

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„GRZEGÓRZKI – CENTRUM”**



listopad 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
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.

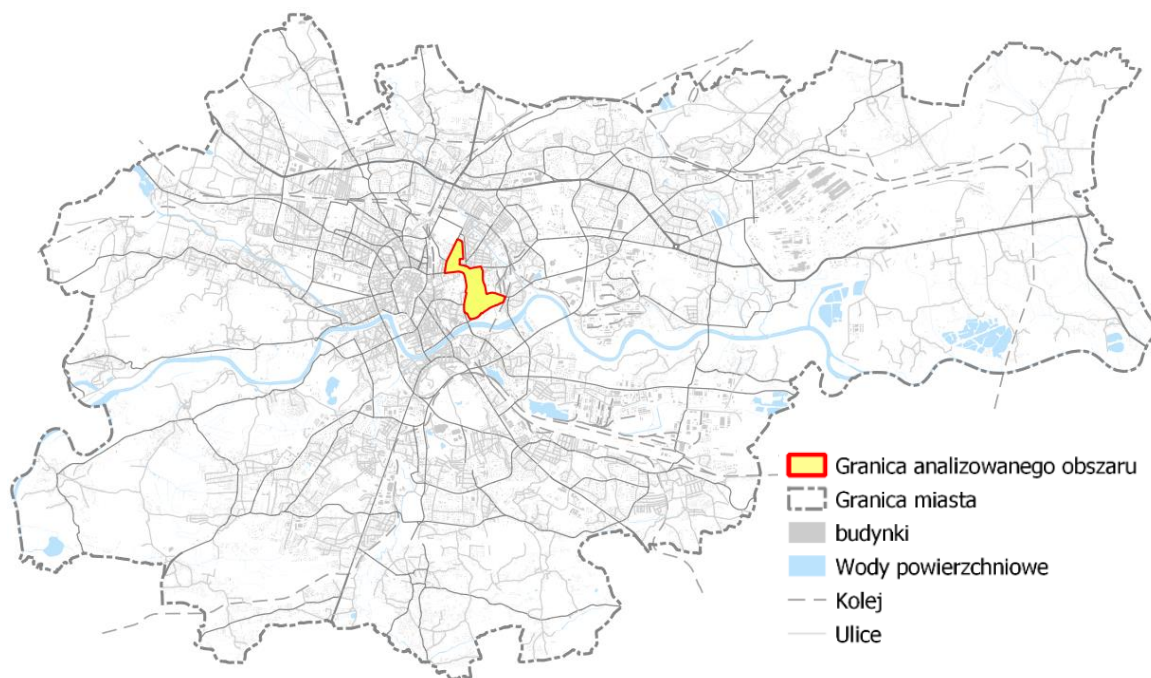
Spis treści

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania	7
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	8
4. Infrastruktura techniczna.....	10
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	11
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	11
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	12
6. Problemy przestrzenne	13
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 o ustaleniu warunków zabudowy	31
7.4.4 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar	34
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	36
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania	39
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	40
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....	40
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	41
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	41
V. PODSUMOWANIE.....	41
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	42

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centralnej części Krakowa, na terenie Dzielnicy II Grzegórzki w obrębach nr 5, 8, 16, 17, 50 Śródmieście. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **111,6 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

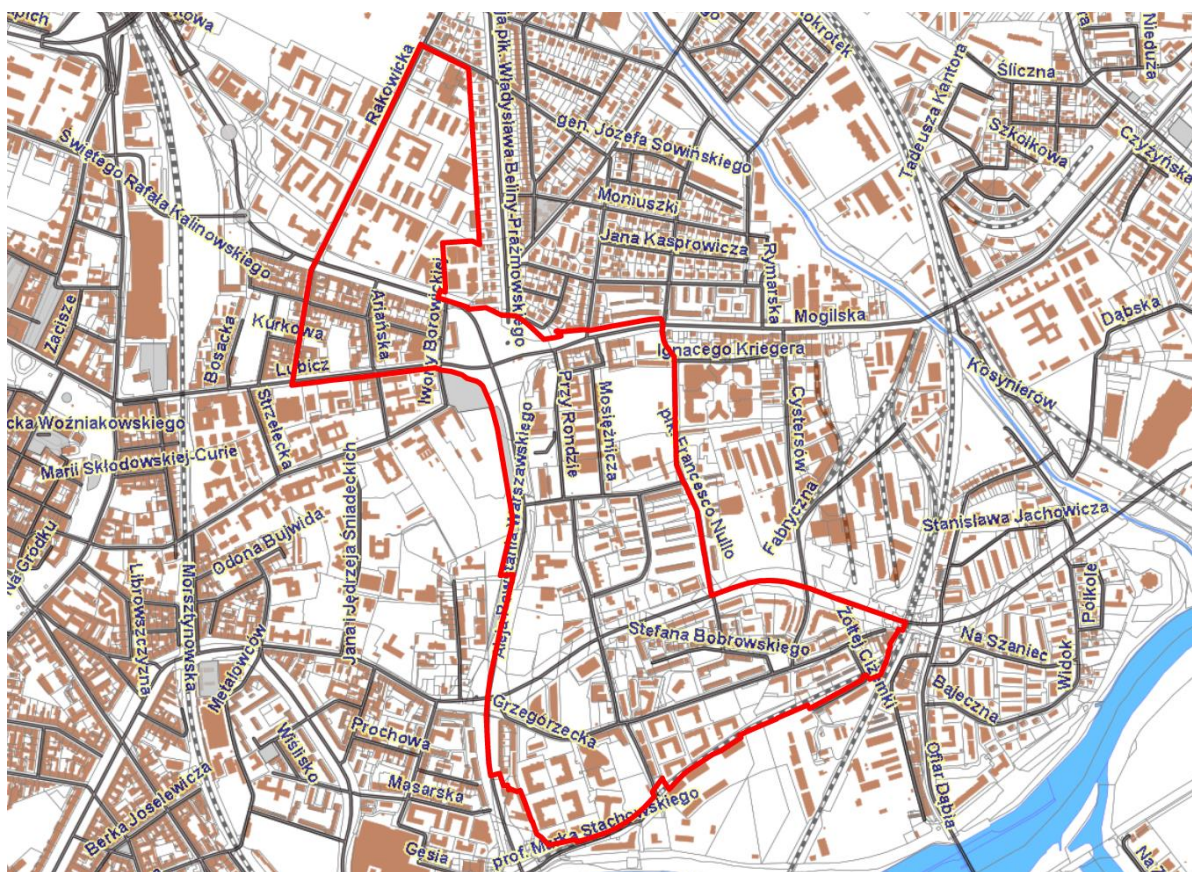
Granice obszaru wyznaczone są:

- **od strony północno-wschodniej:** zaczynając od południowego narożnika działki nr 563 obr. 6 Śródmieście, granica obszaru analizowanego przebiega w kierunku wschodnim fragmentem północnej granicy działki nr 320/1, obr. 8 Śródmieście, następnie poprowadzona jest ona północnymi granicami działek nr: 220/1, 237/7, 237/15, 237/16, 237/17, 237/4, 237/5 obr. 8 Śródmieście, wschodnimi granicami działek nr: 237/5, 237/13, 237/18, 236/2, 236/6, 232/4, 231/1, 231/4, obr. 8 Śródmieście, wschodnią i fragmentem południowej granicy działki nr 231/3, obr. 8 Śródmieście oraz wschodnią granicą działki nr 226, obr. 8 Śródmieście. Następnie granica ta przebiega wschodnią oraz fragmentem południowej granicy działki nr 227/2, obr. 8 Śródmieście, przecinając działkę nr 227/3, obr. 8 Śródmieście, fragmentem osi ww. ulicy tj. po terenie północnej granicy działek nr: 319, obr. 8 Śródmieście i 600, obr. 5 Śródmieście, przecinając następnie kolejno działkę nr 601, obr. 5 Śródmieście oraz działki nr: 604/1, 621, obr. 5 Śródmieście zlokalizowane na terenie Ronda Mogilskiego. Na dalszym odcinku granica obszaru analizowanego poprowadzona jest północno-wschodnią granicą działki nr 490/8, obr. 5 Śródmieście, fragmentem północnej granicy działki nr 604/1, obr. 5 Śródmieście zlokalizowanej na terenie Ronda Mogilskiego oraz fragmentem północnej granicy działki nr 490/9, obr. 5 Śródmieście do południowo-wschodniego narożnika działki nr 299/27, obr. 5 Śródmieście. Następnie granica obszaru przecina ww. działkę nr

490/9, obr. 5 Śródmieście do granicy z działką nr 496/4, obr. 5 Śródmieście. Na dalszym odcinku granica obszaru analizowanego poprowadzona jest osią ww. ulicy płk. Francesco Nullo tj. po terenie ww. działki nr 496/4, obr. 5 Śródmieście oraz po terenie działek nr: 367, 368 obr. 17 Śródmieście do miejsca przecięcia ww. działki nr 368 obr. 17 Śródmieście z działką nr 369, obr. 17 Śródmieście. Następnie granica przebiega wzdłuż osi ww. ulicy przecinając działki nr: 369, 371, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 356, ponownie 358, 353, 351, 350, 349, 344, 340, 339, obr. 17 Śródmieście które do granicy z działką nr 343, obr. 16 Śródmieście. Na kolejnym odcinku granica obszaru analizowanego przecina ulicę Aleję Pokoju tj. biegnąc fragmentem wschodniej granicy działki nr 339, obr. 17 Śródmieście oraz wschodnimi granicami działek nr 341 i 343, obr. 17 Śródmieście do miejsca przecięcia z południowo-zachodnim narożnikiem działki nr 343, obr. 16 Śródmieście, a następnie południowymi granicami działek nr: 343 i 342 obr. 17 Śródmieście do miejsca przecięcia ww. działki nr 342 obr. 17 Śródmieście z działką nr 240/21, obr. 16 Śródmieście;

- **od strony południowej:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki nr 342 obr. 17 Śródmieście z działką nr 240/21, obr. 16 Śródmieście przebiegając następnie wschodnimi granicami działek nr: 240/21, 240/15, obr. 16 Śródmieście, 158/7, 492, obr. 17 Śródmieście, 240/24, obr. 16 Śródmieście, 488 obr. 17 Śródmieście oraz wschodnią, południową i zachodnią granicą działki nr 491 obr. 17 Śródmieście. Na dalszym odcinku granica obszaru analizowanego poprowadzona jest zachodnią granicą działki nr 488, obr. 17 Śródmieście, fragmentem zachodniej oraz południową granicą działki nr 487, obr. 17 Śródmieście, południowymi granicami działek nr 485, 484, 483, 270/52, obr. 17 Śródmieście, południową i zachodnią granicą działki nr 270/51 obr. 17 Śródmieście, południową granicą działki nr 270/50, obr. 17 Śródmieście, południową granicą działki nr 270/58, obr. 17 Śródmieście przecinając ją do miejsca przecięcia z południowozachodnim narożnikiem działki nr 397/3, obr. 17 Śródmieście. Następnie granica przebiega fragmentem zachodniej granicy ww. działki nr 397/3, obr. 17 Śródmieście, południowymi granicami działek: nr 272/10, 272/11, 272/12 obr. 17 Śródmieście przecinając ulicę Ludwika Zieleniewskiego. Następnie przebiega ona fragmentem wschodniej granicy działki nr 411/18, obr. 17 Śródmieście oraz wzdłuż ulicy prof. Marka Stachowskiego tj. południową granicą ww. działki nr 411/18, obr. 17 Śródmieście oraz południowymi granicami działek nr: 411/10, 411/3, 298/17, obr. 17 Śródmieście, fragmentem południowej granicy działki nr 298/18, obr. 17 Śródmieście. Na kolejnym odcinku granica obszaru analizowanego przebiega przecinając działki nr: 298/18, 298/15, 298/13 obr. 17 Śródmieście, fragmentem zachodniej granicy ww. działki nr 298/13, obr. 17 Śródmieście, przecinając ją, następnie przecinając także działkę nr 298/6 obr. 17 Śródmieście, fragmentami zachodniej granicy działek nr: 298/6, 298/4, obr. 17 Śródmieście do miejsca przecięcia z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 181/8, obr. 17 Śródmieście;
- **od strony zachodnio-północnej:** granica poprowadzona jest od miejsca przecięcia działki nr 298/4, obr. 17 Śródmieście z południowowschodnim narożnikiem działki nr 181/8, obr. 17 Śródmieście fragmentem południowej granicy działki nr 181/8, obr. 17 Śródmieście, następnie przecinając działki nr: 181/8, 181/3, 97/4 obr. 17 Śródmieście oraz nr 262/3, obr. 17 Śródmieście do osi ww. ulicy Kotlarskiej. Na dalszym odcinku

granica obszaru analizowanego poprowadzona jest wzdłuż osi ww. ulicy Kotlarskiej tj. po terenie ww. działki nr 262/3, obr. 17 Śródmieście, przecinając następnie działki nr 441, 442, 423, 448, 449, obr. 17 Śródmieście zlokalizowane na terenie Ronda Grzegorzckiego, następnie wzdłuż osi ulicy - Alei Powstania Warszawskiego tj. po terenie działek nr 639 i 635, obr. 5 Śródmieście, przecinając ww. działkę nr 635, obr. 5 Śródmieście do miejsca jej przecięcia z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 2/6, obr. 53 Śródmieście. Następnie granica poprowadzona jest wzdłuż Alei Powstania Warszawskiego zachodnimi granicami działek nr: 635, 635, 633, 629, 628, 627, obr. 5 Śródmieście, następnie południowo-zachodnią granicą działki nr 604/1 obr. obr. 5 Śródmieście zlokalizowaną na terenie Ronda Mogińskiego oraz kolejno wzdłuż ulicy Lubicz tj. południową granicą działki nr 126, obr. 50 Śródmieście, przecinając następnie ww. działkę nr 126, obr. 50 Śródmieście do miejsca jej przecięcia z osią ulicy Rakowickiej, która zlokalizowana jest na terenie działki nr 130, obr. 50 Śródmieście. Na kolejnym odcinku granica obszaru przebiega wzdłuż osi ulicy Rakowickiej, tj. po terenie ww. działki nr 130, obr. 50 Śródmieście, przecinając następnie działkę nr 319 obr. 8 Śródmieście, ponownie wzdłuż osi ulicy Rakowickiej tj. po terenie działek nr: 320/2, 320/1, obr. 8 Śródmieście do miejsca przecięcia z południowym narożnikiem działki nr 563 obr. 6 Śródmieście.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

W obszarze objętym analizą, w zdecydowanej większości zainwestowanym, zlokalizowane są przede wszystkim budynki mieszkalne wielorodzinne (w tym z lokalami usługowymi) oraz budynki, w których realizowane są różnorodne usługi.

W południowej części analizowanego obszaru (rejon ul. Grzegórzeckiej) przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przy al. Pokoju, w sąsiedztwie Ronda Grzegórzeckiego, zlokalizowany jest budynek biurowy „K1”, będący drugim najwyższym budynkiem w Krakowie. W jego bezpośrednim otoczeniu znajduje się prywatny akademik studencki oraz budynek biurowy. W rejonie ulicy Grzegórzeckiej zlokalizowany jest budynek teatru Variété. Ponadto liczne usługi zlokalizowane są w parterach budynków mieszkalnych. Natomiast w zachodniej części podobszaru – rejon ul. Grzegórzeckiej - posadowione zostały nowe budynki mieszkalne o podwyższonym standardzie, a we wschodniej – w rejonie kościoła św. Kazimierza, budynki posiadają dłuższą historię, sięgającą korzeniami do Dwudziestolecia Międzywojennego.

W centralnej części analizowanego obszaru – rejon al. Powstania Warszawskiego - występuje zabudowa usługowa rozmieszczona w układzie liniowym, składająca się z kompleksu budynków sądów powszechnych. W obszarze tym znajdują się także budynki takich instytucji jak: Urząd Miasta Krakowa, Małopolski Urząd Wojewódzki, Biuro Rozwoju Krakowa, Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego, biurowy firmy ABB, budynek hotelu, budynek Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz – po wschodniej stronie ulic Kordylewskiego, Przy Rondzie - budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w parterach. W sąsiedztwie sądów zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy „Grzegórzki”, o powierzchni około 3 ha.

W centralnej części analizowanego obszaru znajduje się jeden z głównych węzłów komunikacyjnych miasta - Rondo Mogiłskie, dla ruchu kołowego na górnym poziomie oraz ruchu szynowego na poziomie dolnym.

W północnej części analizowanego obszaru – podobszar ul. Lubomirskiego - dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z punktowo rozmieszczonymi obiektami usługowymi, zrealizowana w formie kwartałów zabudowy kamienicami z pierwszych dekad XX wieku. Ponadto w podobszarze tym znajduje się budynek opery, budynki kampusu Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz obiekty wojskowe przy ul. Rakowickiej.

Występujące w obszarze objętym analizą tereny zieleni ograniczają się do zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie oraz istniejącym ciągom komunikacyjnym. W rejonie al. Powstania Warszawskiego realizowany był projekt „Superścieżki”, w ramach którego planowano stworzyć sieć powiązanych ze sobą terenów zieleni publicznej oraz obszarów przestrzeni publicznej na obszarze pomiędzy Rondem Mogiłskim a Rondem Grzegórzeckim. Niemniej projekt ten został zrealizowany jedynie w części północnej, obejmującej tereny wokół biurowca ABB, zrewitalizowany skwer im. Mariana Eilego przy ul. Przy Rondzie. Równoległe w ostatnich latach sukcesywnie przebudowywane są tereny zieleni międzyosiedlowej i uzupełniane o nowe obiekty małej architektury i obiekty służące aktywnemu wypoczynkowi.



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:

- Aleja Pokoju - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z ulicą Grzegórzecką, dalej biegnąc w kierunku wschodnim,
- Aleja Powstania Warszawskiego – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – droga rozpoczyna swój bieg od Ronda Grzegórzeckiego, kończy natomiast przy Rondzie Mogilskim,
- Ulica Aleksandra Lubomirskiego – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z ulicą Wita Stwosza oraz z Rondem Mogilskim,
- Ulica Grzegórzecka – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – od Ronda Grzegórzeckiego biegnie w kierunku wschodnim, do ślepo zakończony odcinka za skrzyżowaniem z ulicą Fabryczną,
- Ulica Lubicz – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – łączy się z Rondem Mogilskim, dalej biegnąc w kierunku zachodnim,
- Ulica Mogilska – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnie od Ronda Mogilskiego w kierunku wschodnim,

- Ulica Rakowicka – droga gminna - odcinek ulicy od ul. Prandoty do ślepego zakończenie przy torach kolejowych. Biegąc w kierunku południowym drugi odcinek ulicy zmienia kategorię na powiatową, łącząc się z ulicą Lubicz.

2) Drogi o znaczeniu lokalnym:

- Ulica Kazimierza Kordylewskiego – droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Sądową oraz aleją Pokoju,
- Ulica płk. Francesco Nullo - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Mogiłską oraz z aleją Pokoju,
- Ulica Przy rondzie - droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Sądową oraz ulicą Mogiłską,
- Ulica Sądowa - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ulicą płk. Francesco Nullo oraz z aleją Powstania Warszawskiego,
- Ulica Topolowa – droga lokalna (droga gminna) – łączy się z ulicą Rakowicką oraz ulicą Iwony Borowickiej,
- Ulica Władysława Szafera - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ulicą Kazimierza Kordylewskiego oraz ulicą Sądową.

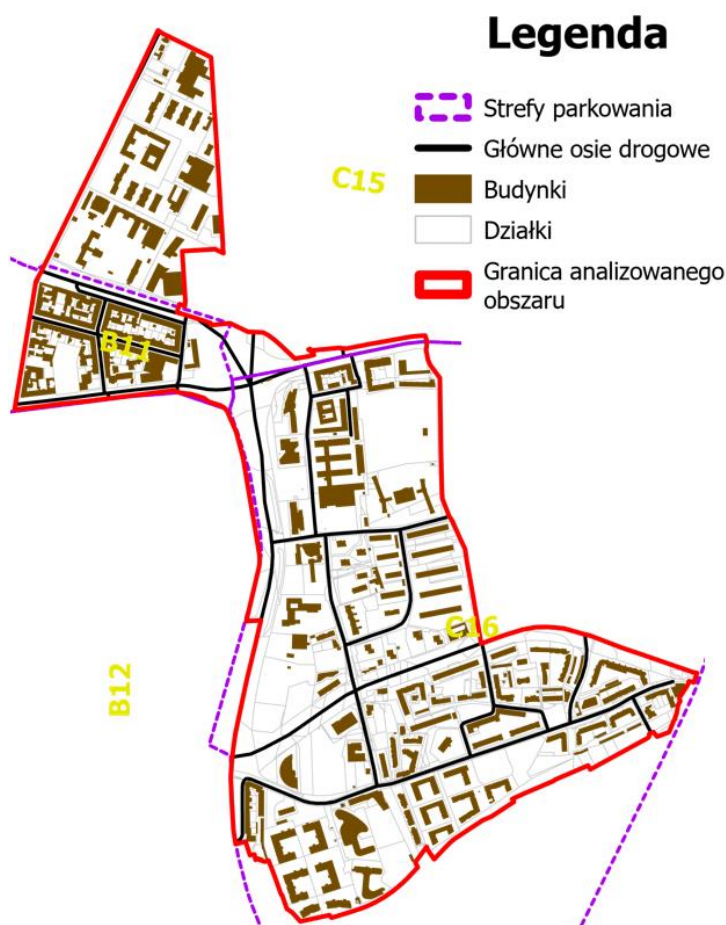
3) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających powyżej opisany układ drogowy.

Parkowanie

Analizowany obszar znajduje się w różnych strefach parkowania. Południowa oraz centralna część analizowanego obszaru znajduje się w strefie C16 oraz B12 (południowo-zachodnia część). Część północna znajduje się w strefie B11 oraz C15.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami, które umiejscowione są wzdłuż istniejących dróg oraz wewnątrz terenów osiedli mieszkaniowych. Ścieżki rowerowe przebiegają wzdłuż alei Pokoju, alei Powstania Warszawskiego, ulicy Mogiłskiej, ulicy Aleksandra Lubomirskiego oraz odcinkowo wzdłuż ulicy Sądowej.



Rysunek 4 Strefy parkowania

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym 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), kilka linii autobusowych nocnych oraz kilka linii tramwajowych (zarówno dziennych jak i nocnych). Linie te krzyżują się na największym miejskim węźle komunikacyjnym, który stanowi Rondo Mogiłskie.

Kolej

W granicach analizowanego obszaru nie zlokalizowano żadnych stacji kolejowych. Natomiast 300 metrów od północnej części analizowanego obszaru znajduje się Stacja PKP Kraków Główny, który obsługuje przejazdy zarówno lokalne, krajowe jak i międzynarodowe.



Rysunek 5 Obsługa komunikacyjna obszaru.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany, z uwagi na bardzo wysoki stopień zainwestowania – głównie zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, 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 110/15 kV „Kotlarska”.

• 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.

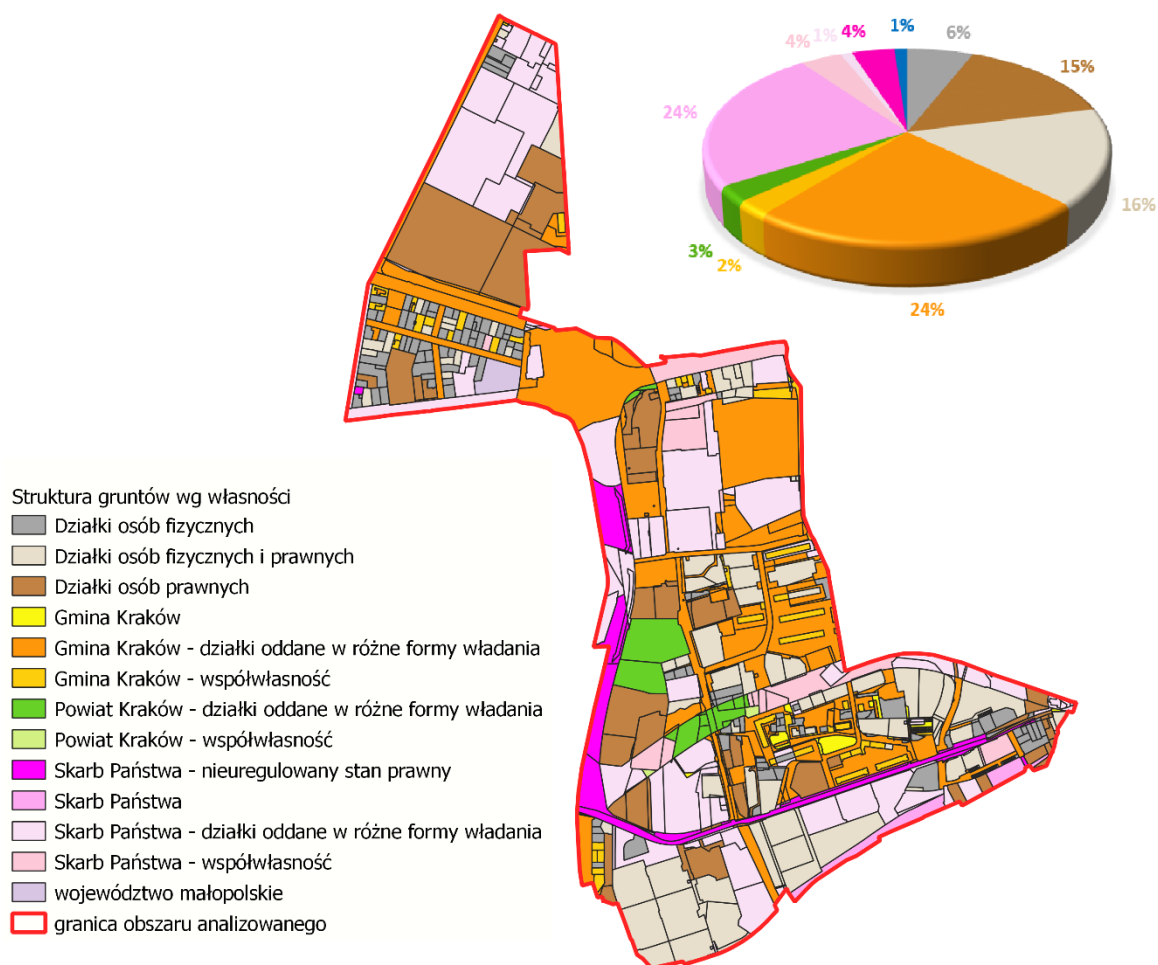
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **Gminy Kraków – oddane w różne formy władania**, o łącznej powierzchni ponad 26,6 ha, co stanowi 23,9% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **Skarb Państwa – oddane w różne formy władania** – zajmujące powierzchnię ok. 26,6 ha (ok. 23,8%), natomiast trzecią – działki **osób prawnych i fizycznych** stanowiące ok. 18 ha (16,2%).

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są **działki osób prawnych** – ok. 16,6 ha (ok. 14,9%), **działki osób fizycznych** zajmujące 6,8 ha (ok. 6%), **działki Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym** stanowią ok. 4,4% (3,9 ha), natomiast **działki Skarbu Państwa we współwłasności** stanowią 4,3 ha (3,8%), **działki Powiatu Krakowa – oddane w różne formy władania** – ok. 3 ha (2,7%), **działki Gminy Kraków we współwłasności** – 2,8 ha (2,5). Pozostałe grupy własności stanowią ok. 1%.



Rysunek 6 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na październik 2022 r.).

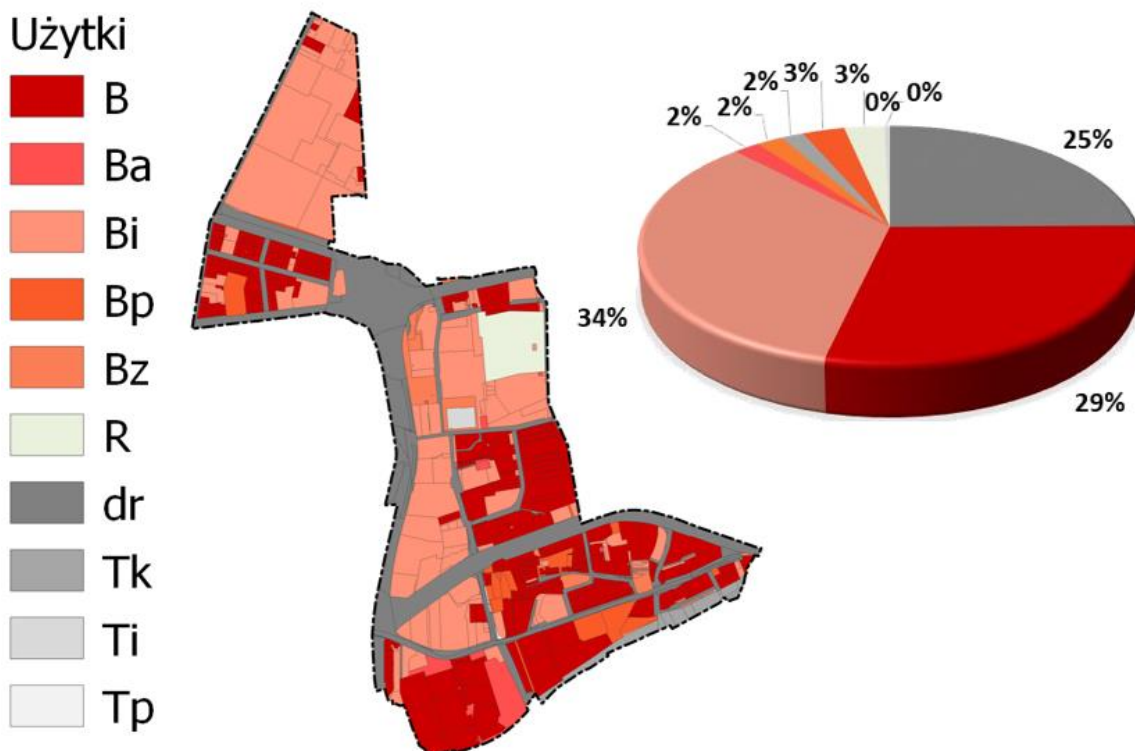
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) stwierdzono, że w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu występuje przewaga gruntów sklasyfikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane – mają one powierzchnię 108,4 ha, co stanowi ok. 97% wszystkich użytków. W ramach tej kategorii największą powierzchnię obejmują tereny sklasyfikowane jako inne tereny zabudowane (38,2 ha), tereny mieszkaniowe (32,2 ha) oraz drogi (27,7 ha). Pozostałą część gruntów stanowią grunty rolne (3,3 ha). W obszarze objętym analizą nie występują grunty leśne, tereny różne, grunty pod wodami, użytki ekologiczne. 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 październik 2022 r.



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

6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- możliwość realizacji inwestycji skutkujących nadmiernym dogęszczeniem obszaru;
- niewystarczająca liczba atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- niewystarczająco rozwinięta infrastruktura komunikacyjna dla pieszych i bariery komunikacyjne w ciągu II obwodnicy.

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), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, (...)), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nieinwestycyjnych (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), 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), usługowo-mieszkaniową (UM), 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), usługowo-mieszkaniową (UM), 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) w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...), bez możliwości powiększenia tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
14. Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztorными itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod

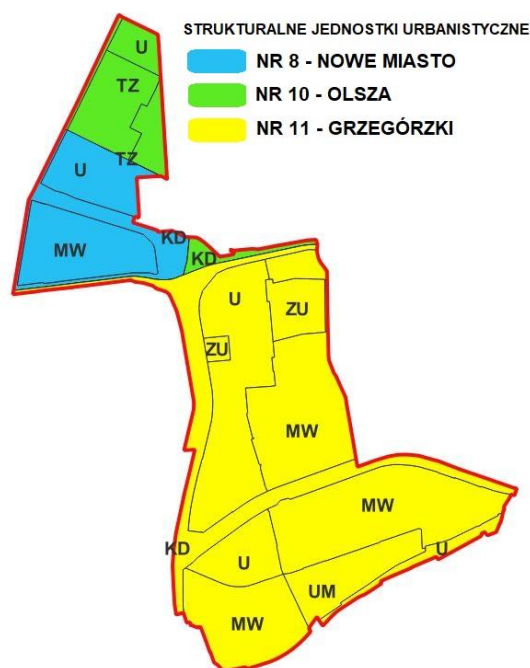
zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;

15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

W obszarze objętym analizą, znajdującym się w granicach **strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 8 Nowe Miasto, 10 Olsza oraz 11 Grzegórzki**, występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- w obrębie SJU nr **8 Nowe Miasto**:
 - MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - U** – Tereny usług,
 - KD** – Tereny komunikacji,
- w obrębie SJU nr **10 Olsza**:
 - U** – Tereny usług,
 - KD** – Tereny komunikacji,
 - Tereny zamknięte,
- w obrębie SJU nr **11 Grzegórzki**:
 - MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U** – Tereny usług,
 - KD** – Tereny komunikacji,
 - ZU** – Tereny zieleni urządzonej

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:



Rysunek 8 Podział na jednostki strukturalne

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzadzona).

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa –

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

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjną, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna – Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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 wielorodzinnej - MW	46,90	42,0
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	5,60	5,0
Tereny usług - U	30,59	27,4
Tereny komunikacji - KD	18,86	16,9
Tereny zieleni urządzonej - ZU	3,90	3,5
Tereny zamknięte	5,76	5,2
Razem:	111,61	100,0

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

W obrębie SJU nr 8 Nowe Miasto:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna tzw. Jurydyki Lubicz (rejon ul. Lubicz i ul. Aleksandra Lubomirskiego) do utrzymania, uzupełnień i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym Uniwersytetu Ekonomicznego do utrzymania, rozwoju i uzupełnień, a zespół innych funkcji usługowych w rejonie ul. Aleksandra Lubomirskiego i węzła Mogińskiego do przekształceń;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ciąg komunikacyjny ul. Topolowej i ul. Rakowickiej (od ul. Lubicz do ul. Aleksandra Lubomirskiego) kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Lubicz, ul. Aleksandra Lubomirskiego oraz linii tramwajowej i metra na kierunku wschód-zachód;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa wielorodzinna w formie zwartych kwartałów zabudowy, w tym zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa w formie zespołów i usług wbudowanych;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i 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 25m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, a w rejonie ul. Aleksandra Lubomirskiego do 40m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Aleksandra Lubomirskiego i ul. Lubicz do 100%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Część jednostki (dawna jurydyka Lubicz) zawiera się w granicach pomnika historii. Liczne zespoły i obiekty ujęte są w ewidencji zabytków, w tym część wpisana jest do rejestru zabytków; cała jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Kleparza.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO:
 - obejmuje całość jednostki;
- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje całość jednostki (z wyjątkiem tzw. „szkieletora” i jego najbliższego sąsiedztwa);
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje prawie całą jednostkę;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje całość jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- nie dotyczy;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego i lokalne:
 - ul. Aleksandra Lubomirskiego - w klasie Z,
 - ul. Rakowicka - w klasie L,
- Transport zbiorowy:
 - zintegrowany węzeł komunikacyjny przystanków planowanego metra, tramwajów oraz autobusów miejskich (Rondo Mogiłskie),
 - linie tramwajowe układu śródmiejskiego (ul. Rakowicka, ul. Lubicz) i linia średnicowa (w tunelu),
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Strefa ograniczeń parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Południowa 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 i ciepłowniczych.

W obrębie SJU nr 10 Olsza:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Mogilskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Istniejąca zabudowa usługowa szkolnictwa (w tym wyższego) i służby zdrowia do utrzymania i uzupełnień;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-usługowym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Mogilskiej;
- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mogilską;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) 20%;

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Kleparz.

Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje obszar po zachodniej stronie al. Płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- nie dotyczy;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego:
 - ul. Mogilska - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
 - planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanków metra, tramwajów i autobusów miejskich (Rondo Mogilskie),
 - linia tramwajowe układu śródmiejskiego (ul. Rakowicka) i linia średnicowa (ul. Mogilska),
 - 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;
- Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;

ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu magistral wodociągowych, ciepłowniczych, gazowych i kanalizacyjnych.

W obrębie SJU nr 11 Grzegórzki:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejąca zabudowa usługowa do utrzymania, przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowana jako zespoły zabudowy w oparciu o system przestrzeni publicznych z ciągami zieleni urządzonej;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ciągi komunikacyjne ul. Sądowa, ul. Francesco Nullo, ul. Grzegórzecka, ul. Fabryczna kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Ochrona i kształtowanie istniejących i tworzenie nowych przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami: Lubicz, Mogilską, Grzegórzecką, Kotlarską, al. Pokoju, al. Powstania Warszawskiego.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa wielorodzinna w formie bloków mieszkalnych, w tym także w układzie kwartałów zabudowy, a w obszarze na zachód od linii Powstania Warszawskiego – Kotlarska również w układzie kwartałów zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;

- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogińskiej i al. Pokoju min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 10%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Mogińską i al. Pokoju do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m, a w rejonie ul. Fabrycznej do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, dla terenów położonych przy ul. Powstania Warszawskiego oraz ul. Stefana Rogozińskiego do 45 m, a dla budynku Cracovia Business Center (tzw. „Błękitka”) do 96 m;
- W przypadkach uzasadnionych kontekstem kulturowo-krajobrazowym dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogińskiej, al. Pokoju do 100%.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO:
 - obejmuje fragment jednostki - ciąg al. Powstania Warszawskiego - ul. Kotlarska,
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi;

Wskazania dla wybranych elementów:

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

Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)

- Budynek Sądu Okręgowego w Krakowie, ul. Przy Rondzie 7.

Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)

- ul. Lubicz 27 - miejsce publicznej egzekucji z okresu okupacji niemieckiej, 27 maja 1944 r.

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Korytarz ekologiczny wzdłuż Wisły;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Mogilska - w klasie Z,
 - al. Powstania Warszawskiego - w klasie Z,
 - al. Pokoju - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanków metra, tramwajów i autobusów miejskich (Rondo Mogilskie),
 - linie tramwajowe średnicowe (ul. Mogilska - ul. Lubicz, al. Powstania Warszawskiego, al. Pokoju - ul. Grzegorzeczka),
 - magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);
- Strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

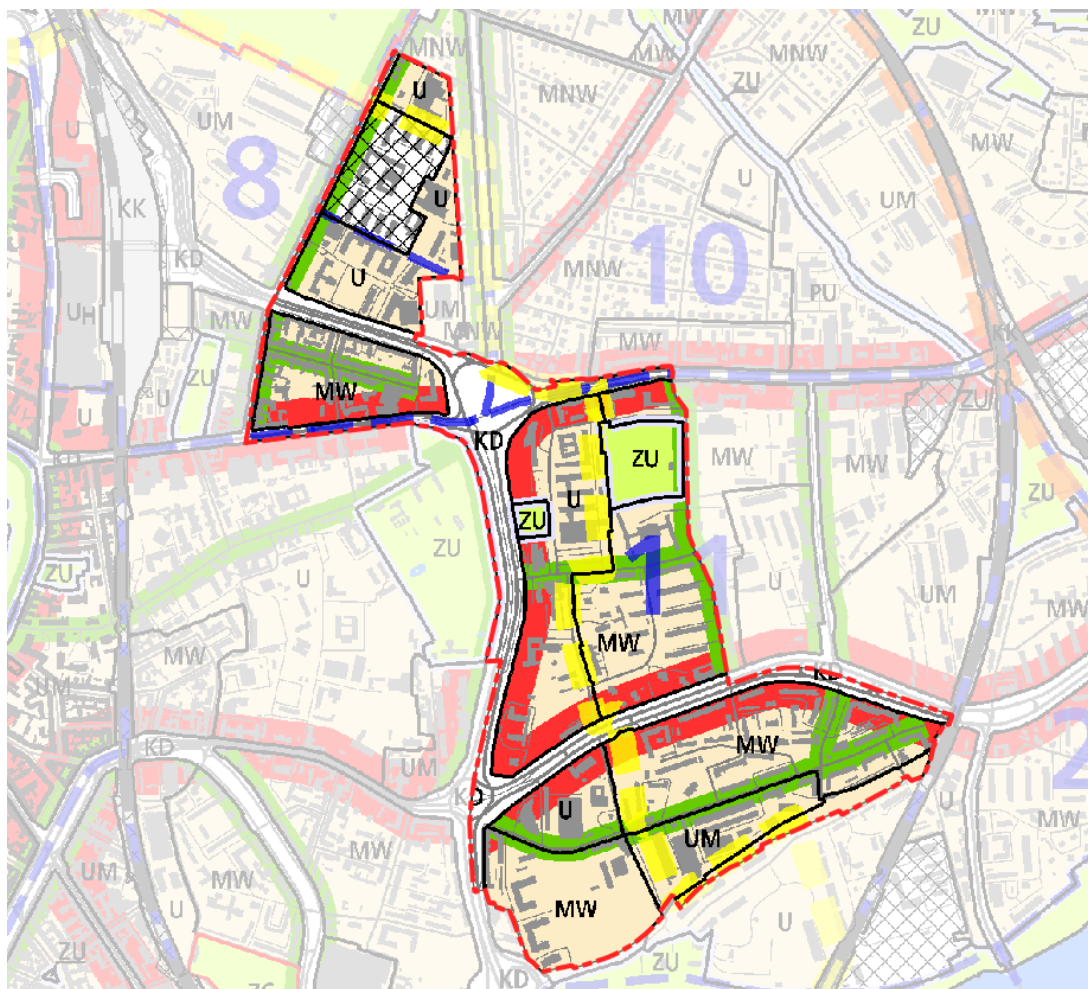
- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;

ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych;
- Występowania studni wchodzących w system bariery odwadniającej miasta Krakowa.

dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

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



Rysunek 9 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar (107,7 ha z 111,6 ha) w przeważającej większości nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe 3,9 ha objęte jest ustaleniami obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A (obszary nr 63 i 64) – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.



Rysunek 10 Lokalizacja obowiązującego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A

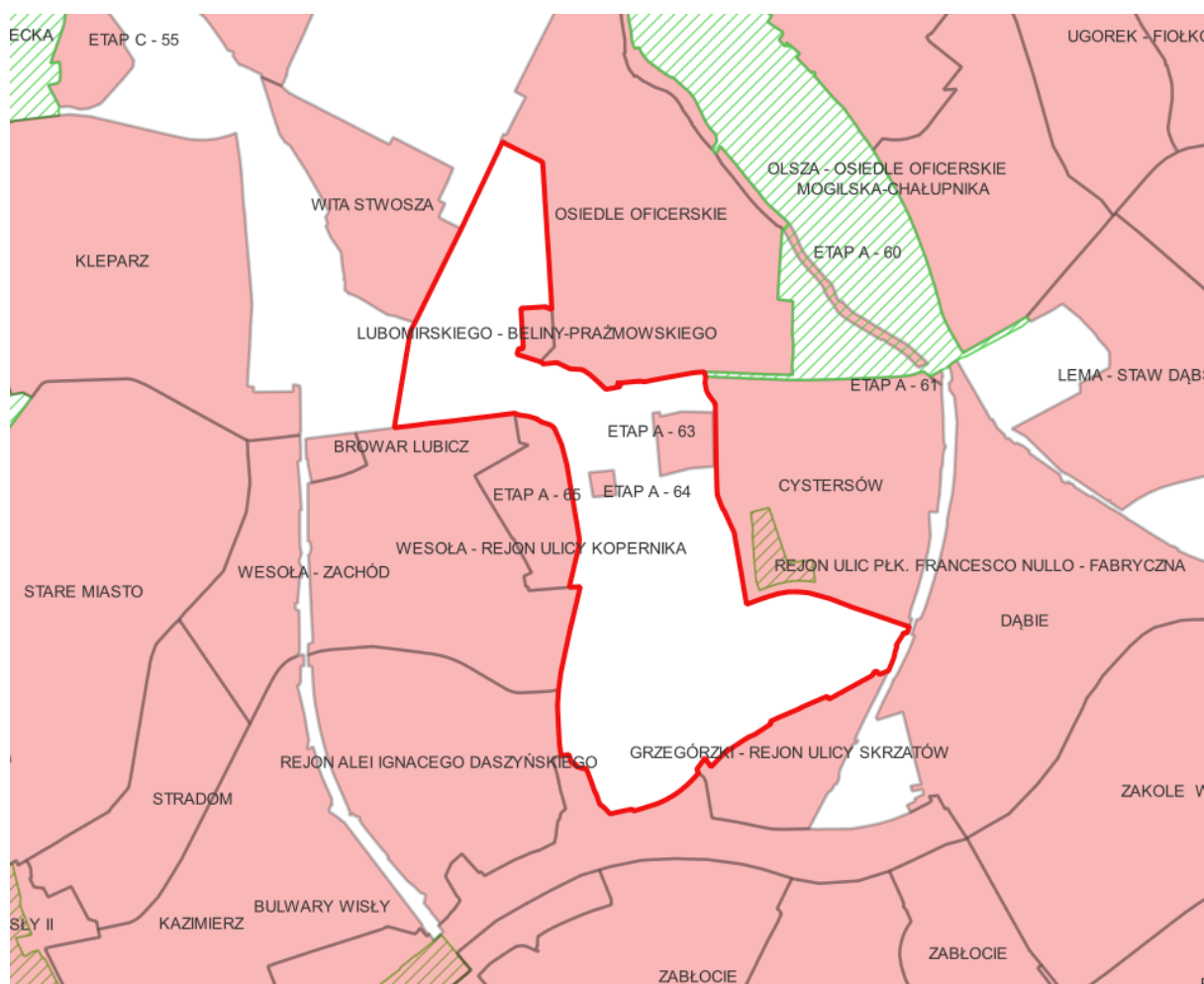
Analizowany obszar graniczy:

- od zachodu:
 - z obowiązującym od 23 kwietnia 2022 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Wita Stwosza**” (uchwała Nr LXXXI/2314/22 Rady Miasta Krakowa z 30 marca 2022 r.),
 - z obowiązującym od 25 grudnia 2021 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Wesoła – rejon ulicy Kopernika**” (uchwała Nr LXXIV/2076/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2021 r.),
 - z obowiązującym od 18 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – **etap A (obszar nr 65)**,
 - z obowiązującym od 22 listopada 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego**” (uchwała Nr CXIV/3010/18 Rady Miasta Krakowa z 24 października 2018 r.);

- od południa:
 - z obowiązującym od 28 października 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bulwary Wisły**” (uchwała Nr LXXXI/1240/13 Rady Miasta Krakowa z 11 września 2013 r.),
 - z obowiązującym od 2 sierpnia 2017 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Grzegórzki – Rejon ulicy Skrzatów**” (uchwała Nr LXXIX/1339/17 Rady Miasta Krakowa z 5 lipca 2017 r.);

- od wschodu:
 - z obowiązującym od 22 sierpnia 2010 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Cystersów**” (uchwała Nr CV/1411/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 marca 2013 r.),
 - z obowiązującym od 2 sierpnia 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Lubomirskiego – Beliny-Prażmowskiego**” (uchwała Nr LXXIX/1183/13 Rady Miasta Krakowa z 10 lipca 2013 r.),
 - z obowiązującym od 14 stycznia 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Osiedle Oficerskie**” (uchwała Nr LXII/888/12 Rady Miasta Krakowa z 5 grudnia 2012 r.).

Ponadto, analizowany obszar od wschodu na krótkim odcinku w poprzek ul. Mogiłskiej graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr LV/1531/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „**Olsza – Osiedle Oficerskie**”.



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 „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.

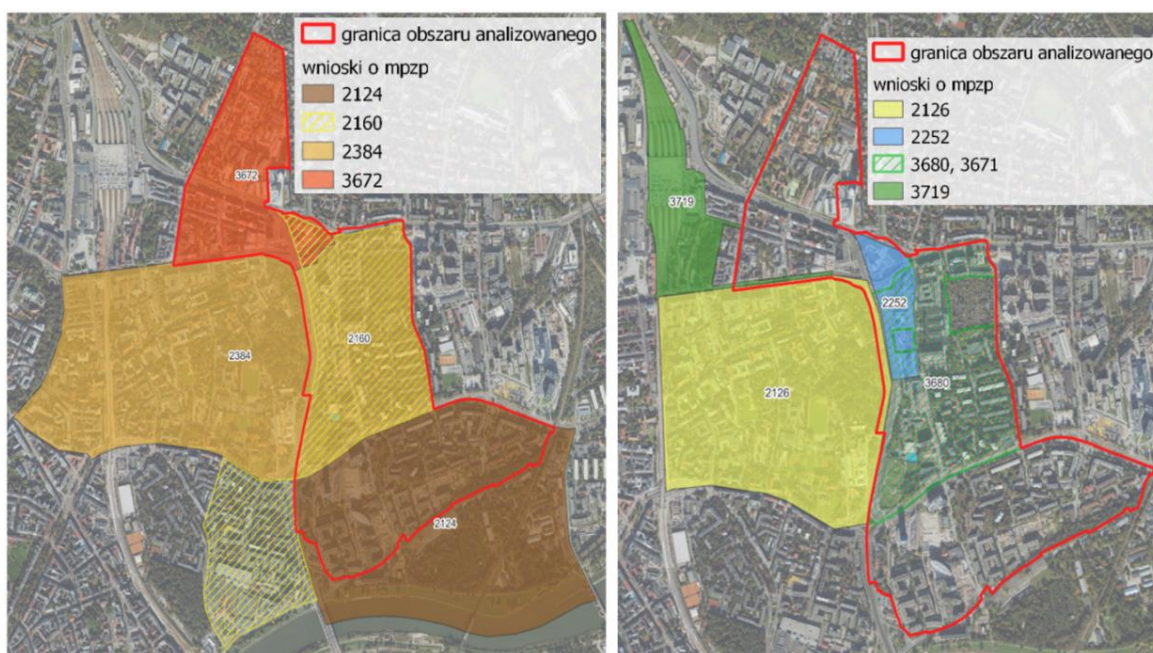
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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 **9 wniosków** o sporządzenie planu miejscowego.



Rysunek 12 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.	2124	Magdalena Bassara Radna Miasta Krakowa	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Skrzatów”	22.07.2014
2.	2126	Magdalena Bassara Radna Miasta Krakowa	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wesoła”	22.07.2014
3.	2160	Rada i Zarząd Dzielnicy II Grzegórzki	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów: Obszar I: ul. R. Nullo, al. Pokoju, al. Powstania Warszawskiego oraz ul. Mogilskiej, Obszar II: rejonu ul. Kotlarskiej, Grzegórzeckiej, Siedleckiego i Podgórskiej Obszar III rejon ul. Zieleniewskiego, Skrzatów, Miedzianej i Grzegórzeckiej	17.09.2014
4.	2252	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Przy Rondzie, Sądowa, al. Powstania Warszawskiego, Mogilska	05.01.2015
5.	2384	Osoba fizyczna	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Grzegórzek tj. obszar pomiędzy ul. Lubicz, ul. Grzegórzecką, ul. Wielopole	02.10.2015
6.	3671	Rada i Zarząd Dzielnicy II „Grzegórzki”	Wniosek o sporządzenia mpzp dla obszaru ograniczonego ulicami: Powstania Warszawskiego, Mogilską, Francesco Nullo i Aleją Pokoju.	08.03.2022
7.	3672	Rada i Zarząd Dzielnicy II „Grzegórzki”	Wniosek o sporządzenia mpzp dla obszaru ograniczonego ulicami: Rakowicką, Olszańską, Beliny-Prażmowskiego, Lubicz wraz z Rondem Mogilskim.	08.03.2022
8.	3680	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenia mpzp dla obszaru ograniczonego ulicami: Powstania Warszawskiego, Mogilską, Francesco Nullo oraz Aleją Pokoju.	18.03.2022
9.	3719	Osoba prawna	Wniosek o sporządzenie mpzp w zakresie działek nr 179/10, 179/11, 179/12, 179/13, 179/14, 179/15, 179/16, 179/17, 179/18, 179/21, 179/31, 179/32, 179/33, 179/37, 179/38, 179/39, 179/40, 179/41, 179/42, 179/43, 179/44, 179/46, 179/48, 179/49, 180/5, 180/6, 180/12, 180/15, 180/16, 314/1, 315/1, części działki nr 180/7, 179/47 obr. 8 Śródmieście, działkach nr 122/2, 123/1, 131/1, 131/2, 137, częściach działek nr 126, 132 obr. 50 Śródmieście i części działki nr 31 obr. 51 Śródmieście w Krakowie.	01.06.2022

7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

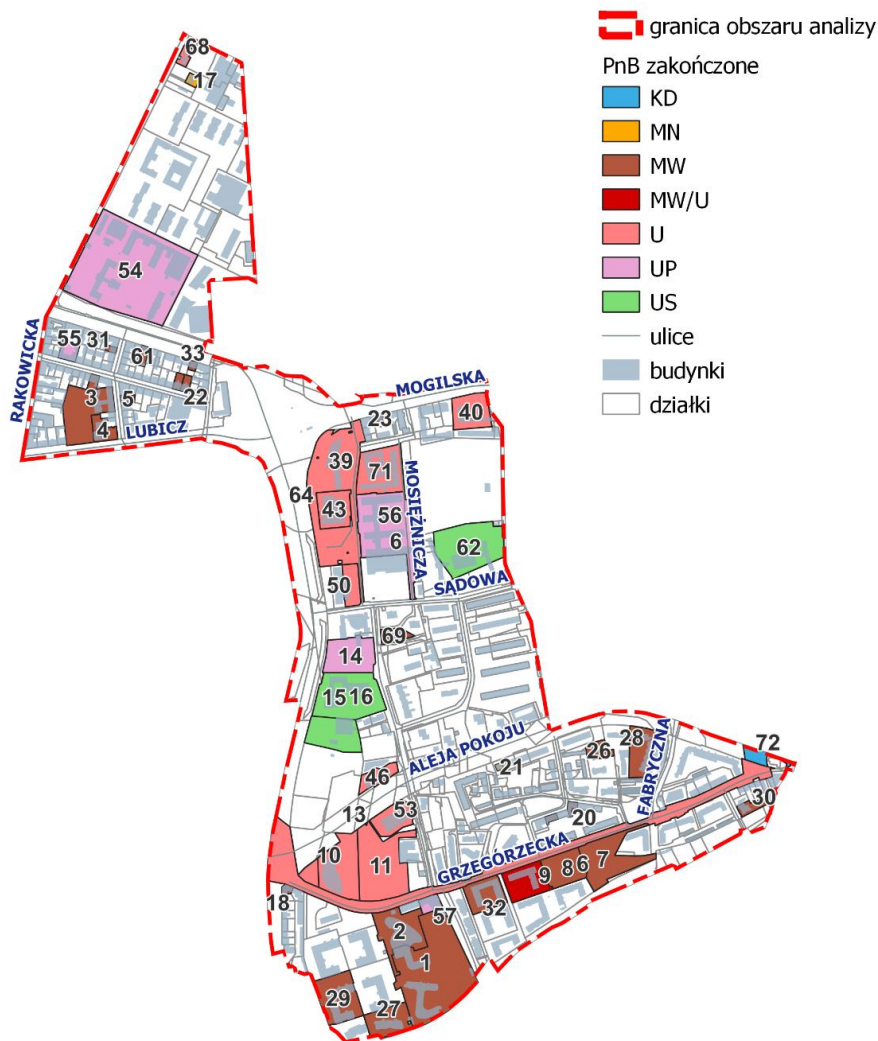
W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 27 października 2022 r. zostały wydane 73 decyzje o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- budynku mieszkalnego z usługami w parterze, częścią biurową i garażami podziemnymi (nr 1);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 2, 3);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami w parterze (nr 4);
- szybu windowego zewnętrznego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (nr 5);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym (nr 6, 8, 9);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (nr 7);
- budynku usługowo-hotelowego wraz z garażem podziemnym (nr 10, 13);
- zespołu budynków wraz z infrastrukturą techniczną (nr 11);
- zadania kortów tenisowych w formie hali sportowej wraz z infrastrukturą budowa sceny plenerowej, muru oporowego oraz trybuny (nr 15);
- budynku Lodowiska wraz z rozbudową i przebudową instalacji wewnętrznych wraz z budową miejsc parkingowych (nr 16);
- drogi klasy L łączącej al. Pokoju i ul. Fabryczną (nr 73);

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na potrzeby budynku zamieszkania zbiorowego (hotelu) (nr 12);
- przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 21, 23, 26, 27, 29, 30, 32);
- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części przyziemia na lokal mieszkalny (nr 25);
- przebudowa lokalu usługowego (nr 33, 34, 35);
- przebudowa obiektu biurowego (nr 37, 42, 43, 45, 53);
- przebudowa budynku Szkoły Podstawowej nr 3 (nr 55);
- przebudowa części budynku głównego Uniwersytetu Ekonomicznego (nr 58);
- przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących oficyn wraz ze zmianą ich usługowego sposobu użytkowania z biurowego na hotelowy oraz przebudowa wraz ze zmianą usługowego sposobu użytkowania budynku frontowego (nr 70);
- przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 19);
- przebudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 20);
- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku na budynek usługowo-biurowo-handlowy (nr 68);
- nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 17);
- nadbudowa części budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 18);
- rozbudowa i przebudowa budynku pawilonu E Uniwersytetu Ekonomicznego (nr 66);
- rozbudowa i przebudowa istniejącego hotelu (nr 64).

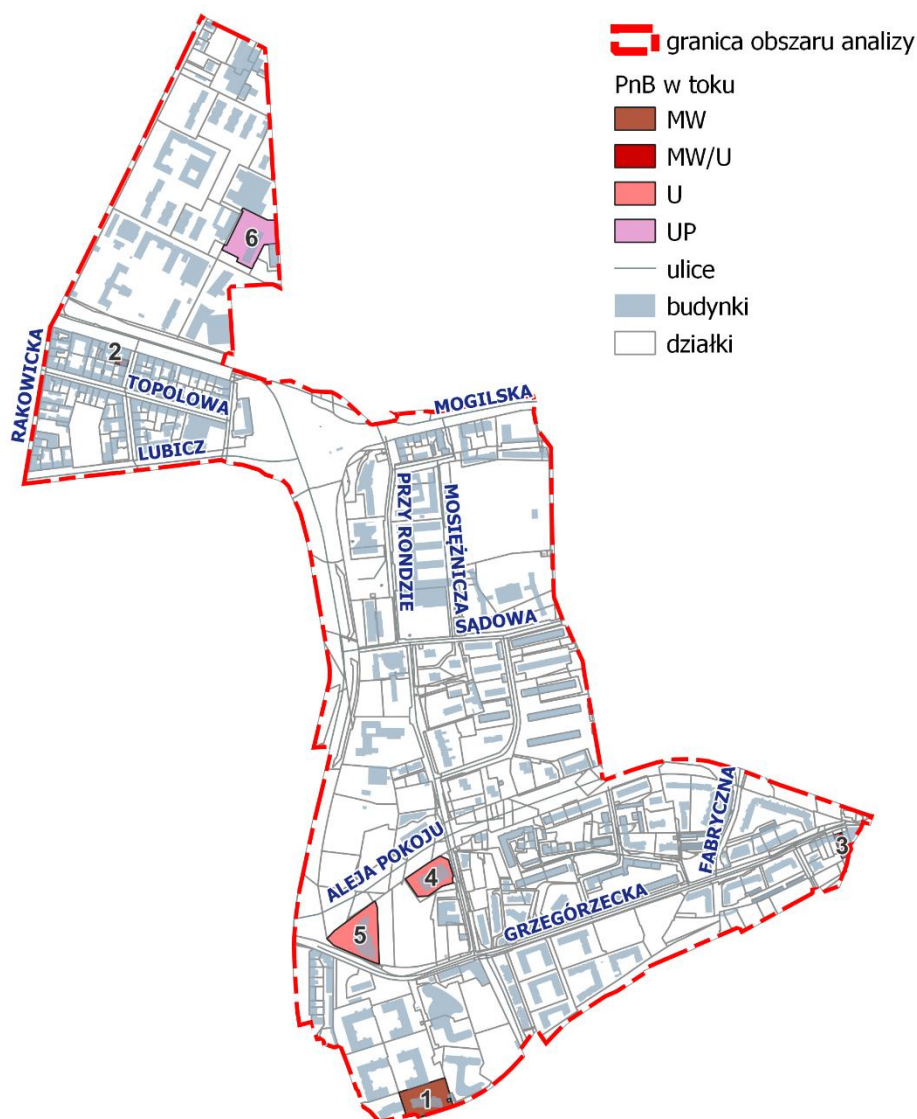


Rysunek 13 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 27 października 2022 r.).

Wg stanu na 27 października 2022 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **6 postępowań** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowe postępowania dotyczą, m.in.:

- przebudowy lokalu (**nr 1**);
- remontu elewacji frontowej i tylnej (**nr 2**);
- przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącego budynku handlowo-usługowego na cele mieszkalne wielorodzinne i handlowo-usługowe (**nr 3**);
- przebudowy lokalu biurowego (**nr 4, 5**);
- przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku technicznego na potrzeby naukowo-badawcze przy ul. Rakowickiej (**nr 6**).



Rysunek 14 Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w obszarze objętym analizą (stan na dzień 27 października 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 **27 października 2022 r.** zostały wydane 33 decyzje o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

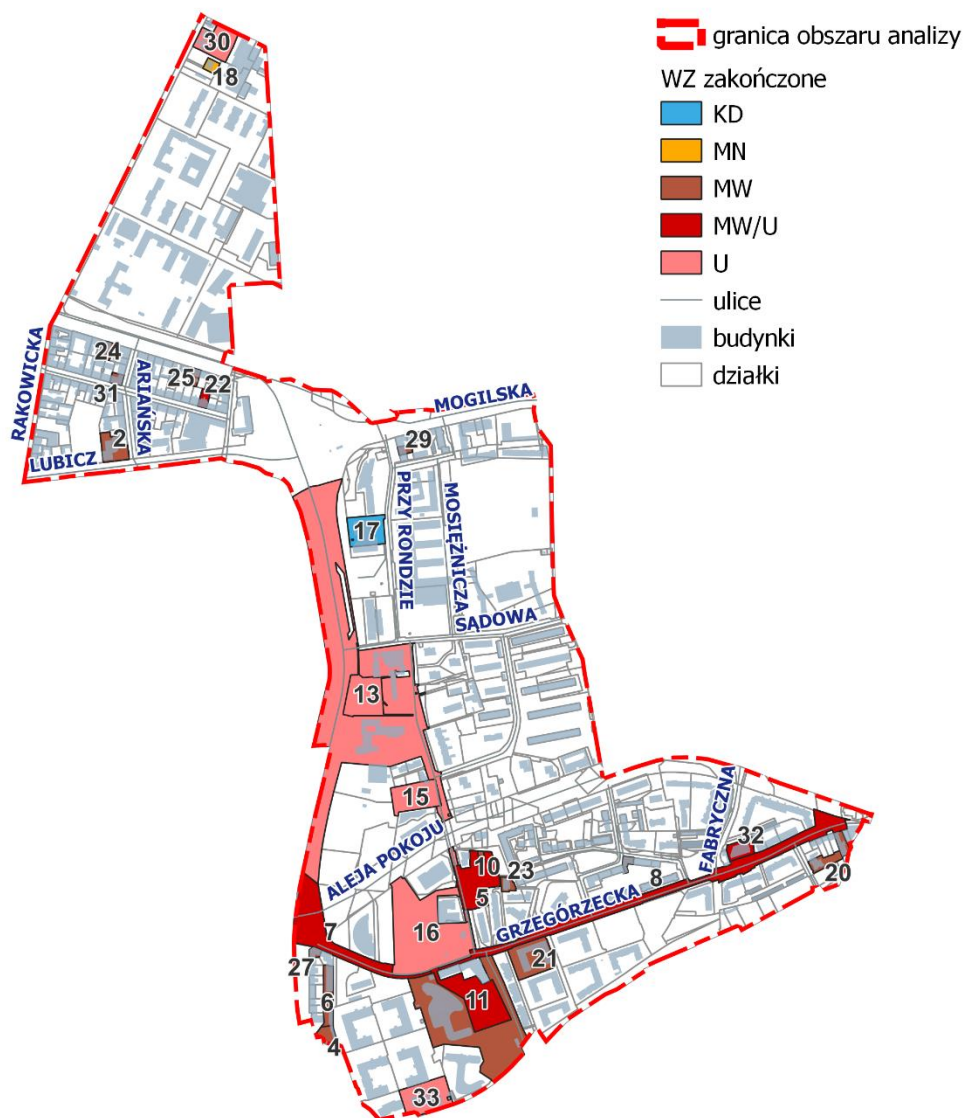
budowy:

- budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową, parkingiem podziemnym, infrastruktura techniczną wraz z rozbudową, nadbudową, przebudową (nr 1);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami parterze (nr 2);
- budynku mieszkalnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami w parterze (nr 3);

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (nr 4, 6);
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (nr 5, 7);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (nr 8);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem podziemnym i usługami (nr 9, 10);
- budynku mieszkalno-usługowego z garażami podziemnymi (nr 11);
- budynku biurowego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną garażem wbudowanym (nr 12);
- budynku biurowego wraz z infrastrukturą techniczną i parkingiem podziemnym, przyłączami, przebudową sieci, zjazdem publicznym i obsługą komunikacyjną oraz obiektami małej architektury (nr 13, 14);
- budynku biurowo-usługowego (w zabudowie śródmiejskiej) z garażem podziemnym (nr 15);
- budynków biurowo-usługowych wraz z naziemnymi miejscami parkingowymi, garażami podziemnymi (nr 16);
- zjazdu z działki (nr 17);

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr 18);
- przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 21, 31);
- przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części przyziemia na lokal mieszkalny w budynku mieszkalno-usługowym (nr 22);
- przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania lokali mieszkalnych (nr 32, 33);
- przebudowa, nadbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 24, 25);
- przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku na budynek usługowo-biurowo-handlowy (nr 30);
- nadbudowa, przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 26, 28);
- nadbudowa, przebudowa budynku mieszkalno-usługowego (nr 29);
- nadbudowa części budynku na cele mieszkalne (nr 23);
- rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 19).

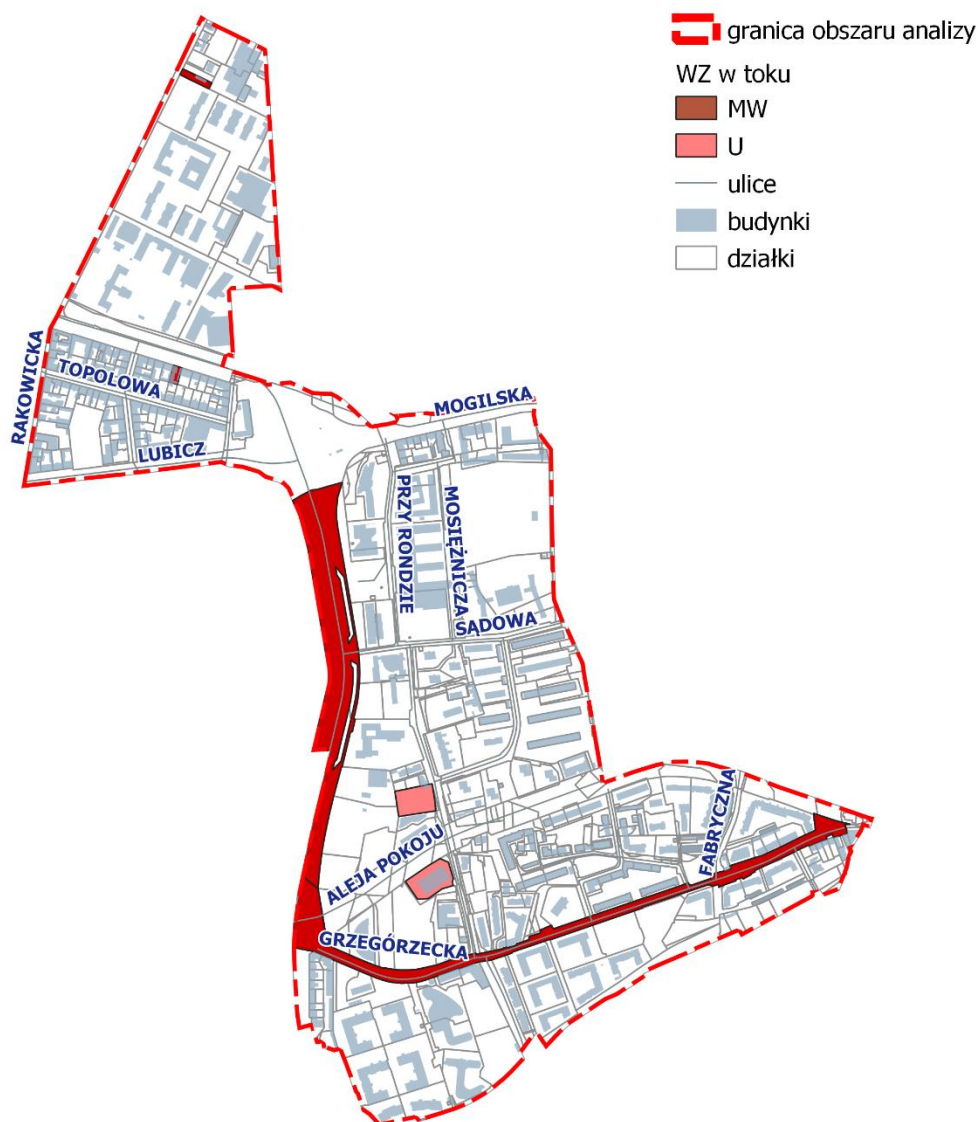


Rysunek 15 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 27 października 2022 r.).

Wg stanu na 27 października 2022 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **10 postępowań** o wydanie decyzji o warunki zabudowy.

Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in.:

- budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i garażem podziemnym (nr 1, 2, 3, 4, 5, 8);
- budowy budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną, wewnętrznym układem drogowym przy ul. Kazimierza Kordylewskiego (nr 6);
- budowy budynków hotelowych z garażem podziemnym (nr 7, 9).



Rysunek 16 Procedowane postępowania o wydanie decyzji o warunki zabudowy w obszarze objętym analizą (stan na 27 października 2022 r.)



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

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

Uchwałą Nr LXXX/2289/22 z dnia 16 marca 2022 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Aleksandra Lubomirskiego”. 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 fakt, iż „wskazany obszar podlega istotnym zmianom poprzez liczne zabudowy i nadbudowy starych kamienic oraz zmiany funkcji obiektów z mieszkaniowej na usługową”.

Ponadto w uchwale wskazano na konieczność ochrony istniejącego układu urbanistycznego, określenie warunków dla uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz zabezpieczenie obszaru przed nadmiernym dogęszczeniem – uwzględniającego wymogi ładu przestrzennego i zasady zrównoważonego rozwoju.

**UCHWAŁA NR LXXX/2289/22
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 16 marca 2022 r.

w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa mających na celu rozpoczęcie prac nad przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Aleksandra Lubomirskiego”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 559), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, polegające na podjęciu działań zmierzających do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Lubomirskiego”.

§ 2. Granice obszaru objętego niniejszym planem miejscowym stanowią od strony północnej ul. Olszańska, od strony wschodniej: granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów: „Osiedle Oficerskie” oraz „Lubomirskiego - Beliny Prażmowskiego”, od strony południowej ul. Lubicz, od strony zachodniej ul. Rakowicka. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część uchwały.

§ 3. Zobowiązuje się Prezydent Miasta Krakowa do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia wyżej wskazanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do końca września 2022 roku.

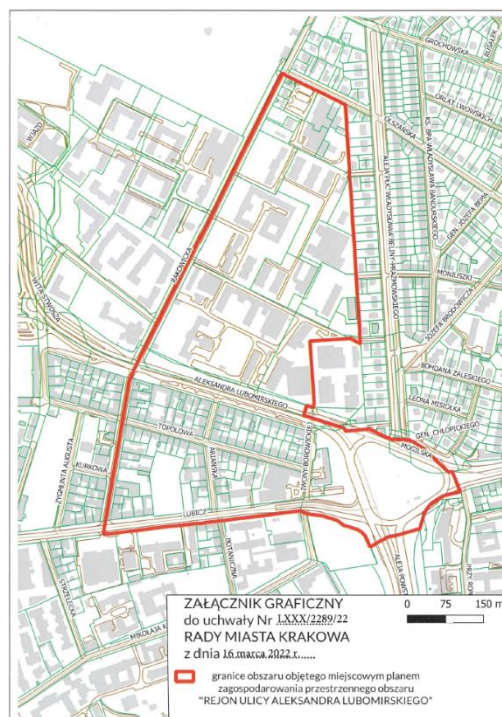
§ 4. W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości natury interpretacyjnej, postanowienia zawarte w niniejszej uchwale należy rozumieć wyłącznie oraz jedynie jako wytyczną, zalecenie, sugestię, cel, priorytet czy też wskazówkę o charakterze ogólnym, skierowane przez Radę Miasta Krakowa do Prezydenta Miasta Krakowa, co, niezależnie od innych interpretacji, stanowi wykładnię autentyczną, posiadającą formalną moc wiążącą, co do norm przez siebie uchwalonych, dokonana przez Radę Miasta Krakowa jako organ stanowiący Gminy Miejskiej Kraków.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Artur Buszek



Rysunek 17 Uchwała Nr LXXX/2289/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 marca 2022 r.

Uchwałą Nr LXXX/2290/22 z dnia 16 marca 2022 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon al. Powstania Warszawskiego i ul. płk. Francesco Nullo”. 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 położenie pomiędzy dwoma ważnymi węzłami komunikacyjnymi, gdzie obserwuje się powstawanie nowych, wysokich zabudowań – co może w przyszłości rodzić pewne utrudnienia komunikacyjne w tej części miasta”. Ponadto w uchwale wskazano na konieczność „uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną, ustalenie kategorii przeznaczenia terenów oraz stworzenie warunków do zapewnienia

właściwego rozwoju komunikacyjnego obszaru, poprawę warunków życia poprzez kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych i ochronę istniejących terenów zielonych”.

**UCHWAŁA NR LXXX/2290/22
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 16 marca 2022 r.

w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa mających na celu rozpoczęcie prac nad przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon al. Powstania Warszawskiego i ul. plk. Francesco Nullo”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 559), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunki działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, polegające na podjęciu działań zmierzających do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon al. Powstania Warszawskiego i ul. plk. Francesco Nullo”.

§ 2. Granice obszaru objętego niniejszym planem miejscowym stanowią od strony północnej ul. Mogilska, od strony wschodniej ul. plk. Francesco Nullo, od strony południowej al. Pokoju, od strony zachodniej al. Powstania Warszawskiego. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część uchwały.

§ 3. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia wyżej wskazanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do końca września 2022 roku.

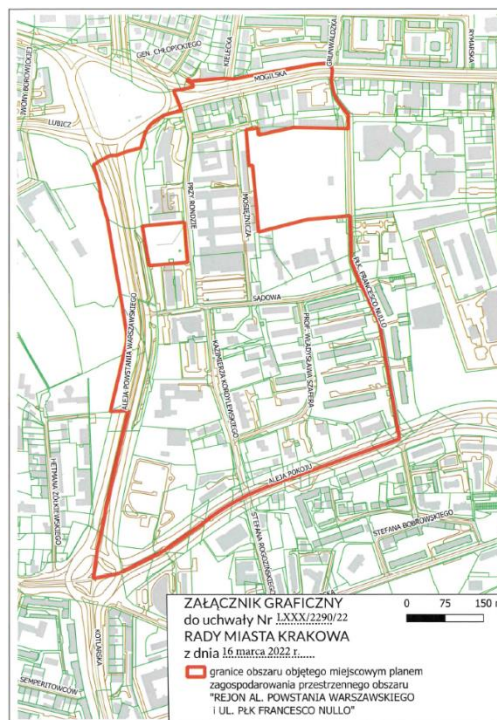
§ 4. W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości natury interpretacyjnej, postanowienia zawarte w niniejszej uchwale należy rozumieć wyłącznie oraz jedynie jako wytyczną, zalecenie, sugestię, cel, priorytet czy też wskazówkę o charakterze ogólnym, skierowane przez Radę Miasta Krakowa do Prezydenta Miasta Krakowa, co, niezależnie od innych interpretacji, stanowi wykładnię autentyczną, posiadającą formalną moc wiążącą, co do norm przez siebie uchwalonych, dokonana przez Radę Miasta Krakowa jako organ stanowiący Gminy Miejskiej Kraków.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Artur Buszek

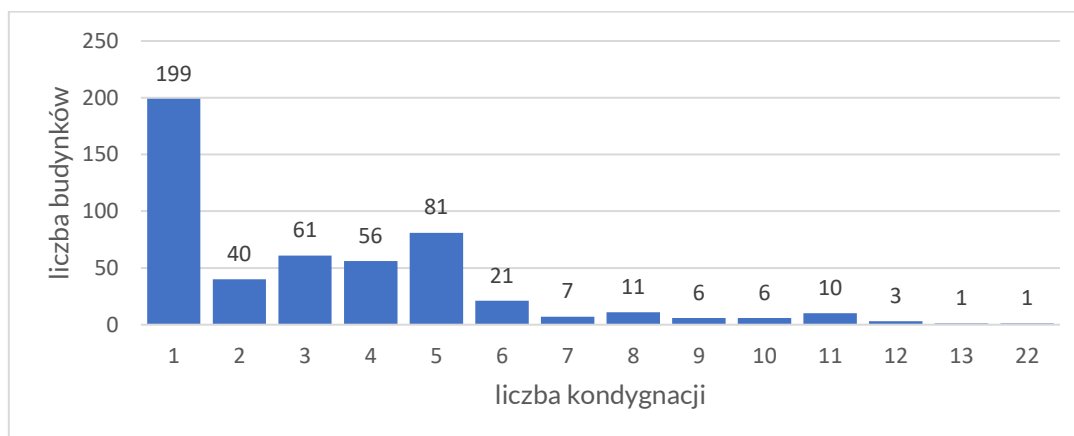


Rysunek 18 Uchwała Nr LXXX/2290/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 marca 2022 r.

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizowanym zidentyfikowano 503 budynki o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają różną liczbę kondygnacji – od jednej do dwudziestu dwu. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (199). Kolejną liczną grupę stanowią budynki 5-kondygnacyjne (81), 3-kondygnacyjne (61), 4-kondygnacyjne (56), 2-kondygnacyjne (40) oraz 6-kondygnacyjne (21).

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 **8 – Nowe Miasto**, obszar analizowany obejmuje głównie tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25 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 8-kondygnacyjne oraz budynki usługowe wyższe niż 7-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze, wszystkie istniejące budynki mieszkaniowe i usługowe spełniają ten wymóg.

- **Tereny usług (U)**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej do 25 m, a w rejonie ul. Aleksandra Lubomirskiego 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 7-kondygnacyjne, a w rejonie ul. Aleksandra Lubomirskiego nie wyższe niż 11-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze, wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **10 - Olsza**, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

- **Tereny usług (U)**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej do 25 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny być wyższe niż 7-kondygnacyjne. W analizowanym obszarze, wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.

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

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

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25 m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Mogiłską i al. Pokoju do 36 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 8-kondygnacyjne, a w rejonie pomiędzy ulicami Mogiłską i al. Pokoju wyższe niż 12-kondygnacyjne oraz budynki usługowe nie wyższe niż 7-kondygnacyjne i w rejonie pomiędzy ulicami Mogiłską i al. Pokoju nie wyższe niż 10-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze, wszystkie istniejące budynki mieszkaniowe i usługowe spełniają ten wymóg poza jednym budynkiem mieszkalnym 13-kondygnacyjnym zlokalizowanym przy ul. Mogiłskiej oraz trzema budynkami mieszkalnymi w rejonie al. Pokoju (9-kondygnacyjny i dwa 11-kondygnacyjne).

▪ **Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UM)**

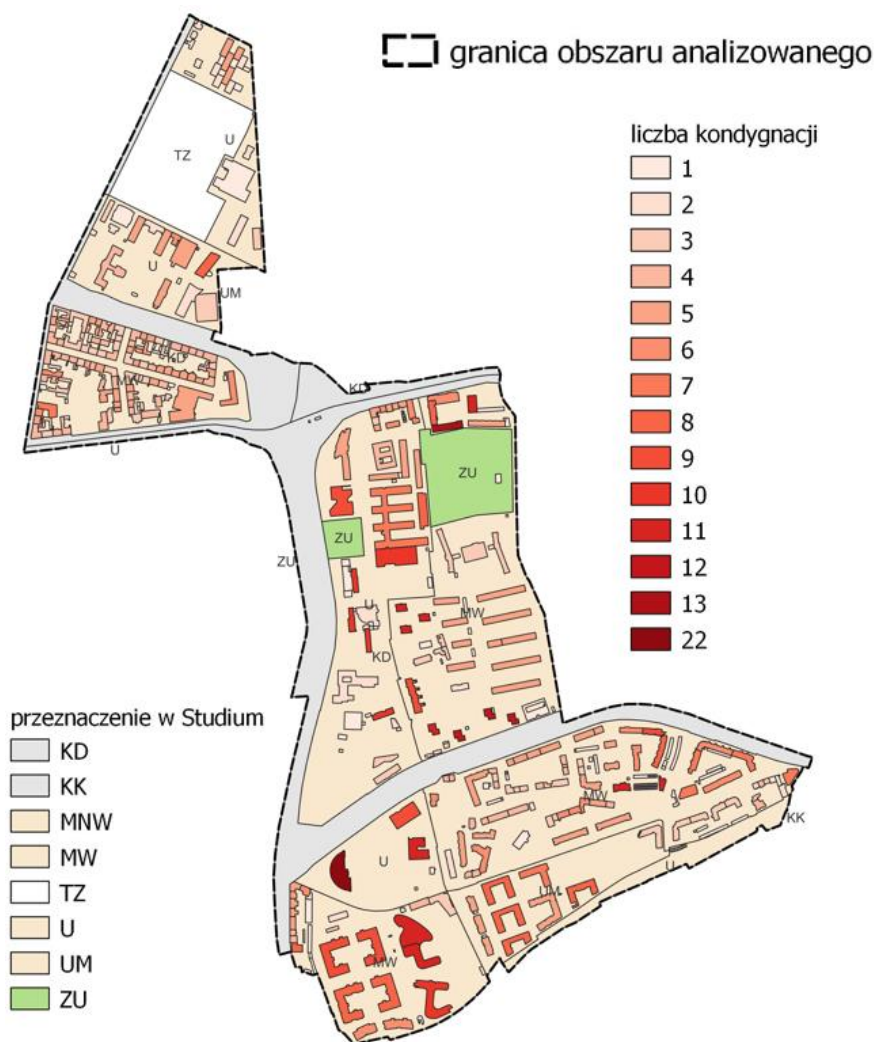
W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25 m.

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 8-kondygnacyjne oraz budynki usługowe nie wyższe niż 7-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze, wszystkie istniejące budynki mieszkaniowe i usługowe spełniają ten wymóg.

▪ **Tereny usług (U)**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej do 25 m, dla terenów położonych przy al. Powstania Warszawskiego oraz ul. Stefana Rogozińskiego do 45 m, a dla budynku K1 („Błękitka”) do 96 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki usługowe nie powinny być wyższe niż 7-kondygnacyjne, przy al. Powstania Warszawskiego i ul. Stefana Rogozińskiego nie wyższe niż 12-kondygnacyjne, a dla budynku K1 nie wyższy niż 27-kondygnacji. W analizowanym obszarze wszystkie istniejące budynki usługowe spełniają ten wymóg.



Rysunek 19 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 (MNW, MW, UM, U) w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

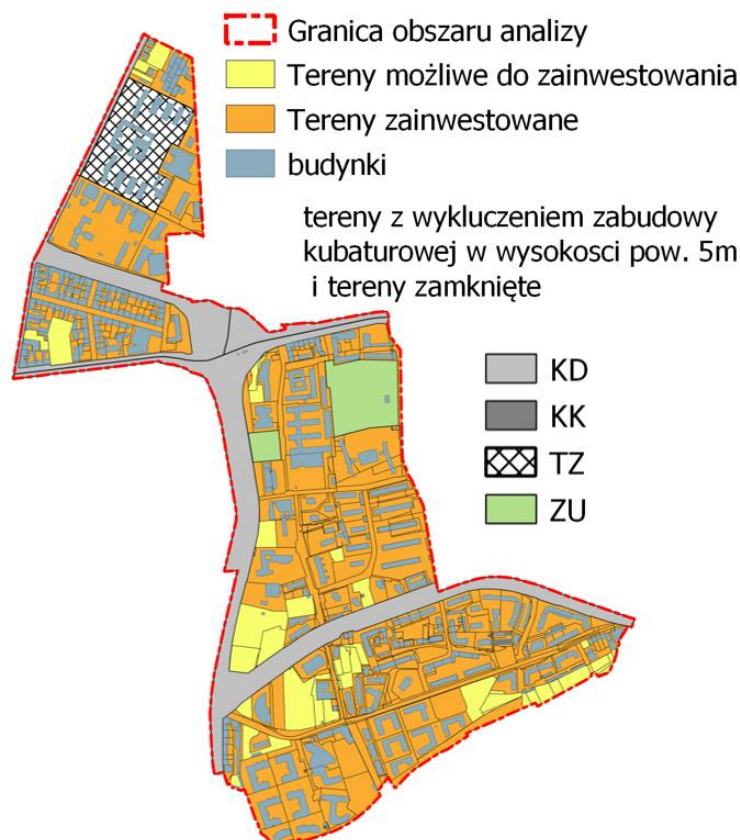
W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinventaryzowano działki już zainwestowane (budynki, drogi, parkingi) oraz działki lub ich części możliwe do zainwestowania, tj. niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym (garaże, „dzikie” parkingi,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

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do zainwestowania lub przekształcenia (kolor żółty na rys. nr 21) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 83,1 ha.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 73,4 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. 9,7 ha.



Rysunek 20 Tereny w obszarze analizowanym możliwe do zainwestowania.

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

Główne założenia i cele to:

- ochrona istniejącego układu urbanistycznego,
- uporządkowanie przestrzenne obszaru, poprzez określenie zasad uzupełniania istniejącej zabudowy oraz kształtowania nowej zabudowy oraz atrakcyjnych przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną,
- stworzenie warunków do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru wraz z rewitalizacją otoczenia II obwodnicy,
- ochrona istniejących terenów zieleni przed zabudową.

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:

- **42,0%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **27,4%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- **16,9%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **5,2%** obszaru jako tereny zamknięte;
- **5,0%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**);
- **3,5%** 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 „Grzegórzki – Centrum” 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.:

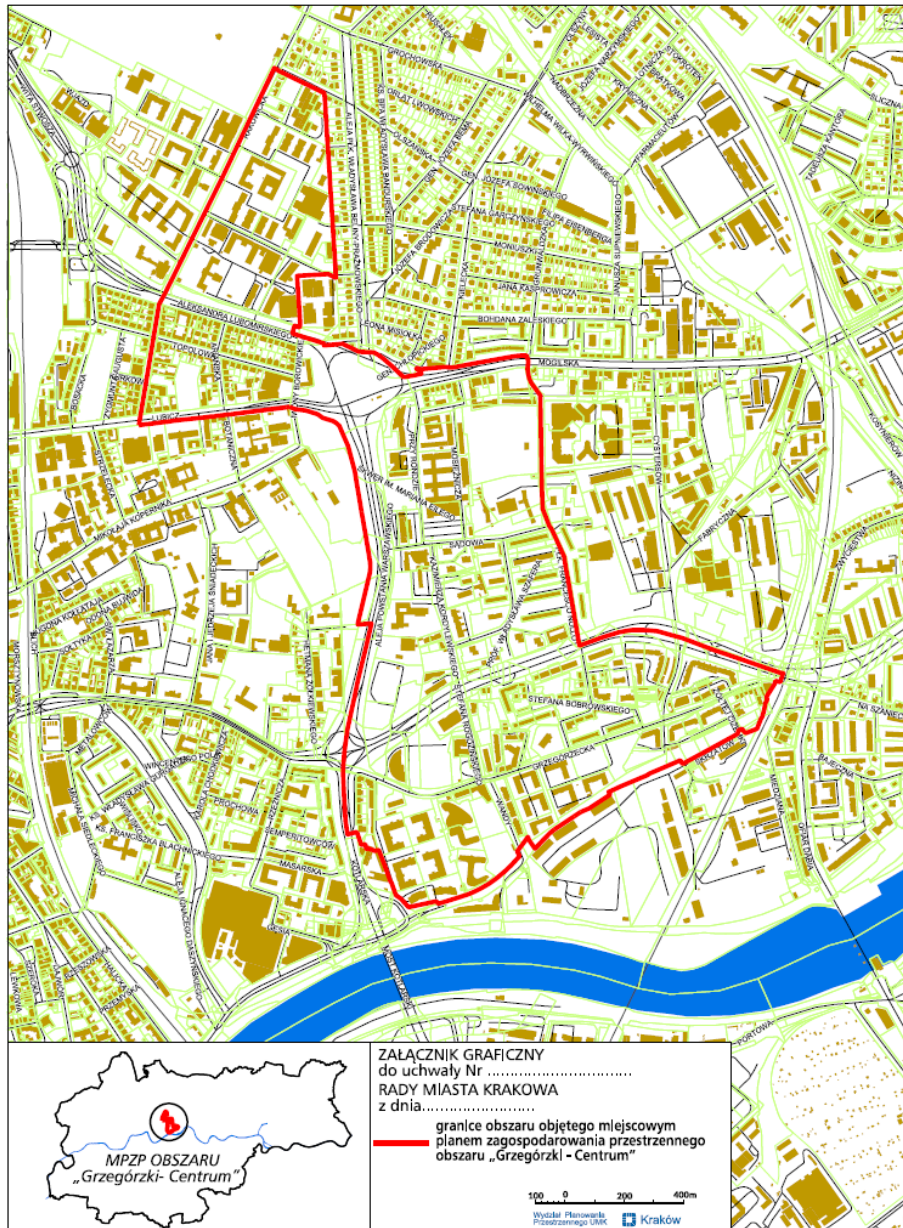
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 „Grzegórzki – Centrum” 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 21 Granice obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Grzegórzki – Centrum”.

VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA



Wyrus 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 WYODREBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

- główne ciągi śródmiejskie
- główne ciągi komercyjne
- główne ciągi miejskie
- główne ciągi "zielonych zieleń"

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.

- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- tereny zabudowane i zainwestowane
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny kolejowe
- korzystarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODREBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

ZP	tereny zielone publiczne
MU	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
UC	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
UP	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych

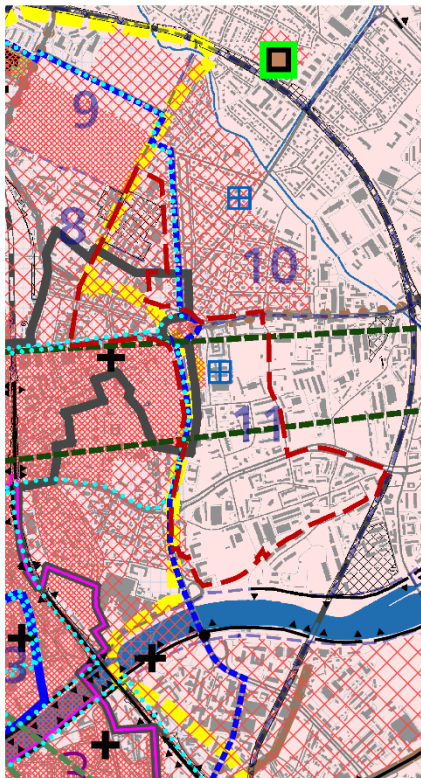
granice terenów przeznaczonych do zainwestowania

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

- kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
- 1. Zakrzówek (wzłoz ul. Monte Cassino)
- 2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
- 3. Bulwary Wisły
- system zieleń i parków rzecznych
- granica strefy miejskiej

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

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



Wyrus 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 OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA

- granica obszaru objętego analizą
- granica obszaru wpisano na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO

- granica strefy buforowej, obszaru wpisano na listę UNESCO

STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

- dominacji
- rewaloryzacji
- integracji
- historyczny układ drożny
- układ dróg Twierdzy Kraków

STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA

- granica strefy ochrony sylwety miasta

STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

- granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu
- obszary ochrony krajobrazu warownego - A
- obszary ochrony krajobrazu warownego - B
- punkty widokowe
- ciągi i osie widokowe
- powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi
- powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortycznymi

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

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu
- STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO
- granica strefy nadzoru archeologicznego (poza obszarem pomnika historii)
- dobra kultury współczesnej
- miejsca pamięci narodowej

PARKI KULTUROWE

1. istniejące

- Stare Miasto proporcjonalne
- Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły
- Stare Podgórze z Krzemionkami
- Stara Nowa Huta

IV. wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego

- Wzgórze św. Bronisławy
- Skafa
- Myślenki-Tonie
- Fort Dłubnia
- Lotnisko
- Krzemionki Podgórskie
- Rejsko-Kosocice
- Skotniki-Bodzów
- Tymec

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- granice i numery jednostek urbanistycznych
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- tereny zamknięte
- zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejski zabytków
- zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków
- fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków
- obszary urbanistyczne objęte wpisaniem do rejestru zabytków

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

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

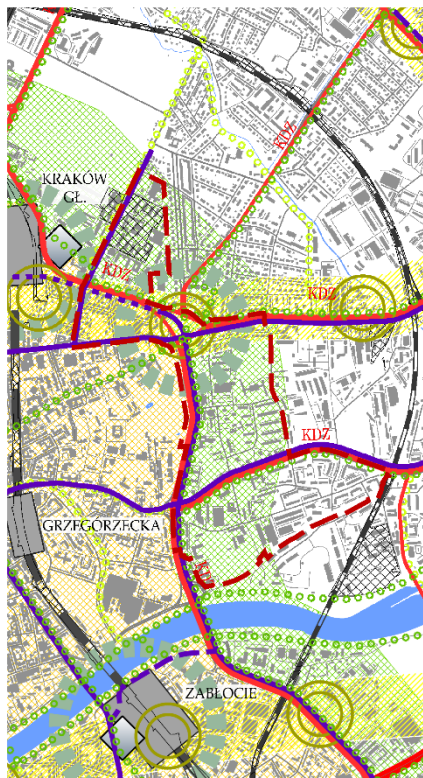


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14

<ul style="list-style-type: none"> granice obszaru objętego analizą granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa granica miasta Krakowa granice gmin sąsiednich istniejące linie kolejowe istniejące budynki granice i numery jednostek urbanistycznych tereny zamknięte istniejący układ drogowy - osie ulic Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne tereny zamknięte <p>OCHRONA ZŁÓŻ SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> STREFA OCHRONY WŁÓC WÓD POWIERZCHNIOWYCH (teren ochrony bezpośredniej) teren ochrony pośredniej - osie ulic STREFA OCHRONY WŁÓC WÓD PODZIEMNYCH teren ochrony pośredniej GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH udokumentowane GZWP niedokumentowane GZWP (granice orientacyjne) projektowany obszar ochronny GZWP 45' projektowane strefy ochronne wód podziemnych STREFA OCHRONY WŁÓC WÓD PODZIEMNYCH STREFA A STREFA B STREFA C OBYDZIAŁOŚĆ ZWIĄZANA Z WYDOBYCIEM KOPIALIN STAŁYCH tereny górnicze związane z wydobyciem kopalin stałych udokumentowane złoża kopalin stałych OBYDZIAŁOŚĆ ZWIĄZANA Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych 	<p>ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI</p> <ul style="list-style-type: none"> ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE obszary narażone na występowanie ruchów masowych krawędzie obrywów osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK tereny o spadkach powyżej 12% zwaly i haloty GRANICA OSUWISKA powna przysuszczała STOPIEŃ AKTYWNOŚCI OSUWISKA nieaktywne okresowo aktywne aktywne ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=1% obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=0,1% obszary szczególnego zagrożenia powodzią rejon lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wylądowania samolotów w rejonie lotniska <p>OCHRONA PRZYRODY</p> <ul style="list-style-type: none"> parki krajobrazowe otulina parków krajobrazowych rezerwy przyrody użytki ekologiczne obszary Natura 2000 siedliska chronione obszary o najwyższym walorze przyrodniczym obszary o wysokim walorze przyrodniczym 	<p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <ul style="list-style-type: none"> lasy parki rzeczne strefa kształtowania systemu przyrodniczego korytarze ekologiczne <p>WARUNKI AEROSANITARNE</p> <ul style="list-style-type: none"> obszary wymiany powietrza <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4</p> <ul style="list-style-type: none"> pobocznik uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania <p>OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4</p> <ul style="list-style-type: none"> strefa uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady <p>ZAGROŻENIE HALASEM</p> <ul style="list-style-type: none"> OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BAŁICE (strefy A, B, C) obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków <p>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LĄGIEWNIKACH</p> <ul style="list-style-type: none"> granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r. tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania tereny zabudowane i zainwestowane <p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <ul style="list-style-type: none"> strefa kształtowania systemu przyrodniczego zieleni urządzonej (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieloniec) <p>OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> OCHRONA PRZYRODY planowane parki rzeczne GŁÓWNE OBSZARY ZAGROŻENIA OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI granice i obszar zagrożony wodą szkodliwą Q 1%
--	---	--

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

**K3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU**
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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

<ul style="list-style-type: none"> granice obszaru objętego analizą granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa granica miasta Krakowa granice gmin sąsiednich istniejące budynki istniejący układ drogowy osie ulic istniejące linie kolejowe Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne tereny zamknięte autostrady (KDA) drogi ekspresowe (KDS) drogi głównego ruchu przyspieszonego (KDGp) drogi główne (KDC) wybrane drogi zbiorcze (KDZ) odcinki tunelowe dróg strefa ruchu uspokojonego i jej otoczenie USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LĄGIEWNIKACH granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r. układ hydrograficzny obszary zainwestowane obszary orzecznaczone do zainwestowania drogi główne i główne przyspieszone - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji tramwaj tradycyjny i szybki - odcinki istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji kolej / szybka kolej aglomeracyjna przystanki kolei główne ścieżki rowerowe 	<p>P&R</p> <ul style="list-style-type: none"> parkingi w systemie P&R linie kolejowe towarowe linie i przystanki szybkiej kolei aglomeracyjnej główne przystanki przesiadkowe kolei inne przystanki kolejowe trasy i przystanki metra główne węzły integracyjne komunikacji miejskiej stacja towarowa - ładunkowa, rozrządowa 	<ul style="list-style-type: none"> trasy tramwajowe istniejące i planowane trasy rowerowe - główne i łącznikowe stacje postojowe kolei pasażerskiej zajezdnie metra terminale tramwajowe i autobusowe port rzeczny, przystań rzeczna porty lotnicze zajezdnie autobusowe, tramwajowe obszary aktywizacji wokół przystanków kolei w zasięgu zachrony dojazdu pieszej 5 i 10 min
--	--	--

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

**K4 SYSTEMY TRANSPORTU
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

