

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



**Kraków**

*sierpień 2022 r.*

---

**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:** *Olga Rodzoń  
Radosław Chwistek  
Urszula Nowak-Błaszczyna  
Maciej Pietrzko  
Aleksandra Skąła  
Beata Wojda-Mucha  
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

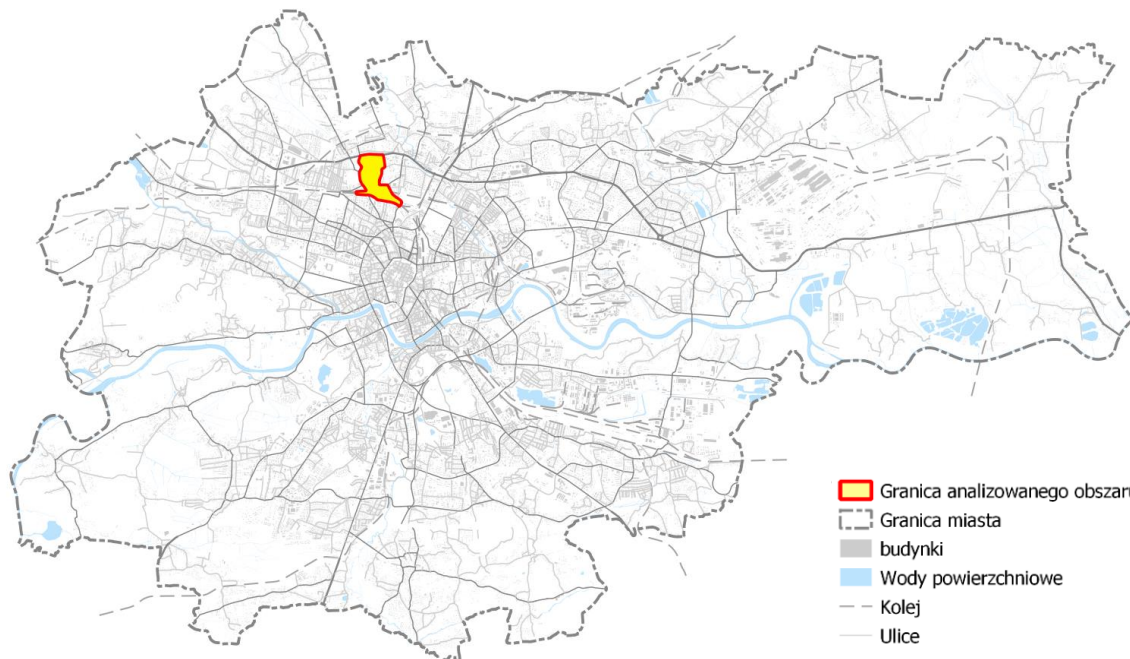
I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania .....	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru .....	8
4. Infrastruktura techniczna.....	9
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	10
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	10
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	10
6. Problemy przestrzenne .....	12
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	12
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	12
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	19
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....	21
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne .....	23
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	23
7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę.....	23
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy .....	25
7.4.4 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar .....	26
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	27
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania .....	29
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	30
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....	31
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO .....	31
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH .....	32
V. PODSUMOWANIE.....	32
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	34

## I. UWARUNKOWANIA

### 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno-zachodniej części Krakowa, na terenie Dzielnic: IV Prądnik Biały oraz V Krowodrza w obrębach nr 42, 44 oraz 45 Krowodrza.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **83,2 ha**.



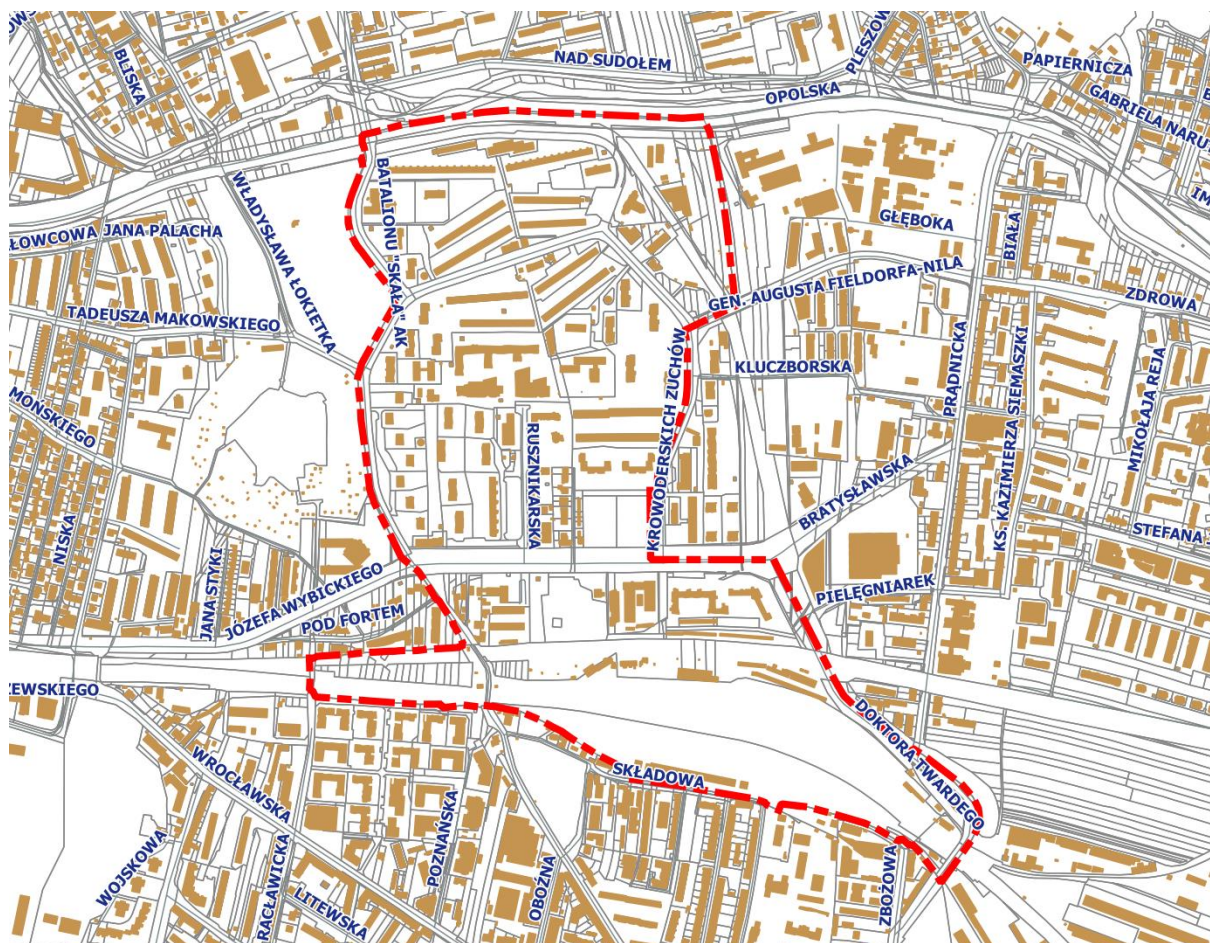
Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

#### Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr 566/5 obr. 42 Krowodrza (przecinając ulicę Kazimierza Wyki) w kierunku wschodnim, granica obszaru analizowanego poprowadzona jest północną granicą działki nr 847 obr. 44 Krowodrza stanowiącą ulicę Opolską - jej osią do miejsca przecięcia ww. osi ulicy Opolskiej z zachodnią granicą sporządzanego planu miejscowego dla obszaru Żabinek;
- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od miejsca przecięcia osi ulicy Opolskiej z zachodnią granicą sporządzanego planu miejscowego dla obszaru Żabinek przecinając działki nr: 847, 873, 740 obr. 44 Krowodrza stanowiące ww. ulicę Opolską do północno-wschodniego narożnika działki nr 796 obr. 44 Krowodrza. Następnie przebiega ona wschodnią granicą działek nr: 796, 800, 11/3, 11/1 obr. 44 Krowodrza, przecinając na dalszym odcinku działkę nr 563/3 obr. 44 Krowodrza stanowiącą ulicę gen. Augusta Fieldorfa-Nila do miejsca przecięcia osi ww. ulicy z zachodnią granicą sporządzanego planu miejscowego dla obszaru Żabinek. Następnie granica przebiega osią ww. ulicy tj. po terenie działek nr: 563/3, 563/2, 563/1 obr. 44 Krowodrza, przecinając działkę nr 566/4 obr. 44 Krowodrza stanowiącą ulicę Krowoderskich Zuchów do wschodniej granicy działki nr 167/21 obr. 44 Krowodrza. Dalszy odcinek granicy poprowadzony jest wschodnią granicą działki nr 167/21 obr. 44 Krowodrza, wschodnią oraz południową granicą działki

- nr 167/2 obr. 44 Krowodrza, następnie wschodnimi granicami działek nr 201/1 i 201/2 obr. 44 Podgórze oraz przecinając działkę nr 854 obr. 44 Podgórze stanowiącą ulicę Józefa Wybickiego do miejsca przecięcia osi ww. ulicy z zachodnią granicą obowiązującego planu miejscowego dla obszaru Linia Tramwajowa Krowodrza Górka. Na dalszym odcinku granica obszaru poprowadzona jest po terenie działki nr 854 obr. 44 Krowodrza - osią ww. ulicy Józefa Wybickiego do miejsca przecięcia osi ww. ulicy z zachodnią granicą sporządzanego planu miejscowego dla obszaru Żabiniec. Następnie granica przebiega fragmentem zachodniej granicy sporządzanego planu miejscowego dla obszaru Żabiniec tj. po terenie działki nr 854 obr. 44 Krowodrza stanowiącą ulicę Józefa Wybickiego oraz po terenie działek nr: 581/2, 581/3, 581/5, 581/6, 581/7, 581/8, 581/10 obr. 44 Krowodrza i nr 242/4 obr. 45 Krowodrza stanowiących ulicę Doktora Twardego, a także wschodnią granicą działek nr: 248/11, 248/9 oraz ponownie 248/11 obr. 45 Krowodrza będących ww. ulicą Doktora Twardego. Na dalszym odcinku granica obszaru przebiega zachodnią granicą działki nr 296 obr. 45 Krowodrza, następnie zachodnią, północną oraz wschodnią granicą działki nr 298 obr. 45 Krowodrza, północną granicą działki nr 296 obr. 45 Krowodrza, północną i wschodnią granicą działki nr 299 obr. 45 Krowodrza, wschodnią granicą działek nr: 296, 295, 294 obr. 45 Krowodrza stanowiących ulicę Doktora Twardego do miejsca przecięcia południowego narożnika ww. działki nr 294 obr. 45 Krowodrza z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 243/37 obr. 45 Krowodrza;
- **od południa:** granica poprowadzona jest od miejsca przecięcia południowego narożnika działki nr 294 obr. 45 Krowodrza z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 243/37 obr. 45 Krowodrza południowozachodnią granicą działek nr: 294 i 242/22 obr. 45 Krowodrza, następnie wschodnią oraz południowo-zachodnią granicą działki nr 242/30 obr. 45 Podgórze, wschodnią i południową granicą działki nr 242/25 obr. 45 Krowodrza, przecinając działkę nr 242/24 obr. 45 Krowodrza oraz fragmentem jej południowej granicy. Na dalszym odcinku granica przebiega przecinając działkę nr 246 obr. 45 Krowodrza stanowiącą ulicę Władysława Łokietka, a następnie południową granicą działki nr 241/7 obr. 45 Krowodrza do miejsca przecięcia z północno-wschodnim narożnikiem działki nr 44/95 obr. 45 Krowodrza;
  - **od zachodu:** granica poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki nr 241/7 obr. 45 Krowodrza z północno-wschodnim narożnikiem działki nr 44/95 obr. 45 Krowodrza fragmentem zachodniej granicy działki nr 241/7 obr. 45 Krowodrza, następnie południową i zachodnią granicą działki nr 245 obr. 45 Krowodrza oraz przecinając ww. działkę do miejsca jej przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 241/1 obr. 45 Krowodrza.





Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

## 2. Stan zainwestowania

W obszarze objętym analizą, w większości zainwestowanym, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zlokalizowane są tu również obiekty usługowe oraz nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W południowej części analizowanego obszaru znajduje się teren zamknięty obejmujący fragment linii kolejowej nr 133 relacji Dąbrowa Górnicza Ząbkowice-Kraków Główny i halę napraw wagonów wraz z sąsiadującym z nim, niezagospodarowanym pasem terenu, na terenie którego zlokalizowane są: place składowe, obiekty magazynowe, garażowe oraz zlokalizowane w rejonie ulic: Doktora Twardego i Prądnickiej obiekty o funkcji usługowej obejmujące m.in. stację paliw, bezdotykowe myjnie samochodowe, szkołę motocyklową wraz z wypożyczalnią oraz placem manewrowym.

Na północ od ww. fragmentu obszaru analizowanego pomiędzy ulicami Władysława Łokietka, Józefa Wybickiego oraz Doktora Twardego dominują obiekty usługowe z zakresu m.in. obsługi pojazdów w postaci m.in. stacji diagnostycznej, myjni oraz stacji paliw, oświaty (Zakład Doskonalenia Zawodowego w Krakowie), zdrowia (gabinet weterynaryjny), handlu, hotelarstwa (Krowodrza Centrum Konferencyjno-Hotelowe) oraz innego rodzaju usług. Ponadto w tej części analizowanego obszaru, przy ulicy Józefa Wybickiego, zlokalizowana jest siedziba Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, natomiast u zbiegu ulic:



Józefa Wybickiego oraz Doktora Twardego występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z nielicznymi usługami.

W środkowej oraz północnej części analizowanego obszaru, pomiędzy ulicami: Józefa Wybickiego, Władysława Łokietka, Batalionu „Skała” AK, Opolską oraz Krowoderskich Zuchów: dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz handlowo-usługowa w układach liniowych oraz punktowych. Budynki pokryte są dachami płaskimi oraz połaciowymi. Występujące w tej części analizowanego obszaru budynki z zakresu usług obejmują usługi z zakresu oświaty (np. żłobek samorządowy nr 24, samorządowe przedszkole 130 oraz 138, szkoły podstawowe nr 15 oraz 21), zdrowia (gabinety medyczne), handlu, gastronomii oraz innego rodzaju usług.

Przy ul. Rusznikarskiej występuje nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym oraz bliźniaczym z dachami głównie połaciowymi. Przy ulicy Krowoderskich Zuchów znajduje się siedziba Urzędu Skarbowego Kraków – Prądnik oraz Urzędu Skarbowego Kraków – Nowa Huta, natomiast u zbiegu ulic: Krowoderskich Zuchów oraz gen. Augusta Fieldorfa-Niła zlokalizowany jest dworzec autobusowy oraz pętla tramwajowa „Krowodrza Górka”.

Występujące w obszarze objętym analizą tereny zieleni ograniczają się do zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym.



Rysunek 3 Ortofotomapa (2021 r.) 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:

- odcinek ul. Opolskiej – droga o znaczeniu ponadlokalnym (obecnie droga krajowa) – przebiega wzdłuż północnej części granicy analizowanego obszaru,
- odcinek ul. Józefa Wybickiego – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z ul. Doktora Twardego, przecina ul. Batalionu „Skała” AK i ul. Władysława Łokietka,
- ul. Batalionu „Skała” AK – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega wzdłuż części zachodniej granicy obszaru analizowanego, łączy się z ul. Władysława Łokietka i ul. Józefa Wybickiego,
- odcinek ul. Władysława Łokietka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z ul. Batalionu „Skała” AK i ul. Józefa Wybickiego,
- odcinek ul. Doktora Twardego – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega wzdłuż części wschodniej granicy analizowanego obszaru, łączy się z ul. Józefa Wybickiego.

##### 2) Drogi o znaczeniu lokalnym:

- ul. Krowoderskich Zuchów – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – przebiega częściowo wzdłuż wschodniej granicy analizowanego obszaru, łączy się z ul. Batalionu „Skała” AK, a od południa z ul. Józefa Wybickiego.

##### 3) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających cały układ drogowy.

#### Parkowanie

Analizowany obszar znajduje poza strefą płatnego parkowania. 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 osiedli mieszkaniowych. W północnej części obszaru analizowanego, wzdłuż ul. Opolskiej przebiega odcinkowo ścieżka rowerowa. Ścieżki rowerowe przebiegają także w środkowej części obszaru, po obydwu stronach ul. Józefa Wybickiego.

#### Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów obszaru objętego analizą odbywa się komunikacją zbiorową poprzez linie autobusowe oraz tramwajowe.

Trasy komunikacji zbiorowej, przebiegające poprzez analizowany obszar, obsługiwane są przez kilkanaście linii autobusowych dziennych (miejskich i aglomeracyjnych) i kilka nocnych.

Obecnie w granicach analizowanego obszaru nie odbywają się kursy tramwajów, gdyż realizowana jest część rozbudowy linii tramwajowych:

- odcinek linii tramwajowej KST Krowodrza Górka – Górka Narodowa, przebiegający od ul. Doktora Twardego do ul. Opolskiej (od Węzła Wolbromskiego do ul. 29 Listopada)

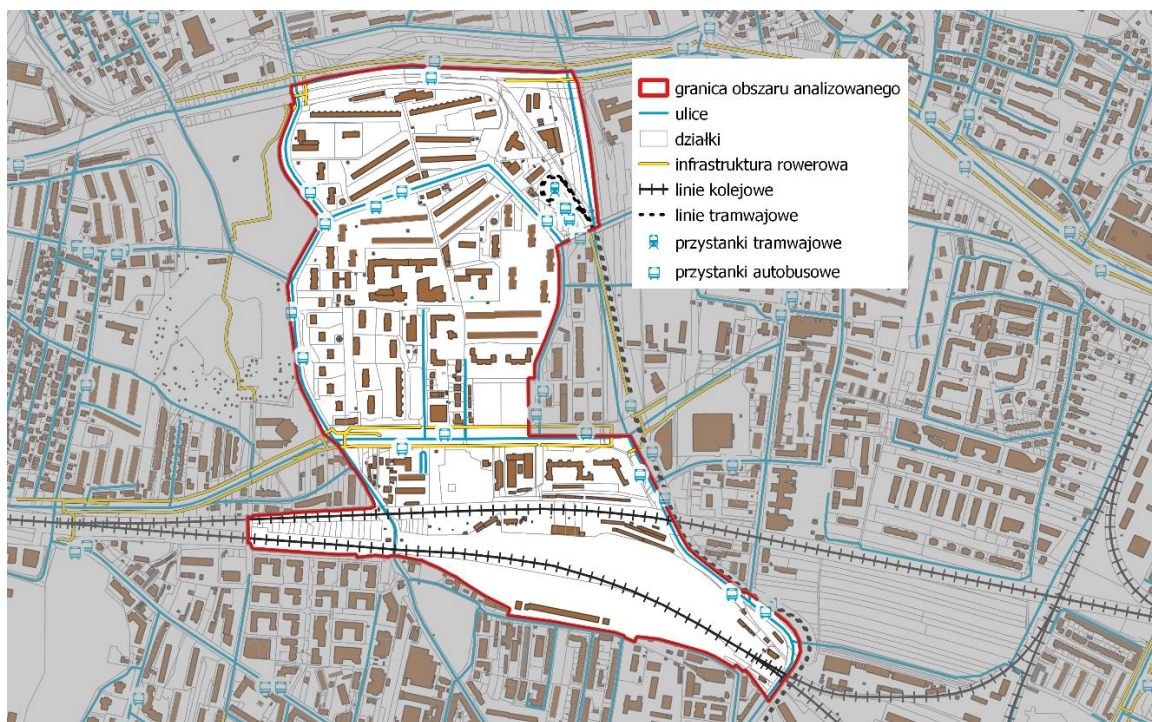


- odcinek linii tramwajowej KST Krowodrza Górka – os. Azory, od pętli tramwajowej do ul. Opolskiej i wzdłuż tej ulicy (od Węzła Wolbromskiego w stronę ul. Josepha Conrada).

### Kolej

W południowej części obszaru znajdują się tereny kolejowe z liniami szybkiej kolei aglomeracyjnej oraz i liniami kolejowymi nr 133 relacji Dąbrowa Górnicza Ząbkowice-Kraków Główny i nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny o znaczeniu krajowym.

W granicach obszaru analizowanego planowana jest rozbudowa linii kolejowych.



Rysunek 4 Obsługa komunikacyjna obszaru.

## 4. Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany, z uwagi na bardzo wysoki stopień zainwestowania – głównie zabudową mieszkaniową wielorodzinną, charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą siecią 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. W bliskim sąsiedztwie analizowanego obszaru zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 110 kV „Prądnik”.

- **System ciepłowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynki usługowe, co do zasady ogrzewane są w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą.

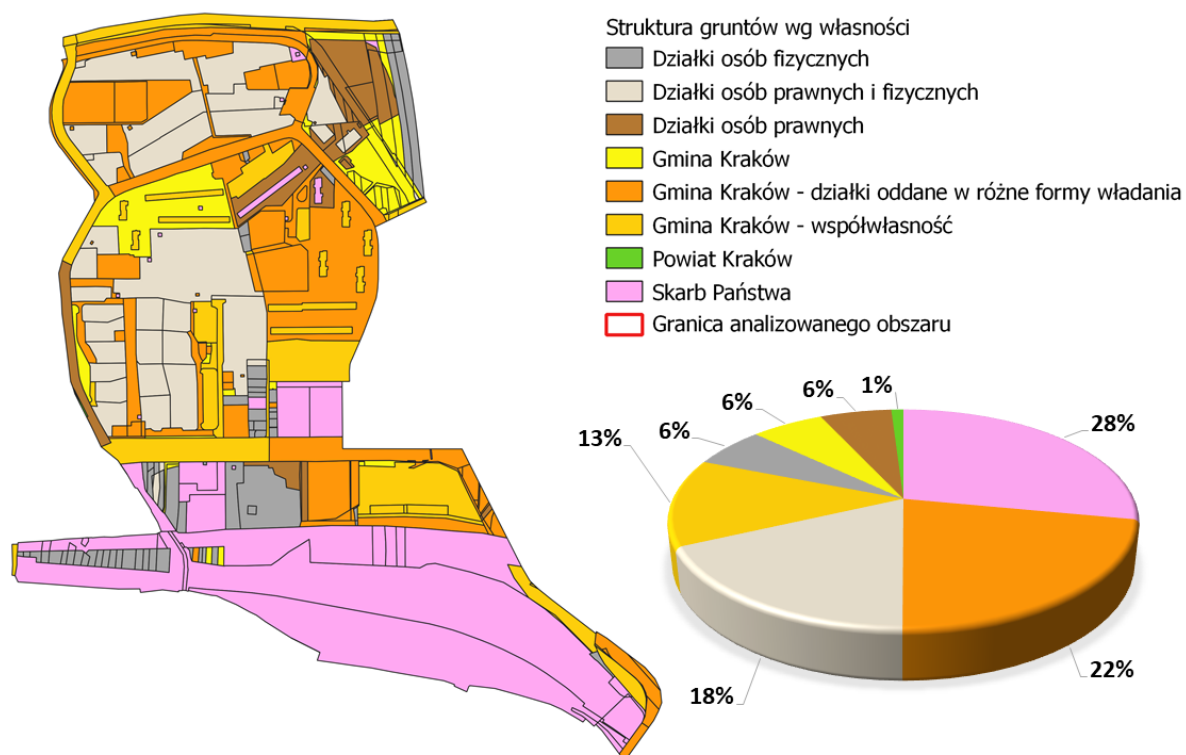
## 5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

### 5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **Skarbu Państwa**, o łącznej powierzchni ponad 23 ha, co stanowi 28% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **Gminy Kraków oddane w różne formy władania** – zajmujące powierzchnię ok. 18 ha (ok. 22%), natomiast trzecią – działki **osób prawnych i fizycznych** stanowiące ok. 15 ha (18%).

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są **Gminy Kraków – współwłasność** – ok. 11 ha (ok. 13%), działki **osób fizycznych** zajmujące 4,8 ha (ok. 6%), działki **Gminy Kraków** stanowią ok. 6% (4,7 ha), natomiast działki **osób prawnych** stanowią 4,3 ha (5,9%), działki **Powiatu Krakowa** – 0,01 ha (< 1%).



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

### 5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

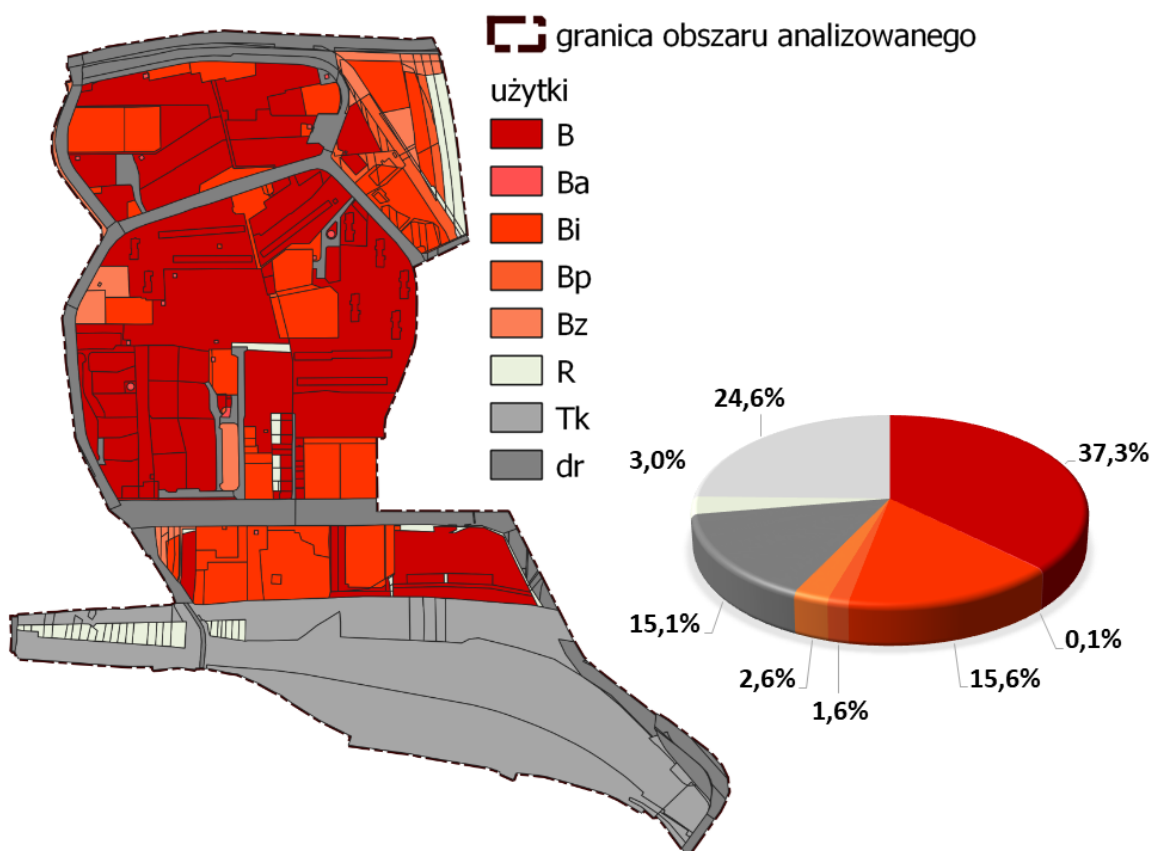
Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu występuje przewaga gruntów,

sklasyfikowanych są jako grunty zabudowane i zurbanizowane – 80,7 ha, co stanowi ok. 97% wszystkich użytków. W ramach tej kategorii największą powierzchnię obejmują tereny sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe (31 ha) oraz tereny kolejowe (20,5 ha). Pozostałą część stanowią grunty rolne (2,5 ha). W obszarze objętym analizą grunty leśne, tereny różne, grunty pod wodami, użytki ekologiczne nie występują. 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	2,5	3,0
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:			
B	tereny mieszkaniowe	31,0	37,3
Bi	inne tereny zabudowane	12,9	15,5
Ba	tereny przemysłowe	0,1	0,1
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	1,3	1,6
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	2,2	2,6
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	12,6	15,1
Tk	tereny kolejowe	20,5	24,6
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,11	0,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie EGIB – stan na lipiec 2022 r.



Rysunek 6 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na lipiec 2022 r.).



## 6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

1. Brak kompleksowo określonych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy, w związku z czym zabudowa realizowana jest w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa;
2. Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych skutkująca w konsekwencji parkowaniem pojazdów w sposób chaotyczny i blokujący ciągi piesze;
3. Pogarszający się stan zabudowy blokowej, która wymaga podjęcia działań rehabilitacyjnych;
4. Niezagospodarowany do dnia dzisiejszego teren po spalonym w 2003 r. obiekcie centrum handlowego Gigant przy ul. Józefa Wybickiego;
5. Wyburzenie w 2019 r. zabytkowego obiektu Twierdzy Kraków – bloku koszarowego N-10 „Prądnik Biały” przy ul. Józefa Wybickiego.

## 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 (...), (...), MW), (...), usługi (U, (...)), (...) 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), (...), usługi (U (...)), (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu*

- poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;
5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), (...), MW), (...), usługi (U, (...)), (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
  6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
  7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
  8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
  9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
    - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), (...), MW), (...), usługi (U (...)), (...)- z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
    - 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 **strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 24 Prądnik Biały** oraz **7 Łobzów**, występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- w obrębie SJU nr 24 Prądnik Biały:
  - MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - U** – Tereny usług,
  - KD** – Tereny komunikacji.
- w obrębie SJU nr 7 Łobzów:
  - MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - U** – Tereny usług,
  - KD** – Tereny komunikacji,
  - KK** – Tereny kolejowe.

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 nieurządzona).

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

#### **U – Tereny usług**



**Funkcja podstawowa** – Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, 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** – Zieleni urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleniców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **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.

#### **KK – Tereny kolejowe**

**Funkcja podstawowa** – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznicę, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	45,8	55,0
Tereny usług - U	15,14	18,2
Tereny kolejowe - KK	12,75	15,3
Tereny komunikacji - KD	9,4	11,3
Tereny zieleni urządzonej - ZU	0,13	0,2
<b>Razem:</b>	<b>83,2</b>	<b>100,0</b>

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

#### **W obrębie SJU nr 22 Pradnik Biały:**

##### **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**

- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Zespoły zabudowy usługowej do przebudowy i uzupełnień projektowane wokół przestrzeni publicznych w formie placów;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa pomiędzy ul. Józefa Wybickiego i terenami PKP do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze lokalnym;

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Krowodrza Górka do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespoły obiektów służby zdrowia do utrzymania i przekształceń;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Tereny zieleni w ramach osiedli blokowych do ochrony przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

#### **standardy przestrzenne:**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;

#### **wskazniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a w rejonie torów kolejowych i ul. Opolskiej;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 40 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w ramach terenów usług (U) do 36 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej i Józefa Wybickiego do 100%.

#### **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**

Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - nie dotyczy;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość jednostki;
  - ochrona wglądów z ul. Opolskiej w kierunku Zespołu Dworku Białooprądnickiego (widok typowy dla przestrzennych układów dworsko-parkowych),
- Nadzoru archeologicznego:
  - nie dotyczy;

#### **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):**

- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych;
- Zieleń przydomowa oraz osiedlowa do ochrony;
- Jednostka w orientacyjnym zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;

#### **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - ul. Opolska - w klasie GP,
- Transport zbiorowy:
  - dostęp do planowanego przystanku kolei aglomeracyjnej – Władysława Łokietka
  - linia tramwajowa do Krowodrzy Górki, z planowanymi przedłużeniami do Górki Narodowej oraz do centrum handlowego przy ul. Josepha Conrada,
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Terminal komunikacji miejskiej Krowodrza Górka.

#### **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;  
Ograniczenia wynikające z:
  - Przebiegu istniejących magistral ciepłowniczych, kanalizacyjnych, gazowych i wodociągowych oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

#### **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 o 5%.

#### **W obrębie SJU nr 7 Łobzów:**

##### **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Tereny postindustrialne w rejonie terenów kolejowych do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej kształtowanej w formie kwartałów zabudowy z ogólnodostępną zielenią urządzoną oraz przestrzeniami publicznymi;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Północna część terenów kolejowych, stanowiąca część dworca towarowego, do przekształceń w kierunku terenów usług;
- Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych, w tym wewnątrz kwartałów zabudowy oraz kształtowanie istniejących i tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ulice oraz linię tramwajową na kierunku zachodnim, a także linię kolejową.

##### **standardy przestrzenne:**

- Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- 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%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;



#### **wskazniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20 m;
- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%.

#### **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**

Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - nie dotyczy;
- Ochrony sylwety Miasta:
  - obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość jednostki;
- Nadzoru archeologicznego:
  - nie dotyczy;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie charakteru i formy zabytkowych obiektów postindustrialnych.

#### **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):**

- Brak.

#### **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - ul. Prądnicka, ul. Doktora Twardego - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
  - planowane przystanki kolei aglomeracyjnej (Prądnicka, Władysława Łokietka, Głowackiego),
  - magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);
- Zewnętrzna strefa płatnego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

#### **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Wschodnia część jednostki zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej.

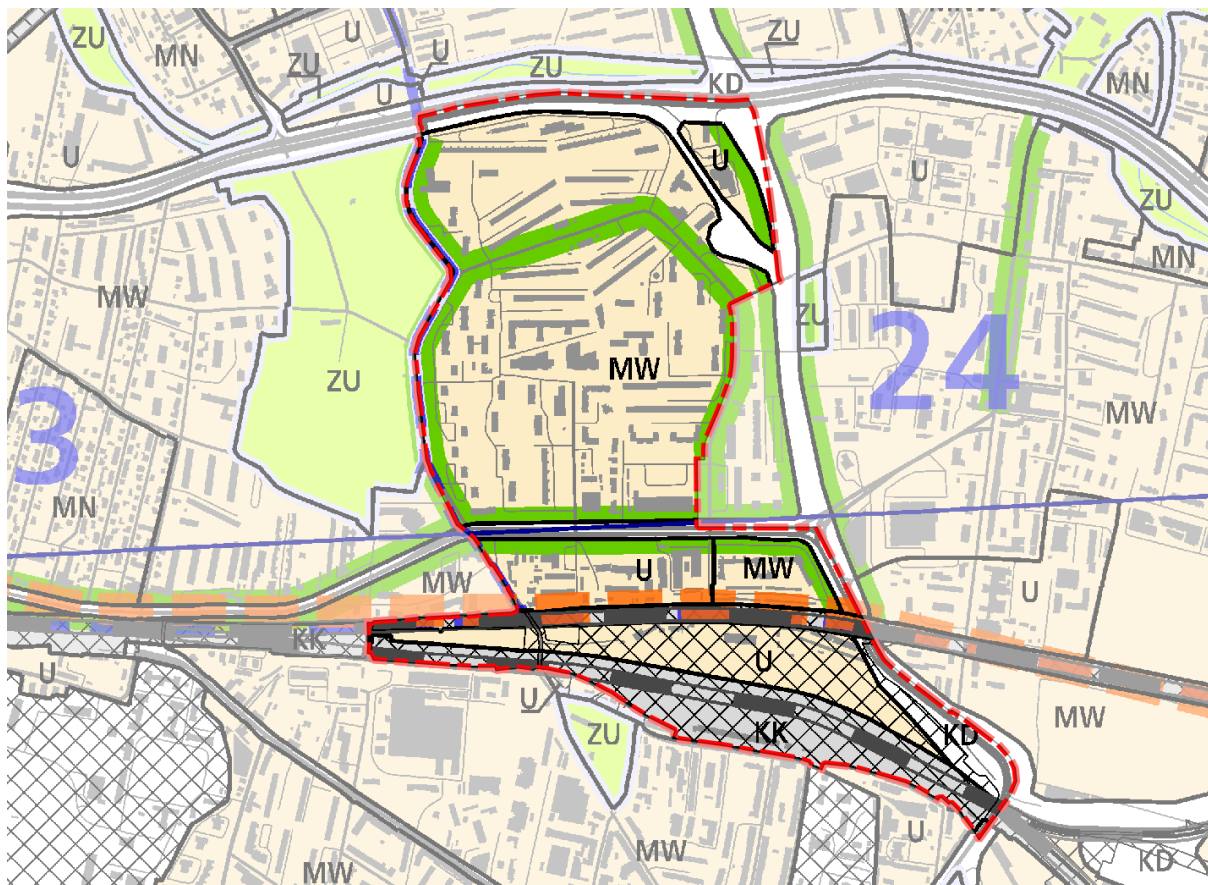
#### **ograniczenia wynikające z:**

- Przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych.

#### **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 o 20%;
- Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości

wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

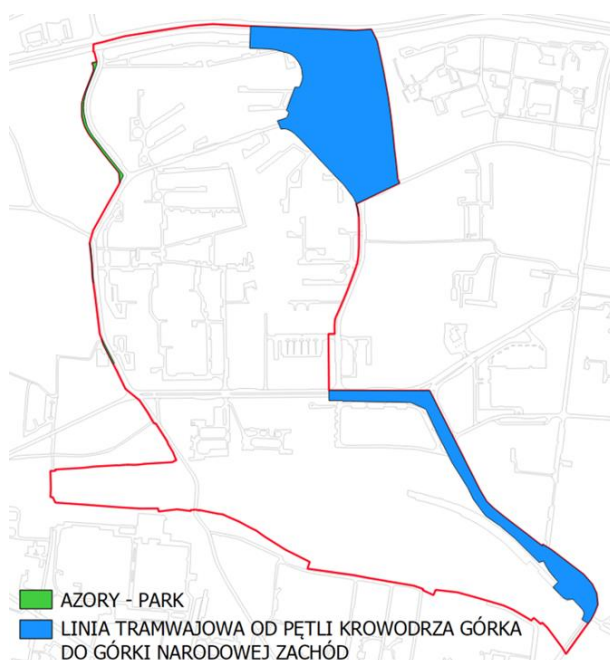


Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

## 7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar prawie w całości (72,6 ha z 83,2 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 10,6 ha objęte jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- „Linia tramwajowa od Pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód” – uchwalonego uchwałą Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z 8 września 2010 r. (obowiązującego od 23 października 2010 r.);
- „Azory - Park” – uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/2092/17 Rady Miasta Krakowa z 11 października 2017 r. (obowiązującego od 9 listopada 2017 r.).

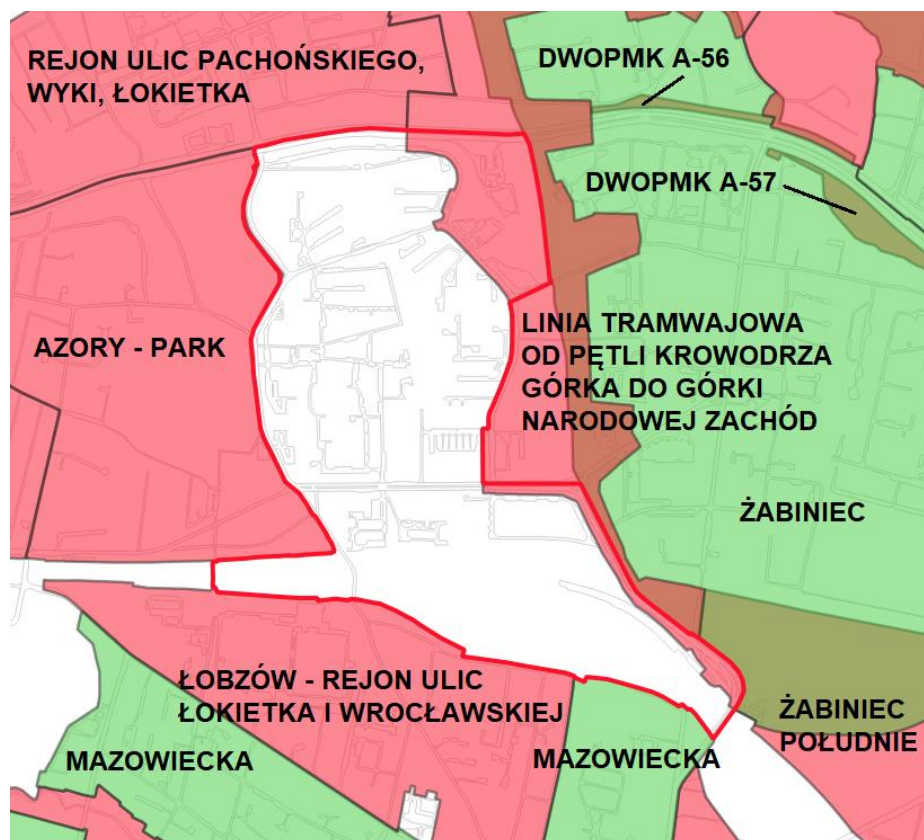


Analizowany obszar graniczy:

- od zachodu: z obowiązującym od 9 listopada 2017 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Park” (uchwała Nr LXXXV/2092/17 Rady Miasta Krakowa z 11 października 2017 r.);
- od południa: z obowiązującym od 8 marca 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łobzów – Rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej” (uchwała Nr XCIV/2465/18 Rady Miasta Krakowa z 7 lutego 2018 r.);
- od wschodu: z obowiązującym od 24 sierpnia 2012 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabinec - Południe” (uchwała Nr LII/688/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r.) oraz z obowiązującym od 23 października 2010 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Linia tramwajowa od Pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód” (uchwała Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z 8 września 2010 r.), z którym graniczy również w części północno-wschodniej;
- od północy: z obowiązującym od 18 czerwca 2019 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” (uchwała Nr XVI/312/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r.).

Ponadto analizowany obszar, od wschodu (na odcinku od ul. Opolskiej do ul. gen. Augusta Fieldorfa-Nila oraz od ul. Bratysławskiej do ul. Kazimierza Siemaszki) graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XIV/266/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Żabinec” a od południa (na odcinku od ul. Prądnickiej do ul. Iwony Odrowąża) graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XL/1005/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Mazowiecka”.





Rysunek 8 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 „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.
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.

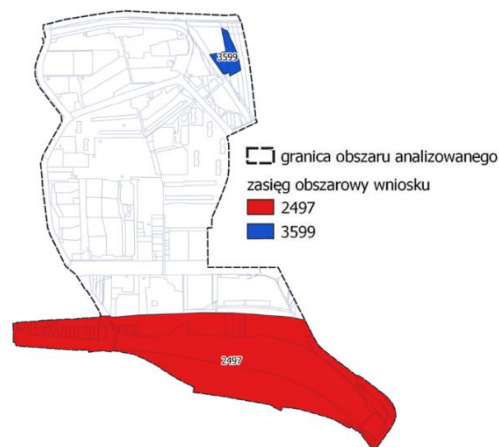
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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 **2 wnioski** o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego.



Rysunek 9 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1.	2497	Rada i Zarząd Dzielnicy V Krowodrza	Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru dzielnicy V Krowodrza	01.06.2016 r.
2.	3599	Osoba prawna	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód” w zakresie działek nr: 7/43, 7/44, 7/63, 8/4, 9/4, 48/47, obr. 44 Krowodrza.	15.10.2021 r.

### 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 **10 decyzji** o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

### **budowy:**

- zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami na parterze jednego z nich, garażami podziemnymi – decyzja z dnia 17 września 2021 r. (nr 8)
- infrastruktury technicznej (nr 1, 7, 9)
- drogi gminnej wraz z linią KST etap III na odcinku od. ul. Doktora Twardego do pętli Górka Narodowa – decyzja z dnia 23 czerwca 2020 r. (nr 3)
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 2 budynków) z usługami, garażami podziemnymi – decyzja z dnia 6 maja 2022 r. (nr 4)



Rysunek 10 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 8 sierpnia 2022 r.).

### **przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:**

- rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku biurowego o budynek biurowo-usługowy z pomieszczeniem laboratoryjnym przy ul. Józefa Wybickiego – decyzja z dnia 6 kwietnia 2021 r. (nr 6)
- przebudowa budynku usługowego przy ul. Józefa Wybickiego – decyzja z dnia 5 lutego 2018 r. (nr 5)
- rozbudowa i przebudowa pawilonu restauracji i stacji paliw przy ul. Opolskiej – decyzja z dnia 5 kwietnia 2019 r. (nr 2)
- przebudowa dróg publicznych ul. Raclawickiej wraz ze skrzyżowaniem z ul. Wrocławską – decyzja z dnia 29 maja 2019 r. (nr 10)

Wg stanu na 8 sierpnia 2022 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzone jest **1 postępowanie** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowe postępowanie dotyczy zmiany pozwolenia na budowę dla zamierzenia dotyczącego budowy zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami (nr 1)



Rysunek 11 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 o ustaleniu warunków zabudowy

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2018 r.** do dnia **1 sierpnia 2022 r.** zostało wydanych **14 decyzji** o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

#### **budowy:**

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych – data wydania decyzji 31 sierpnia 2021 r. **(nr 1)**;
- budynku handlowo-usługowego – data wydania decyzji 18 lipca 2019 r. **(nr 2)**;
- budynku handlowo-usługowego – data wydania decyzji 16 marca 2018 r. **(nr 3)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-handlową w parterze – data wydania decyzji 24 sierpnia 2018 r. **(nr 4)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części budynku – data wydania decyzji 13 października 2020 r. **(nr 5)**;
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych – data wydania decyzji 24 czerwca 2019 r. **(nr 7)**;
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 2 budynków) z usługami w częściach budynków wraz z garażami podziemnymi – data wydania decyzji 6 maja 2022 r. **(nr 14)**



Rysunek 12 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 1 sierpnia 2022 r.).

#### **przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:**

- części budynku mieszkalno-usługowego – data wydania decyzji 19 października 2019 r. **(nr 6)**;
- budynku usługowego z przeznaczeniem na budynek usługowo-mieszkalny – data wydania decyzji 27 lutego 2019 r. **(nr 8)**;
- budynku usługowego – data wydania decyzji 5 czerwca 2018 r. **(nr 9)**;
- istniejących budynków usługowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania – data wydania decyzji 4 sierpnia 2021 r. **(nr 10)**;
- lokalu usługowego położonego na pierwszym piętrze – data wydania decyzji 30 października 2018 r. **(nr 11)**;
- budynku produkcyjnego o część magazynową – data wydania decyzji 2 lipca 2019 r. **(nr 12)**;
- istniejącego budynku biurowego o budynek biurowo-usługowy – data wydania decyzji 8 stycznia 2021 r. **(nr 13)**



Wg stanu na 1 sierpnia 2022 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzone są **2 postępowania** o wydanie decyzji o warunki zabudowy.

Przedmiotowe postępowania dotyczą budowy:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych (**nr 1**),
- 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (**nr 2**).



Rysunek 13 Procedowane postępowania o wydanie decyzji o warunki zabudowy w obszarze objętym analizą (stan na 1 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.

#### 7.4.4 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar

Uchwałą Nr CVII/2781/18 z dnia 5 lipca 2018 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Krowodrza Górka”. Na załączniku graficznym do uchwały Rada Miasta Krakowa zaproponowała granice obszaru do przeanalizowania. Wskazany w powyższej uchwale kierunkowej obszar zawiera się w granicach obszaru analizowanego w ramach niniejszego opracowania.

W uzasadnieniu do uchwały projektodawca wskazał na potrzebę objęcia tej części miasta planem miejscowym z uwagi na konieczność zabezpieczenia zieleni międzyblokowej oraz wskazanie przeznaczenia terenu dla działek po dawnym domu handlowym Gigant. Ponadto wskazano na potrzebę przeanalizowania możliwości tworzenia nowych miejsc postojowych oraz parkingów podziemnych do obsługi mieszkańców.

**UCHWAŁA NR CVII/2781/18  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 5 lipca 2018 r.

w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa, w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krowodrza Górka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 i poz. 2232) Rada Miasta Kraków uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się dla Prezydenta Miasta kierunki działania mające na celu przygotowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru znajdującego się od między (od południa) linią kolejową, (od zachodu) planem Azory Park (od północy) sporządzanym planem Rejon ulicy Pacholskiego, Wyki, Lokietka, (od wschodu) Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód, zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający proponowane granice planu.

§ 2. Zobowiązuje się prezydenta do przygotowania do dnia 31 sierpnia 2018 roku analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

Bogusław Kośmider

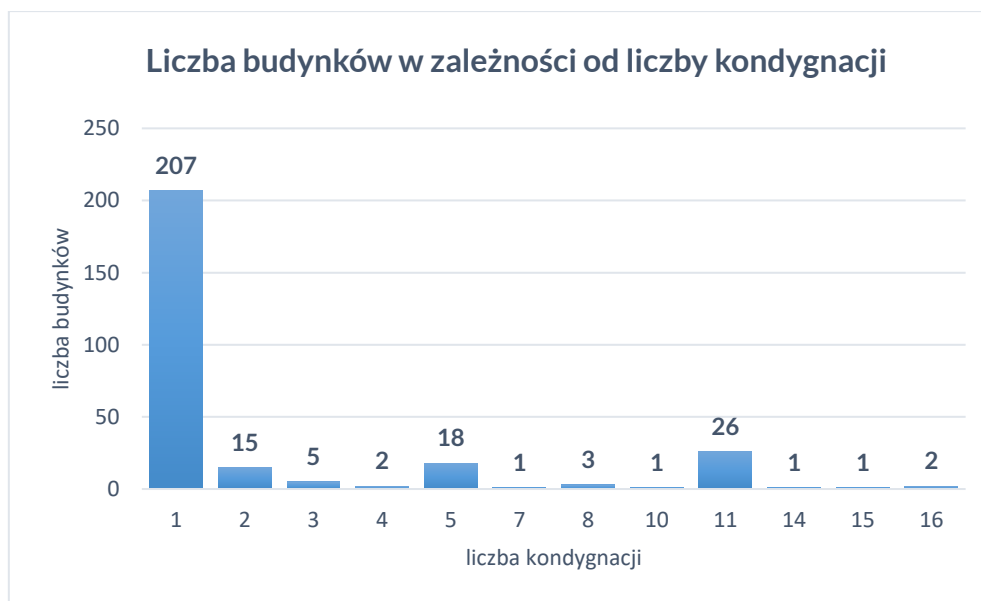


Rysunek 14 Uchwała Nr CVII/2781/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2018 r.

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

W obszarze analizowanym zidentyfikowano **282** budynki o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają różną liczbę kondygnacji – od jednej do szesnastu. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (207). Kolejną grupę stanowią budynki 11-kondygnacyjne (26), 5-kondygnacyjne (18), 2-kondygnacyjne (15) oraz 3-kondygnacyjne (5). Po dwa budynki z 4- i 16-kondygnacjami oraz pojedyncze budynki 7-, 10-, 14- i 15-kondygnacyjne.

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 **7 - Łobzów**, obszar analizowany obejmuje głównie tereny wskazane w Studium jako:

▪ **Tereny usług (U).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej 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.

▪ **Tereny komunikacji (KD).**

W Studium nie ma wyznaczonego wskaźnika. W analizowanym obszarze jest 11 budynków położonych w terenie KD: 2 budynki mieszkalne (2-kondygnacyjne) oraz 9 budynków (parterowych) o funkcji innej niż mieszkalna.

▪ **Tereny kolejowe (KK).**

W Studium nie ma wyznaczonego wskaźnika. W analizowanym obszarze są 4 budynki położone w terenie KK (parterowe) o funkcji innej niż mieszkalna.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **24 - Prądnik Biały**, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

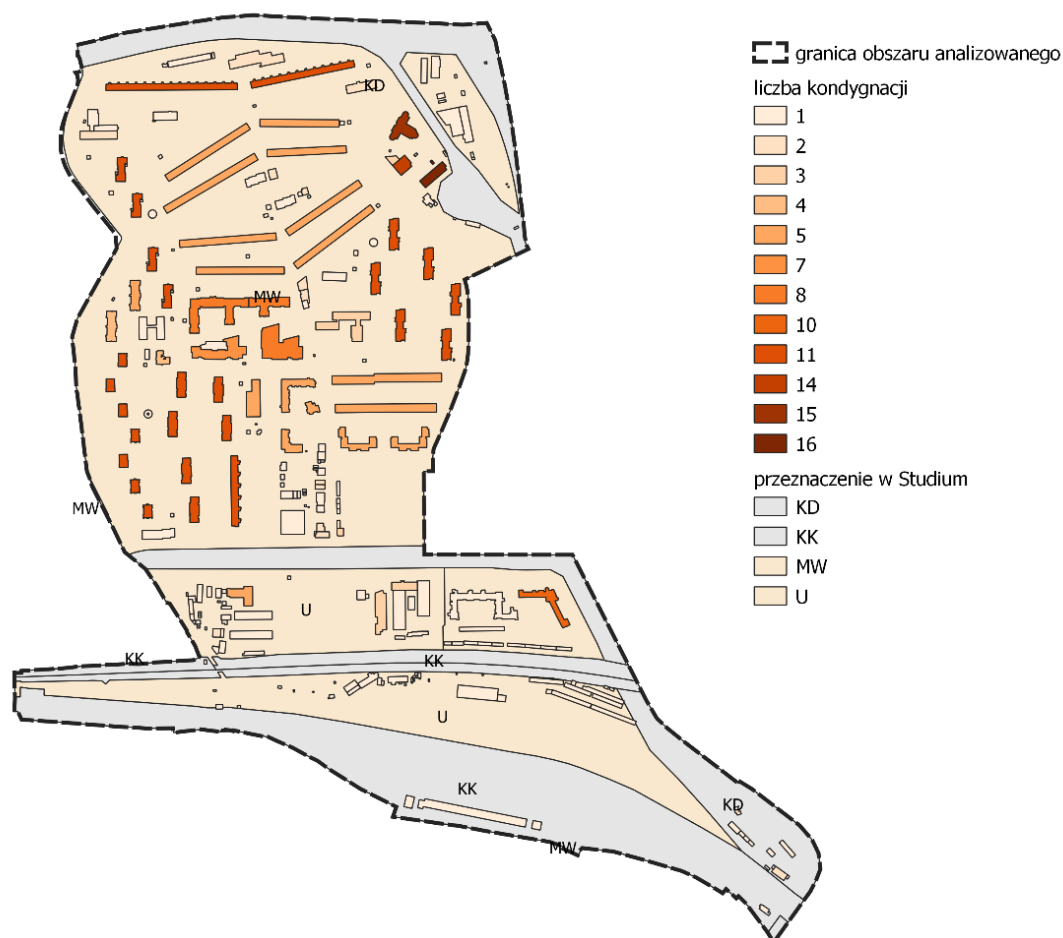
W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 36 m oraz dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 40 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 12-kondygnacyjne oraz budynki usługowe wyższe niż 4-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze, w tym terenie tylko 5 budynków, 3 mieszkalne (14-, 15- i 16-kondygnacyjne) i 2 (4- i 16-kondygnacyjne) o funkcji innej niż mieszkalna nie spełniają tego wymogu.

▪ **Tereny usług (U)**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej do 36 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny być wyższe niż 10-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze, wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.



Rysunek 15 Budynki w obszarze analizowanym w podziale na liczbę kondygnacji.



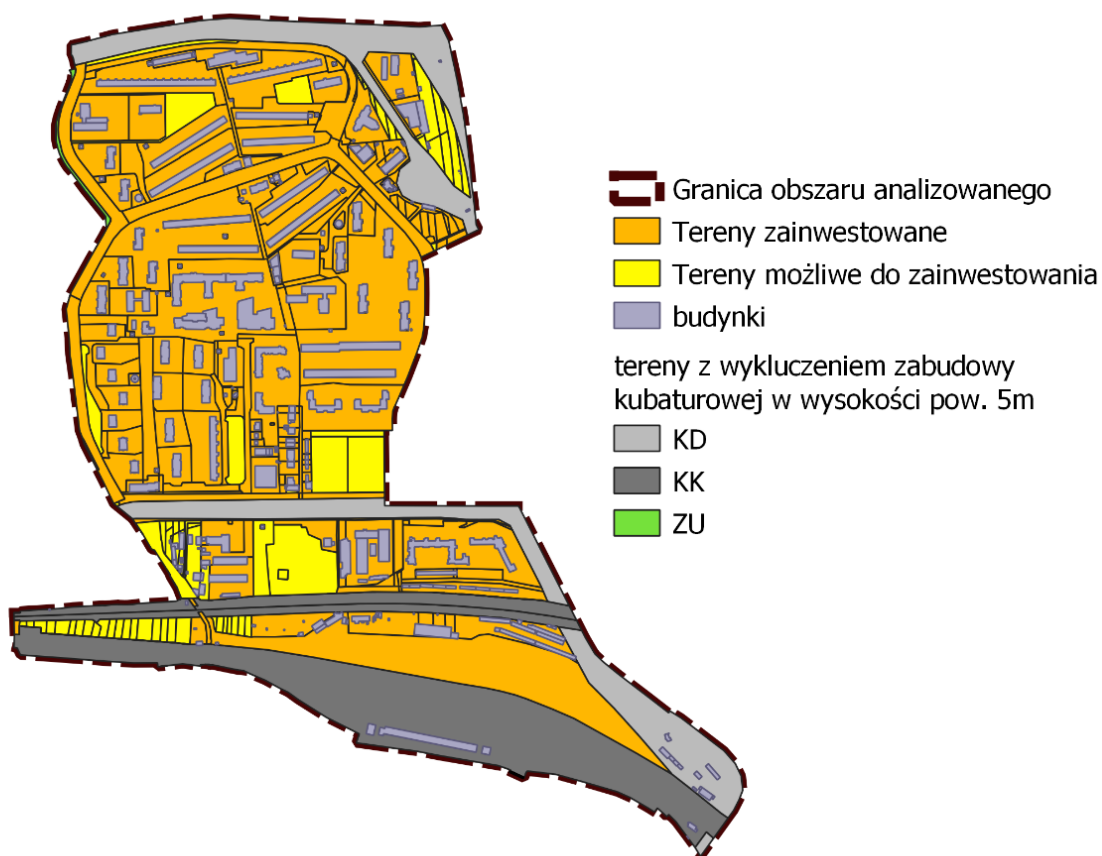
Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr. Liczba kondygnacji nie zawsze odpowiada założeniu, iż każda kondygnacja jest równa 3 m lub 3,5 m wysokości. W związku z tym, powyższą 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 (MW, 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 możliwe do zainwestowania, na których nie ma jeszcze budynków lub są zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym (garaże, dzikie parkingi, składowiska materiałów itd.).

Spośród 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 jasnożółty na rys. nr 16) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów.



Rysunek 16 Tereny w obszarze analizowanym możliwe do zainwestowania.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 60,9 ha. Pośród nich ok. 52,9 ha stanowią działki określone już jako 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 nowe obszary możliwe do zainwestowania, obejmują działki o łącznej powierzchni **ok. 8 ha**.

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

Główne założenia i cele to:

- określenie precyzyjnych zasad zabudowy, a także wyznaczenie zasad ewentualnej nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium;
- ochrona istniejących terenów zieleni (w tym zieleni międzyblokowej) przed zabudową;
- ustalenie zasad obsługi parkingowej obszaru.



## 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%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **18,2%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- **15,3%** obszaru jako tereny kolejowe (**KK**);
- **11,3%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **0,2%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**).

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 „Krowodrza Górka” 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.:

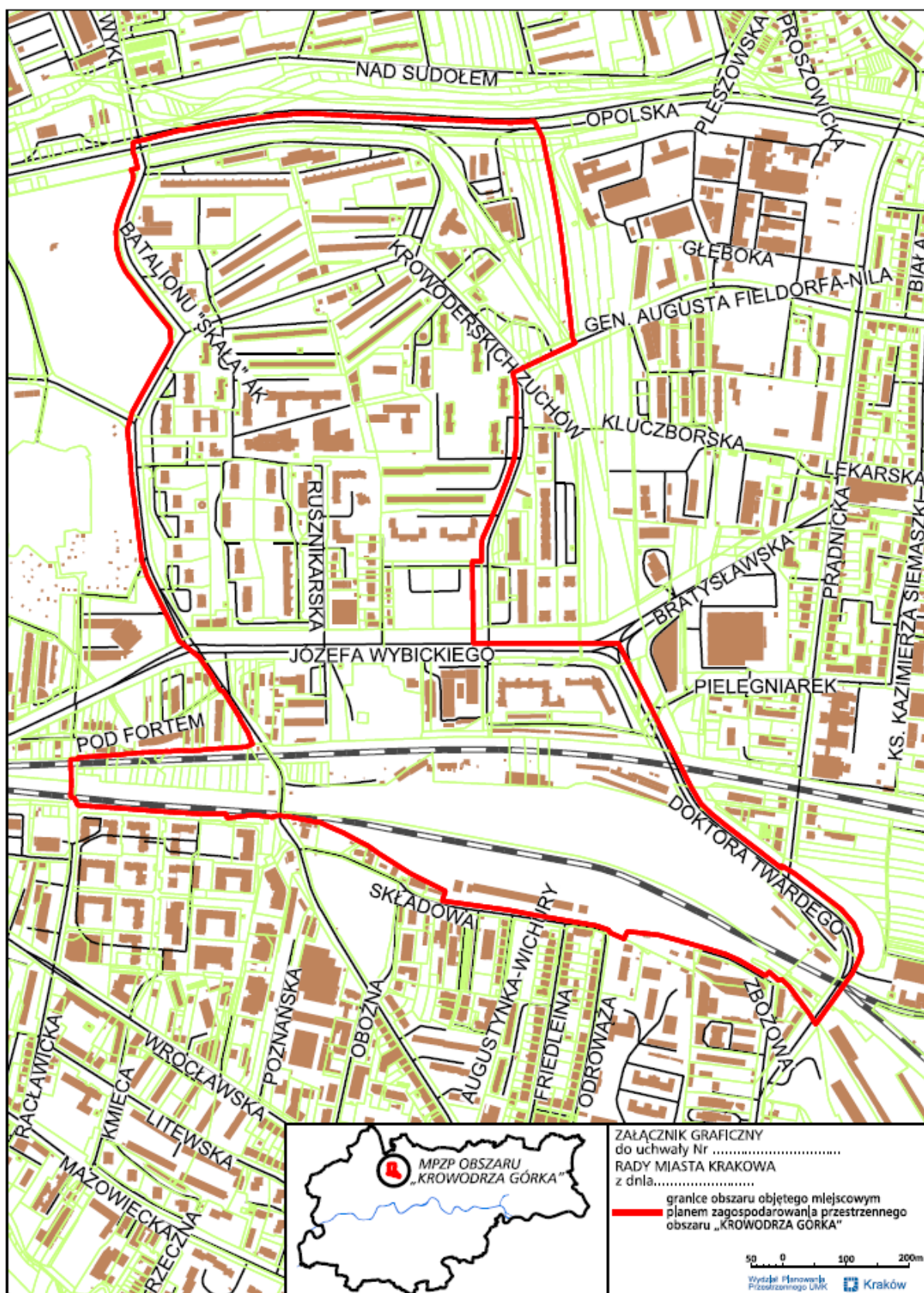
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 dla obszaru „Krowodrza Górka” 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.



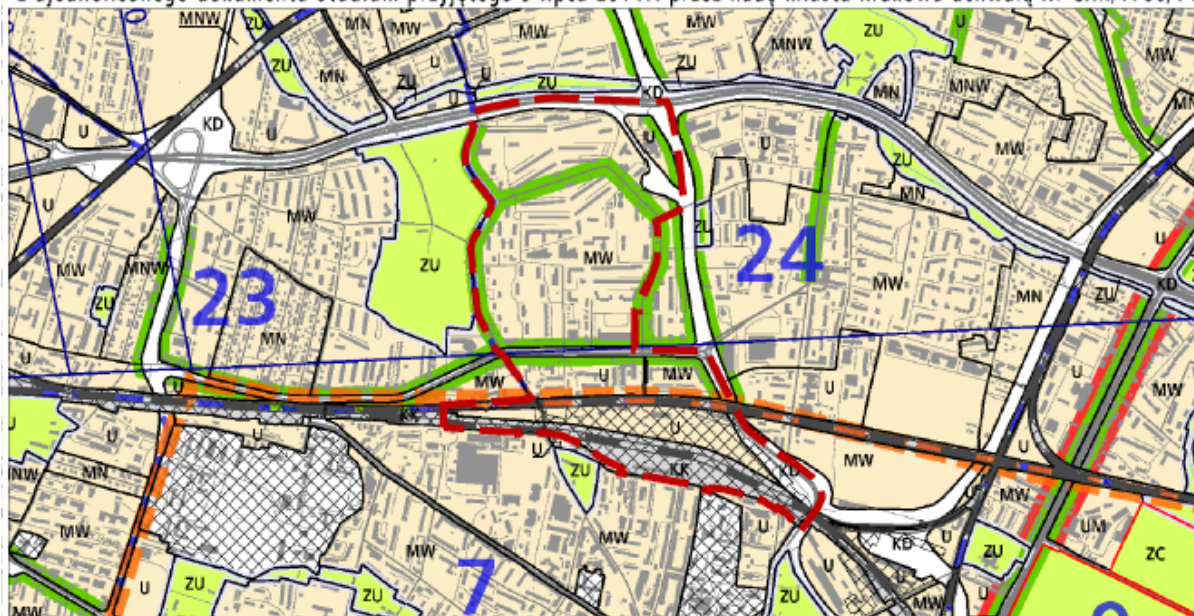
Rysunek 17 Granice obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Krowodrza Górka”.

## 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 do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :	<b>UM</b>	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej	<b>ZR</b>	tereny zieleni nieurządzonej
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>U</b>	tereny usług	<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej
<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	<b>UH</b>	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego	<b>W</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>PU</b>	tereny przemysłu i usług	<b>KK</b>	tereny kolejowe
		<b>ZC</b>	tereny cmentarzy	<b>KD</b>	tereny komunikacji
		<b>ZU</b>	tereny zieleni urządzonej		granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

**ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ**

	główne ciągi śródmiejskie		główne ciągi komercyjne		granica obszaru centrum
	główne ciągi miejskie		główne ciągi "zielonych alei"		granica obszaru śródmiejskiego

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		istniejący układ drogowy - osie ulic		tereny zamknięte
	granica miasta Krakowa		kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granice gmin sąsiednich		granice i numery jednostek urbanistycznych		powierzchnie ograniczające lotniska
	istniejące budynki		Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonego korytarzu drogowym
	istniejące linie kolejowe				

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

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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

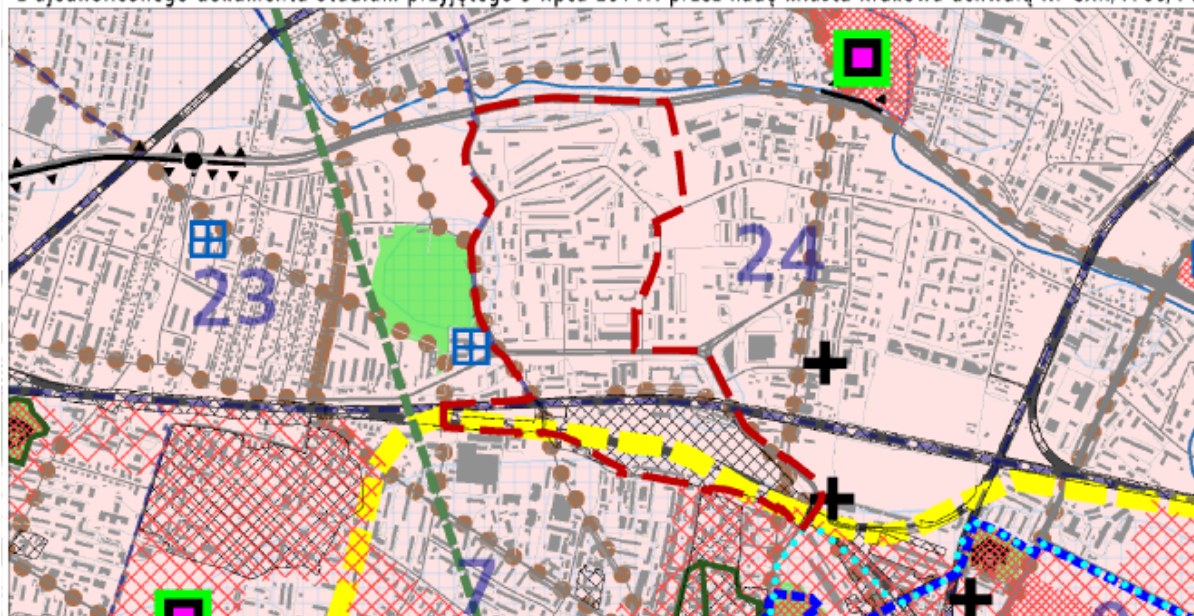


**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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



	granicę obszaru objętego analizą		<b>STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO</b>		granicę strefy nadzoru archeologicznego		dobra kultury współczesnej
	<b>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA</b>			stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)			miejsca pamięci narodowej
	granicę pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"			<b>PARKI KULTUROWE</b>			
	<b>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</b>			istniejące			
	<b>STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO</b>			1. Stare Miasto			
	granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO			2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły			
	<b>STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH</b>			3. Stare Podgórze z Krzemionkami			
	dominacji			4. Stara Nowa Huta			
	rewaloryzacji			wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego			
	integracji			I. Wzgórze Św. Bronisławy			
	historyczny układ drożny			II. Skała			
	układ dróg Twierdzy Kraków			III. Mydlniki -Tonie			
	<b>STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA</b>			IV. Fort Dłubnia			
	granicę strefy ochrony sylwety miasta			V. Lotnisko			
	<b>STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>			VI. Krzemionki Podgórskie			
	granicę strefy ochrony i kształtowania krajobrazu			VII. Rajsko-Kosocice			
	obszary ochrony krajobrazu warownego - A			VIII. Skotniki-Bodzów			
	obszary ochrony krajobrazu warownego - B			IX. Tyniec			
	punkty widokowe						
	ciągi i osie widokowe						
	powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi						
	powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi						
	<b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH</b>						
	granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.						
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania						
	tereny zabudowane i zainwestowane						
	<b>ŚRODOWISKO KULTUROWE</b>						
	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu						

	granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków
	granicę miasta Krakowa		zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków
	granicę gmin sąsiednich		fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków
	granicę i numery jednostek urbanistycznych		obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków
	istniejące budynki		
	istniejący układ drogowy - osie ulic		
	istniejące linie kolejowe		
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		
	tereny zamknięte		

500	0	1000m
SKALA 1 : 25000		

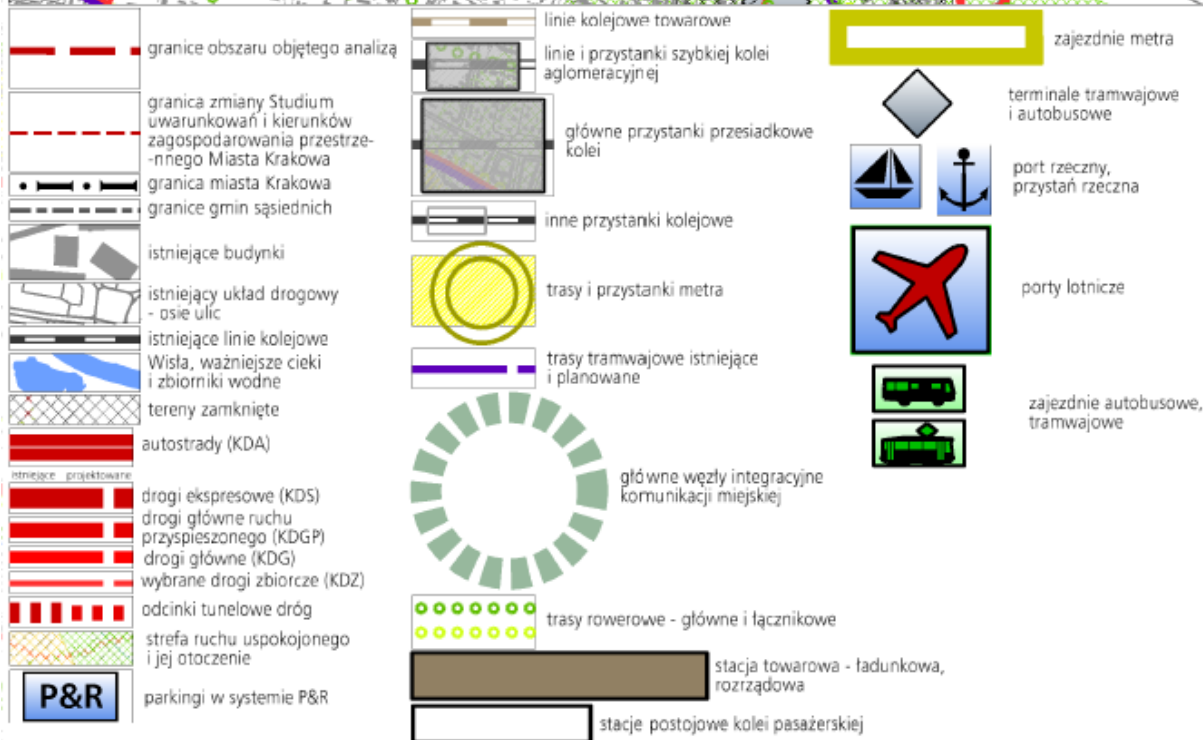
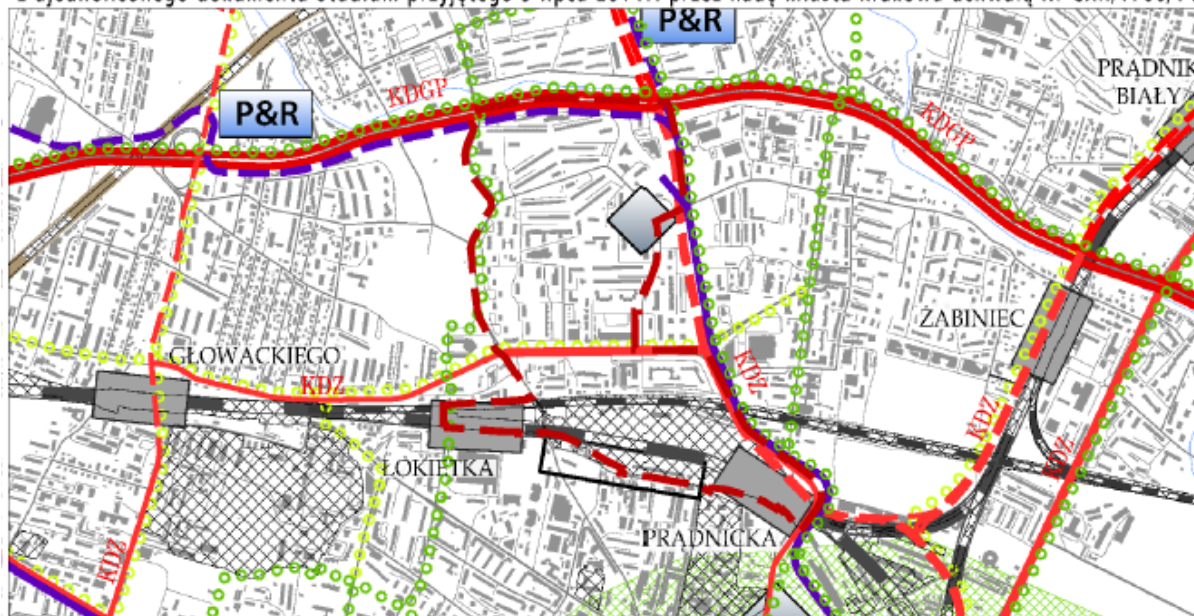
	<b>ŚRODOWISKO KULTUROWE</b>		
	<b>KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU</b>		
	URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO		

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





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



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



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



**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- granicę obszaru objętego analizą
- granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granicę miasta Krakowa
- granicę 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 SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**

- granicę 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

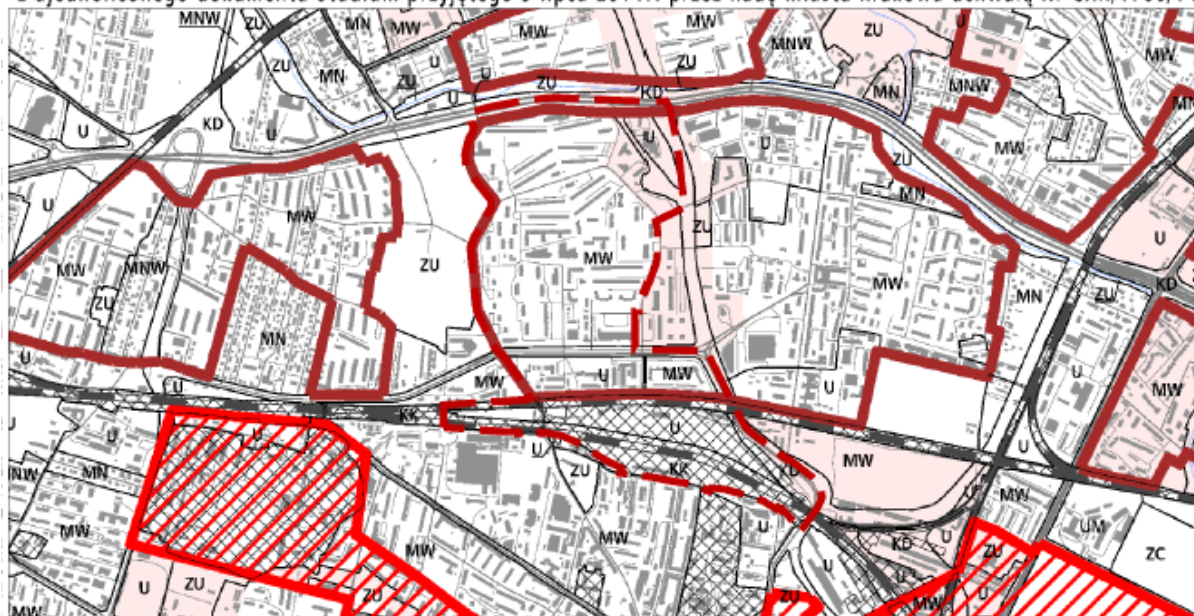
<p><b>GOSPODARKA ODPADAMI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>planowany zakład termicznego przekształcania odpadów komunalnych</li> <li>proponowane miejsce składowania mas ziemnych</li> </ul> <p><b>SYSTEM GAZOWNICZY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>planowana sieć gazowa średniego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

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

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



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



### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYDRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

### MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)

	obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

### 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 Małopolskiego
	obszar w strefie "A" ochrony uzdrowskiej uzdrowska Swoszowice
	tereny zamknięte
	obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

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

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
	tereny zabudowane i zainwestowane
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

### OBZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

	grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
	granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
	grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls,)
	OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH
	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

