

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



Kraków

luty 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 2021 r., poz. 741 ze zmianami), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

Spis treści

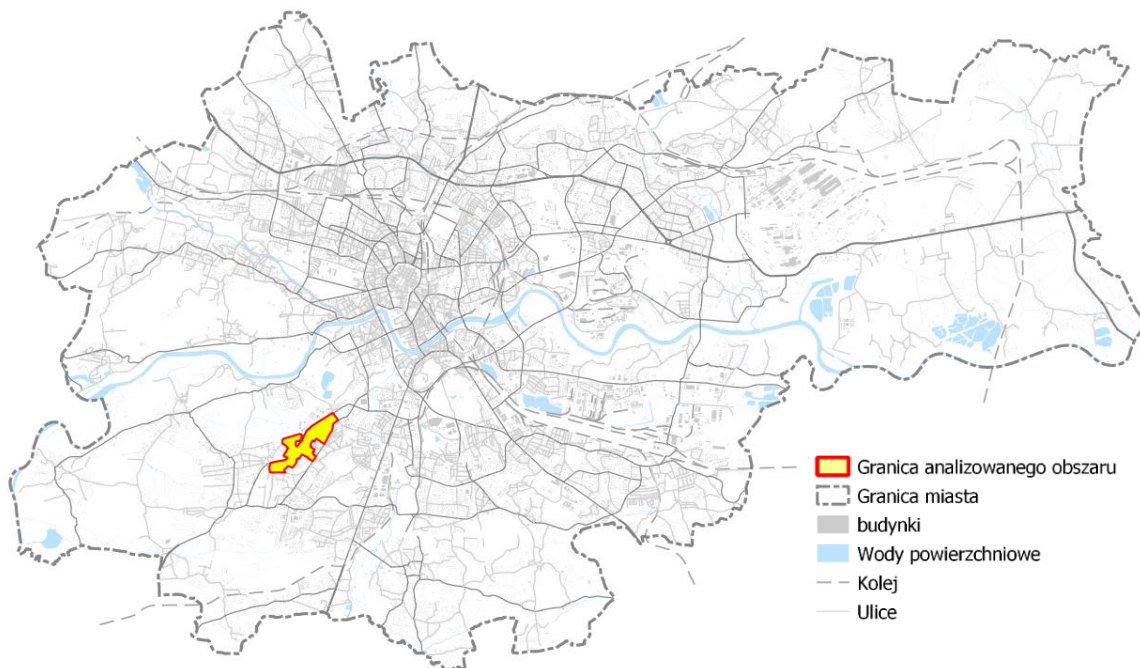
I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	8
4. Infrastruktura techniczna.....	11
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	12
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	12
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	12
6. Problemy przestrzenne	14
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	14
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	14
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	21
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	22
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	24
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	24
7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę	25
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	27
7.4.4 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar	30
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	32
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania	34
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	35
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM.....	35
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	36
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	36
V. PODSUMOWANIE.....	36
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	38

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo-zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VIII Dębniki. Większość obszaru położona jest w obrębach nr 34 i 35 Podgórze.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **95,4 ha**.



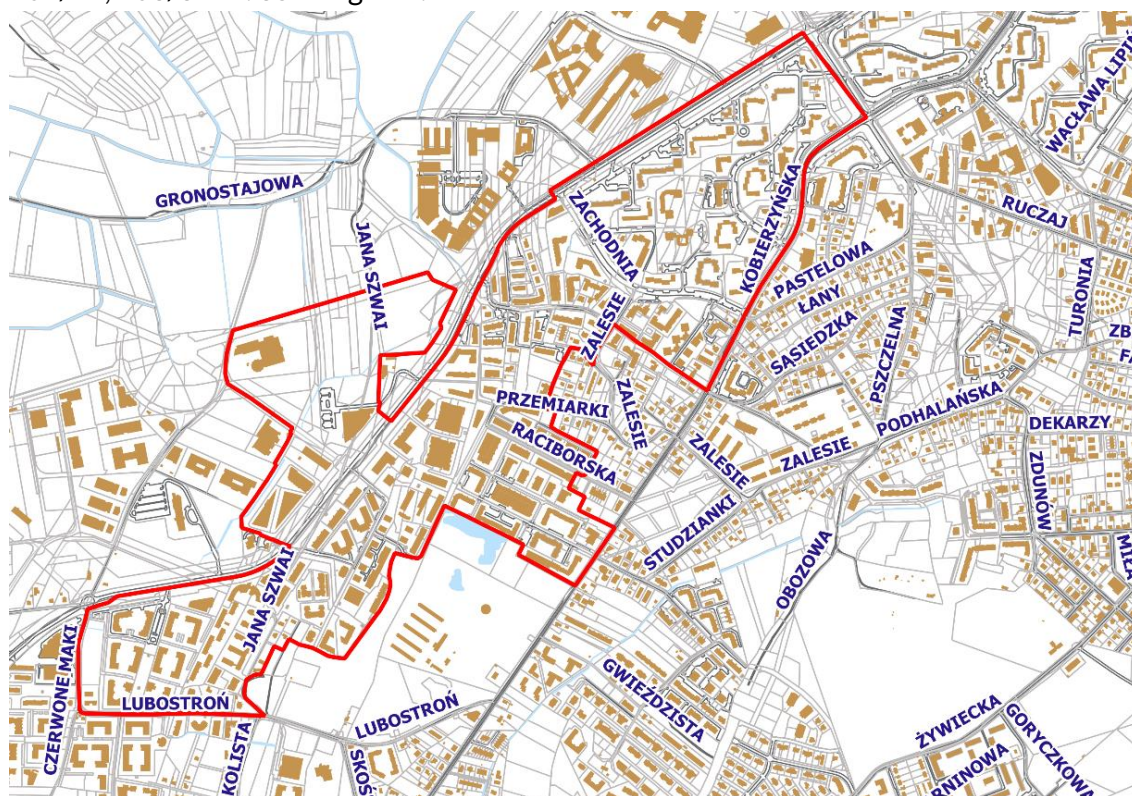
Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północnego wschodu:** zaczynając od północno-wschodniego narożnika, granica obszaru analizowanego biegnie wzdłuż ul. Stanisława Rostworowskiego przecinając działkę nr 182/41 obr. 31 Podgórze dochodząc do południowo-wschodniego narożnika tej działki i biegnie wzdłuż zachodniej granicy obowiązującego planu miejscowego „Kobierzyńska” przecinając działki nr 182/42 obr. 31 Podgórze, działki nr 1/7, 679/4 obr. 33 Podgórze, następnie biegnie na zachód wzdłuż działek nr 111/20, 111/22, 111/24, 86/11, 228/1, 228/4, 231/2, 231/1, 64/13 obr. 34 Podgórze, dalej w kierunku południowo-zachodnim narożnikiem działki nr 64/11, granicami działek nr 63/7, 63/9, 236/2, 236/1, 42/25, 47/1, 48/1, 49/1, 49/2 obr. 34 Podgórze, kolejno przecina działkę nr 172/3 obr. 34 Podgórze i dalej biegnie granicami działek nr 145/5, 145/6, przecinając fragment działki nr 149/10, dalej biegnie wzdłuż granicy działki nr 149/11, przecina działki nr 149/19, 173/1, a następnie biegnie wzdłuż granic działek nr 155/8, 223, 225/8, 158/2 obr. 34 Podgórze, przecina działkę nr 330/1 obr. 34 Podgórze i biegnie na południowy zachód, a swój bieg kończy prostopadle do działki 163/3 obr. 34 Podgórze;
- **od południowego wschodu:** granica poprowadzona jest wzdłuż granic sporządzanego („Obozowa – Skośna”) i obowiązującego („Park Ruczaj – Lubostron”) planu miejscowego działkami nr 163/3, 160/25, 162/6, 160/7, 160/8, 160/9, 160/13, 160/10 obr. 34 Podgórze,

przecina działkę nr 78/18 biegnąc na południe, a potem na zachód wzdłuż granic działek nr 125/1, 125/2, 82/14, 130/5 obr. 35 Podgórze, przecinając działkę nr 83/4 wzdłuż granic działek nr 73, 72/2, 75, przecina działki nr 107/18, 107/19 obr. 35 Podgórze kończąc u styku granic miejscowych planów „Park Ruczaj – Lubostroń” i „Kobierzyńska – Piltza” na działce nr 206/5 obr. 42 Podgórze;

- **od południowego zachodu:** granica biegnie wzdłuż granic obowiązujących („Ruczaj – rejon ulicy Czerwone Maki”, „III – Kompas UJ – Wschód”) i sporządzanych („Kobierzyńska – Piltza”) planów miejscowych po drodze przecinając działki nr 206/5, 206/6 obr. 42 Podgórze, kolejno biegnie na północ przecinając działki nr 456/13, 456/11 obr. 41 Podgórze, kolejno przecina działkę nr 456/12 i 456/3 obr. 41 Podgórze. Następnie granica poprowadzona jest osią ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego czyli północną granicą działki nr 456/3 obr. 41 Podgórze oraz północnymi granicami działek nr 16/8, 111/55, 15/8, 111/53, 15/9, 15/11, 14/13, 14/19, 14/22, 13/2, 23/15, 127/1, 28/13, 28/10, 28/7 obr. 35 Podgórze. Następnie przecina ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego biegnąc południowo-zachodnimi granicami działek nr 32/1, 31/5, 31/10, 30/22, 30/21, 136/4 biegnąc na północ działkami nr 129 obr. 35 Podgórze. Dalej osią ul. Luciany Frassati-Gawrońskiej przecinając działki nr 8/14, 8/13, 8/8 obr. 35 Podgórze. Następnie poprowadzona jest w kierunku północnym przecinając działkę nr 104/2 obr. 35 Podgórze, dalej zachodnimi granicami działek nr 3/8, 3/9, 3/2 obr. 35 Podgórze, oraz północnymi granicami działek nr 3/2, 2/7, 41/6, 42/5, 44/2, 46/3, 47/3, 51/4, 52/4, 105/6, 56/9, 56/10 obr. 35 Podgórze. Następnie przecinając działki nr 56/4, 102/20, 102/18 obr. 35 Podgórze. Kolejno granicami działek nr 108/18, 102/16, 101/13, 101/11, 85/1, 57/3, 57/4, 62/7 obr. 35 Podgórze, następnie przecina działki nr 61/1, 60/1, 60/4, obr. 35 Podgórze;
- **od północnego zachodu:** granica prowadzona jest osią ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego czyli północno - zachodnimi działkami nr 59/3, 97/9, 97/5, 98/3, 99/9, 131/1, 100/4, 101/7, 102/11, 103/3 obr. 35 Podgórze.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest w większości zainwestowany. Zlokalizowaną na nim zabudowę stanowią w głównej mierze budynki mieszkalne wielorodzinne. W obszarze analizowanym zlokalizowane są także obiekty usługowe.

Północna część obszaru do ul. Zachodniej należy do Osiedla Ruczaj – Zaborze, powstałego w latach 1986-1993. Zlokalizowana tu zabudowa wielorodzinna przeważnie jest 5-kondygnacyjna, a od strony ul. Kobierzyńskiej 11 - kondygnacyjna, w parterach niektórych budynków działają usługi o charakterze handlowym. Od strony ul. gen. Stefana Grot-Roweckiego znajduje się zabudowa usługowa. W centralnej części tego obszaru zlokalizowane jest Przedszkole Samorządowe nr 5. Teren pomiędzy budynkami stanowi zieleń urządzone z dość licznym drzewostanem.



Rysunek 3 Północna część analizowanego obszaru

Obszar centralny pomiędzy ulicą Zachodnią, Raciborską i Profesora Michała Bobrzyńskiego stanowi zabudowa wielorodzinna tworząca półzamknięte enklawy, częściowo grodzone, charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem pod względem, formy i gabarytów (budynki od 1 do 6 kondygnacji.) W większości budynków w parterach działają liczne lokale usługowe. Uliczki pomiędzy enklawami są wąskie, często jednokierunkowe. Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej cechuje się niską i średnią wysokością, z niewielkim udziałem drzewostanu.



Rysunek 4 Centralna część analizowanego obszaru

Południową część obszaru stanowią osiedla wielorodzinne wybudowane w XXI wieku: Osiedle Bobrzyńskiego, Osiedle Szuwarowa, Osiedle Zielona Galicja, Osiedle Europejskie, zróżnicowane pod względem architektury i układu urbanistycznego. W niektórych budynkach w parterach działają lokale usługowe. Również w tej części analizowanego obszaru zlokalizowane są tu także wolnostojące budynki usługowe. Największym obiektem usługowo-handlowym w tej części obszaru jest „Pasaż Ruczaj”.

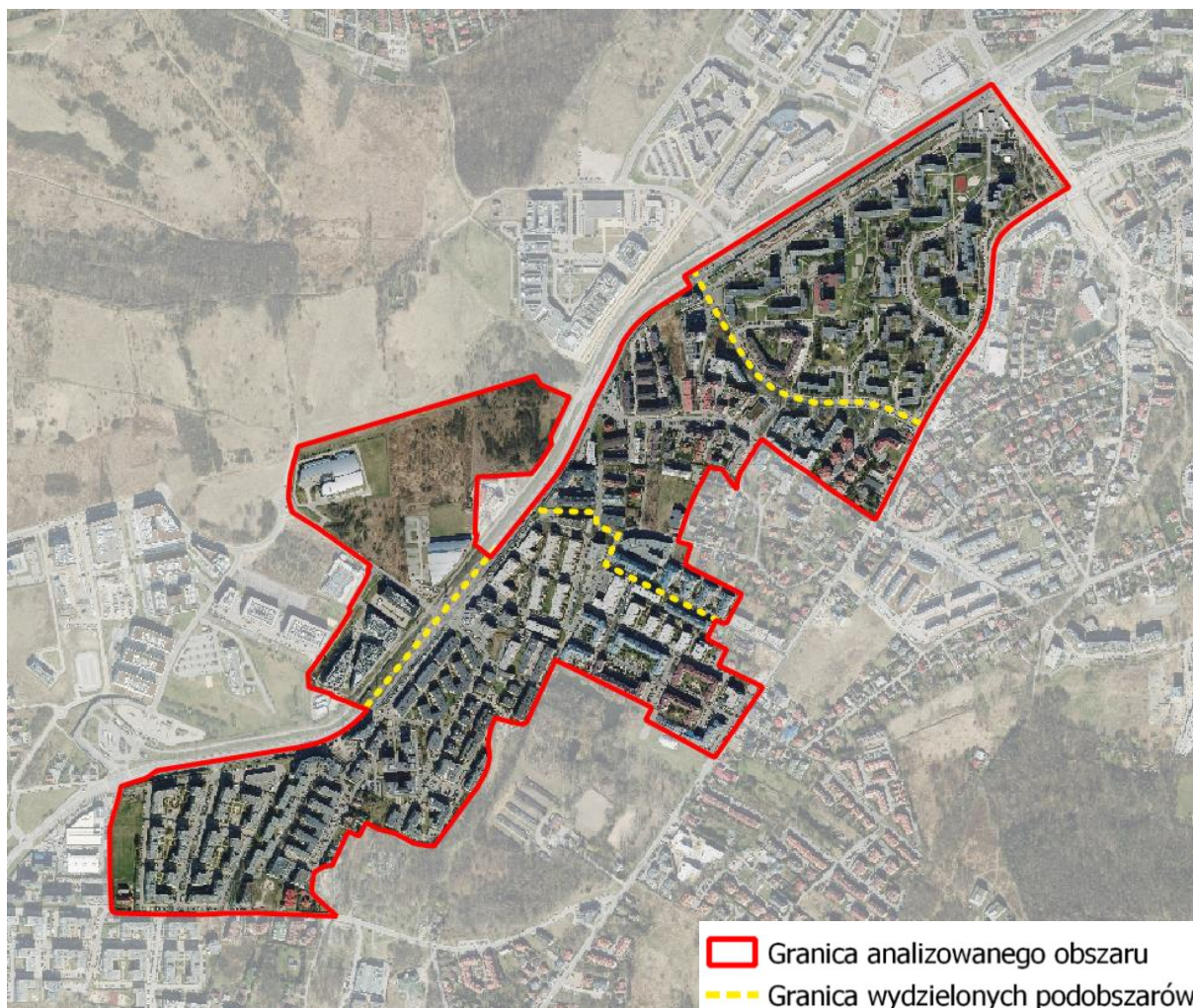


Rysunek 5 Południowa część analizowanego obszaru

Po północnej stronie ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego analizowany obszar obejmuje tereny Jagiellońskiego Centrum Innowacji oraz Biblioteki Głównej Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II oraz budynek badawczy Uniwersytetu Jagiellońskiego – NCPS Solaris wraz z przylegającymi do tych obiektów niezagospodarowanymi terenami.



Rysunek 6 Część po północnej stronie ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego



Rysunek 7 Ortofotomapa z granicami obszaru objętego analizą.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

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

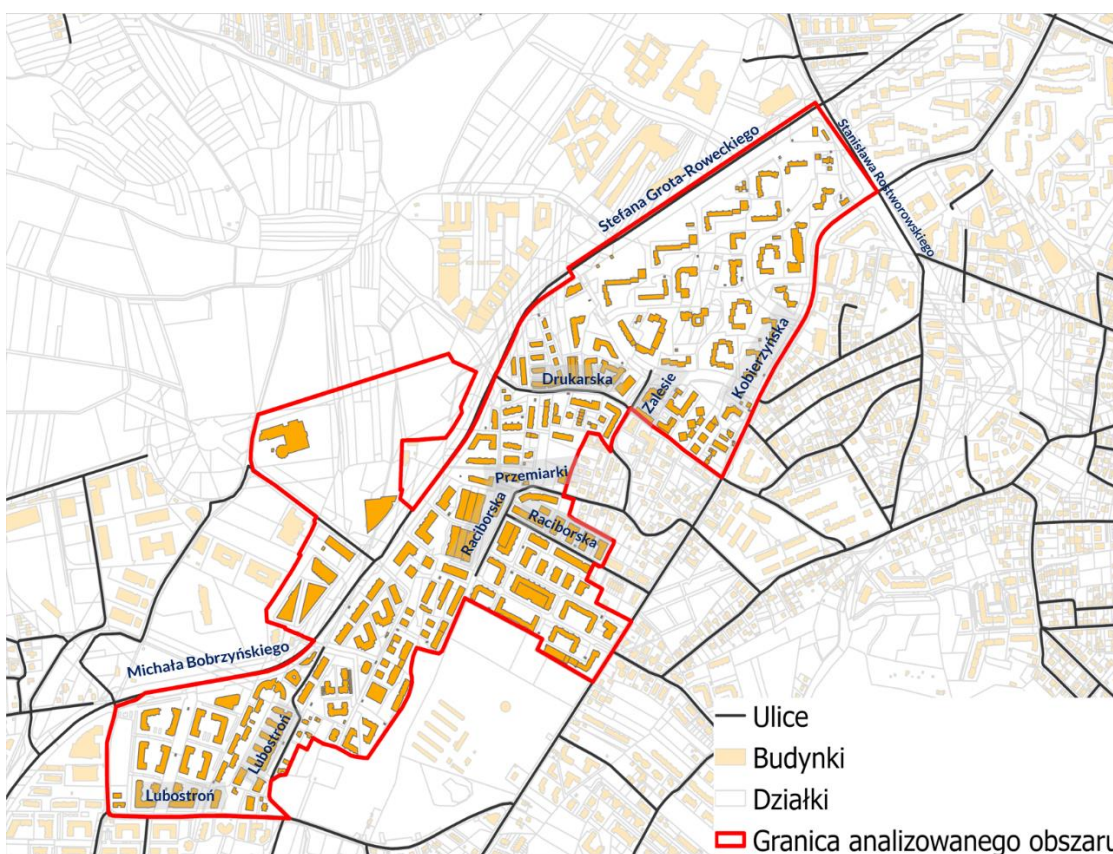
1) Główne szlaki komunikacyjne:

- odcinek ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnie w kierunku północno-wschodnim, łącząc się z ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego, natomiast w kierunku południowo-zachodnim łączy się z ul. Karola Bunscha,
- ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) - przebiega równoległe do północnej części granicy analizowanego obszaru, łącząc się z ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego,
- ul. Kobierzyńska – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – przebiega wzdłuż części południowo-wschodniej granicy analizowanego obszaru, łączy się z ul. Stanisława Rostworowskiego.

2) Drogi o znaczeniu lokalnym:

- ul. Drukarska – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ul. Zalesie oraz ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego,
- ul. Lubostron – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego,
- ul. Przeziarki – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ul. Zalesie oraz z ul. Raciborską,
- ul. Raciborska - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ul. Przeziarki oraz ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego,
- ul. Stanisława Rostworowskiego – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego oraz z ul. Koberzyńską,
- ul. Zalesie – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – łączy się z ul. Drukarską oraz ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego.

3) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających cały układ drogowy.



Rysunek 8 Obsługa komunikacyjna obszaru objętego analizą.

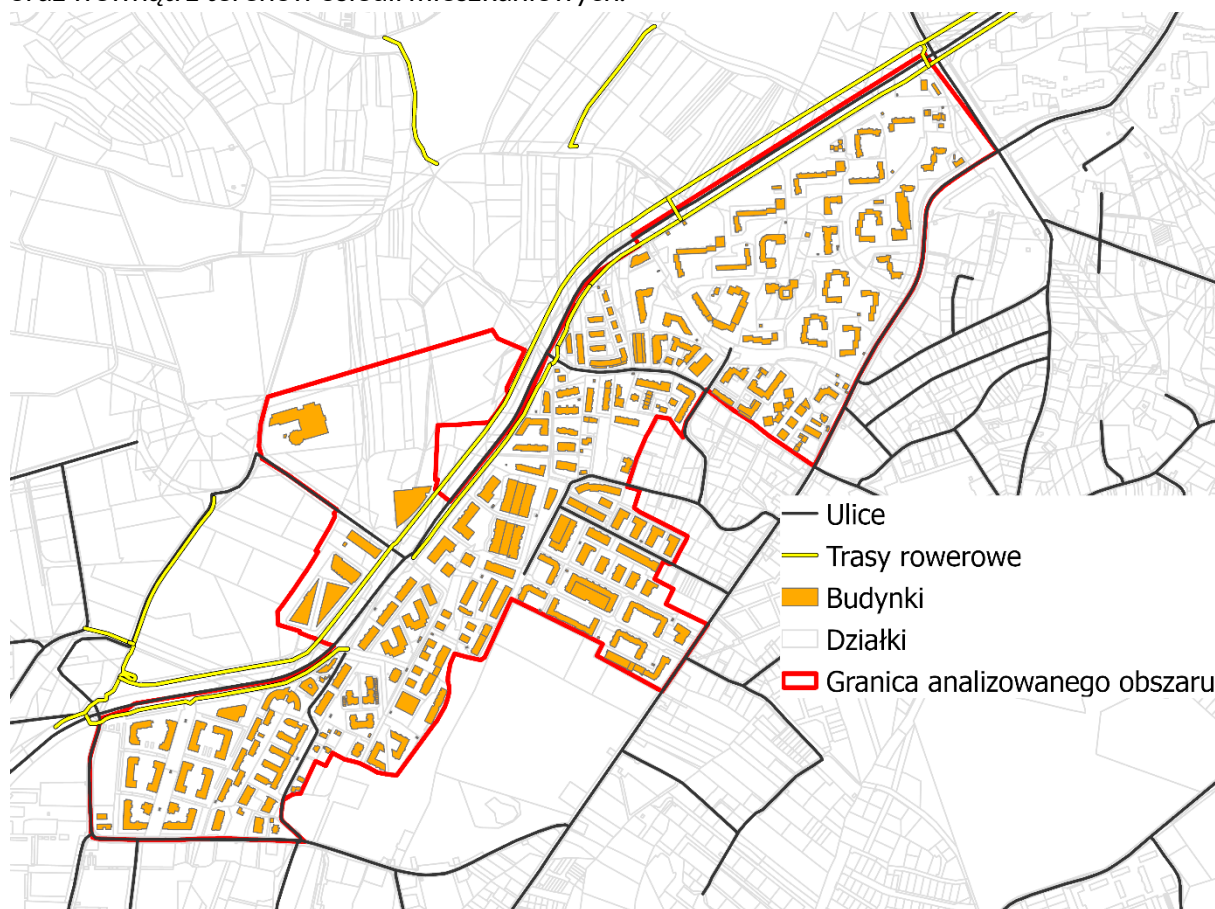
Parkowanie

Analizowany obszar znajduje poza strefą płatnego parkowania. Parkowanie możliwe jest na prywatnych posesjach jak i na publicznych miejscach parkingowych.

Ruch pieszy i rowerowy

Równoległe, wzdłuż całej północnej granicy obszaru analizowanego przebiega ścieżka rowerowa mająca swój początek przy pętli autobusowej oraz tramwajowej Czerwone Maki. Ścieżka ta przebiega dalej, w kierunku północno-wschodnim.

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



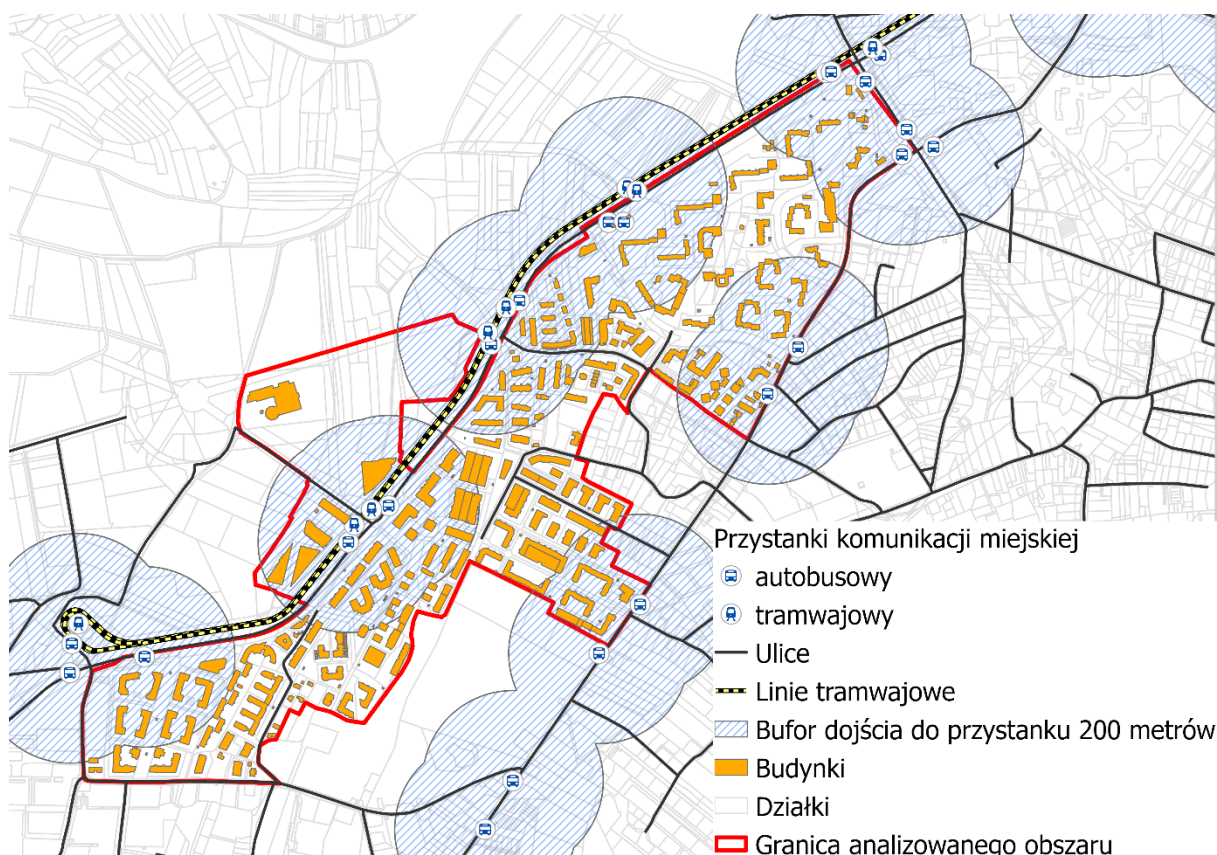
Rysunek 9 Trasy rowerowe na terenie objętym analizą

Komunikacja zbiorowa

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

Trasy komunikacji zbiorowej, przebiegające poprzez analizowany obszar, obsługiwane są sześcioma liniami autobusowymi (dwie linie miejskie nocne oraz 4 linie miejskie dzienne) oraz pięcioma liniami tramwajowymi (w tym jedną linią nocną).

Poza granicami opracowania, w rejonie skrzyżowania ulic Czerwone Maki, Profesora Michała Bobrzyńskiego i Karola Bunscha zlokalizowana jest pętla autobusowo-tramwajowa Czerwone Maki. Oprócz wymienionych linii tramwajowych oraz autobusowych, obsługuje ona linie aglomeracyjne w kierunku Skawiny oraz Wieliczki.



Rysunek 10 Strefy buforowe dojść pieszych o istniejącej na terenie obszaru objętego analizą komunikacji szynowej oraz autobusowej

4. Infrastruktura techniczna

Obszar, z uwagi na bardzo wysoki stopień zainwestowania – głównie zabudową mieszkaniową wielorodzinną, charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej.

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

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

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. Wzdłuż ulicy Profesora Michała Bobrzyńskiego zlokalizowana jest napowietrzna sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Tuż poza granicami analizowanego obszaru zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna „Kampus”.

- **System ciepłowniczy**

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

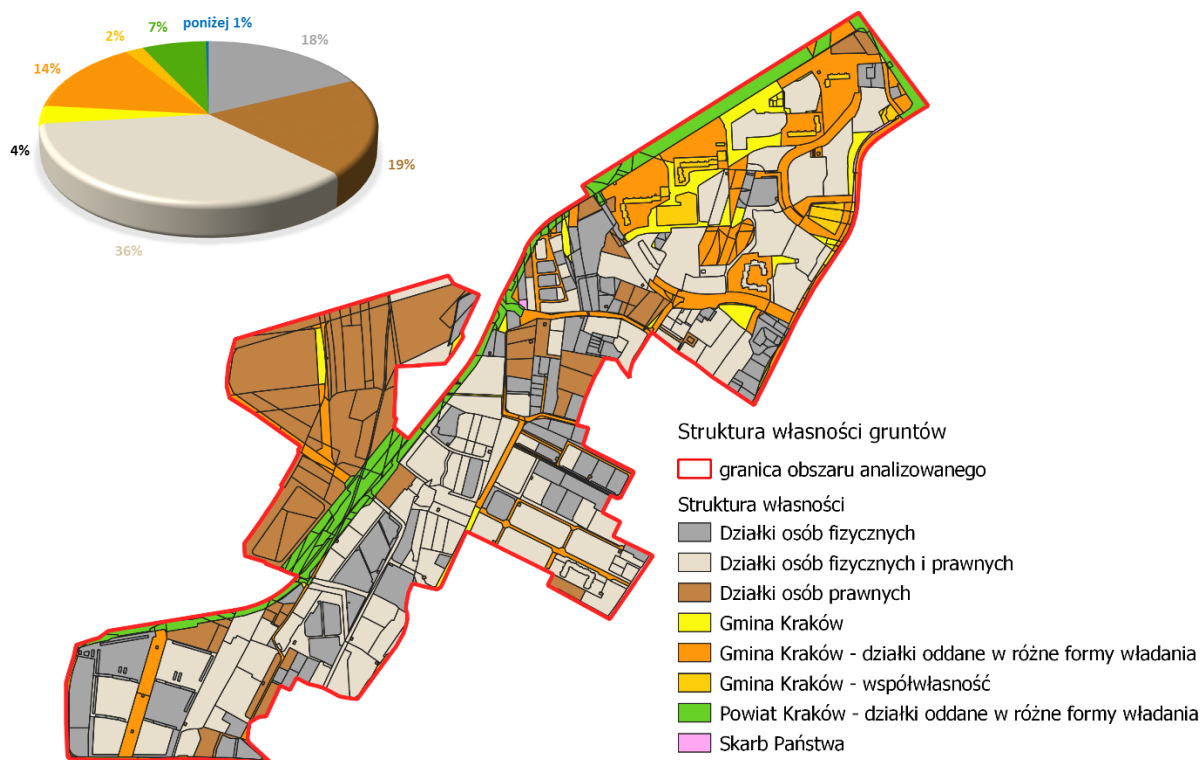
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **osób fizycznych i prawnych**, które obejmują działki o łącznej powierzchni ponad 34 ha, co stanowi ok. 35,9% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **osób prawnych** – zajmują powierzchnię ok. 18,5 ha (ok. 19,4%), natomiast trzecią – działki **fizycznych** stanowiące ok. 17,9% ogółu (17 ha).

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są **Gminy Kraków – oddane w różne formy władania** – ok. 13,6 ha (ok. 14%), działki **Powiatu – oddane w różne formy władania** zajmujące 6,5 ha (ok. 7%), działki **Gminy Kraków** stanowią ok. 4% (ponad 3 ha), natomiast działki **Gminy Kraków we współwłasności z innymi podmiotami** stanowią ok. 2 ha (2%). Pozostałe grupy własności stanowią łącznie mniej niż 1%.



Rysunek 11 Struktura własności gruntów analizy (stan na styczeń 2022 r.).

5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków

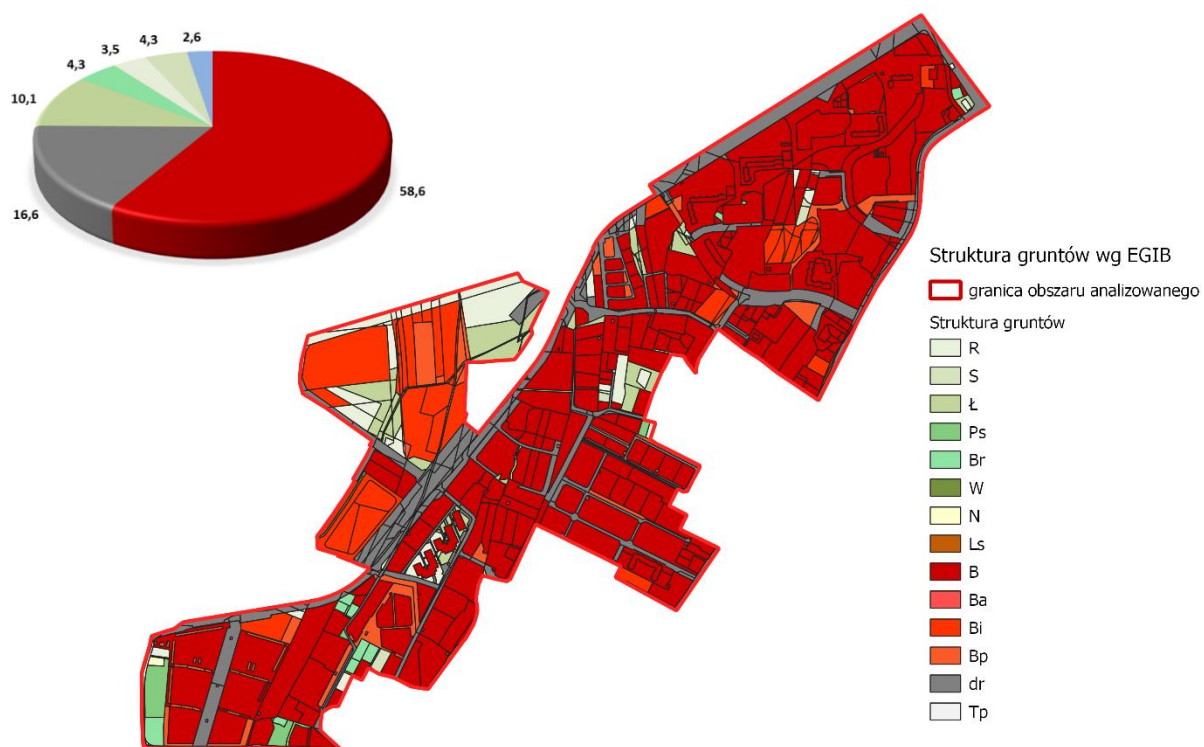
Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu występuje przewaga gruntów, sklasyfikowanych są jako grunty zabudowane i zurbanizowane – 85,7 ha, co stanowi 89,8% wszystkich użytków. W ramach tej kategorii największą powierzchnię obejmują tereny sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe (55,9 ha). Drugą pod względem powierzchni kategorią są tereny zaliczane do grupy terenów komunikacji, które razem zajmują powierzchnię ok. 16 ha (16,7%). W ramach tej kategorii największą powierzchnię obejmują tereny dróg – 15,87 ha (16,6%). Najmniej liczbą grupą gruntów są grunty leśne - łącznie zajmują 0,1% powierzchni

analizowanego obszaru. 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	4,07	4,3
S	sady	0,28	0,3
Ł	łąki trwałe	3,35	3,5
Ps	pastwiska trwałe	0,86	0,9
Br	grunty rolne zabudowane	0,79	0,8
W	grunty pod rowami	0,23	0,2
N	nieużytki	0,06	0,1
Grunty leśne, w tym:			
Ls	lasy	0,06	0,1
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:			
B	tereny mieszkaniowe	55,89	58,6
Bi	inne tereny zabudowane	9,65	10,1
Ba	tereny przemysłowe	0,09	0,1
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	4,08	4,3
Tereny komunikacyjne, w tym:			
dr	drogi	15,87	16,6
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,11	0,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB – stan na 4 stycznia 2022 r.



Rysunek 12 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na styczeń 2022 r.).

6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

1. Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych skutkująca w konsekwencji parkowaniem pojazdów w sposób chaotyczny i blokujący ciągi piesze.
2. Brak rozwiniętej infrastruktury zapewniającej bezpieczeństwo niechronionym uczestnikom ruchu (rowerzystom i pieszym).
3. Brak ogólnodostępnych przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych.

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 2021 r., poz. 741 ze zmianami), 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. (...);
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (...), usługi (U (...)), (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (...), usługi (U, (...)), (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
6. *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez*

- ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
 8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
 9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
 - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (...), usługi (U (...)), (...) przemysł – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
 - 2) (...);
 10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
 11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
 13. (...);
 14. (...);
 15. (...);
 16. (...);
 17. (...);
 18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;

19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

W obszarze objętym analizą, znajdującym się w granicach **strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 16 Ruczaj - Kobierzyn oraz 17 Zakrzówek - Pychowice**, występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- w obrębie SJU nr 16 Ruczaj - Kobierzyn: MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz KD – Tereny komunikacji.
- w obrębie SJU nr 17 Zakrzówek - Pychowice: U – Tereny usług oraz KD – Tereny komunikacji.

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń 9 [TOM III/Uj-p] urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie

o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).

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

U – Tereny usług

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

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	72,3	75,8
Tereny usług - U	14,8	15,5
Tereny komunikacji - KD	7,6	8,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności - MNW	0,4	0,4
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	0,3	0,3
Razem:	95,4	100,0

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

W obrębie SJU nr 16 Ruczaj- Kobierzyn:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe - do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla Ruczaj do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Przemiaraki do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską, (...).

standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa.
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego min. 20%.

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

- W jednostce zachowane pojedyncze obiekty ujęte w ewidencji zabytków: obiekt mieszkaniowy. Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.
Strefy ochrony konserwatorskiej:
- Ochrony wartości kulturowych:
Nie dotyczy.
- Ochrony sylwety Miasta:
Nie dotyczy.
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
– przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi.
- Nadzoru archeologicznego:
- obejmuje duże fragmenty środkowej i płd. części jednostki.

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego – fragmentarycznie;
- Obszary wymiany powietrza.

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
– planowana Trasa Łagiewnicka - w klasie GP,
– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. południowa), ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego w klasie G,
– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. północna) - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
– linia tramwajowa w ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego i ul. ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego,
– linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

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

W obrębie SJU nr 17 Zakrzówek-Pychowice:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Zespół zabudowy III Kampusu Uniwersytetu Jagiellońskiego do utrzymania, rozbudowy i uzupełnień innymi funkcjami usługowymi, lokalizowanymi wokół przestrzeni publicznych w formie placów, ciągów pieszych i dróg, z towarzyszącą zielenią;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez (...) ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%.

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) (...) w obszarze III Kampusu UJ do 25m.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki,
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje duże fragmenty jednostki.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

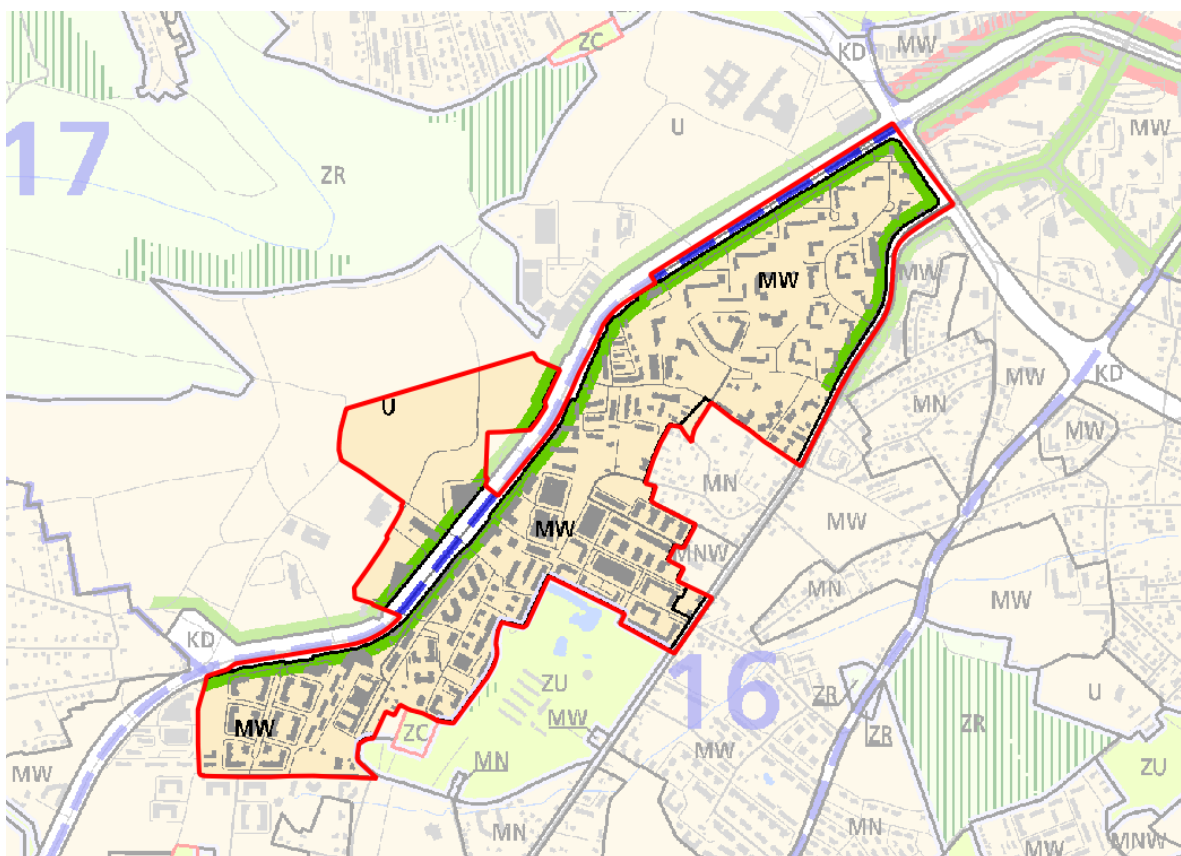
- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione.

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - planowana Trasa Pychowicka - w klasie GP,
 - ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego i ul. Michała Bobrzyńskiego - w klasie G,
- Transport zbiorowy:
 - linia tramwajowa w ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego i ul. Michała Bobrzyńskiego, – terminal tramwajowo-autobusowy Czerwone Maki;
- Parking przesiadkowy w systemie P&R Czerwone Maki.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

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



Rysunek 13 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

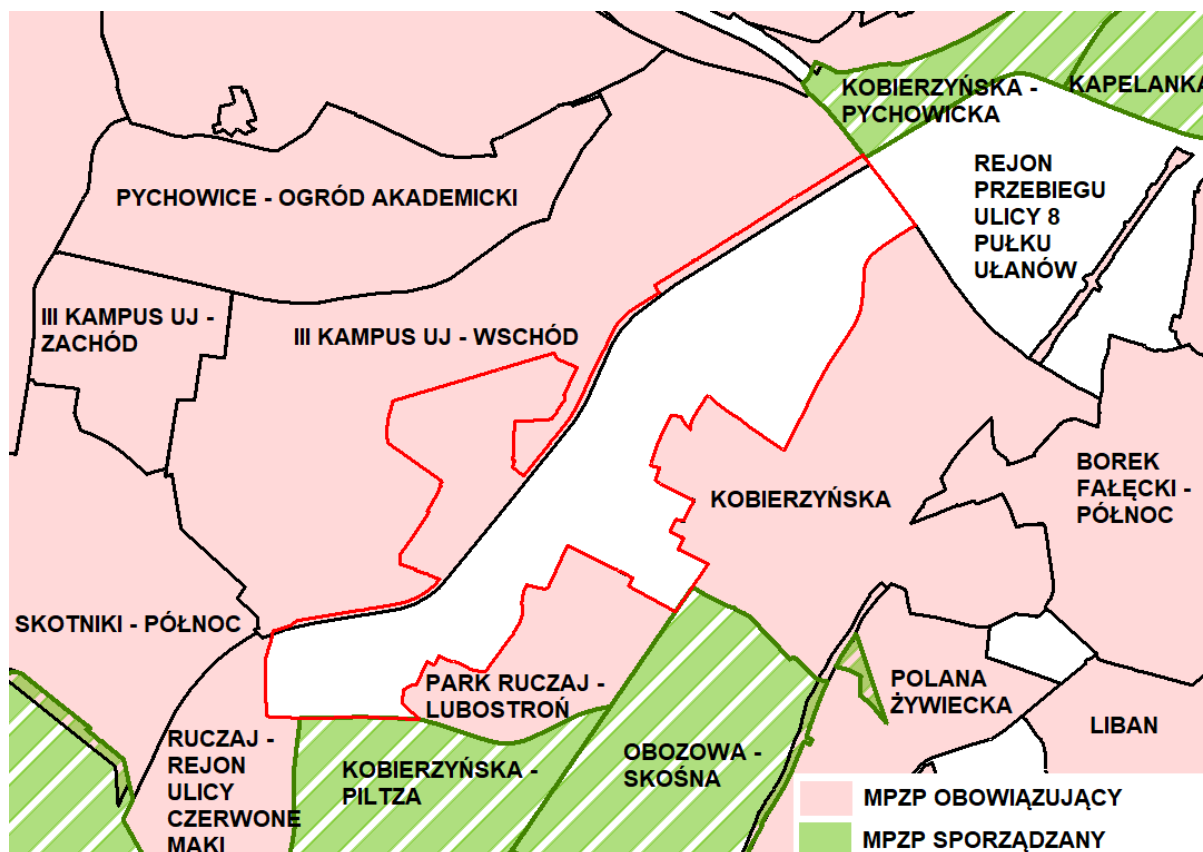
Analizowany obszar prawie w całości (74,6 ha z 95,4 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 20,8 ha objęte jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „III Kampus UJ - Wschód” – uchwalonego uchwałą Nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z 22 czerwca 2005 r. zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1129/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r.

Analizowany obszar graniczy:

- od zachodu z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód” oraz z obowiązującym od 28 listopada 2017 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki” (uchwała Nr LXXXVII/2132/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2017 r.);
- od południowego wschodu z obowiązującym od 11 listopada 2016 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Ruczaj – Lubostroń” (uchwała Nr LIV/1097/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r.) oraz z uchwalonym w dniu 3 listopada 2021 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska” (uchwała Nr LXXI/1989/21 Rady Miasta Krakowa), który wejdzie w życie 30 listopada 2021 r.

Ponadto analizowany obszar, w południowej części, graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr XLIX/1351/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” oraz terenem, dla którego

w oparciu o uchwałę Nr XXXV/893/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 lutego 2020 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „Obozowa - Skośna”.



Rysunek 14 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie.

7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

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

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

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*

3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

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

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.

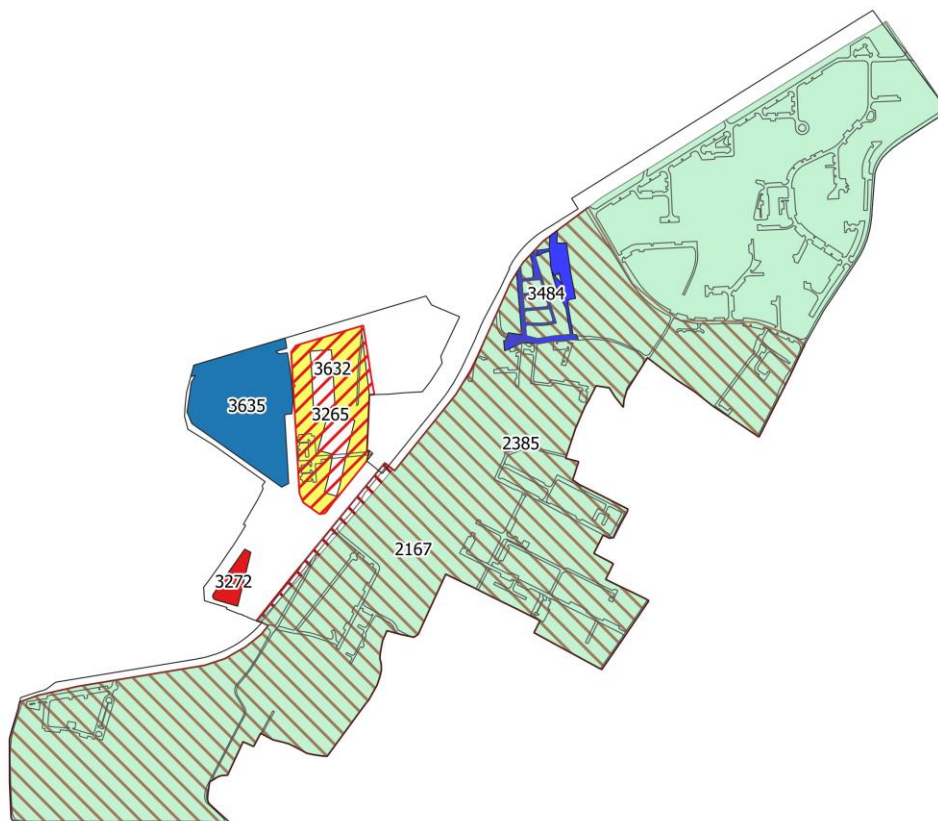
7.4 Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

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 7 wniosków o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1.	2167	Osoba fizyczna	Przystąpienie/wznowienie opracowania mpzp „Kobierzyn-Zalesie”	23.09.2014 r.
2.	2385	Osoba fizyczna	Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru os. Ruczaj	02.10.2015 r.
3.	3265	Uniwersytet Papieski Jana Pawła II	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód”	07.11.2019 r.
4.	3272	Jagiellońskie Centrum Innowacji	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Wschód”	31.10.2019 r.
5.	3484	Wspólnota mieszkaniowa budynku przy ul. Jahody 6	Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	16.03.2021 r.
6.	3632	Uniwersytet Papieski Jana Pawła II	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „III Kampus UJ - Wschód”	23.12.2021 r.
7.	3635	Uniwersytet Jagielloński	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „III Kampus UJ - Wschód”	30.12.2021 r.



Rysunek 15 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami.

7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2018 r.** do dnia **18 stycznia 2022 r.** zostało wydanych **17 decyzji** o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (1) – data wydania decyzji 15 listopada 2019 r.;
- parku miejskiego z funkcją ogródka jordanowskiego (2) – data wydania decyzji 3 września 2021 r.;
- budynku użyteczności publicznej kultu religijnego wraz z plebanią (3) – data wydania decyzji 4 lipca 2018 r.;

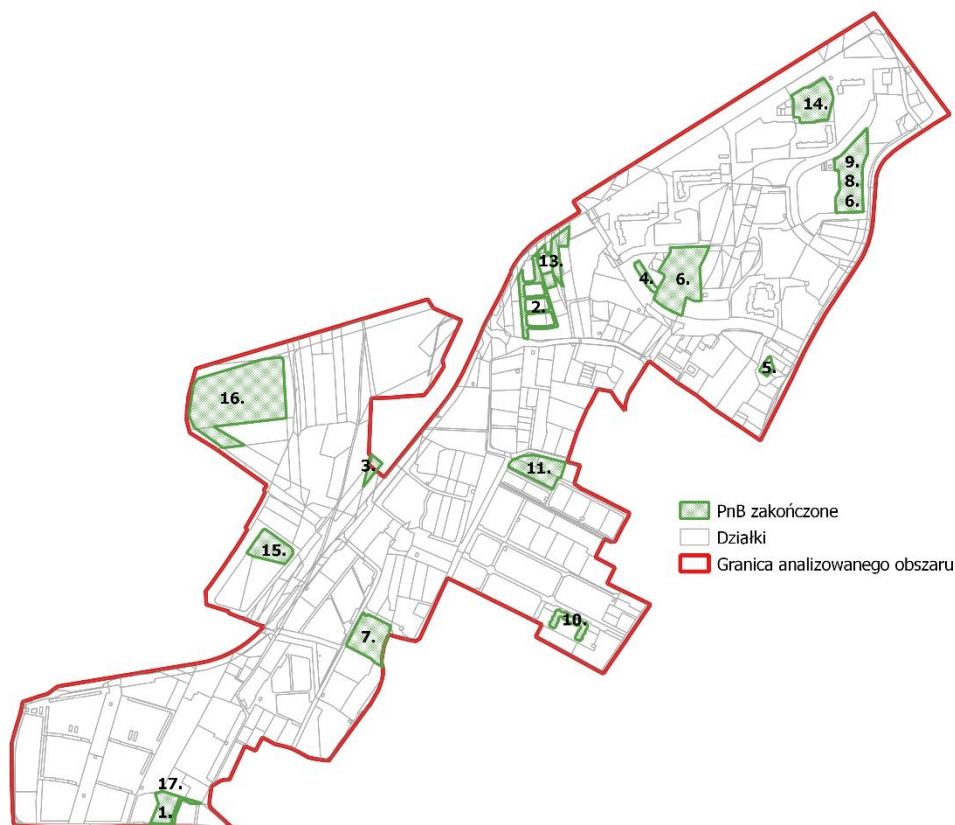
przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- przebudowy ze zmianą użytkowania dwóch przylegających lokali usługowych (4) – data wydania decyzji 15 stycznia 2018 r.;
- przebudowy lokali mieszkalnego i usługowego (5) – data wydania decyzji 18 maja 2018 r.;
- przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (6) – data wydania decyzji 29 sierpnia 2018 r.;
- przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (7) – data wydania decyzji 7 czerwca 2019 r.;
- przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (8) – data wydania decyzji 10 stycznia 2020 r.;

- przebudowy budynku usługowo-mieszkalnego (9) – data wydania decyzji 14 stycznia 2020 r.;
- przebudowy mieszkania dwupoziomowego (na piętrze I i II polegająca na podziale mieszkania na dwa oddzielne mieszkania jednopoziomowe) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (10) – data wydania decyzji 28 lutego 2020 r.;
- przebudowa - połączenie dwóch lokali mieszkalnych (11) – data wydania decyzji 14 maja 2020 r.;
- przebudowy budynku mieszkalno-usługowego (12) – data wydania decyzji 2 czerwca 2020 r.;
- przebudowy budynku (13) – data wydania 22 września 2020 r.;
- rozbudowy budynku wielorodzinnego (14) – data wydania decyzji 6 listopada 2020 r.;
- przebudowy części budynku na pomieszczenie techniczne (15) – data wydania decyzji 25 maja 2021 r.;
- przebudowy i rozbudowy budynku Narodowego Centrum Promieniowania Synchrotronowego SOLARIS wraz z zagospodarowaniem terenu (16) – data wydania decyzji 4 lutego 2021 r.

rozbiórki:

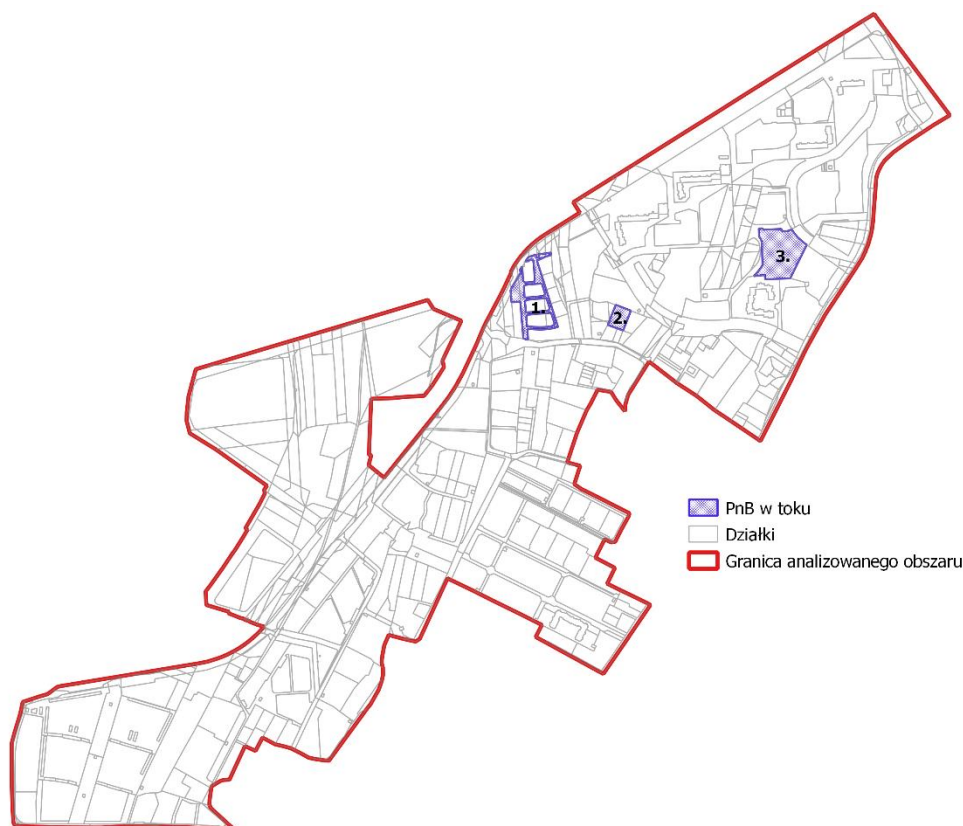
- parterowego budynku jednorodzinnego (16) – data wydania decyzji 13 sierpnia 2018 r.



Rysunek 16 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 18 stycznia 2022 r.).

Aktualnie (wg stanu na dzień 18 stycznia 2022 r.) w granicach analizowanego obszaru prowadzone są 3 postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe postępowania dotyczą:

- budowy budynku zamieszkania zbiorowego (usługi hotelarskie) (1),
- budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (2),
- rozbudowy, przebudowy budynku wielorodzinnego (3).



Rysunek 17 Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w obszarze objętym analizą (stan na 18 stycznia 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 18 stycznia 2021 r., zostało wydanych **18 decyzji** ustalających warunki zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego), na których według danych w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP) nie wydano jeszcze decyzji o pozwoleniu na budowę oraz **14 decyzji** na obiekty infrastruktury technicznej i drogowej. Wydane decyzje dotyczą:

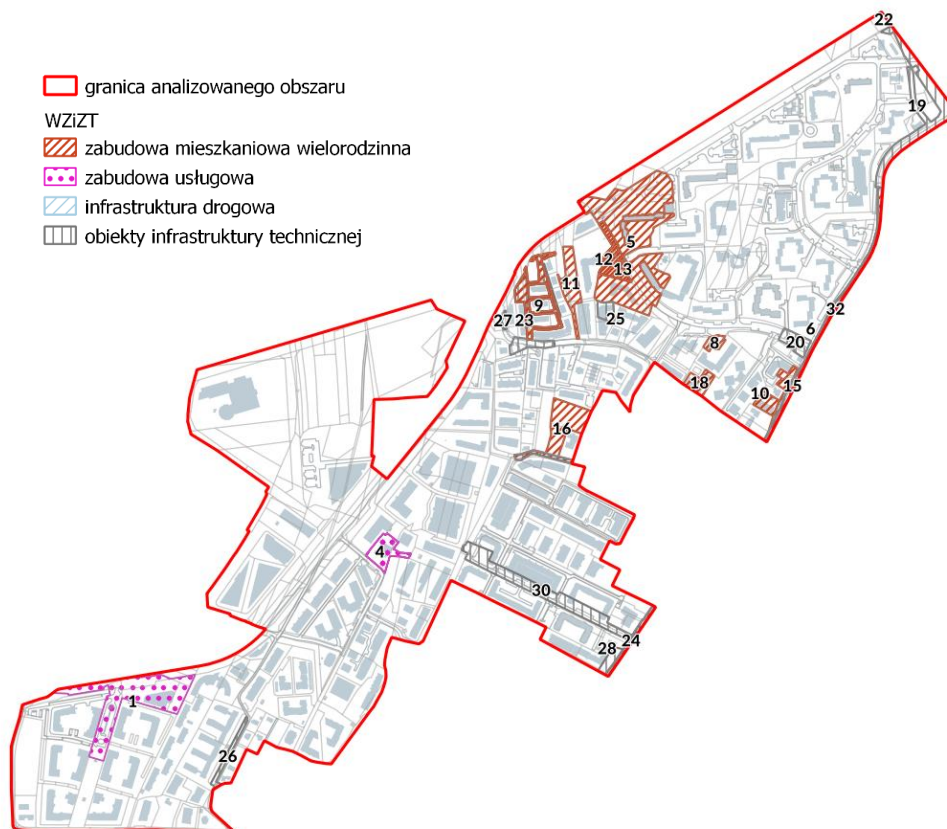
budowy:

- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym i naziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Zachodniej – data decyzji 28.02.2018 r. (**nr 5**),
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, z garażem podziemnym i miejscami postojowymi na poziomie terenu, z drogą dojazdową do garażu podziemnego przy ul. Kobierzyńskiej – data decyzji 14.06.2021 r. (**nr 6**),
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, z garażem podziemnym i miejscami postojowymi na poziomie terenu, z drogą dojazdową do garażu podziemnego przy ul. Zachodniej – data decyzji 20.11.2020 r. (**nr 7**),

- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową przy ul. Zalesie – data decyzji 28.10.2021 r. **(nr 8)**,
- Budowa budynku zamieszkania zbiorowego z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi przy ul. Jana Gutenberga w Krakowie – data decyzji 23.09.2020 r. **(nr 9)**,
- Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym i drogą dojazdową przy ul. Drukarskiej - data decyzji 26.06.2019 r. **(nr 11)**,
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym, ciągiem pieszo jezdnym i naziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Zachodniej – data decyzji nr 19.02.2020 r. **(nr 12)**,
- Budowa akademika z częścią usługową, garażem podziemnym, ciągiem pieszo jezdnym i naziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Zachodniej – data decyzji 19.02.2020 r. **(nr 13)**,
- Budowa budynku zamieszkania zbiorowego z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi przy ul. Jana Gutenberga – data decyzji 26.07.2019 r. **(nr 14)**,
- Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Kobierzyńskiej – 25.09.2019 r. **(nr 15)**,
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwoma segmentami nadziemnymi oraz jednokondygnacyjnym garażem podziemnym przy ul. Przemiaraki – data decyzji 30.11.2018 r. **(nr 16)**,
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi przy ul. Jana Gutenberga – data decyzji 9.12.2019 r. **(nr 17)**,
- Ciągu pieszo-jezdnego wraz z oświetleniem i odwodnieniem, przebudową zjazdu **(nr 20, 23)**.

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku usługowego na budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Kobierzyńskiej – data decyzji 28.10.2021 r. – **(nr 10)**,
- Zmiana sposobu użytkowania lokalu niemieszkalnego (kotłowni) na mieszkalny zlokalizowany na piątym piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zalesie – data decyzji 25.06.2019 r. – **(nr 18)**,
- Nadbudowa, rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku handlowego na budynek handlowo usługowy wraz z zapleczem biurowym oraz budową przebudową i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przy ul. Lubostroń **(nr 1)**,
- Zmiana sposobu użytkowania zabudowy pod usługi przy ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego **(nr 2 - 4)**,
- Budowa, rozbudowa i przebudowa obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej **(nr 19 - 32)**.

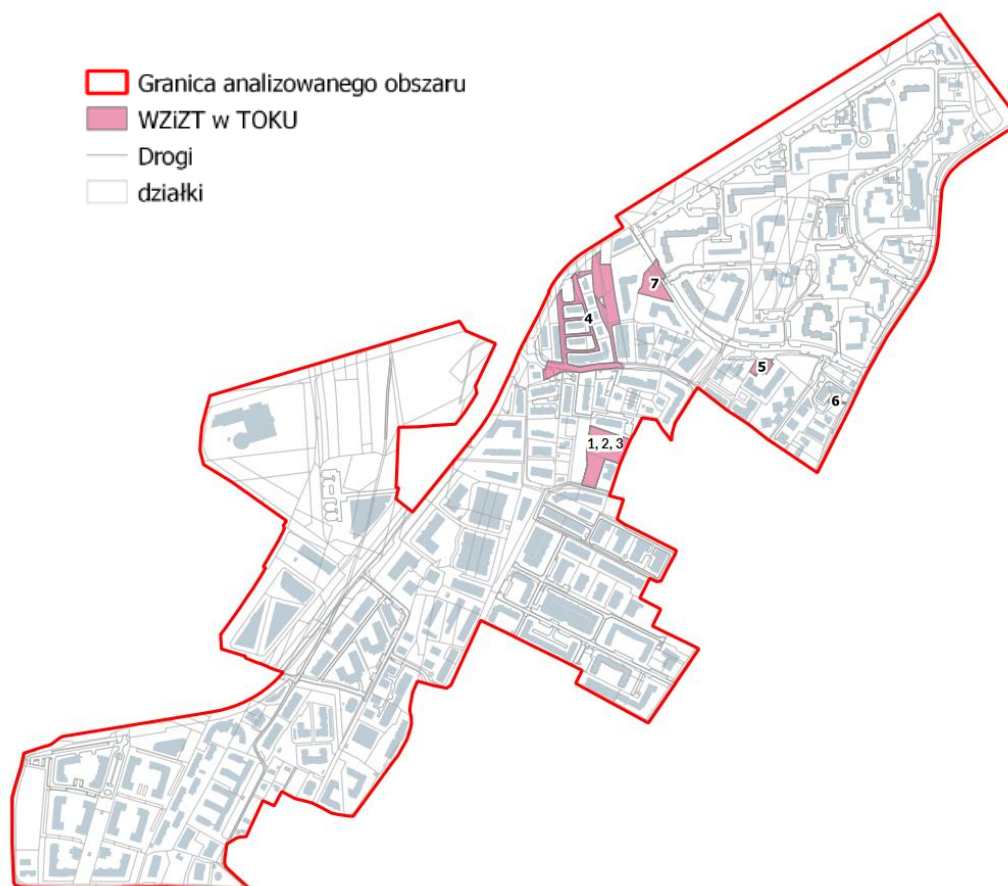


Rysunek 18 Wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 18 stycznia 2022 r.)

Aktualnie (stan na dzień 18 stycznia 2022 r.) w granicach obszaru objętego analizą, prowadzonych jest **7 postępowań** o ustalenie warunków zabudowy. Dotyczą one:

budowy:

- Dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym jeden składający się z dwóch brył nadziemnych z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu przy ul. Przemiarki (**nr 1, 2, 3**);
- Budowa budynku usługowego dwusegmentowego zamieszkania zbiorowego (dom studencki) z garażem podziemnym, drogą dojazdową oraz zagospodarowaniem terenu przy. Ul. Drukarskiej (**nr 4**);
- Przebudowa z rozbudową i nadbudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową przy ul. Zachodniej (**nr 5**);
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz z infrastrukturą techniczną Podgórze przy ul. Kobierzyńskiej – akta w SKO (**nr 6**);
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym, ciągu pieszo jezdnego z naziemnymi miejscami postojowymi, drogą dojazdową (do garaży podziemnych) chodnika dla pieszych przy ul. Zachodniej (**nr 7**).



Rysunek 19 Procedowane postępowania o ustalenie warunków zabudowy w obszarze objętym analizą (stan na 18 stycznia 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) i tym samym należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

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

1. Uchwałą Nr LXII/1829/21 z dnia 7 lipca 2021 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zachodnia - Lubostroń”. W uchwale tej Rada Miasta Krakowa szczegółowo wskazała granice obszaru do przeanalizowania – tj. tereny położone pomiędzy granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów: „III Kampus UJ - Wschód”, „Rejon ulicy Czerwone Maki”, „Park Ruczaj Lubostroń”, „Rejon Fortu Bronowice”, „Kobierzyńska” oraz ulicą Zachodnią. Wskazany w powyższej uchwale kierunkowej obszar zawiera się w granicach obszaru analizowanego w ramach niniejszego opracowania.

**UCHWAŁA NR LXII/1829/21
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 7 lipca 2021 r.

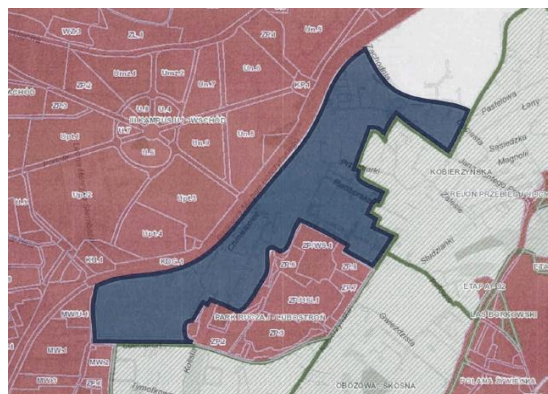
w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa
w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zachodnia-Lubostroń”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 oraz 1378) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się dla Prezydenta Miasta Krakowa kierunki działania w celu przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zachodnia-Lubostroń” w granicach określonych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do sporządzenia do dnia 30 września 2021 r. analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia wskazanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego sporządzonym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Zachodnia-Lubostroń”.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Dominik Jaśkowiec

Rysunek 20 Uchwała Nr LXII/1829/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r.

2. Uchwałą Nr XL/1037/20 z dnia 20 maja 2020 r. Rada Miasta Krakowa ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Ruczaj - Zaborze”. W uchwale tej Rada Miasta Krakowa w załączniku do uchwały wskazała granice obszaru do przeanalizowania. Wskazany w powyższej uchwale kierunkowej obszar częściowo zawiera się w granicach obszaru analizowanego w ramach niniejszego opracowania.

**UCHWAŁA NR XL/1037/20
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 20 maja 2020 r.

w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa
w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj - Zaborze”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się dla Prezydenta Miasta Krakowa kierunki działania w celu przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Ruczaj - Zaborze” w granicach określonych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Proponuje się Prezydentowi Miasta Krakowa sporządzenie do dnia 31 marca 2021 r. analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia wskazanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego sporządzonym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Ruczaj - Zaborze”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik graficzny do uchwały Nr XL/1037/20
Rady Miasta Krakowa
z dnia 20 maja 2020 r.



Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

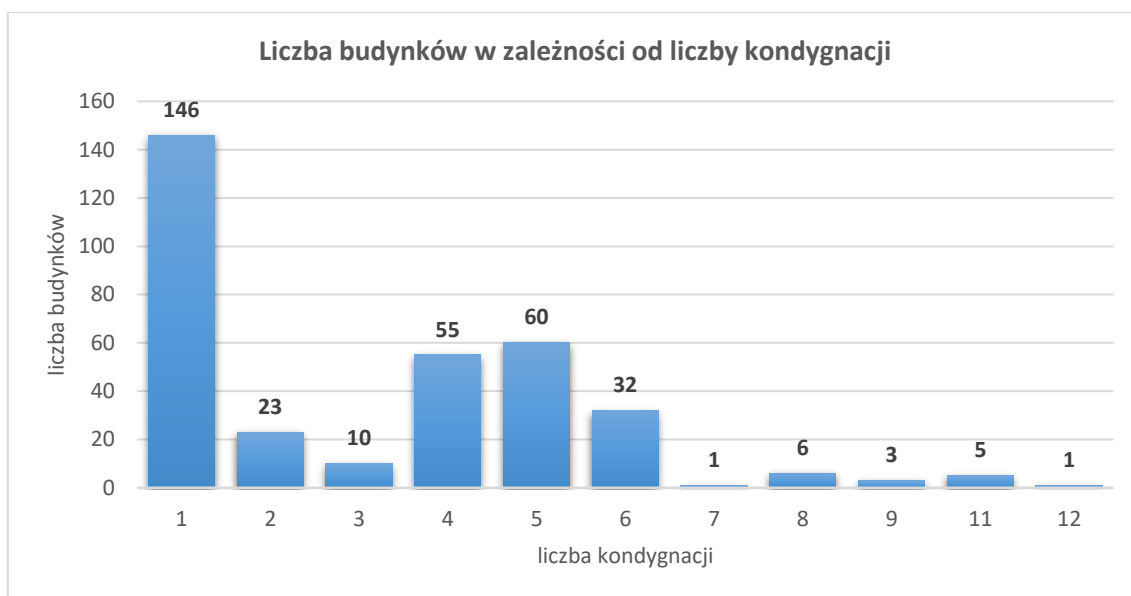
Sławomir Pietrzyk

Rysunek 21 Uchwała Nr XL/1037/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r.

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W analizowanym obszarze zidentyfikowano **342** budynki o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te liczą od jednej do dwunastu kondygnacji. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (146). Kolejną grupę stanowią budynki 5-kondygnacyjne (60), 4-kondygnacyjne (55), 6-kondygnacyjne (32), 2-kondygnacyjne (23) oraz 3-kondygnacyjne (10). Pozostałych 16 budynków ma powyżej 6 kondygnacji.

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 **16 Ruczaj - Kobierzyn**, obszar analizowany obejmuje głównie tereny wskazane w Studium jako:

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

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

Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru budynki mieszkalne nie powinny powstawać wyższe niż 8-kondygnacyjne, a usługowe nie wyższe niż 7-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze, w tym terenie 9 istniejących budynków mieszkalnych (3 budynki 9-kondygnacyjne, 5 budynków 11-kondygnacyjnych oraz 1 budynek 12-kondygnacyjny) nie spełnia tego wymogu.

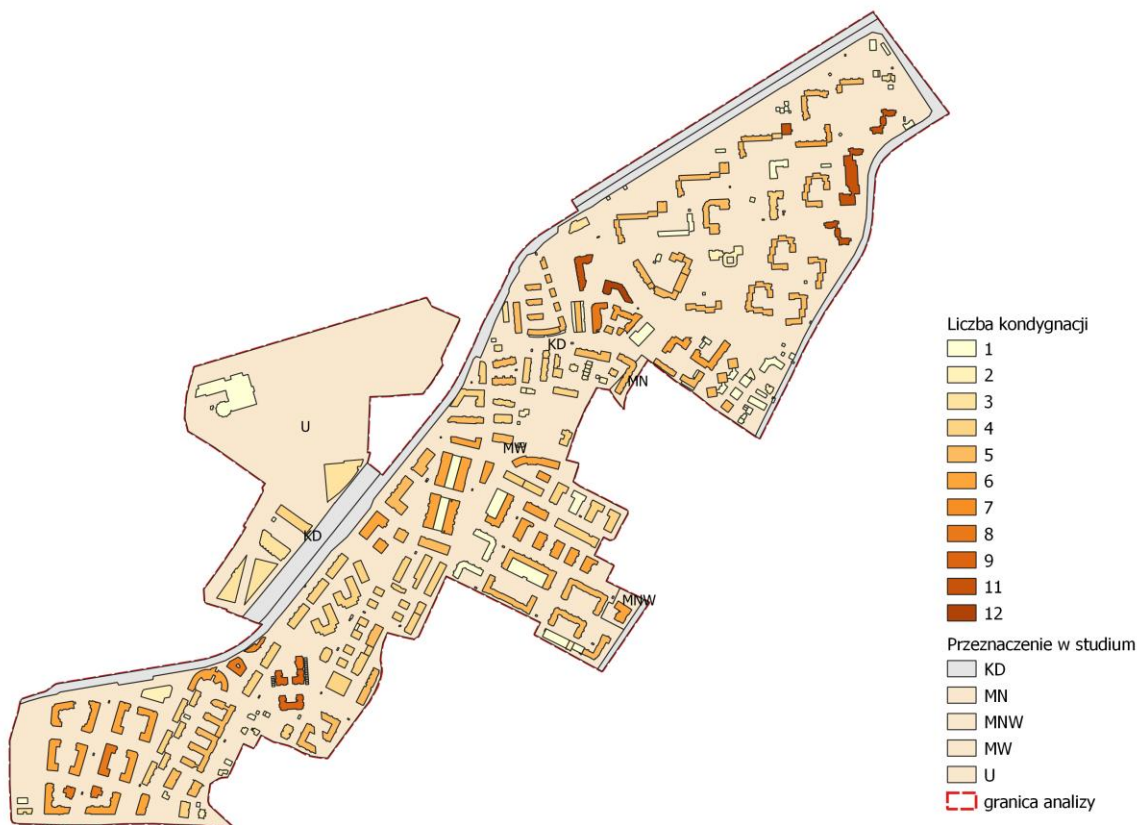
W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **17 Zakrzówek - Pychowice**, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

▪ **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 nie powinny powstawać budynki usługowe wyższe niż 7-kondygnacyjne.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ten wymóg.



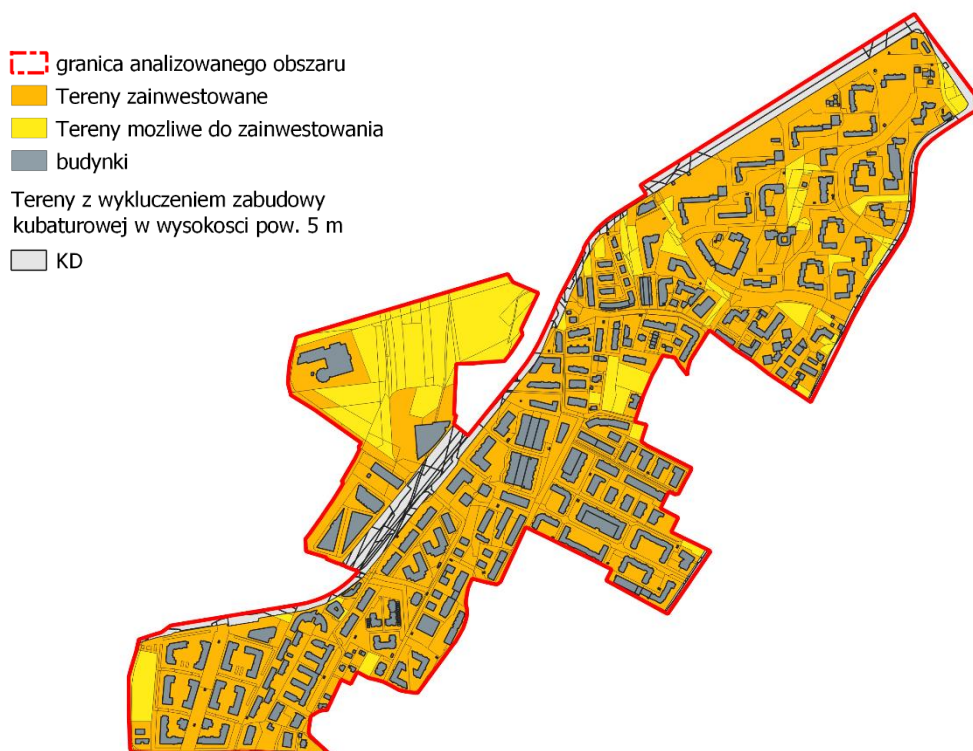
Rysunek 22 Budynki w obszarze analizowanym w podziale na liczbę kondygnacji.

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

9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania

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

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinwentaryzowano działki już zainwestowane (budynki, drogi, parkingi) oraz działki możliwe do zainwestowania, na których nie ma jeszcze budynków. Spośród terenów niezabudowanych, możliwych do zainwestowania, wyłączone działki o powierzchni mniejszej niż 6 a. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca nowe tereny możliwe do zainwestowania (kolor jasnożółty na rys. nr 17) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów.



Rysunek 23 Tereny w obszarze analizowanym możliwe do zainwestowania.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 87,8 ha. Pośród nich ok. 74,6 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. 13,2 ha**, przy czym w głównej mierze są to tereny po północnej stronie ul. Profesora Michała Bobrzyńskiego.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bobrzyńskiego” będzie pełnił przede wszystkim funkcję ochronną i porządkującą (ochrona i ucztylnienie układu urbanistycznego).

Główne założenia i cele to :

- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- określenie zasad harmonijnego kształtowania zabudowy w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium,
- ustalenie zasad obsługi parkingowej obszaru,
- zmiana zapisów planistycznych na części obszaru obowiązującego mpzp „III Kampus UJ-Wschód” w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego.

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:

- **75,8%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**),
- **15,5%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- **8%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **0,4%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**);
- **0,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**).

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 „Bobrzyńskiego” 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 sporządzenia planu zagospodarowania oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

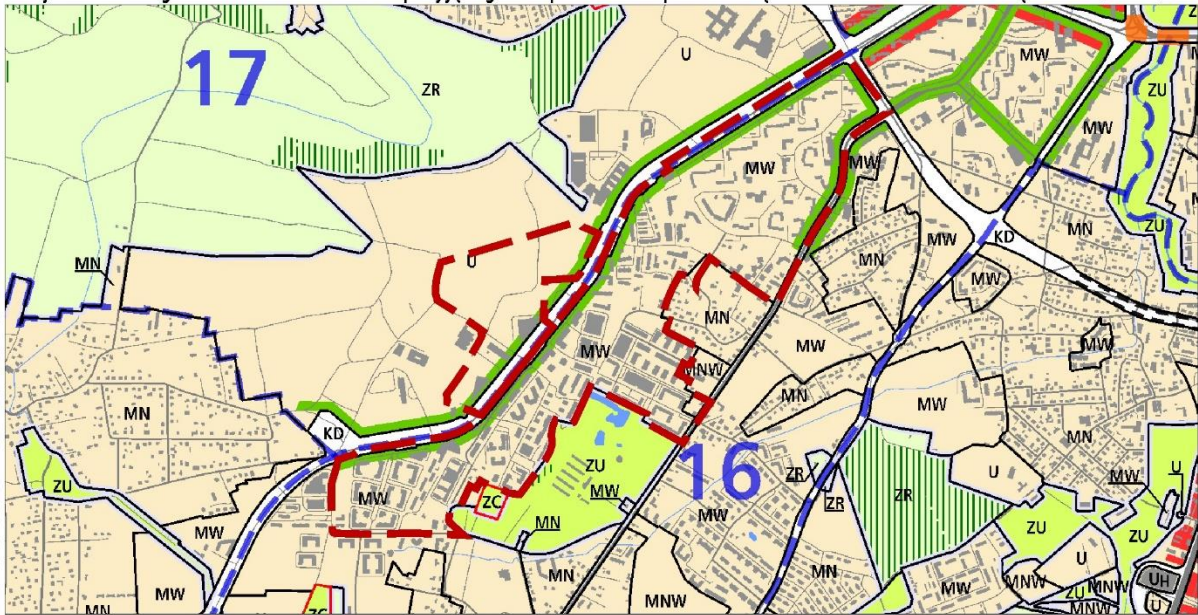
W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych, planowanych przedsięwzięć oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona dla obszaru „Bobrzyńskiego” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – obszaru „Bobrzyńskiego” i obszaru „Kampus UJ - Zalesie” oraz zgodność przewidywanych ich rozwiązań

VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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



--- granice obszaru objętego analizą

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

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

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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



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

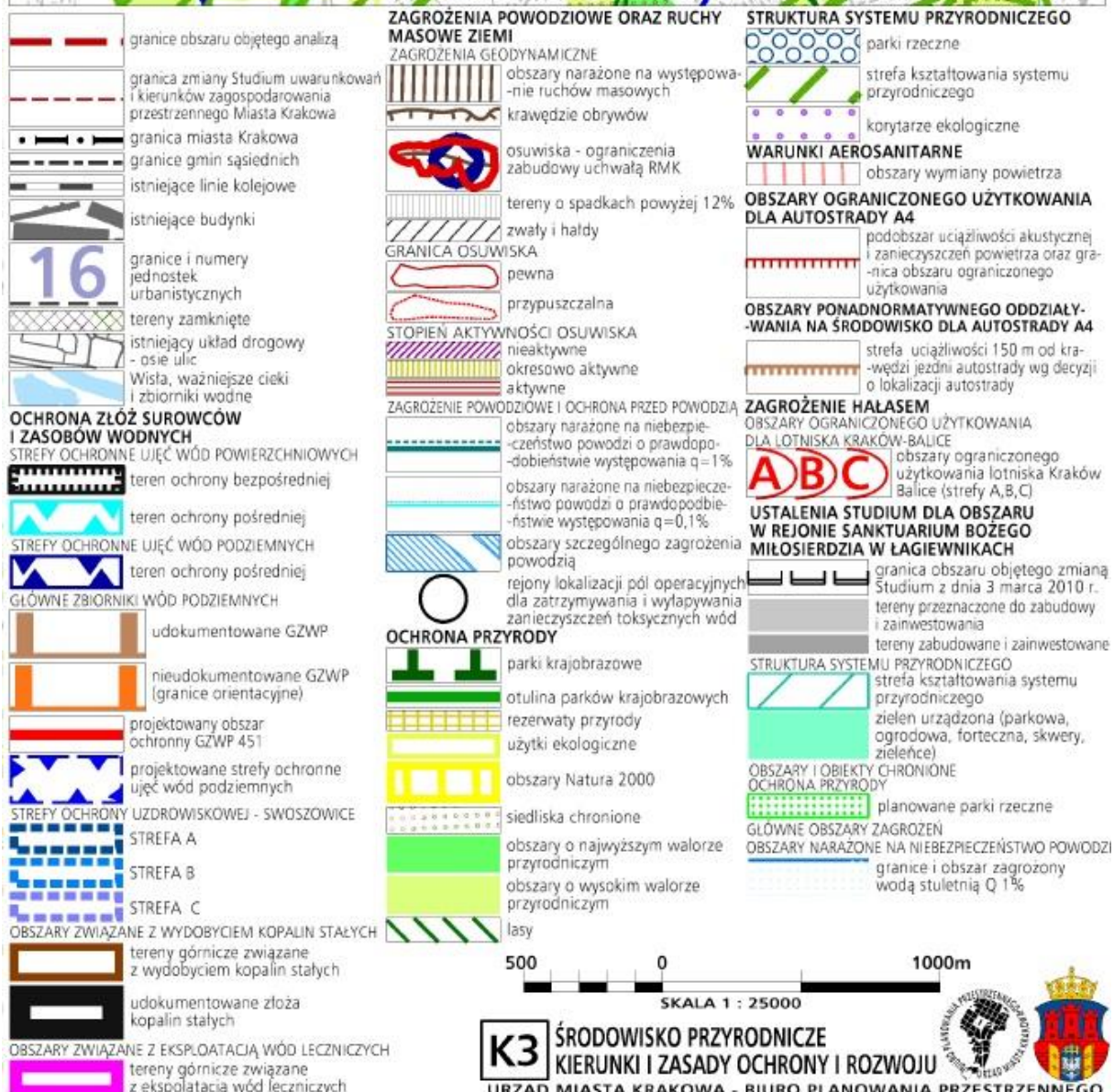
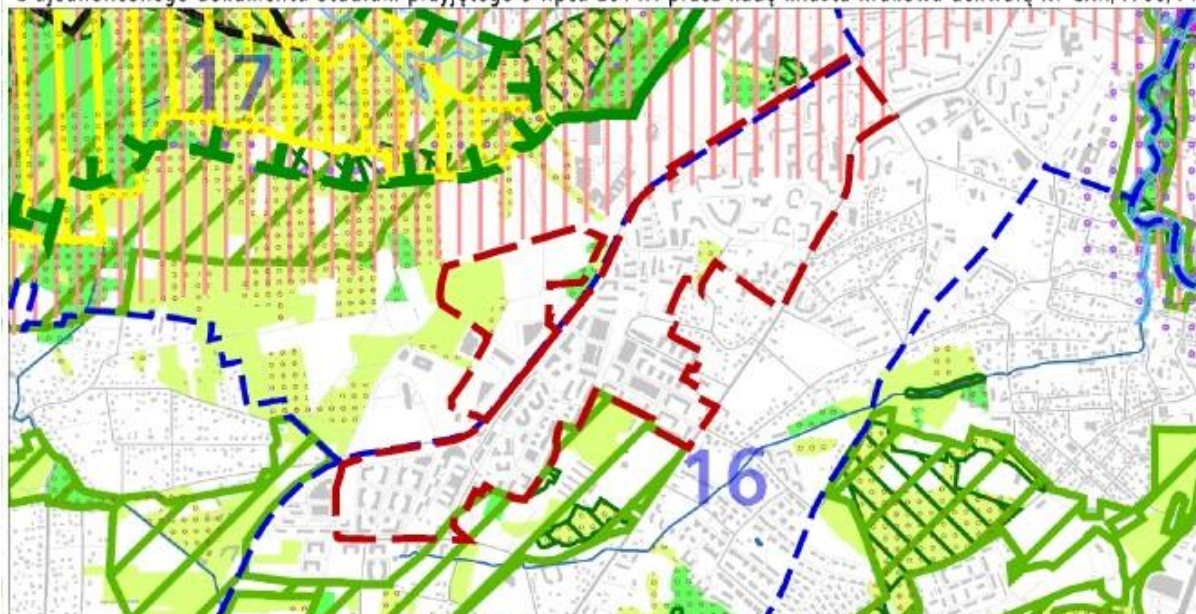


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14

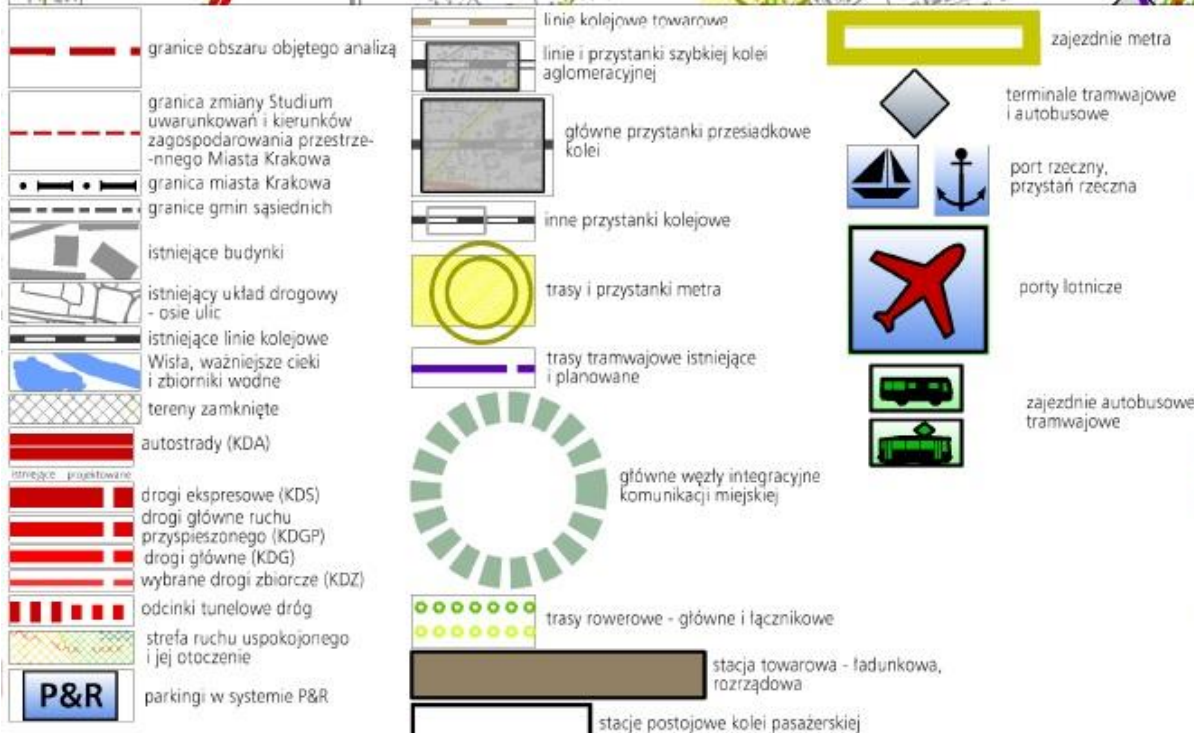
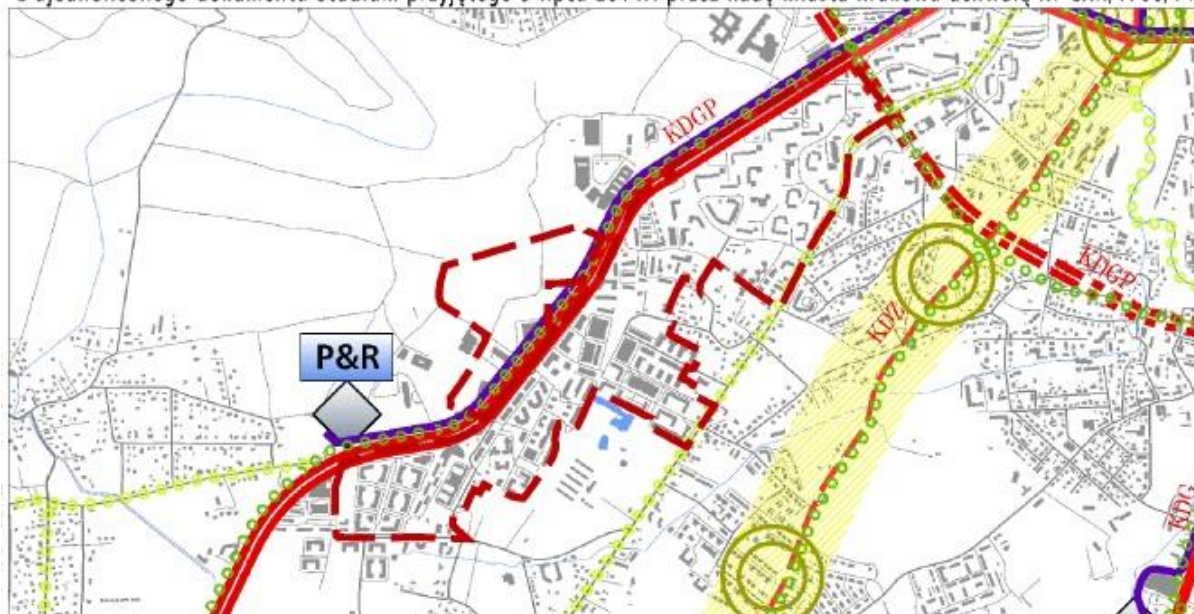


	granicę obszaru objętego analizą		KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA		granicę obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO		granicę pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"		granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO		granicę strefy ochrony wartości kulturowych dominacji na obszarach zieleni		rewaloryzacji		integracji		historyczny układ drożny		układ dróg Twierdzy Kraków		granicę strefy ochrony sylwety miasta		granicę 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 fortecznymi		granicę 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		granicę strefy nadzoru archeologicznego		stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)		dobra kultury współczesnej		miejsca pamięci narodowej		granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		granicę miasta Krakowa		granicę gmin sąsiednich		granicę i numery jednostek urbanistycznych		istniejące budynki		istniejący układ drogowy - osie ulic		istniejące linie kolejowe		Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		tereny zamknięte		zespoły rezydencjalno-parkowe - rejestr zabytków		zespoły rezydencjalno-parkowe - ewidencja zabytków		fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków		obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH		STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA		STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO		PARKI KULTUROWE		ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM		USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH		ŚRODOWISKO KULTUROWE		SKALA 1 : 25000																																																													
STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO		STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH		STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA		STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO		PARKI KULTUROWE		ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM		USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH		ŚRODOWISKO KULTUROWE		SKALA 1 : 25000																																																													
STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH		STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA		STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO		PARKI KULTUROWE		ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM		USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH		ŚRODOWISKO KULTUROWE		SKALA 1 : 25000		URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO																																																													
STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH		STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA		STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO		PARKI KULTUROWE		ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM		USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH		ŚRODOWISKO KULTUROWE		SKALA 1 : 25000		URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO																																																													

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



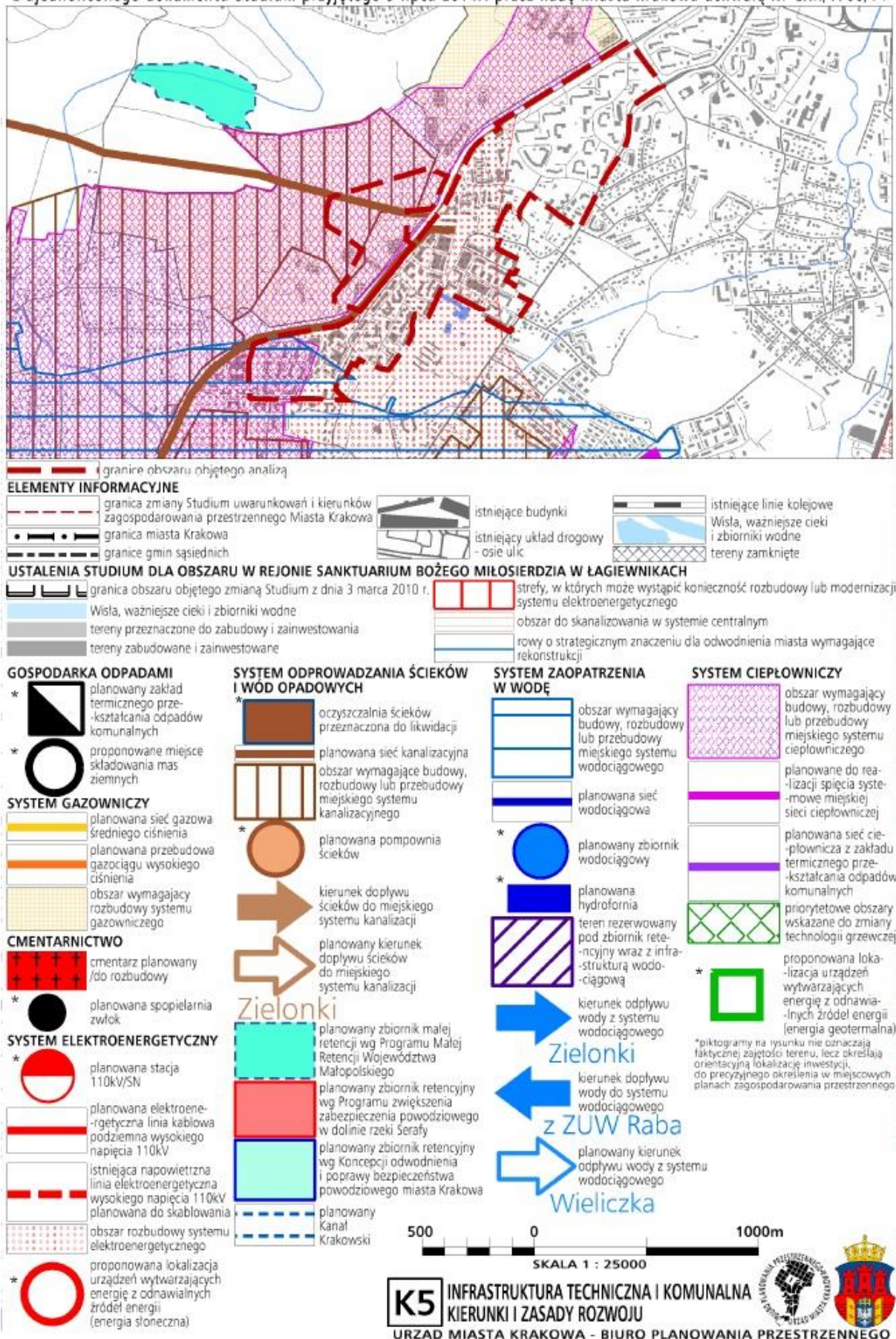
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



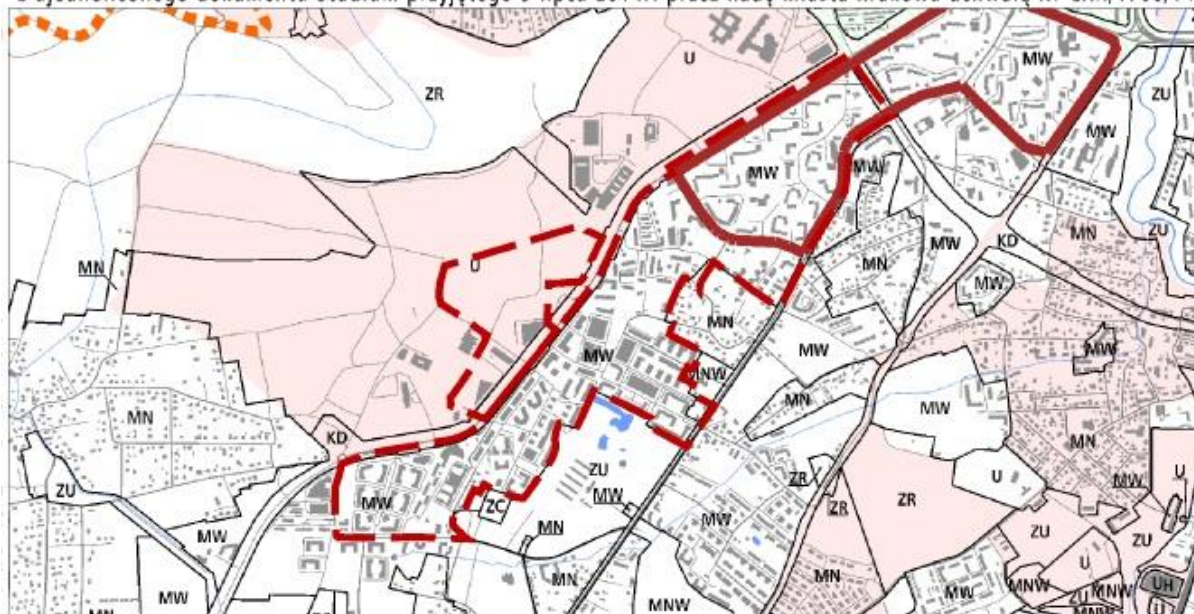
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH



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



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



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

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

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

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

	tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
--	--

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

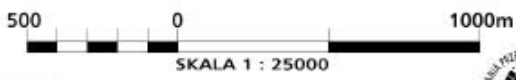
	obszary dla których został utworzony park kulturowy
	obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
	obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
	obszar w strefie "A" ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Swoszowice
	tereny zamknięte
	obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

	grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
	granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
	grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, L, S, Lz, Rz, Ls.)
	OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH
	obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
	w tym dla tras drogowych i ulicznych



K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO