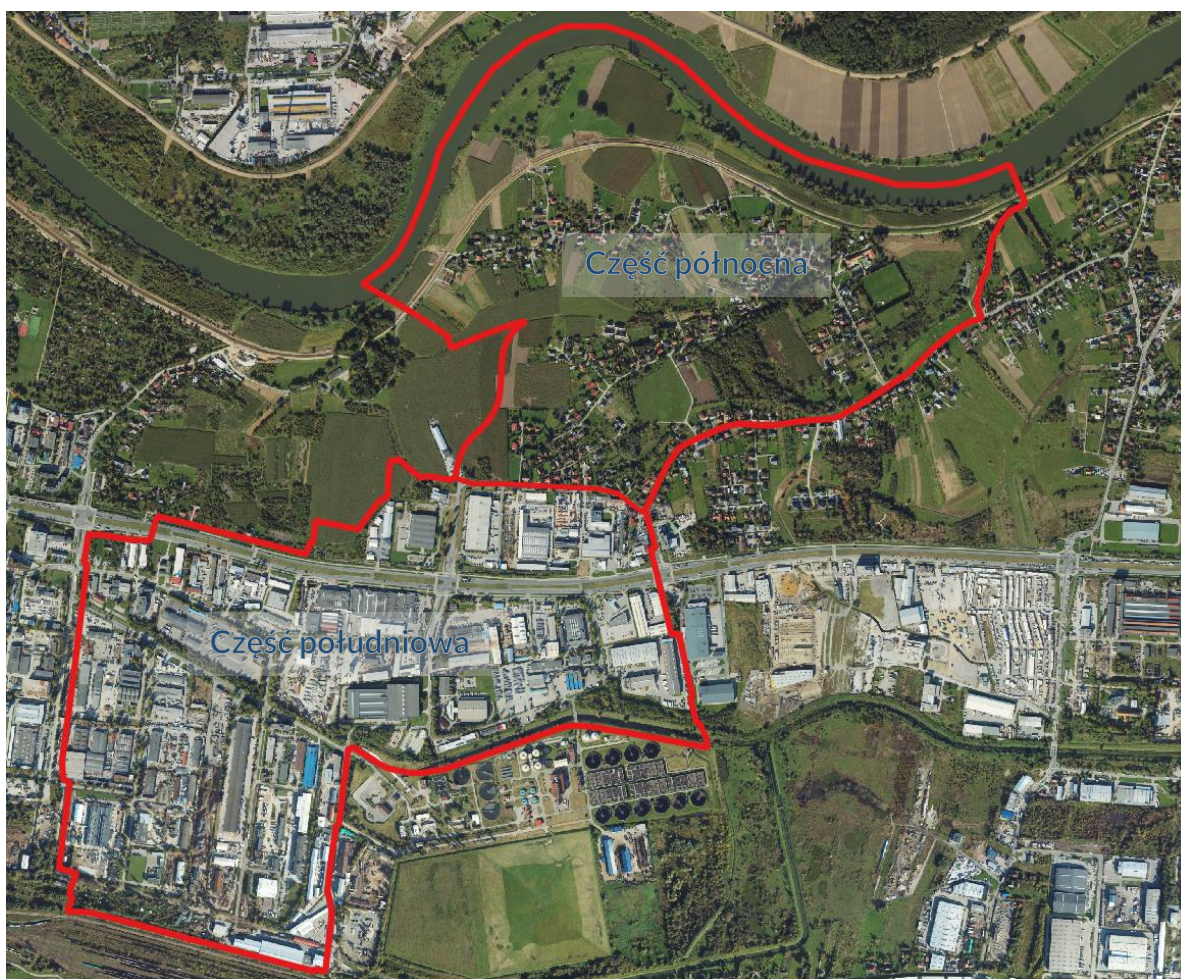
Rysunek 2. Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

W obszarze objętym analizą, wyróżnić można dwie części o wyraźnie odmiennych formach zagospodarowania, które rozdziela ulica Albatrosów.

Cześć południowa zdominowana jest przez zabudowę usługowo-produkcyjną i magazynową. Na omawianym obszarze znajduje się m.in. Zajezdnia MPK Płaszów, studio TVN Kraków (wraz z halą filmową), Wojewódzki Ośrodek Szkolenia PSP w Krakowie wraz z Jednostką Ratowniczo-Gaśniczą nr 4. Omawiana strefa stanowi swoisty klaster wyspecjalizowany w usługach związanych z szeroko rozumianą mechaniką samochodową. Znajdują się tu takie zakłady jak Tacho Serwis, Auto-Skoda, Auto Test Autogaz, Okręgowa Stacja Kontroli pojazdów oraz reszta zakładów mechanicznych jak i sklepy motoryzacyjne. Kolejną ważną grupą przedsiębiorstw są te związane z handlem detalicznym, jak i hurtowym.

Cześć północną charakteryzuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zieleni nieurządzonej, użytkowane głównie jako tereny rolne, łąki i pastwiska. Strefy wolne od zabudowy to przede wszystkim strefy zieleni nieurządzonej, która pasem o szerokości 150-250 metrów oddziela tereny mieszkaniowe od brzegu rzeki Wisły tworząc bufor terenów zalewowych przeznaczonych głównie pod tereny rolne. W części północnej znajdują się również Szkoła Podstawowa nr 65 oraz boisko należące do klubu TS Rybitwy Kraków.



Rysunek 3. Ortofotomapa z granicami obszaru objętego analizą

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

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

1) Główne szlaki komunikacyjne:

- ulice Rybitwy i Jana Surzyckiego – drogi o znaczeniu ponadlokalnym (drogi powiatowe) – przebiegają w centralnej części analizowanego obszaru, na kierunku wschód-zachód i stanowią przedłużenie ulic Lipskiej oraz Christo Botewa.

2) Drogi o znaczeniu lokalnym:

- ulica Biskupińska - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) - droga przebiega od ulicy Obrońców Modlina w kierunku południowo-zachodnim, północno-zachodnim i północno-wschodnim, dochodzi do ulicy Pułkownika Stanisława Dąbka,
- ulica Golikówka - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) - przebiega w kierunku wschodnim łącząc się z ulicą Strażacką oraz ulicą Rybitwy,
- ulica Obrońców Modlina - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) - przebiega od ul. Mierzeja Wiślana w kierunku południowo-wschodnim, łączy się z ulicą Konstantego Brandla,
- ulica Pułkownika Stanisława Dąbka - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) - przebiega od ulicy Mierzeja Wiślana w kierunku południowo-wschodnim, wschodnim, północno-wschodnim i północnym dochodzi do ulicy Rybitwy,
- ulica Strażacka - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) - przebiega od ul. Golikówka w kierunku południowo-zachodnim, łącząc się z ulicą Agawy.

3) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających cały układ drogowy.

Parkowanie

Analizowany obszar znajduje się poza strefą płatnego parkowania. Parkowanie możliwe jest na prywatnych posesjach jak i na publicznych miejscach parkingowych. W odległości ok. 500 metrów od zachodniej granicy obszaru znajduje się (P+R) Mały Płaszów, na którym możliwe jest zaparkowanie pojazdu.

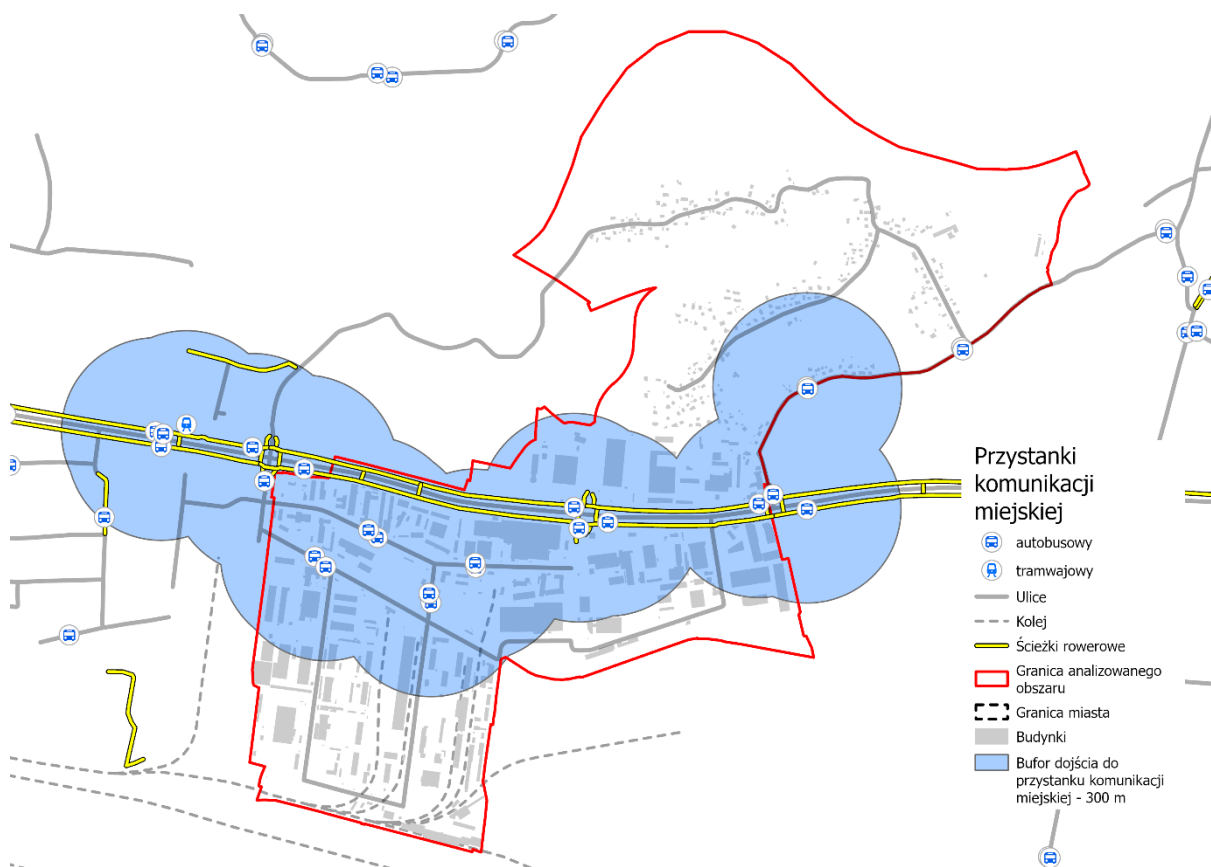
Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami, które umiejscowione są wzdłuż istniejących dróg oraz wewnątrz terenów zakładów pracy. Wzdłuż ulicy Rybitwy oraz Jana Surzyckiego obustronnie przebiega ścieżka rowerowa, która na analizowanym obszarze mierzy 1,4 km długości.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów obszaru objętego analizą odbywa się komunikacją zbiorową poprzez linie autobusowe. Trasy komunikacji zbiorowej, przebiegające poprzez analizowany obszar, obsługiwane są przez kilka linii autobusowych dziennych (3 linie miejskie, 3 linie aglomeracyjne oraz 1 linia zastępcza) i jedną nocną. W odległości ok. 500 metrów od zachodniej granicy

obszaru znajduje się pętla tramwajowa „Mały Płaszów P+R” obsługująca linie tramwajowe 6, 11 oraz 20.



Rysunek 4. Obsługa komunikacyjna obszaru

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą posiada pełne wyposażenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w stopniu wystarczającym dla funkcji obecnie realizowanych na obszarze. 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. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* przeważająca część obszaru wskazana została jako obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego.

Na obszarze dominuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Płaszów”, zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* część analizowanego obszaru położona po północnej stronie ul. płk. Stanisława Dąbka wskazana została jako obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego.

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego południowa część obszaru analizowanego wskazana została jako wymagający rozbudowy systemu gazowego.

- **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. Na obszarze oprócz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zlokalizowane są także napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, wyprowadzone (w kierunku północnym, a następnie wzdłuż ul. Jana Surzyckiego i Rybitwy) ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Płaszów” położonej przy ul. płk. Stanisława Dąbka.

- **System ciepłowniczy**

Południowa część obszaru (po południowej stronie ul. Albatrosów) znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Główna magistrala ciepłownicza zlokalizowana jest wzdłuż ul. Jana Surzyckiego i Rybitwy. Budynek po północnej stronie ul. Albatrosów (głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) co do zasady ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

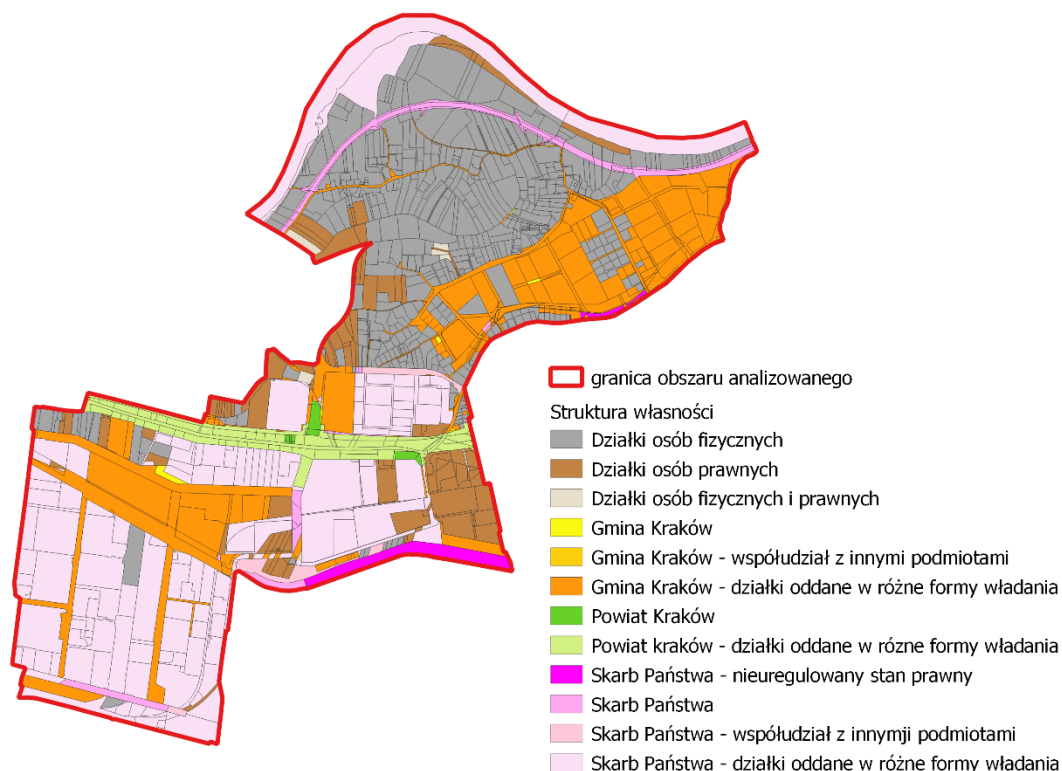
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

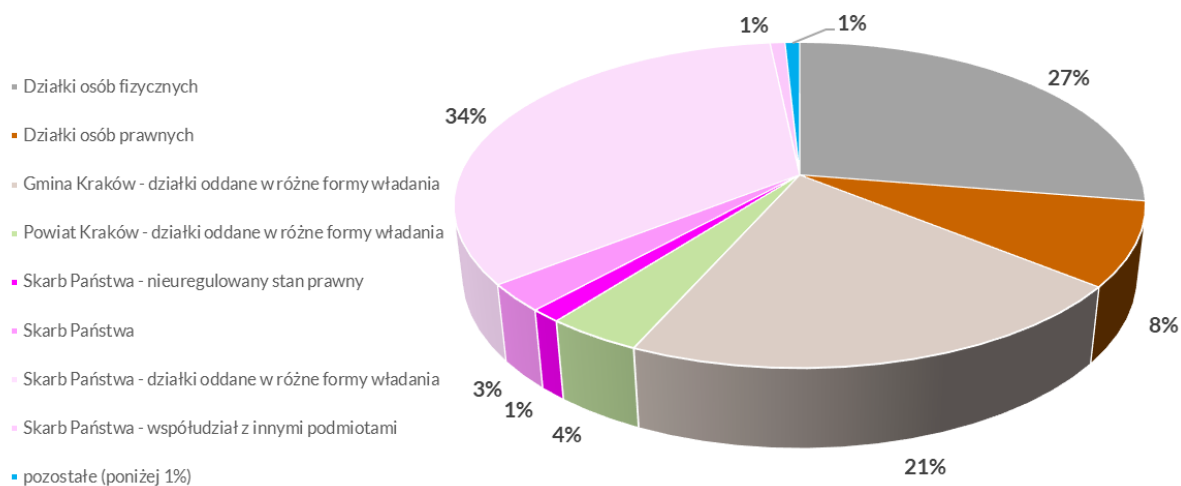
Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **Skarbu Państwa oddane w różne formy władania**, które obejmują działki o łącznej powierzchni ponad 97 ha, co stanowi 34% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią **działki osób fizycznych** zajmują powierzchnię ok. 79 ha (ok. 28%), natomiast trzecią – działki **Gminy Kraków oddane w różne formy władania** stanowiące ok. 60 ha ogółu (21%).

Innego rodzaju grupy własności stanowią powierzchnie ok. 51 ha co stanowi 18% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 5. Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na sierpień 2022 r.).



Rysunek 6. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

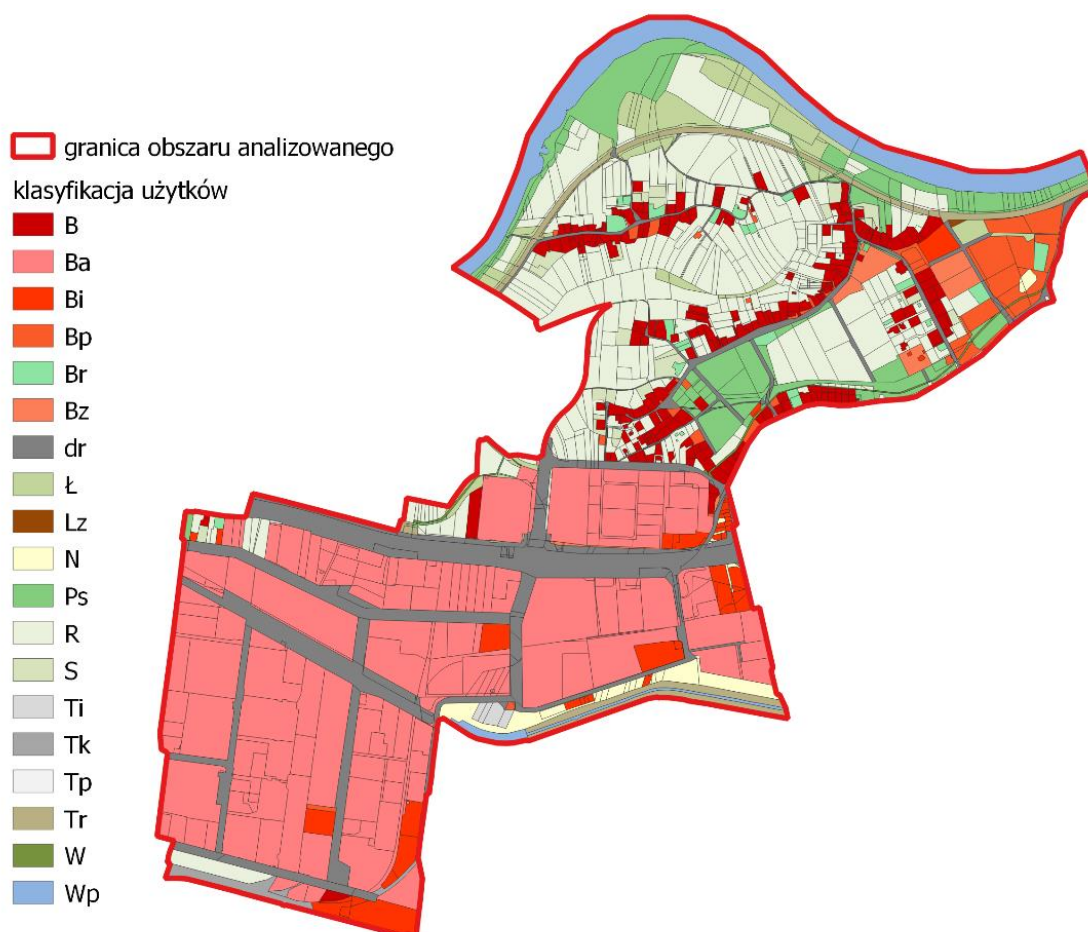
Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu występuje przewaga gruntów sklasyfikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane – 166 ha, stanowiących ok. 58%

wszystkich użytków. W ramach tej kategorii największą powierzchnię obejmują tereny sklasyfikowane jako tereny przemysłowe (95,6 ha) oraz tereny dróg (35,4 ha).

Grunty orne stanowią 34% powierzchni analizowanego obszaru, z czego największą powierzchnię obejmują pola uprawne (61,4 ha) oraz pastwiska (18,4 ha). Grunty pod wodami obejmują powierzchnię 14,4 ha, co stanowi ok. 5%. Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGIB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	61,4	21,4
Ps	pastwiska trwałe	18,4	6,4
Ł	łąki trwałe	9,0	3,1
N	nieużytki	3,8	1,3
S	sady	3,4	1,2
Br	grunty rolne zabudowane	2,4	0,8
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:			
Ba	tereny przemysłowe	95,6	33,3
B	tereny mieszkaniowe	15,1	5,3
Bi	inne tereny zabudowane	8,5	3,0
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	7,2	2,5
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	2,9	1,0
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	35,4	12,3
Tk	tereny kolejowe	1,6	0,6
Grunty pod wodami			
Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	14,4	5,0
Inne			
Tr	tereny różne	6,1	2,1
Poniżej 1%		1,8	0,6



Rysunek 7. Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na sierpień 2022 r.).

6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- brak lokalnego połączenia komunikacyjnego pomiędzy południową częścią Krakowa a Nową Hutą,
- ograniczony dostęp do terenów zieleni urządzonej oraz brak atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- uciążliwości zapachowe dla mieszkańców południowej części Krakowa,
- zagrożenie powodziowe związane z rzeką Wisłą.

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 (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 (MN, MNW, (...)), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, (...)), (...) oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych (...) zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) (...);*
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 (MN, MNW, (...)), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U (...)), (...), oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) 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, (...)), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U (...)), (...), oraz infrastrukturę techniczną (IT) (...) 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, (...)), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U (...)), (...), oraz infrastrukturę techniczną (IT) - 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 (...) nieurządzonej (ZR) oraz terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększenia tego terenu;
 10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
 11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
 13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach (...) zieleni 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. (...);
 15. Ustala się dla terenu (...) infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inną wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 16. Wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury technicznej (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, chyba, że inny

parametr wysokości zabudowy został wyznaczony dla tej kategorii zagospodarowania terenu w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;

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 **strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 49 Płaszów-Rybitwy** oraz **60 Park Nadwiślański Wschód**, występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- w obrębie SJU nr 49 Płaszów-Rybitwy:
 - MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - U** – Tereny usług,
 - ZR** – Tereny zieleni nieurządzonej,
 - IT** – Tereny infrastruktury technicznej,
 - KD** – Tereny komunikacji.
- w obrębie SJU nr 60 Park Nadwiślański Wschód:
 - ZR** - Tereny zieleni nieurządzonej,
 - W** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - KD** – Tereny komunikacji.

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu

i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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 9 [TOM III/Uj-p] urządzona i nieurzządzona 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 wielorodzinnna 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 nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

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

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

IT – Tereny infrastruktury technicznej

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

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleni, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej, towarzyszącej zabudowie.

W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Funkcja podstawowa - Wody powierzchniowe śródlądowe obejmujące m. in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz obudową biologiczną.

Funkcja dopuszczalna - Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	84	29,3
Tereny usług - U	73,8	25,7
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	59,2	20,6
Tereny zieleni nieurządzonej - ZR	37,2	13,0
Tereny komunikacji - KD	15,9	5,5
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - W	12,8	4,5
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności - MNW	3,5	1,2
Tereny infrastruktury technicznej	0,5	0,2
Razem:	286,9	100,0

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

W obrębie SJU nr 49 Płaszów-Rybitwy:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w pasie pomiędzy doliną Wisły i terenami usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wzdłuż ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy i Christo Botewa, do utrzymania i uzupełnień;
- Przekształcenie rejonu Płaszów-Rybitwy w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;
- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei, wzdłuż ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „TS Rybitwy” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowane z zielenią urządzoną;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Lokalizowanie wzdłuż istniejących ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka oraz głównych ulic projektowanego układu drogowego zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Obszar pomiędzy ciągiem ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, (...) do kształtowania nowej zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy wysokościowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, trasy S7 i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA);

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także w terenach usług o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Zabudowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i zieleni urządzonej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;
- Zabudowa wysokościowa realizowana wyłącznie przy kompleksowym przekształceniu całego obszaru w centrum wielofunkcyjne;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 30%;

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (...) dla terenu u zbiegu ul. Rybitwy i ul. Konstantego Brandla do 50 m, dla działek lub ich części położonych w pasie 50 m wzdłuż ul. Rybitwy do 40 m, w rejonie ul. Biskupińskiej do 40 m; (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) dla działek położonych po południowej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 50 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż tych ulic do 40 m, dla działek położonych po północnej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 20 m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż tych ulic do 30 m, a w rejonie (...) ul. Golikówka do 13 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW) do 30%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce występują układy urbanistyczne dawnych wsi; pojedyncze obiekty ujęte w ewidencji zabytków; występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje fragmenty półn. i półd. części jednostki - zachowane układy urbanistyczne wsi Rybitwy (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje niewielkie fragmenty jednostki położone wzdłuż rzeki Wisły, w tym obszary ochrony krajobrazu warownego A i B związanego z fortem „Lasówka” (fort poza jednostką);

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Korytarze ekologiczne;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - planowana Trasa Ciepłownicza i Trasa Nowobagrowa - w klasie GP,
 - ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka - w klasie G,
 - planowana trasa z przekroczeniem kolei: od ul. Bieżanowskiej do ul. Rybitwy i dalej do ul. Nowej Tomickiego - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
 - planowana linia metra z przystankiem Biskupińska i z krańcowym przystankiem Bieżanów,
 - planowana linia tramwajowa w ul. Jana Surzyckiego, ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka,
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas,

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowana budowa i rozbudowa miejskiego systemu gazowniczego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego;
- Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV;

ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

W obrębie SJU nr 60 Park Nadwiślański Wschód:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Zieleń nieurządzona międzywała rzeki Wisły do ochrony i utrzymania w kierunku zabezpieczenia przeciwpowodziowego;
- Istniejąca zabudowa do utrzymania;

standardy przestrzenne:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

wskazniki zabudowy:

- brak

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Jednostka stanowi fragment wnętrza doliny rzeki Wisły o dużych walorach krajobrazu, szczególnie w rejonie ujętego w rejestrze zabytków fortu nr 50a „Lasówka”.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:

- obejmuje niemalże całość jednostki, w rejonie fortu „Lasówka” występują obszary krajobrazu warownego A i B;
- najważniejsze miejsca widokowe - ciągi widokowe położone po obu brzegach Wisły do wysokości os. Pleszów,

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie walorów krajobrazu doliny rzecznej oraz występujących fragmentów krajobrazu warownego;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Międzywale rzeki Wisły – obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wisła);
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Park rzeczny;
- Korytarz ekologiczny;
- Strefa Kształtowania Systemu Przyrodniczego;
- Obszar wymiany powietrza;
- Fragmentarycznie zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - most w ciągu planowanej trasy od ul. Nowej Tomickiego do ul. Rybitwy – w klasie Z;
- Sieć obustronnych nadbrzeżnych ciągów pieszych i rowerowych;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Wschodnie tereny zlokalizowane są w strefach wymagających budowy lub rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Obszary strategiczne

- **„Park Rzeki Wisły”**

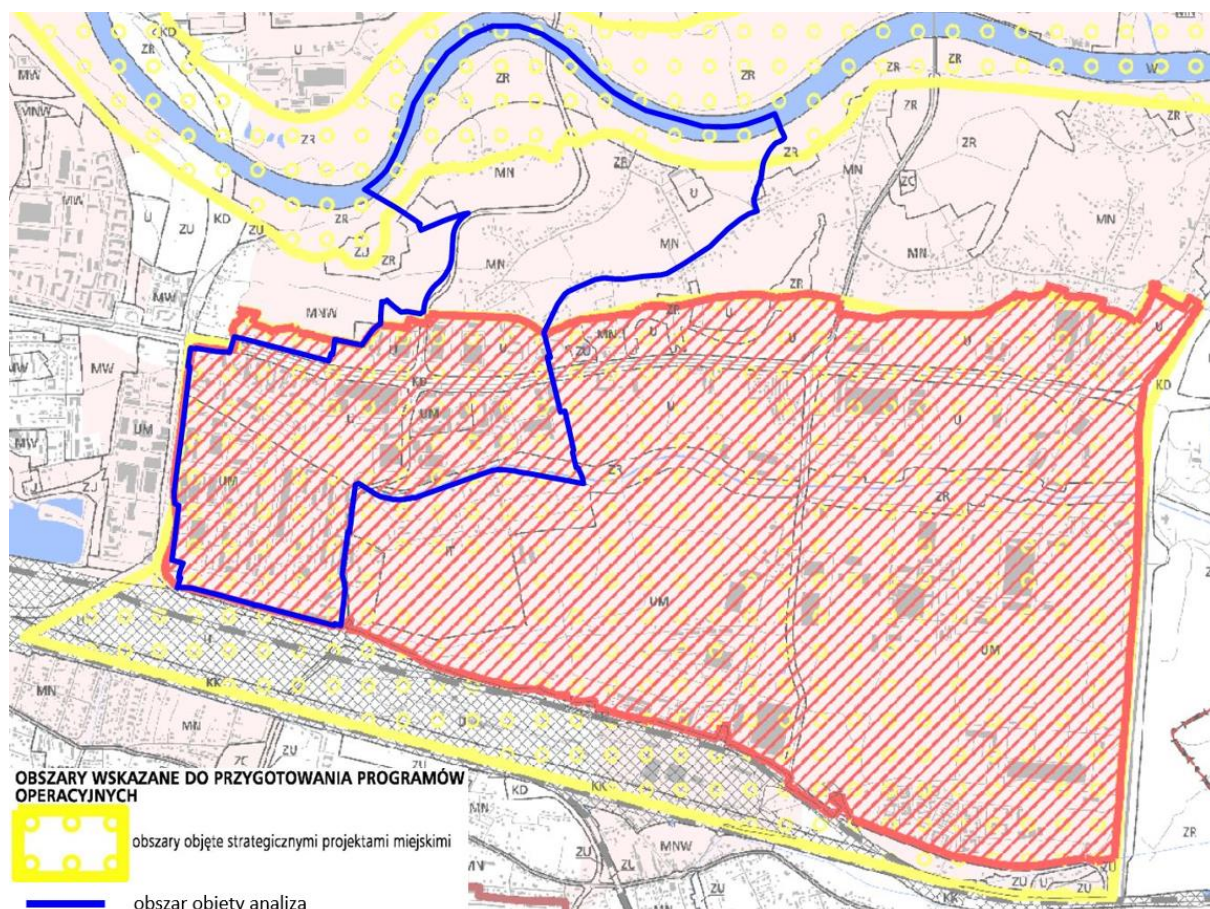
Analizowany obszar częściowo położony jest obrębie wyznaczonego w Studium obszaru strategicznego „Park Rzeki Wisły”, tj. obszaru, który w przyszłości stanowić będzie główny otwarty teren sportu i rekreacji dla wszystkich mieszkańców Krakowa. Projekt ma na celu rewitalizację bulwarów wzdłuż rzeki Wisły oraz spójne zagospodarowanie nie tylko najbliższego otoczenia Wisły, ale i jej przyległych dopływów, tak by połączyć w nowy sposób całe miasto, stwarzając jednocześnie alternatywną drogę komunikacji.

- **„Płaszów-Rybitwy”**

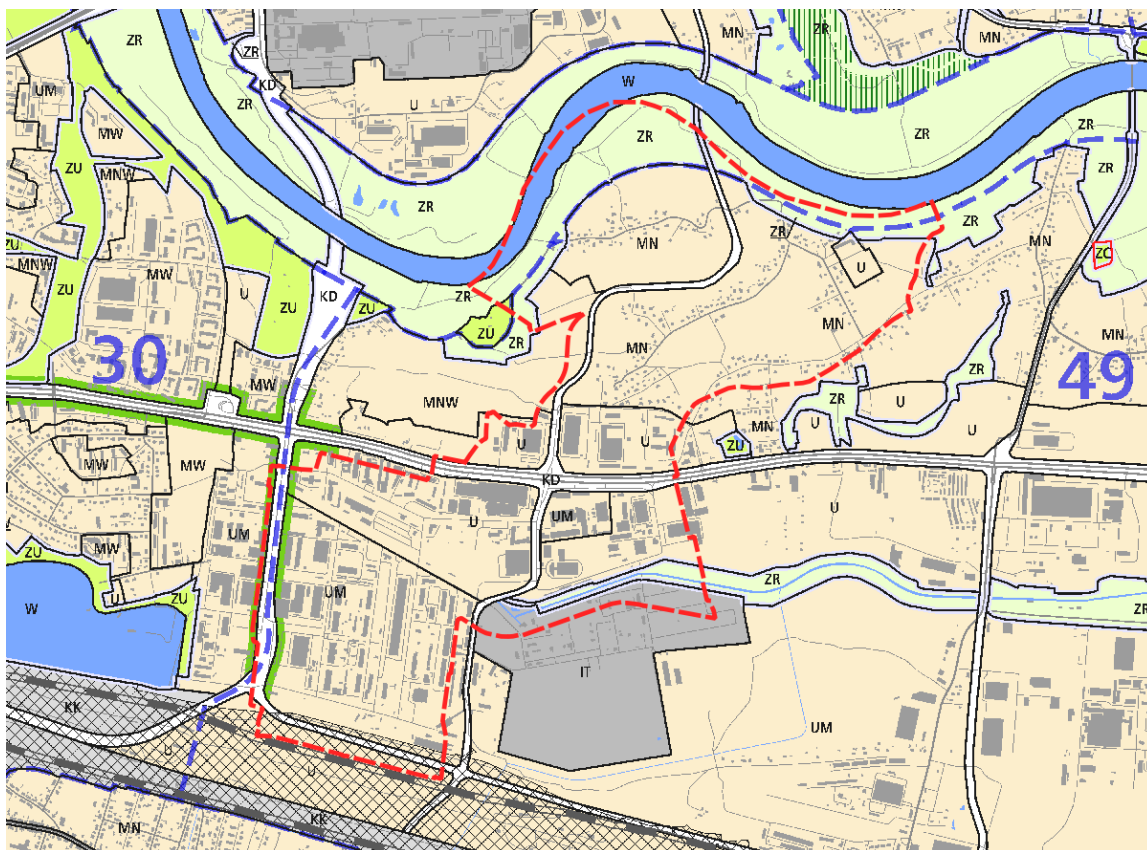
Analizowany obszar częściowo położony jest obrębie wyznaczonego w Studium obszaru strategicznego „Płaszów-Rybitwy”, tj. obszaru, który w przyszłości będzie miał kluczowe znaczenie dla rozwoju Miasta oraz gmin sąsiednich.

Dokument Studium wskazuje obszar strategiczny „Płaszów-Rybitwy” do priorytetowego objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i określa następujące wytyczne:

Obszar ten charakteryzuje się dużą różnorodnością tak w zakresie struktury podmiotów na nim gospodarujących, jak i funkcji dotychczas tu realizowanych. Jest to jednocześnie jeden z pierwszych w granicach powojennego Krakowa terenów o zdecydowanej funkcji produkcyjnej, wytwórczej i magazynowej. Ponadto tereny kolejowe w rejonie stacji Płaszów to dotychczas najważniejszy element krakowskiego węzła kolejowego, tak w ruchu pasażerskim jak i towarowym. Dlatego na terenie Płaszowa i Rybitw możliwe i zasadne jest wdrażanie m.in. projektów zmian strukturalnych terenów przemysłowych i pokolejowych, przekształcających dotychczasowe ekstensywne użytkowanie (często magazynowo-składowe) tej cennej przestrzeni w kierunku funkcji komercyjnych, biurowych, wysokich technologii i innych. Przedsięwzięcia te powinny doprowadzić do wykształcenia atrakcyjnego miejsca węzłowego o charakterze śródmiejskim [...]. Zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego, ważnym uzupełnieniem projektów rewitalizacji terenów przemysłowych są projekty rewitalizacji zdegradowanych terenów zieleni, w tym również zieleni towarzyszącej pobliskim Bagrom, stanowiącym tradycyjne miejsce wypoczynku i rekreacji mieszkańców Krakowa, a także wzdłuż Drwiny. [...]



Rysunek 8. Obszar objęty analizą w kontekście granic strategicznych obszarów miejskich

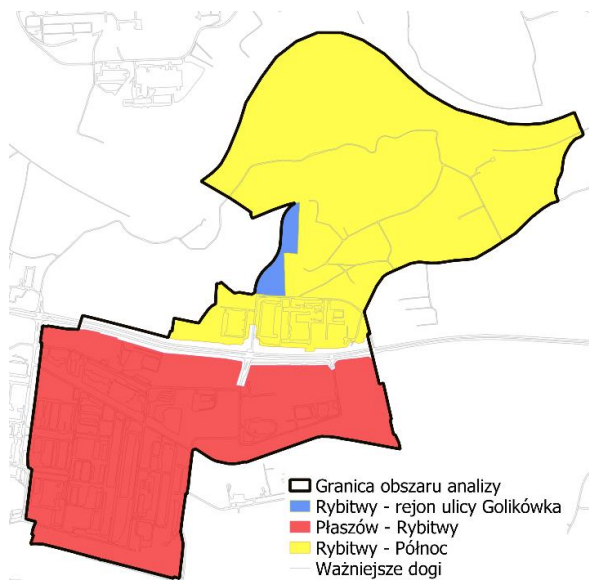


Rysunek 9. Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar w niemal w całości objęty jest ustaleniami trzech obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Bez ustaleń planistycznych pozostaje 4,1% obszaru, na który składa się pas drogowy położony w centralnej części, wzdłuż ulic Surzyckiego i Rybitwy.

Południowa część analizowanego obszaru (o pow. 118,4 ha) objęta jest obowiązującym od 4 stycznia 2014 r. miejscowym planem zagospodarowania „Płaszów - Rybitwy” (uchwała Nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2013 r.).



Rysunek 10. Obszar objęty planami miejscowymi

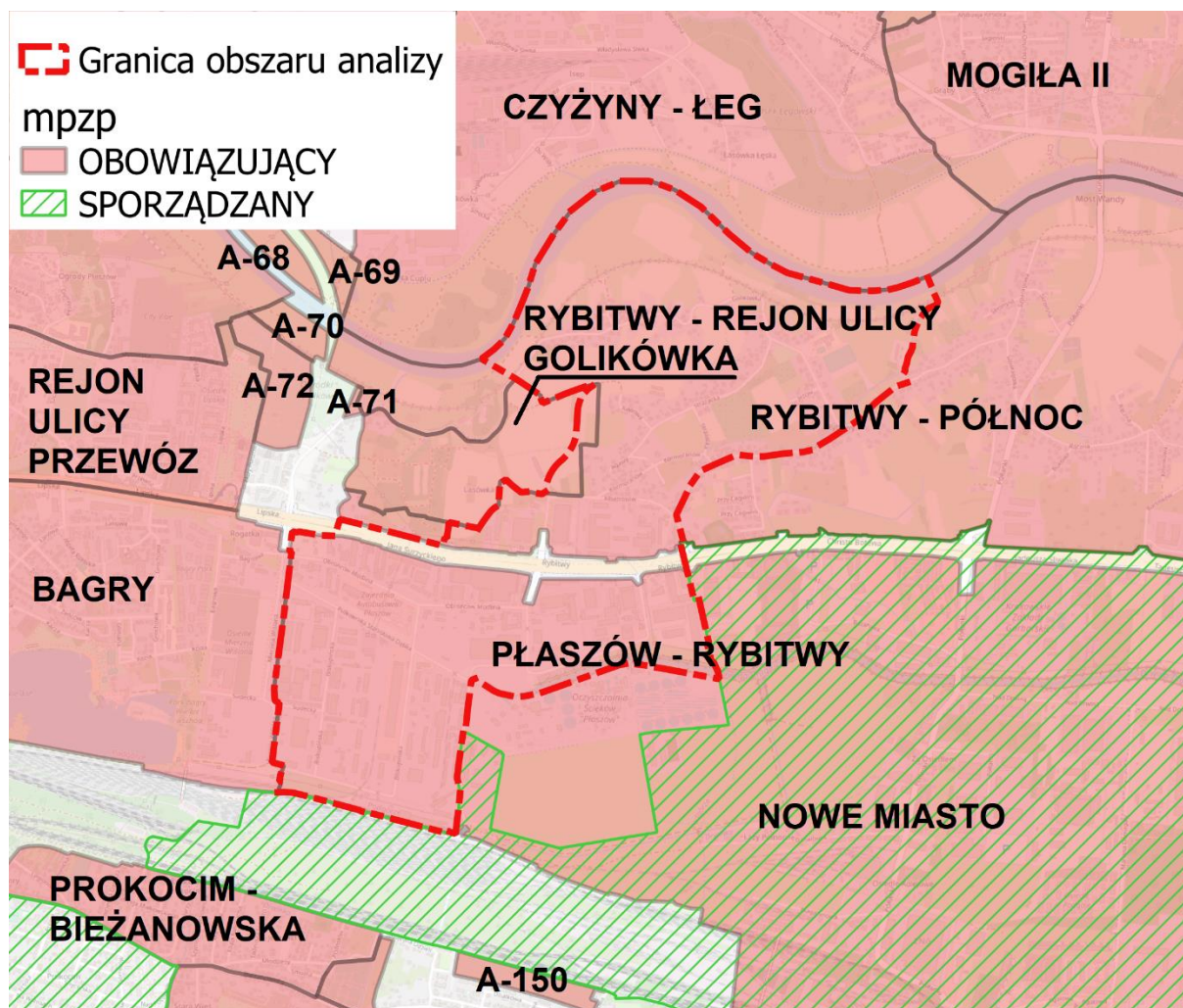
Po północnej stronie analizowanego obszaru obowiązują - na obszarze 152,8 ha - ustalenia obowiązującego od 18 listopada 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy-Północ” (uchwała Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r.) oraz - na obszarze 3,9 ha - ustalenia obowiązującego od 14 października

2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Rybitwy – rejon ulicy Golikówka**” (uchwała Nr XLV/1205/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 r.).

Analizowany obszar graniczy:

- od zachodu:
 - z obowiązującym od 14 stycznia 2020 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bagry**” (uchwała Nr XXXII/812/19 Rady Miasta Krakowa z 18 grudnia 2019 r.);
 - z obowiązującym od 18 listopada 2011 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Rybitwy – Północ**” (uchwała Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z 14 września 2011 r.);
 - z obowiązującym od 14 października 2020 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Rybitwy – rejon ulicy Golikówka**” (uchwała Nr XLV/1205/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 r.);
- od północy z obowiązującym od 13 października 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Czyżyny - Łęg**” (uchwała Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.);
- od wschodu:
 - z obowiązującym od 18 listopada 2011 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Rybitwy – Północ**” (uchwała Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z 14 września 2011 r.);
 - z obowiązującym od 4 stycznia 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Płaszów – Rybitwy**” (uchwała Nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r.).

Ponadto analizowany obszar, od południa (wzdłuż torów kolejowych) oraz wschodu - na odcinku od torów kolejowych do skrzyżowania ulic Rybitwy i Christo Botewa (z wyłączeniem terenów oczyszczalni ścieków „Płaszów”) graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XV/302/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 maja 2019 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „**Nowe Miasto**”.



Rysunek 11. Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie.

7.3 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.

Pośród najważniejszych działań w zakresie rozwoju gospodarczego KOM wskazano m.in. rozwój obszaru „Płaszów-Rybitwy” jako kluczowego projektu strategicznego o randze metropolitalnej.

Ponadto 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.
5. Zorganizowanie parkingów P&R przy końcowych pętlach tramwajowych i autobusowych oraz przy przystankach Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej.

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.

7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

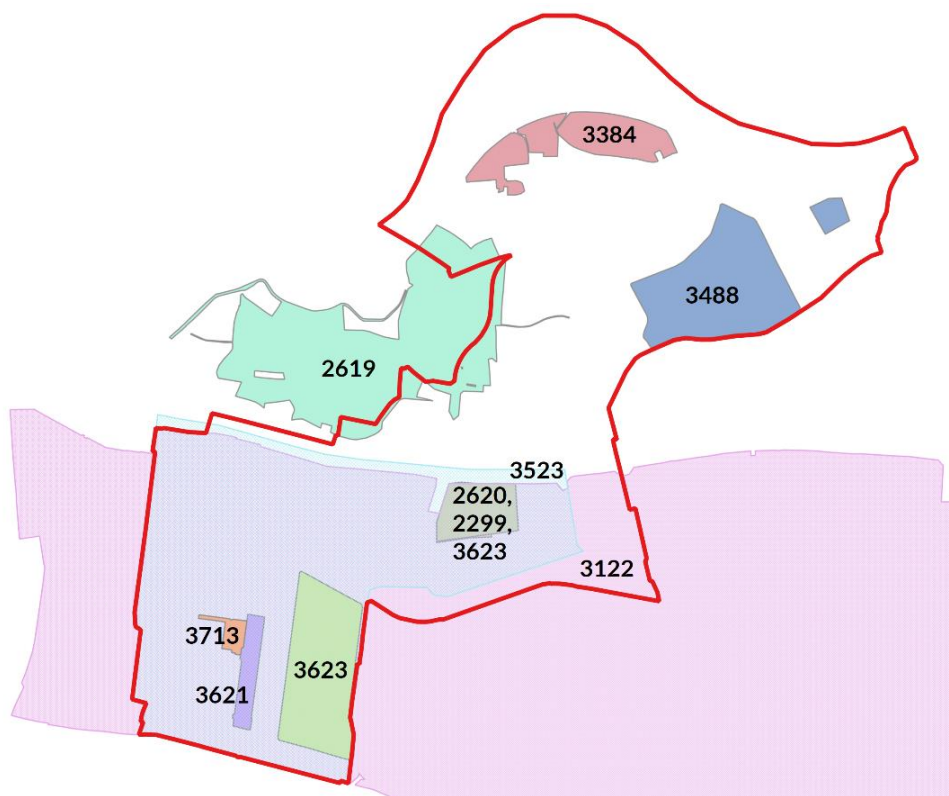
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 **10 wniosków** 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.	2299	osoba prawna	Wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów – Rybitwy” u zbiegu ul. Rybitwy i K. Brandla	31.03.2015
2.	2619	osoba prawna	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek położonych w obszarze mpzp „Rybitwy – Północ”	28.06.2016
3.	2620	osoba prawna	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek położonych w obszarze mpzp „Płaszów - Rybitwy”	28.06.2016
4.	3122	osoba prawna	Wniosek o zmianę miejscowego planu obszaru "Płaszów-Rybitwy"	28.12.2018
5.	3384	osoby fizyczne	Wniosek o zmianę mpzp „Rybitwy-Północ” w zakresie działek nr: 38/1, 38/16, 38/17, 38/18, 38/19, 38/20, 38/21, 38/22, 38/38, 38/39, 38/40, 38/41, 42/1, 42/2, 43, 45/3,	12.08.2020

			45/5, 45/7, 46/6, 47, 48/9, 48/10, 48/11, 48/13, 48/14, 49/6, 52, 53, 54, obr. 21 Podgórze.	
6.	3488	Rada i Zarząd Dzielnicy XIII Podgórze	Wniosek o zmianę mpzp „Rybitwy-Północ” w obszarze dotyczącym rejonu ulic: Rybitwy, Strażacka, Golikówka oraz w zakresie działek nr: 191/4, 198, 199, obr. 21 Podgórze oraz w zakresie działki nr 85/3, obr. 22 Podgórze.	01.04.2021
7.	3523	osoba fizyczna	Wniosek o opracowanie mpzp obszaru położonego na południe od sporządzanego mpzp obszaru „Nowe Miasto”, tj.: teren na zachód, obszar pomiędzy oczyszczalnią Płaszów, ulica Pułkownika Dąbka – ulicą Rybitwy i Jana Surzyckiego – ulicą Mierzeja Wiślana oraz terenami PKP.	18.05.2021
8.	3621	osoba prawna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Płaszów-Rybitwy” w zakresie działek nr: 30/40, 30/41, obr. 27 Podgórze.	06.12.2021
9.	3623	osoba prawna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Płaszów-Rybitwy” w zakresie: terenu 7PU oraz części północno-zachodniej terenu 13PU, obr. 27 Podgórze.	10.12.2021
10.	3713	osoba prawna	Zmiana przeznaczenia działek nr 30/3, 30/24, 30/26 obr. 27 Podgórze	19.05.2022



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

7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

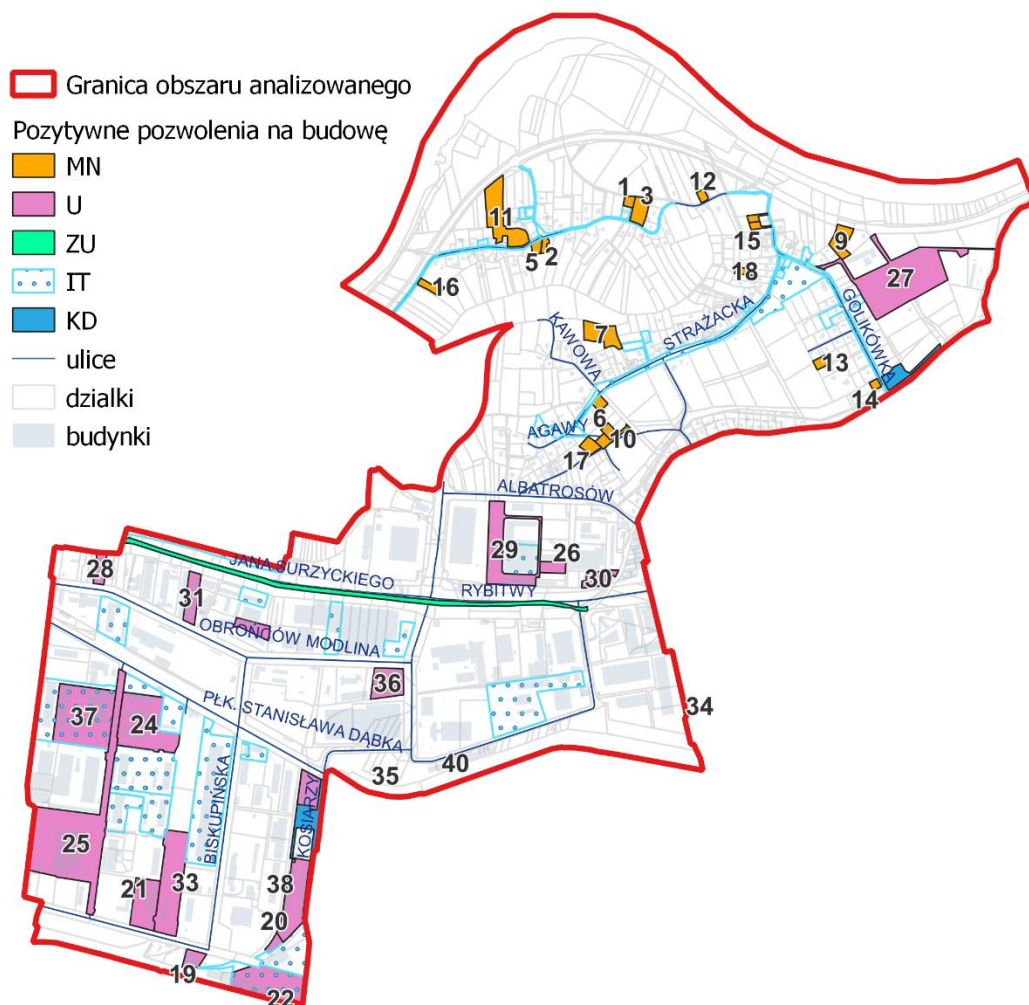
W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2018 r.** do dnia **8 sierpnia 2022 r.** zostało wydanych **28 decyzje** o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego - budowa). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budową wewnętrznej instalacji przy ul Golikówka - (1, 2, 3, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16);
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi - ul. Kormoranów - (4, 10,17);
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami - ul. Strażacka - (6);
- Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (w tym 6 w zabudowie bliźniaczej) z garażami wbudowanymi (budynki 1,2,3,4,5,6,7) - ul. Strażacka - (7);
- Budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z instalacjami - ul. Golikówka - (11);
- Budowa budynku magazynowego chłodni mięs i wędlin z częścią biurową - ul. Biskupińska (19);
- Budowa budynku magazynowego - (20, 23, 28, 29);
- Budowa budynku usługowo-biurowego - ul. Biskupińska - (21);
- Budowa hali magazynowej oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku biurowego z instalacjami - (22, 23);
- Budowa dwóch budynków magazynowych - ul. Biskupińska - (25);
- Budowa budynku biurowo-warsztatowo-oświatowego z instalacjami wewnętrznymi - ul. Albatrosów (26);
- Budowa zespołu boisk sportowego i treningowego do piłki nożnej i wiatami z budową budynku zaplecza, oraz budową infrastruktury drogowej - ul. Golikówka - (27);
- Rewitalizacja terenu zielonego przy parku P&R Mały Płaszów - ul. Jana Surzyckiego - (43).

Przebudowa, nadbudowa i rozbudowa:

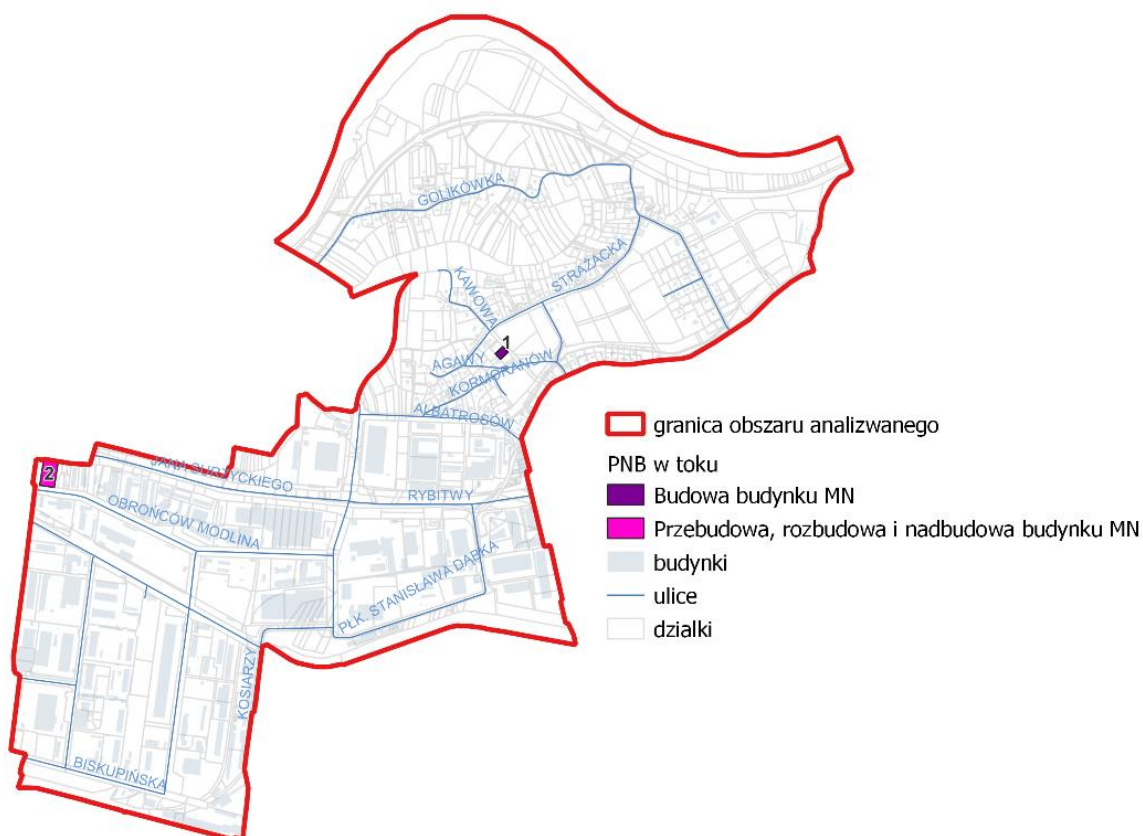
- Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z rozbiórką: wykusza, budynku gospodarczego oraz chodnika - ul. Strażackiej (18);
- Wzmocnienie konstrukcji wiaty stacji Wanda - ul. Rybitwy (30);
- Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek usługowy (30, 32, 33, 37, 40, 41);
- Przebudowa i rozbudowa hali magazynowej - ul. Kosiarzy (38);
- Montaż podestu na dachu istniejącego budynku CP Kraków - ul. Konstantego Brandla - (36);
- Rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku administracyjnego wraz z niezbędnymi instalacjami technicznymi - ul. Kosiarzy (39);
- Rozbudowa budynku biurowego wraz z przebudową instalacji - ul. Christo Botewa (42).



Rysunek 13. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 8 sierpnia 2022 r.).

Wg stanu na 8 sierpnia 2022 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzone są 2 postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe postępowanie dotyczy:

- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi – ul. Kormoranów – (1);
- Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częściowymi rozbiórkami oraz przebudowa i rozbudowa budynku gospodarczego – ul. J. Surzyckiego - (2).



Rysunek 14. Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w obszarze objętym analizą (stan na 8 sierpnia 2022 r.)

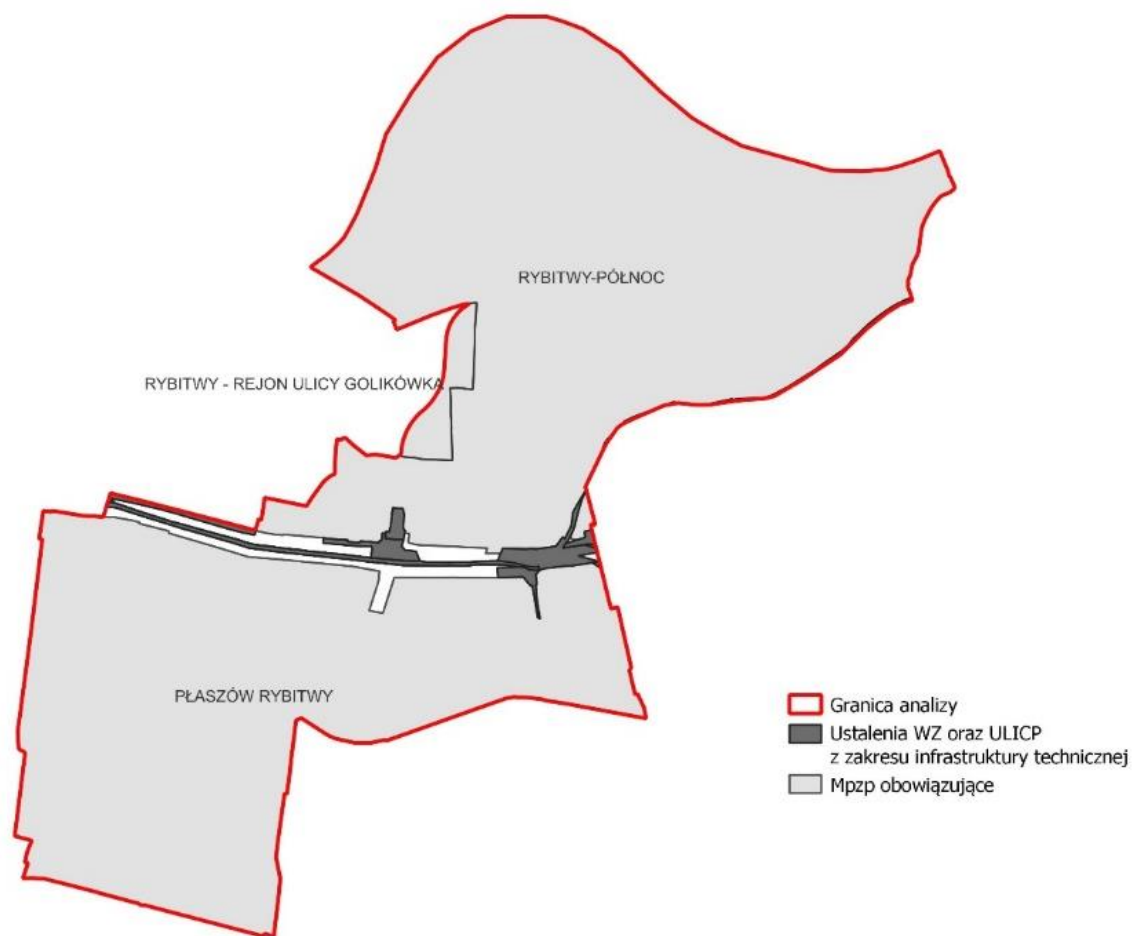
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji lokalizacyjnych

W granicach analizowanego obszaru w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 22 sierpnia 2022 r., zostały wydane 4 decyzje ULICP oraz jedna decyzja o warunkach zabudowy. Wszystkie wydane decyzje dotyczyły inwestycji z zakresu **infrastruktury technicznej** w obszarze korytarza drogowego nieobjętego dotychczas ustaleniami planistycznymi:

- Budowa miejskiej sieci wodociągowej DN 100-160 na działkach nr 434, 253/7, 254/4 obr. 22 Podgórze przy ul. Christo Botewa;
- Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia przy ul. Rybitwy, na działkach nr 13/10, 15/110, 207, 15/100, 181, 180, 13/6, 13/7, 182, 177, 178, 179 obr. 27 Podgórze, 371, 307/18, 372, 345 obr. 21 Podgórze, 430, 429, 431, 432, 433, 400, 311/11;
- Budowa sieci ciepłowniczej przy ul. Christo Botewa, na działkach nr 400, 438, 401/10, 437, 401/4 obr.22 Podgórze;
- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i rurociągu tłoczego na działkach nr 126/17, 127/3, 137,127/6, 126/7 obr. 20 Podgórze oraz na działkach nr 162, 163 obr. 27 Podgórze przy ulicach Albatrosów, Surzyckiego, Golikówka;
- Budowa linii kablowej elektroenergetycznej SN 15kV na dz. 47/22 oraz na części dz. nr. 182 obr. 27 Podgórze przy ul. Lipskiej/Mierzeja Wiślana. (WZ)

Aktualnie w granicach obszaru objętego analizą **prowadzone jest jedno postępowanie:**

- o ULICP: dla Budowa osiedlowej sieci cieplnej na działkach nr 126/7, 126/17 obr. 20 Podgórze przy ul. Albatrosów; (w toku)



Rysunek 15. Wnioski i decyzje WZ w analizowanym obszarze (stan na 22 sierpnia 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.

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizowanym zidentyfikowano **946** budynków o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają od jednej do ośmiu kondygnacji. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (767). Kolejną grupę stanowią budynki 2-kondygnacyjne (136), 3-kondygnacyjne (36), 4-kondygnacyjne (5), 5-kondygnacyjne (1) oraz 8-kondygnacyjne (1).

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 49 – Płaszów-Rybitwy, obszar analizowany obejmuje głównie tereny wskazane w Studium jako:

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 13 m. Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki mieszkalne wyższe niż 4-kondygnacyjne oraz budynki usługowe wyższe niż 3-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ten wymóg.

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności do 13 m.

Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki mieszkalne wyższe niż 4-kondygnacyjne oraz budynki usługowe wyższe niż 3-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ten wymóg.

- **Tereny usług (U).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej:

- dla działek położonych po południowej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy do 50 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny powstawać wyższe niż 14-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.
- dla działek położonych w pasie o szerokości 50 m na południe od ulic Jana Surzyckiego, Rybitwy do 40 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny powstawać wyższe

niż 11-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.

- dla działek położonych po północnej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy do 20 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny powstawać wyższe niż 5-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.
- dla działek położonych w pasie o szerokości 50 m na północ od ulic Jana Surzyckiego, Rybitwy do 30 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny powstawać wyższe niż 8-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.
- w rejonie ul. Golikówka do 13 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny powstawać wyższe niż 3-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.

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

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- dla terenu u zbiegu ul. Rybitwy do 50 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 16-kondygnacyjne, a usługowe wyższe niż 14-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki mieszkaniowe i usługowe spełniają ten wymóg.

- dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ulicy Rybitwy do 40 m.

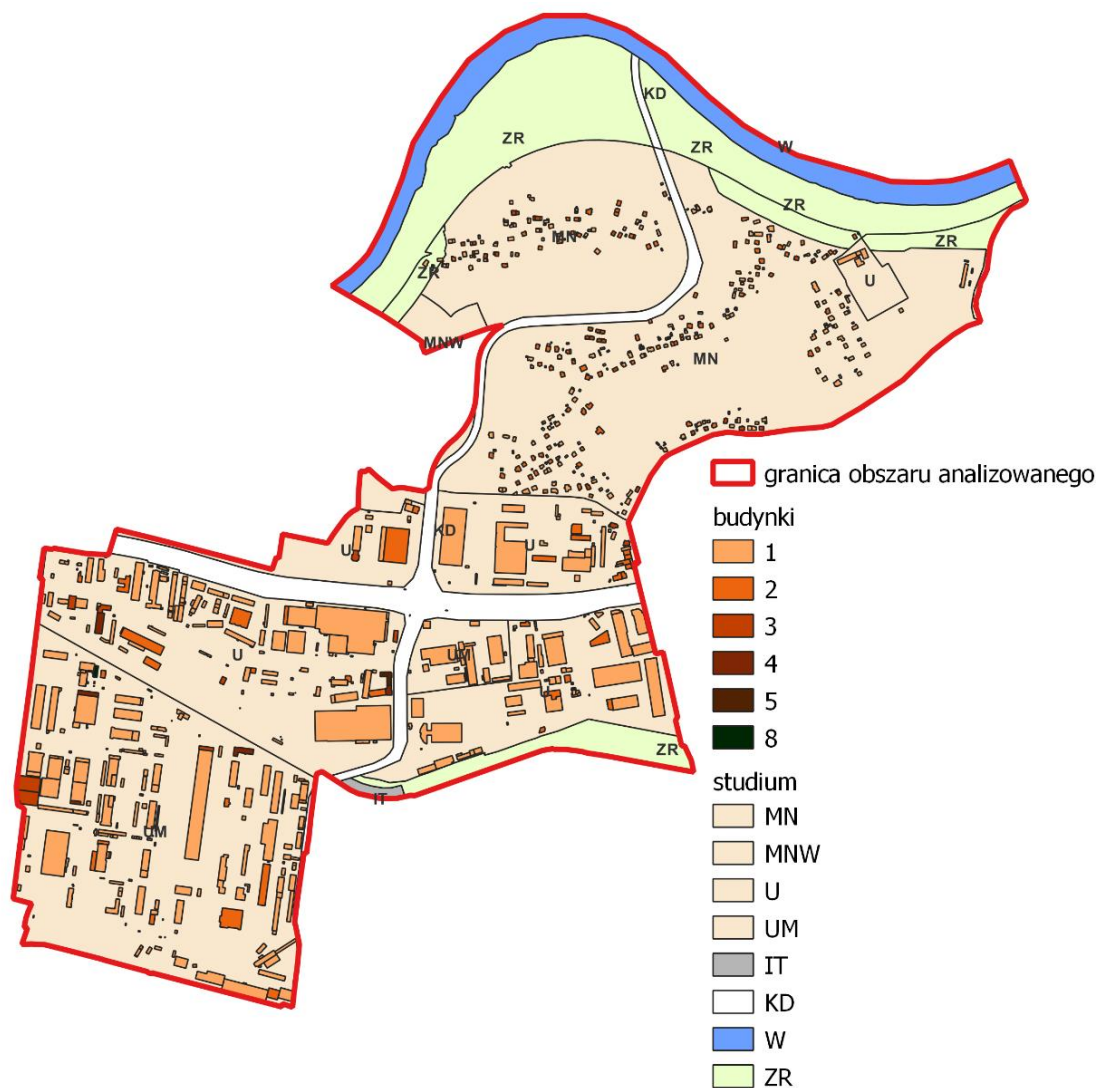
Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkaniowym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki mieszkaniowe wyższe niż 13-kondygnacyjne, a usługowe wyższe niż 11-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki mieszkaniowe i usługowe spełniają ten wymóg.

- w rejonie ul. Biskupińskiej do 40 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 13-kondygnacyjne, a usługowe wyższe niż 11-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki mieszkaniowe i usługowe spełniają ten wymóg.

▪ **Tereny komunikacji (KD).**

W Studium nie ma wyznaczonego wskaźnika. W analizowanym obszarze nie zidentyfikowano żadnego budynku w terenach komunikacji.



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.

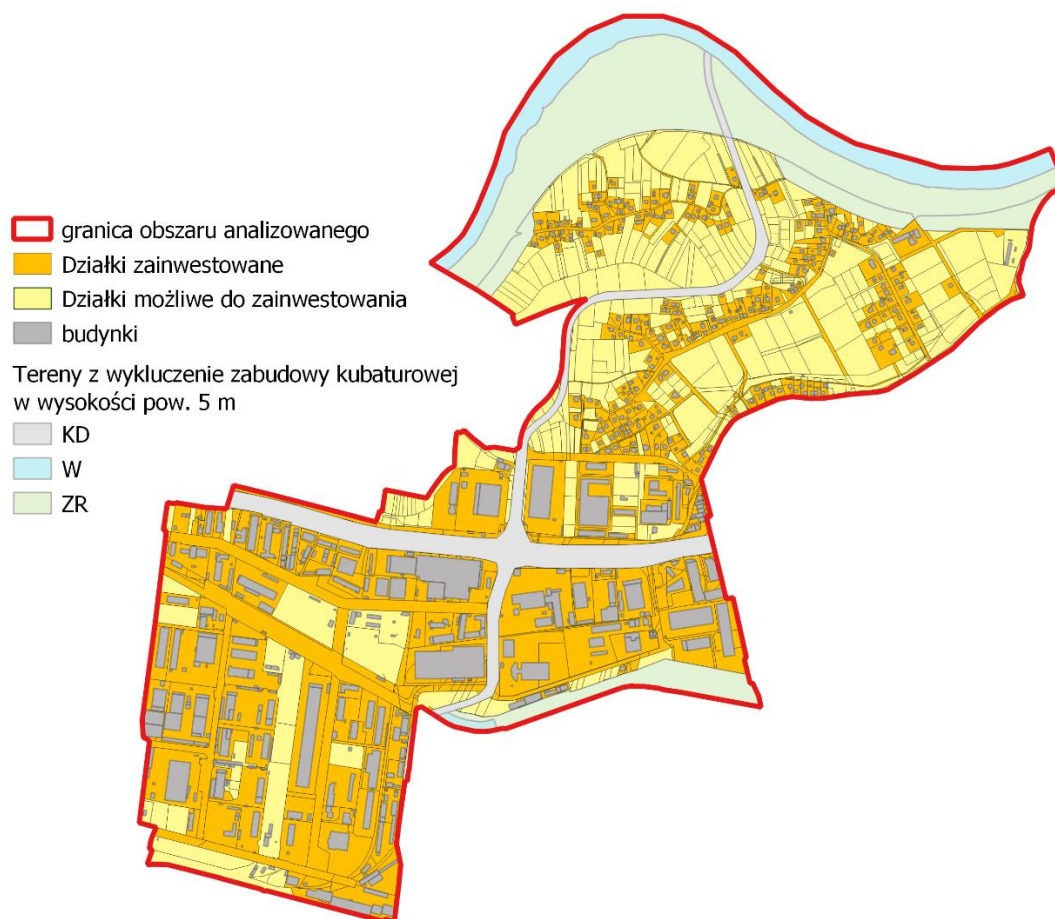
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MN, MNW, UM, U) 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 zainwestowanie

przez budynki o charakterze tymczasowym (garaże, dzikie parkingi, składowiska materiałów itd.).

Z analizy terenów niezabudowanych, możliwych do zainwestowania, wyłączono działki o powierzchni mniejszej niż 6 a. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca nowe tereny możliwe do zainwestowania (kolor żółty na rys. nr 15) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów



Rysunek 17. Tereny w obszarze analizowanym możliwe do zainwestowania.

Zidentyfikowane potencjalne tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 220,4 ha. Pośród nich ok. 136,4 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. 84 ha**.

10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne założenia i cele to:

1. Określenie nowych dyspozycji przestrzennych w oparciu o ustalenia Studium, w szczególności wykształcenie w południowej części obszaru ośrodka centrotwórczego o charakterze śródmiejskim;
2. Stworzenie warunków dla rozbudowy układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru oraz powiązań komunikacyjnych z terenami sąsiednimi, z uwzględnieniem układu drogowego w kierunku planowanej przeprawy mostowej oraz skomunikowania w przyszłości z układem kolei w Małopolsce;
3. Wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

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:

- **29,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- **25,7%** obszaru jako tereny usług (U);
- **20,6%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);
- **13%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (ZR);
- **5,5%** obszaru jako tereny komunikacji (KD);
- **4,5%** obszaru jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W);
- **1,2%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);
- **0,2%** obszaru jako tereny infrastruktury technicznej (IT).

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 „Biskupińska - Rybitwy” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

W poniższych tabelach zestawiono (dla terenów o pow. cn. 0,01 ha) wartości wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej wysokości w planach miejscowych i Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy – rejon ulicy Golikówka”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia z mpzp		Kierunek w Studium	Ustalenia za Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
MN/U3, MN/U.5, MN/U.6	13 m	50%	MN	13 m	50-70%
MN/U.5	13 m	70%	MNW	13 m	50-60%
MN/U.5	13 m	70%	KD	---	---

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy – Północ”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia z mpzp		Kierunek w Studium	Ustalenia za Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
MN1, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN72, MN73, MN74, MN75, MN76	11 m	70%	MN	13 m	50-70%
MN15, MN16	11 m	40%	MN	13 m	50-70%
MN13, MN14, MN74	11 m	70%	MNW	13 m	50-60%
MU1	13 m	30%	U	20-30 m	20%
UM1	13 m	30%	U	20 m	20%
US1	12 m	50%	U	20 m	40%
US2	12 m	50%	MN	13 m	70%
U11	13 m	30%	U	20 m	40%
U15	13 m	70%	U	20 m	40%
U11	13 m	30%	ZR	---	95%
U10, U15	13 m	70%	MN	13 m	50-70%

U13, U14	20 m	25%	U	20-30 m	20%
U14	20 m	25%	MNW	13 m	50-60%
C7, C9	6 m	5%	U	20-30 m	20%
6C, C8	6 m	5%	U	30 m	20%
K2, K3	6 m	5%	MN	13 m	50-70%
MN10, MN11, MN14, MN74, MN75, MN76	11 m	70%	KD	---	--

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płaszów - Rybitwy”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia z mpzp		Kierunek w Studium	Ustalenia za Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
1E	-	20%	UM	40 m	30%
1K	22 m	20%	ZR	---	95%
1K	22 m	20%	IT	---	30%
13PU	22 m	20%	UM	50 m	30%
11PU, 15PU	22 m	20%	U	40-50 m	20%
10PU, 12PU, 13PU, 14PU	22 m	20%	U	50 m	20%
4PU, 5PU, 6PU, 7PU, 8PU	22 m	20%	UM	40 m	30%
4PU, 5PU, 7PU, 11PU, 13PU, 14PU, 15PU	22 m	20%	KD	---	---

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.:

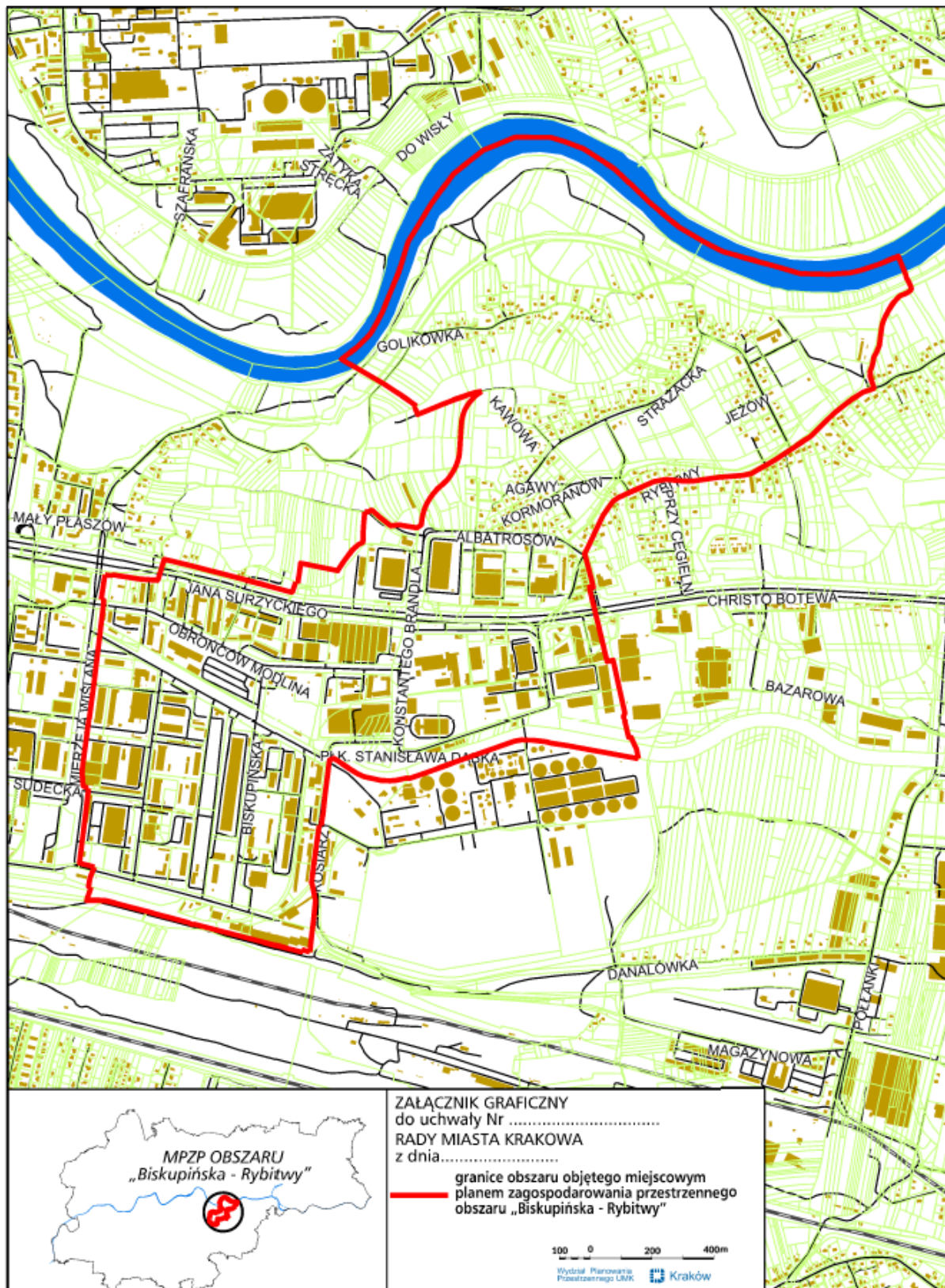
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 dla obszaru „Biskupińska - Rybitwy” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych ich rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.



VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednolitego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CM/17/001/14

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTAŁEŃ ZMIANY STUDIUM

- granice obszaru objętego analizą
- granice zmiany Studium uwzględniają i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granice miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich

16

- granice numery jednostek urbanistycznych
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - ośie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, wazniejsze ciekł i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte
- zespoły rezydencjonalno - parkowe
- rejestry zabytków
- zespoły rezydencjonalno - parkowe
- ewidencja zabytków
- fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków

- obszary urbanistycznie objęte wpisem do rejestru zabytków

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA

- granice pomnika historii "Kraków-Histeryczny Zespół Miasta Starego" na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO
- granice pomnika historii "Kraków-Histeryczny Zespół Miasta Starego" na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- granice strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO
- granice strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO
- domki na obszarach zieleni
- rewaloryzacji
- integracji
- historyczny układ drożny
- układ dróg Twierdzy Kraków
- granice strefy ochrony sylwetki miasta

- granice strefy ochrony i kształtowania krajobrazu
- obszary ochrony krajobrazu wiatowego - A
- obszary ochrony krajobrazu wiatowego - B
- punkty widokowe
- dągi i osie wiatkowe
- powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi
- powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

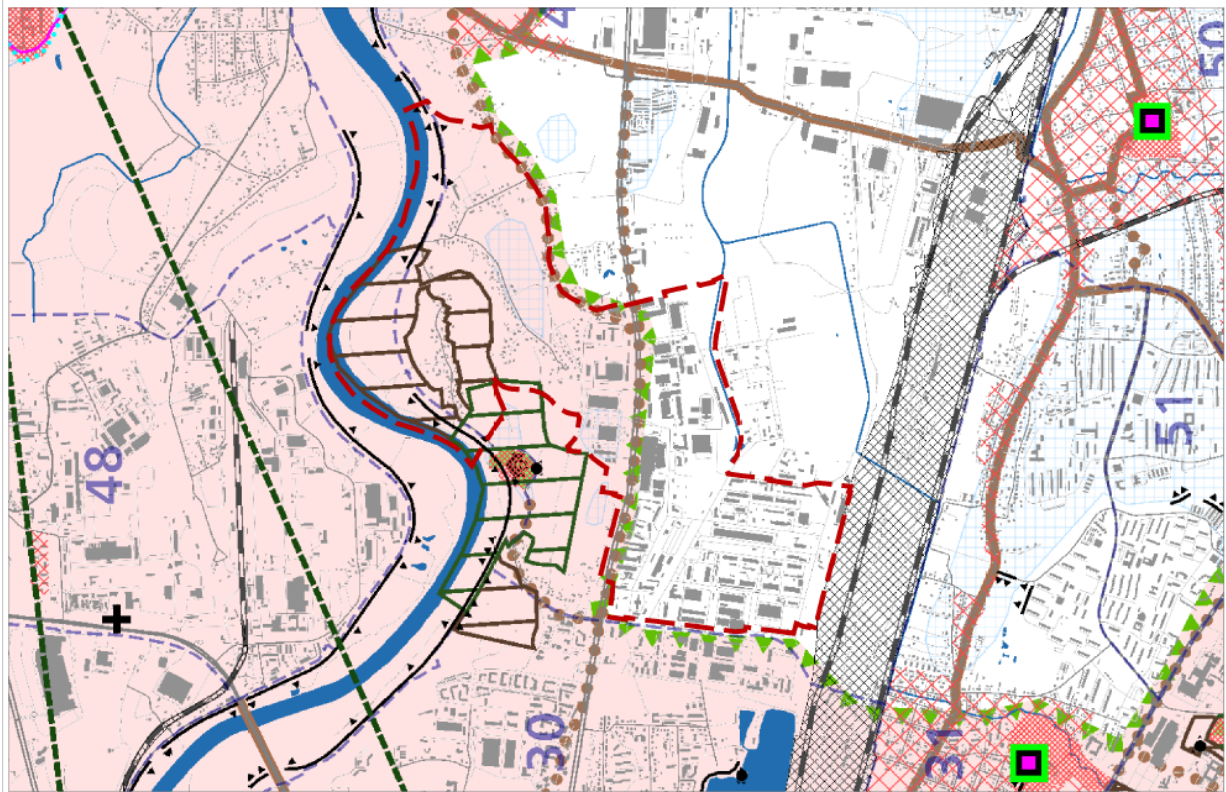
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LAGIEWNIKACH

- granice obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2017r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainvestowania
- tereny zabudowane i zainvestowane

SRODOWISKO KULTUROWE

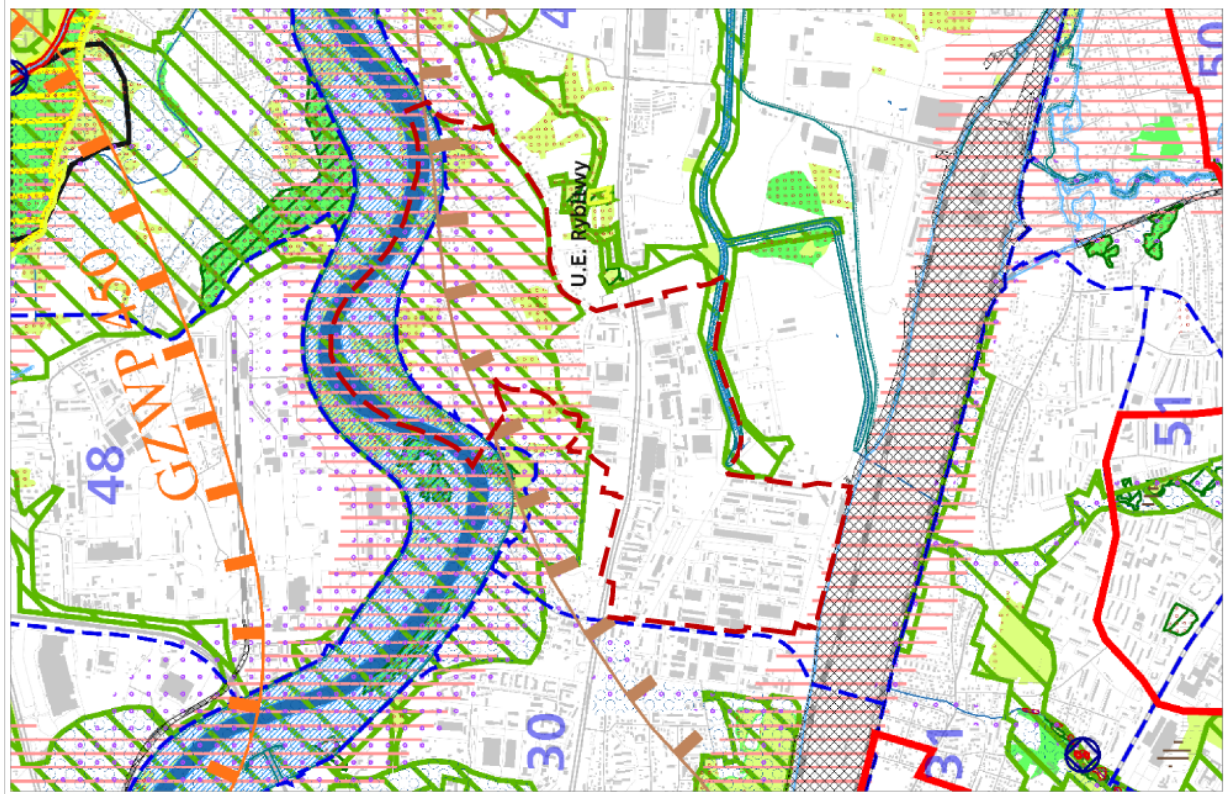
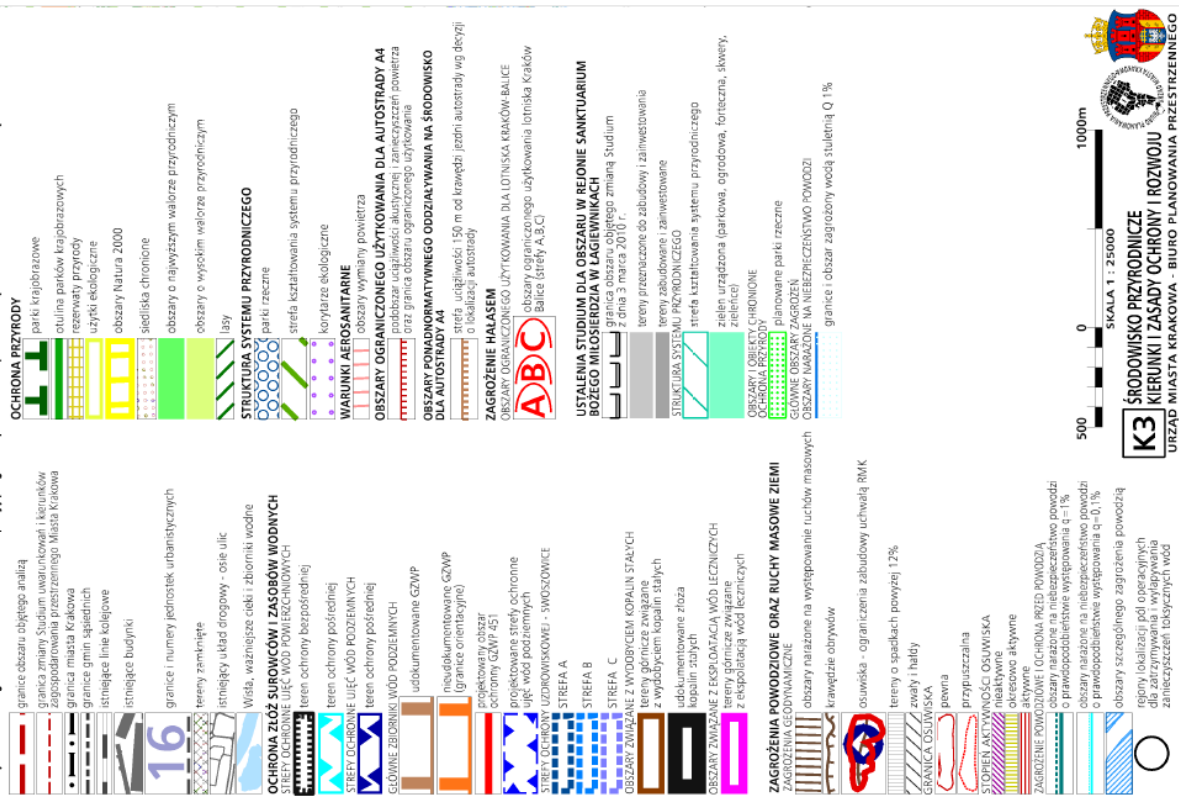
- STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO
- granice strefy nadzoru archeologicznego
- stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)
- dobra kultury (wspólnotowej)
- miejsca pamięci narodowej

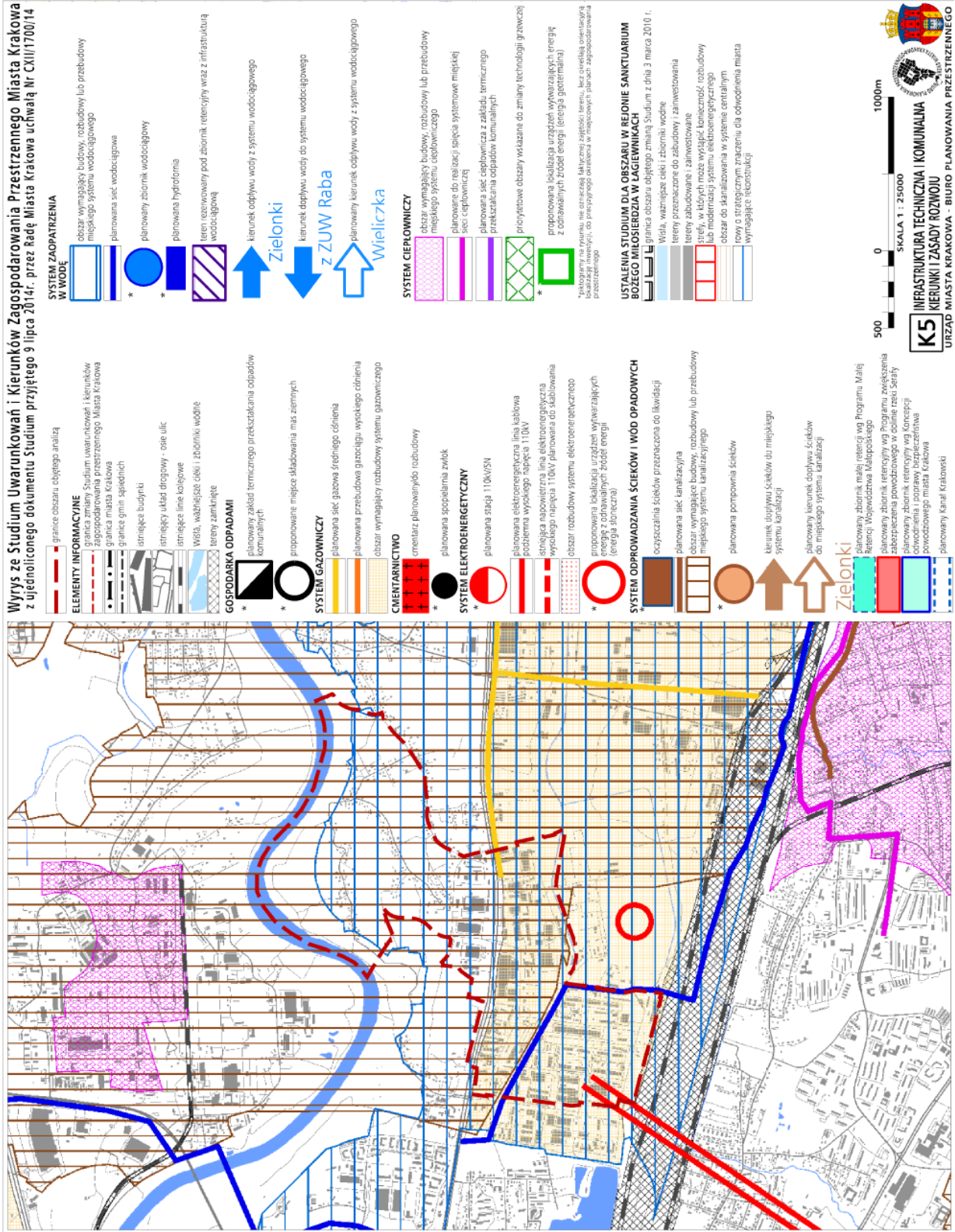
- Parki Kulturowe
- I. Stare Miasto
- II. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Węły
- III. Stare Podgórze z Krzemionkami
- IV. Stara Nowa Huta
- V. Wzgórze św. Bronisławy
- VI. Krzemionki Podgórskie
- VII. Rajsko-Kobocze
- VIII. Słomki-Boczek
- IX. Płonic
- X. Łomisko



500 0 1000m
 SKALA 1 : 25000
K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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





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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LĄGIENNIKACH

tereny przeznaczone do zabudowy i zainvestowania
 tereny zabudowane i zainvestowane
 Wisła, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne
 kotłarnie podstawowego układu drogowo - ulicznego
OBZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ
 granice miasta Krakowa
 granice wsiarod publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
 granice i obszar zagrożony wodą stulenią Q 1 %
 grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (ogólny R, P, S, Lz, Rz, Ls)
OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANOW MIESTOWYCH
 obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych w tym dla tras drogowych i ulicznych

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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYDREBNIONYCH KATEGORI TERENÓW

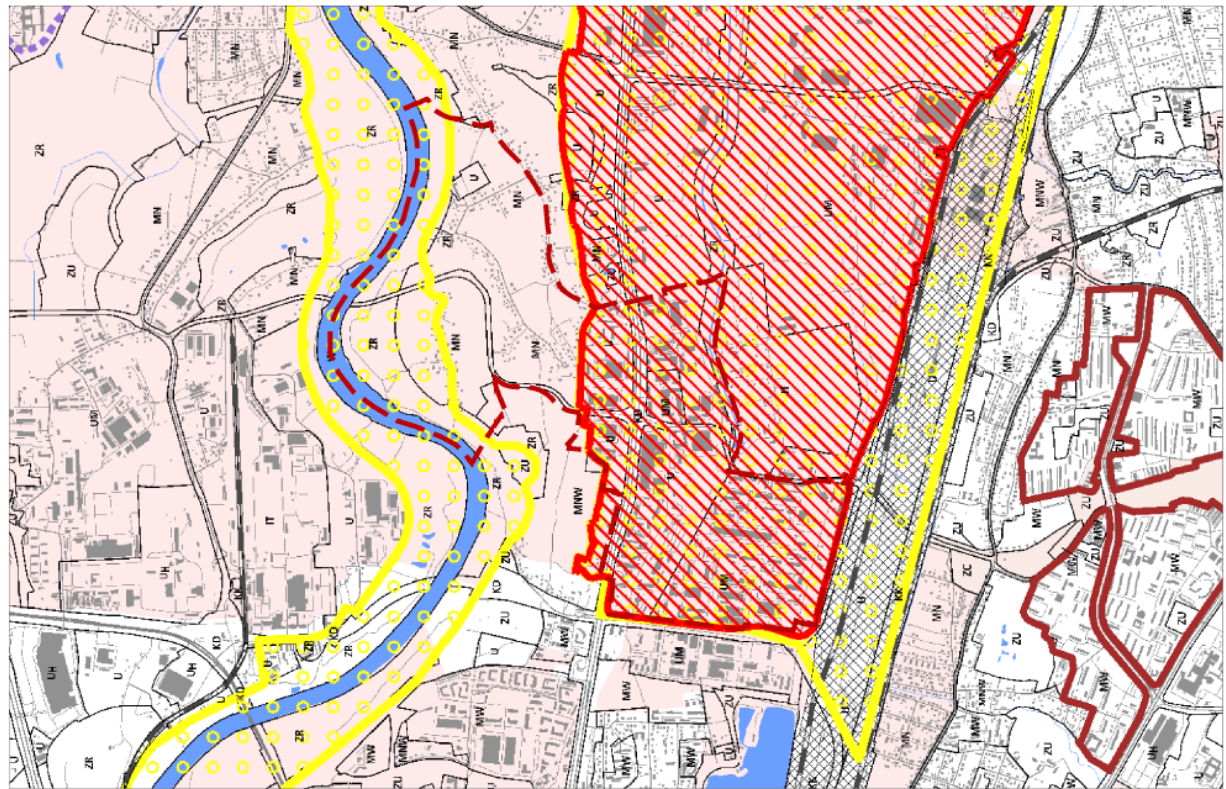
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o dużej intensywności
 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 tereny usług
 tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
 tereny przemysłu i usług
 tereny cementarzy
 tereny zieleni urządzonej
 tereny zieleni nieurządzonej
 tereny infrastruktury technicznej
 tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 tereny kolejowe
 tereny komunikacji

MIESTOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 plany uchwalone
 obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

OBZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH
 obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH
 tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

OBZARY 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 Wielkopolskiego
 obszar w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Swoszowice
 tereny zamknięte
 obszary rehabilitacji zabudowy biłkowej



500 0 1000m
 SKALA 1 : 25000
K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO