

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO  
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„Na Kozłówce – Piaski Nowe”**



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

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

**Podstawa formalno-prawna analizy:**



Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.977 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

## Spis treści

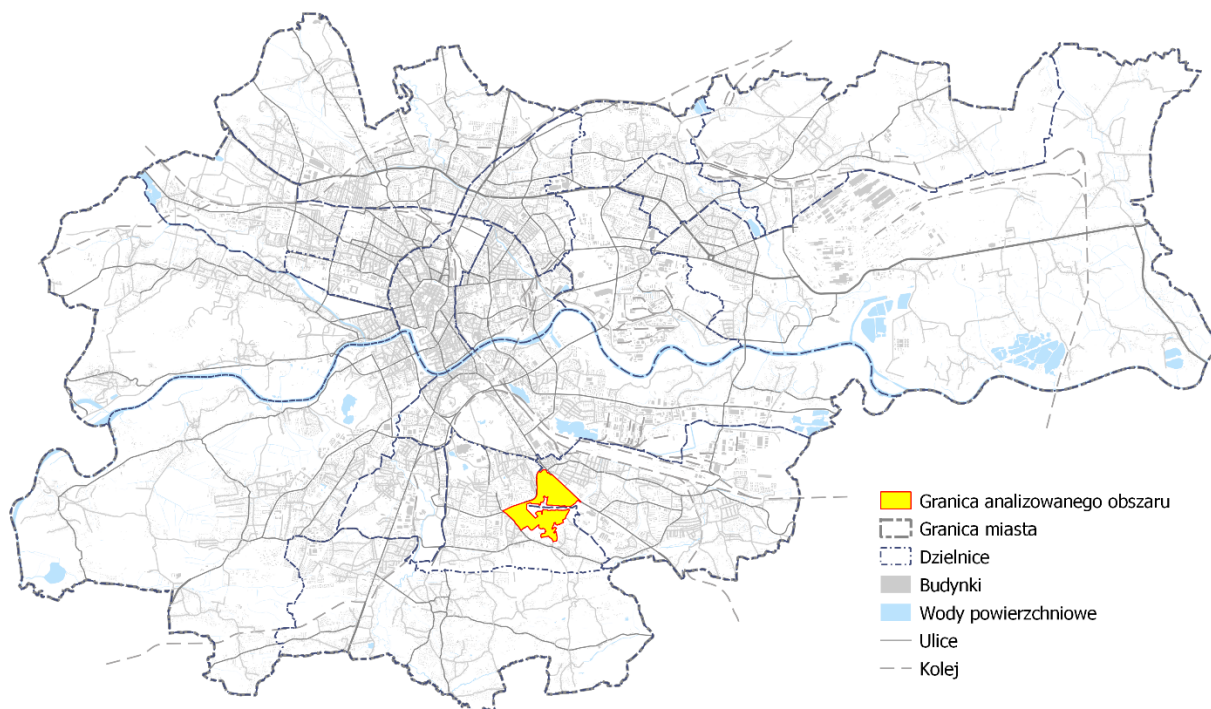
I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania .....	7
3. Obsługa komunikacyjna obszaru .....	8
4. Infrastruktura techniczna.....	10
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	10
5.1. Struktura gruntów wg własności.....	10
5.2. Struktura gruntów wg Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.....	11
6. Problemy przestrzenne .....	12
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	13
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	13
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe.....	22
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 i zagospodarowania terenu.....	32
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	35
9. Analiza terenów niezabudowanych i możliwych do przekształcenia .....	38
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	39
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM .....	40
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO .....	40
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH .....	41
V. PODSUMOWANIE.....	41
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	42

## I. UWARUNKOWANIA

### 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w południowej części Krakowa, na obszarze dwóch dzielnic: XI Podgórze Duchackie oraz XII Bieżanów-Prokocim.

Analizowany obszar obejmuje obszar głównie obrębów nr 50 i 61 oraz fragmentarycznie obręby nr 53, 59, 60, 63 jednostki ewidencyjnej Podgórze. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi ok. **133,6 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

- **od północnego wschodu:** granica przebiega równoległe do ul. Wielickiej, zaczynając od północno-wschodniego narożnika i wschodniej granicy działki nr 1288/19 obr. 53 Podgórze, dalej południowo-wschodnią granicą działki nr 305/20 obr. 50 Podgórze oraz północno-wschodnimi granicami działek nr 64/9 obr. 50 Podgórze, 1342 obr. 53 Podgórze, przecina ul. Wolską, przecinając działkę nr 1343 obr. 53 Podgórze, przecina również działkę nr 1288/1 obr. 53 Podgórze, dalej granicą działek nr 120/9, 124/3, 125/3 obr. 50 Podgórze, oraz granicą działek nr 1347, 1348, 1349, 1353, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1361, 1362, 1364, 1365 obr. 53 Podgórze, granica również odcinkowo przecina działkę nr 1376 obr. 53 Podgórze i dalej prowadzona jest granicą działki 1365 obr. 53 Podgórze ( tak jest na odcinku działki nr 1365 obr. 53 Podgórze w 5 miejscach). Następnie granica analizowanego obszaru przecina ul. Wielicką, przecinając działki nr 1376, 1368/1 obr. 53 Podgórze i następnie prowadzi jest południowo-zachodnią granicą działki 1368/1 obr. 53 Podgórze.
- **centralny odcinek granicy:** granica skręca w kierunku zachodnim i poprowadzona jest południowymi granicami działek nr 50/4, 49/4, 48/4, 47/9, 47/8, 47/7, 46/6, 46/5, 45/8,

45/7, 44/6, 44/12, 43/7, 43/13, 42/11, 41/6, 41/3, 40/5 obr. 59 Podgórze, Następnie przecina działki nr 38/2, 38/4, 38/3, 134/11 obr. 59 Podgórze, następnie południową granicą działki nr 155/2 obr. 59 Podgórze, przecina niewielki fragment działki 155/1 obr. 59 Podgórze oraz dalej południową granicą działki nr 235/48 obr. 50 Podgórze, następnie przecina działkę nr 235/46 obr. 50 Podgórze, dalej granicami działek nr 249, 324 obr. 50 Podgórze, przecina działkę nr 235/47 obr. 50 Podgórze oraz granicami działek nr 238, 324, 240/6, 240/10, 240/11, 246/3 obr 50 Podgórze. W kolejnym etapie poprowadzona jest granicami działek nr 501, 503, 500, 499, 498/4, 509, 1/16, 1/17, 2/4, 3/19, 69/40, 69/39, 69/32, 69/42, 69/43, 69/34, 575/2, 575/11 obr. 61 Podgórze, następnie przecina działkę nr 575/12 obr. 61 Podgórze, oraz dalej granicami działek nr 313/16, 313/14 obr. 61 Podgórze, przecina działkę nr 313/15 obr. 61 Podgórze i znowu północnymi granicami działek nr 17/4, 21/15, 21/14, 584/8, 585/4, 29/1, 30/1, 33/11, 33/12, 341/13, 341/16, 35/11, 606, 607, 37/10, 37/25, 37/24 obr. 61 Podgórze, oraz nr 135/7, 164, 25/8, 26/5, 36/14, 26/13, 27/13, 27/14, 36/11, 36/33, 36/27, 36/22, 39/4, 54/17 ob. 59 Podgórze. Następnie przecina działkę nr 54/34, 54/43 obr. 59 Podgórze.

- **od wschodu:** granica poprowadzona jest granicami działek nr 54/44, 54/37, 54/21, 54/20, 54/14, 54/13, 54/12, 54/11, 54/10, 54/14 obr. 59 Podgórze, następnie przecina wzdłuż działki nr 54/48, 54/29 obr. 59 Podgórze oraz działkę nr 357/1 obr. 60 Podgórze. Dalej granica poprowadzona jest fragmentem południowej granicy działki nr 131/14 obr. 60 Podgórze oraz wschodnimi granicami działek nr 131/13, 107/6, 107/4 obr. 60 Podgórze, kolejno południowymi granicami działek nr 107/4, 108/1, 111, 112, 114, 115/1, 31/9, 31/5, 31/7, 31/8, 30/1, 28, 27/20, 27/18 obr. 60 Podgórze, przecina działki nr 39/19, 39/18 obr. 60 Podgórze, następnie poprowadzona jest południowymi granicami działek nr 44/7, 44/9, 44/11, 385/2, 385/1, 490 obr. 60 Podgórze, przecina działki 489, 491, 34, 344, 32 obr. 60 Podgórze oraz granicami działek nr 391, 394, 393, 465/20, 51/4, 421, ponownie działką nr 465/20, i dalej poprowadzona jest granicami działek nr 425/1, 428/5, 428/6, 428/3, 429, 71/2, 75/4, 75/9, 75/8 obr. 60 Podgórze.
- **od południa:** granica poprowadzona jest południowymi granicami działek nr 75/8, 431/5, 74/6 obr. 60 Podgórze, następnie przekracza ul. Podedworze, przecinając działkę nr 316/27 obr. 61 Podgórze.
- **od południowego zachodu:** początkowo granica poprowadzona jest wzdłuż korytarza drogowego ul. Podedworze, zachodnią granicą działki nr 316/27 obr. 61 Podgórze, następnie granicami działek nr 104/39, 104/40, 104/41, 104/34, 104/37, 104/26, 104/27, 104/28, 104/53 obr. 61 Podgórze, przecina działki nr 104/25 i 104/24 obr. 61 Podgórze, następnie granicą działki nr 104/23 Podgórze, i ponownie wzdłuż korytarza drogowego ul. Podedworze zachodnią granicą działki nr 316/27 obr. 61 Podgórze, przecina działkę nr 104/48 obr. 61 Podgórze, następnie granicami działek nr 103/6, 103/10, 103/9, 103/8, 103/4, 597/2, 597/7 obr. 61 Podgórze, przecina działkę nr 576/14 obr. 61 podgórze, następnie granicami działek nr 576/29, 576/59, 576/71, 576/70, 576/68, 576/43, 576/53, 576/52, 576/13, 69/26 obr. 61 Podgórze. W kolejnym odcinku granica poprowadzana jest ul. Adama Bochenka wzdłuż granic lub miejscami przecina działkę nr 69/45 Podgórze, następnie skręca w kierunku północno-zachodnim i poprowadzona jest wzdłuż korytarza drogowego ul. Łużyckiej granicami działek nr 64/5, 64/3, 349, 348, 582, 61/23, 62/3, 59/12, 58/9, 57/1, 56/7, 55/7, 54/1, 53/1,



## 2. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą jest w większości zainwestowany. Analizując dominującą funkcję, można w jego obrębie wyróżnić kilka podobszarów.

Podobszar 1:

**Osiedle Na Kozłówec** – obszar zlokalizowany po północnej stronie Parku Rzecznego Drwinka. Dominuje na nim zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Tworzą ją w większości budynki pięcio- i jedenastokondygnacyjne z przełomu lat 60/70 ub. wieku oraz nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Polonijnej. W obrębie osiedla wyróżnić należy pawilon handlowo-usługowy, stanowiący najważniejsze skupisko handlu i usług w tym obszarze, szkołę podstawową, liceum, przedszkole, place zabaw oraz korty tenisowe. Zabudowę osiedla uzupełniają budynki jednorodzinne przy ulicach: Czorsztyńskiej, Zieleniec, Stafflera, Wolskiej, Facimiech. Ciekawostką na osiedlu jest zlokalizowany w pobliżu szkoły Rapa Kiwi, czyli pomnik przyrody w formie głazu narzutowego.

Podobszar 2:

**Osiedle Piaski Nowe** – obszar zlokalizowany po południowo-zachodniej stronie Parku Rzecznego Drwinka, na zachód od ul. Szpakowej. Dominuje na nim zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Tworzą ją w większości budynki jedenastokondygnacyjne o zróżnicowanej długości, z drugiej połowy lat 70-tych XX w., rozmieszczone wokół otwartego wnętrza wypełnionego zielenią. W obrębie osiedla wyróżnić należy zlokalizowany w centralnej części osiedla pawilon handlowo-usługowy, Kościół pod wezwaniem Matki Bożej Różańcowej - zlokalizowany u zbiegu ul. Podedworze i Nowosądeckiej, szkołę podstawową, przedszkole, place zabaw, korty tenisowe, klub kultury „Piaskownica” oraz filię Biblioteki Kraków. Nową zabudowę tworzą zlokalizowane po południowej stronie ul. Bochenka budynki mieszkaniowe oraz budynek szpitala Św. Rafała. Zabudowę osiedla od zachodu domykają budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Łużyckiej o mieszanej funkcji mieszkaniowej i usługowej (w tym handlowej).

Podobszar 3:

**Osiedla Podlesie i Kliniec** – dwa osiedla o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Osiedle Podlesie zlokalizowane jest pomiędzy potokiem Drwinka (od północy), ul. Szpakową (od zachodu) oraz potokiem Basta (od południa). Osiedle Kliniec zlokalizowane jest po południowej stronie potoku Basta (w rejonie ulic Podedworze i Kalinowej). Istniejącą zabudowę mieszkaniową w tym obszarze uzupełniają pojedyncze obiekty o funkcji usługowej.

Zabudowie całego obszaru objętego analizą towarzyszą tereny zieleni, głównie międzyblokowej oraz ogrody przydomowe.



Rysunek 3 Ortofotomapa (2022 r.) z granicami obszaru objętego analizą i wydzielonymi podobszarami.

### 3. Obsługa komunikacyjna obszaru

#### Układ drogowy

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

#### 1) Główne szlaki komunikacyjne – stanowiące zarazem zewnętrzny układ komunikacyjny

- ulica **Wielicka** – droga powiatowa, klasy GP, zlokalizowana wzdłuż północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru,
- ulica **Nowosądecka** - droga powiatowa, klasy GP, zlokalizowana wzdłuż północno-zachodniej granicy analizowanego obszaru, łączy ulice Łużycką i Witosa z ul. Wielicką,
- ulica **Łużycka** – droga powiatowa, zlokalizowana wzdłuż południowo-zachodniej granicy analizowanego obszaru,

#### 2) Główne drogi wyprowadzające ruch z/do wnętrza osiedli:

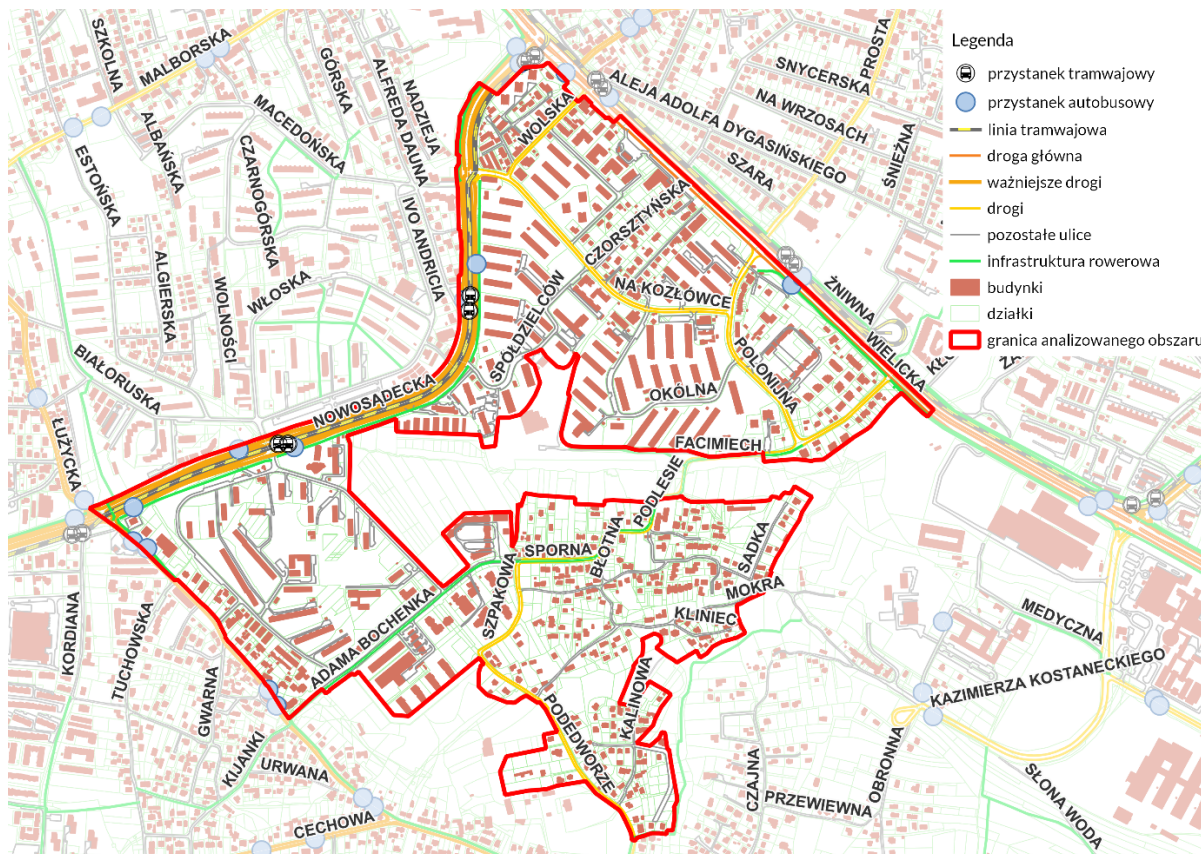
- ul. Podedworze, ul. Adama Bochenka, ul. Na Kozłówce, ul. Facimiech.

#### 3) Pozostałe drogi wewnątrzosiedlowe, stanowiące wewnętrzny układ drogowy, w skład którego wchodzi:



- ul. Spółdzielców, ul. Okólna, ul. Włotowa, ul. Polonijna, ul. Wolska, ul. prof. Tadeusza Seweryna, ul. Czorsztyńska, ul. Wojciecha Stattlera, ul. Niedzicka, ul. Podlesie, ul. Ciasna, ul. Błotna, ul. Sadka, ul. Mokra, ul. Szpakowa, ul. Kliniec, ul. Kalinowa, ul. Krystyna z Ostrowa.

#### 4) Sieci dróg wewnętrznych uzupełniających powyżej opisany układ drogowy.



Rysunek 4 Obsługa komunikacyjna obszaru.

#### Parkowanie

Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na wyznaczonych parkingach osiedlowych, wzdłuż istniejących dróg i chodników, przy budynkach usługowych oraz na prywatnych posesjach. Obszar zlokalizowany jest poza strefą płatnego parkowania.

#### Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami, które umiejscowione są wzdłuż istniejących dróg oraz wewnątrz terenów mieszkaniowych i usługowych. Ścieżki rowerowe przebiegają odcinkowo, głównie wzdłuż ulicy Wielickiej, a ruch rowerowy chodnikiem dopuszczony jest wzdłuż ulicy Nowosądeckiej.

#### Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową liniami tramwajowymi i autobusowymi (w tym komunikacją nocną). Trasy linii komunikacji zbiorowej tramwajowej przebiegają wzdłuż ulicy Nowosądeckiej i Wielickiej. Trasy linii komunikacji zbiorowej autobusowej przebiegają wzdłuż ulic Nowosądeckiej, Wielickiej i Łużyckiej.

## Kolej

Wewnątrz analizowanego obszaru, jak również na terenach do niego bezpośrednio przylegających, nie ma linii kolejowych. Najbliższe stacje kolejowe: Kraków Płaszów oraz Kraków Prokocim - zlokalizowane są w odległości ok. 1,6 km od granic obszaru analizowanego.

## 4. Infrastruktura techniczna

Obszar analizowany, z uwagi na bardzo wysoki stopień zainwestowania – głównie zabudową mieszkaniową (jednorodziną i wielorodzinną) oraz 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 obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Płaszów,” a wód opadowych potok Drwinka i potok Basta.

- **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. Pomiędzy ulicami Podlesie i Sadka zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV kV „Piaski Wielkie”, od której w kierunku południowym wyprowadzone są napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia

- **System ciepłowniczy**

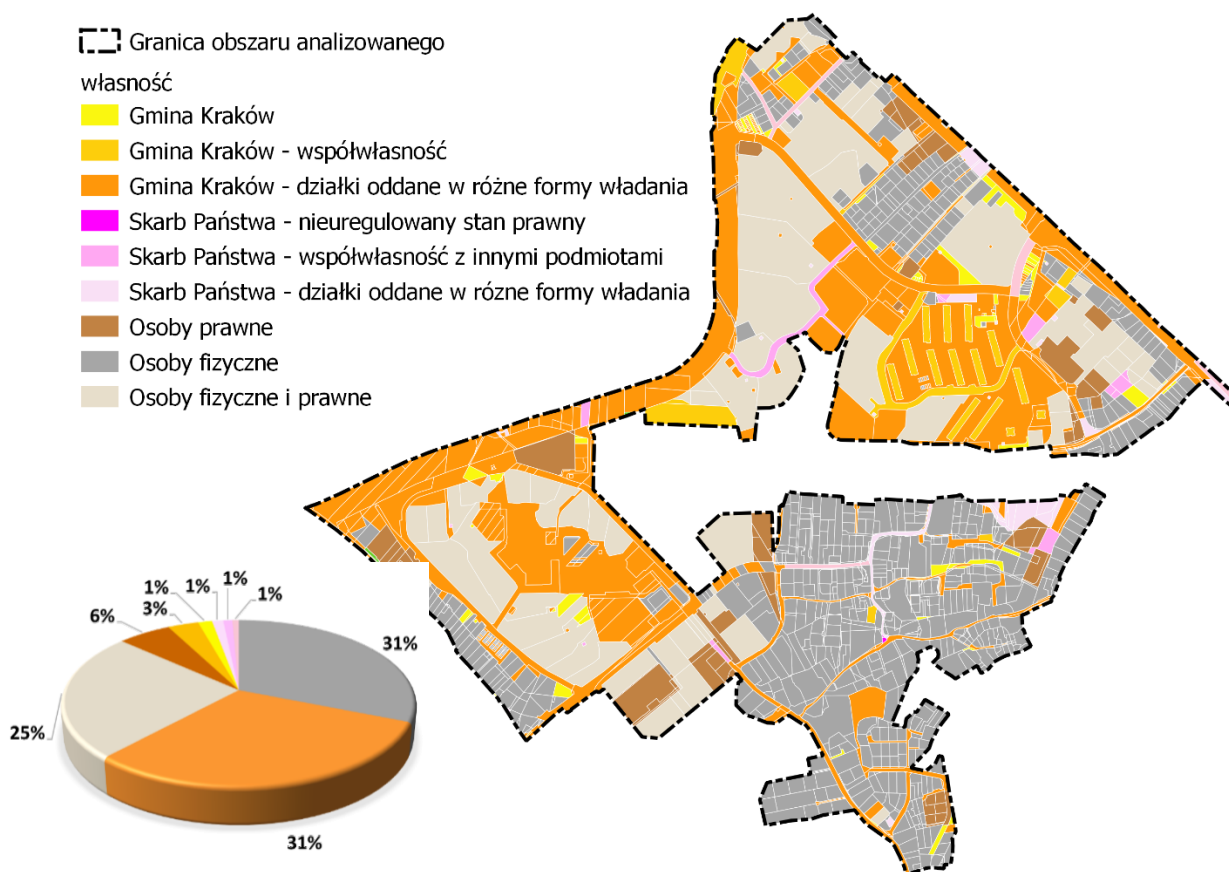
Północna oraz zachodnia część analizowanego obszaru, obejmująca osiedla Na Kozłówce oraz Piaski Nowe, znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz budynki usługowe zlokalizowane na tych osiedlach, co do zasady ogrzewane są w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą. Pozostałe budynki, w tym w większości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

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

### 5.1. Struktura gruntów wg własności

Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w analizowanym obszarze stanowią działki **osób fizycznych** o łącznej powierzchni ok. 41,5 ha, zajmujące ok. 31,1% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki **Gminy Kraków - działki oddane w różne formy władania**, zajmujące powierzchnię ok. 41,1 ha (30,8%), a trzecią działki **osób fizycznych i prawnych** – ok. 33,1 ha (24,8%). Kolejnymi pod względem zajmowanej powierzchni grupami własności nieruchomości są **osoby prawne** – ok. 7,6 ha (5,7%). Pozostałe grupy własności obejmują łącznie ok. 10,3 ha, co stanowi 7,7% powierzchni analizowanego obszaru.



Rysunek 5 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na październik 2023 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 występują głównie grunty sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane – mają one powierzchnię 126,69 ha, co stanowi ok. 94,9% obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe (76,63 ha), drogi (25,96 ha), inne tereny zabudowane (12,51 ha). Pozostałe 5,1% powierzchni analizowanego obszaru stanowią grunty rolne (4,90 ha), grunty leśne (1,95 ha).

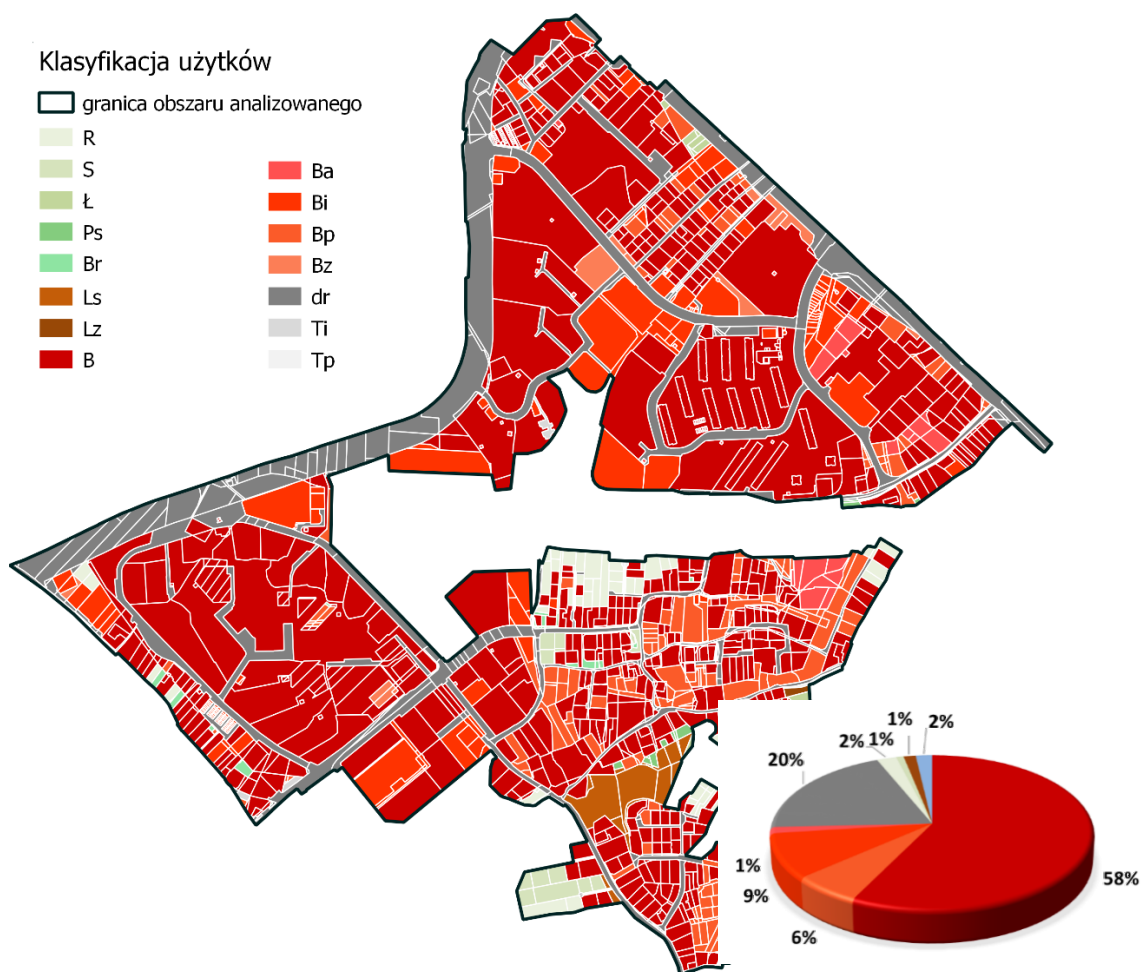
Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
<b>B</b>	tereny mieszkaniowe	76,63	57,4
<b>Ba</b>	tereny przemysłowe	1,76	1,3
<b>Bi</b>	inne tereny zabudowane	12,51	9,4
<b>Bp</b>	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	8,35	6,3
<b>Bz</b>	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	1,25	0,9
<b>Tereny komunikacyjne, w tym:</b>			
<b>dr</b>	drogi	25,96	19,4
<b>Ti</b>	inne tereny komunikacyjne	0,15	0,1

<b>Tp</b>	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,09	0,1
<b>Grunty rolne, w tym:</b>		<b>[ha]</b>	<b>[%]</b>
<b>R</b>	grunty orne	2,94	2,2
<b>S</b>	sady	1,11	0,8
<b>Ł</b>	łąki trwałe	0,27	0,2
<b>Ps</b>	pastwiska trwałe	0,23	0,2
<b>Br</b>	grunty rolne zabudowane	0,35	0,3
<b>Grunty leśne:</b>		<b>[ha]</b>	<b>[%]</b>
<b>Ls</b>	lasy	1,82	1,4
<b>Lz</b>	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	0,13	0,1

Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGiB – stan na listopad 2023 r.



Rysunek 6 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na listopad 2023 r.)

## 6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- presja inwestycyjna skutkująca niepożądanym dogęszczaniem zabudowy oraz zmniejszeniem powierzchni terenów zielonych;

- zainwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy prowadzące do niepożądanego przemieszania funkcji budynków mieszkalnych;
- niewystarczająca liczba miejsc parkingowych skutkująca w konsekwencji parkowaniem pojazdów w sposób chaotyczny;
- występowanie bariery przestrzennej w postaci niezagospodarowanej doliny potoku Drwinka, utrudniającej przemieszczanie się pomiędzy osiedlami (obszar ten, pomimo dogodnej lokalizacji i zasobów przyrodniczych, jest słabo dostępny).

## 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. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomach II i III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane (dotyczące obszaru objętego analizą) spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy uwzględnić w planie miejscowym:

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. *Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) (...);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN), MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) wskaźnik intensywności*

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

Obszar objęty analizą znajduje się w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 32 Wola Duchacka** oraz **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 33 Piaski Południe**, w których występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- **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,
- **KD** – Tereny komunikacji,
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej

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, zieleni 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 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.

## **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 nieurządzona 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 budowlana 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	74,40	55,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności - MNW	27,62	20,7
Tereny komunikacji - KD	11,12	8,3
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	7,50	5,6
Tereny zieleni urządzonej - ZU	6,63	5,0
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	6,29	4,7
<b>Razem:</b>	<b>133,56</b>	<b>100,0</b>

Źródło: opracowanie własne BP

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

#### **W obrębie SJU nr 32 Wola Duchacka:**

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli do rehabilitacji/rewitalizacji;
- Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Istniejący układ urbanistyczny osiedli Na Kozłówce, (...) do zachowania i ochrony;

- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in.: (...), Kozłówek Klub Tenisowy przy ul. Spółdzielców 3 i 13a (...) do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Wielicką, ul. Nowosądecką (...).

#### **standardy przestrzenne:**

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- 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;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, (...).

#### **wskaźniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Wielickiej do 20 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;
- 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. Wielickiej do 100%.

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

W jednostce w ewidencji zabytków ujęte oraz pojedyncze obiekty mieszkalne. Występują odcinki historycznych traktów drożnych - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:  
- obejmuje środkowo-wschodnią część jednostki;

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

- ul. Nowosądecka przy skrzyżowaniu z ul. Wielicką – miejsce egzekucji publicznej, 1 lipca 1942 r.

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

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych 451 w części wschodniej jednostki;
- W ptn.-wsch. części projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- Tereny o wysokim walorze przyrodniczym głównie w dolinie cieku Drwinka (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Tereny o spadkach pow. 12%
- Występowanie osuwisk;
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Siedliska chronione;
- Korytarze ekologiczne;
- Lasy.

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

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):  
– Nowosądecka – w klasie GP;  
– planowana ul. Nowa Sławka - w klasie Z.
- Transport zbiorowy:  
– linie tramwajowa w ulicy Nowosądeckiej;  
– linia autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych.

### **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.

### **W obrębie SJU nr 33 Piaski Południe:**

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;
- Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejąca zieleń urządzona parku rzecznego Drwinki do zachowania i rewitalizacji;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami Stanisława Stojałowskiego i Cechową.

#### **standardy przestrzenne:**

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych;
- 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;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min.50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min.50%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.

#### **wskazniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 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 13 m.
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 15 m, a dla zespołów szpitalnych w dostosowaniu do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych;
- 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% (...).

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

W jednostce obiekty ujęte w ewidencji zabytków. Występują odcinki historycznych traktów drożnych – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całą jednostkę; w płn. - wsch części wskazano obszar ochrony krajobrazu warownego B;
- Nadzoru archeologicznego:
  - obejmuje prawie cały obszar jednostki.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznego układu urbanistycznego Piasków Wielkich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

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

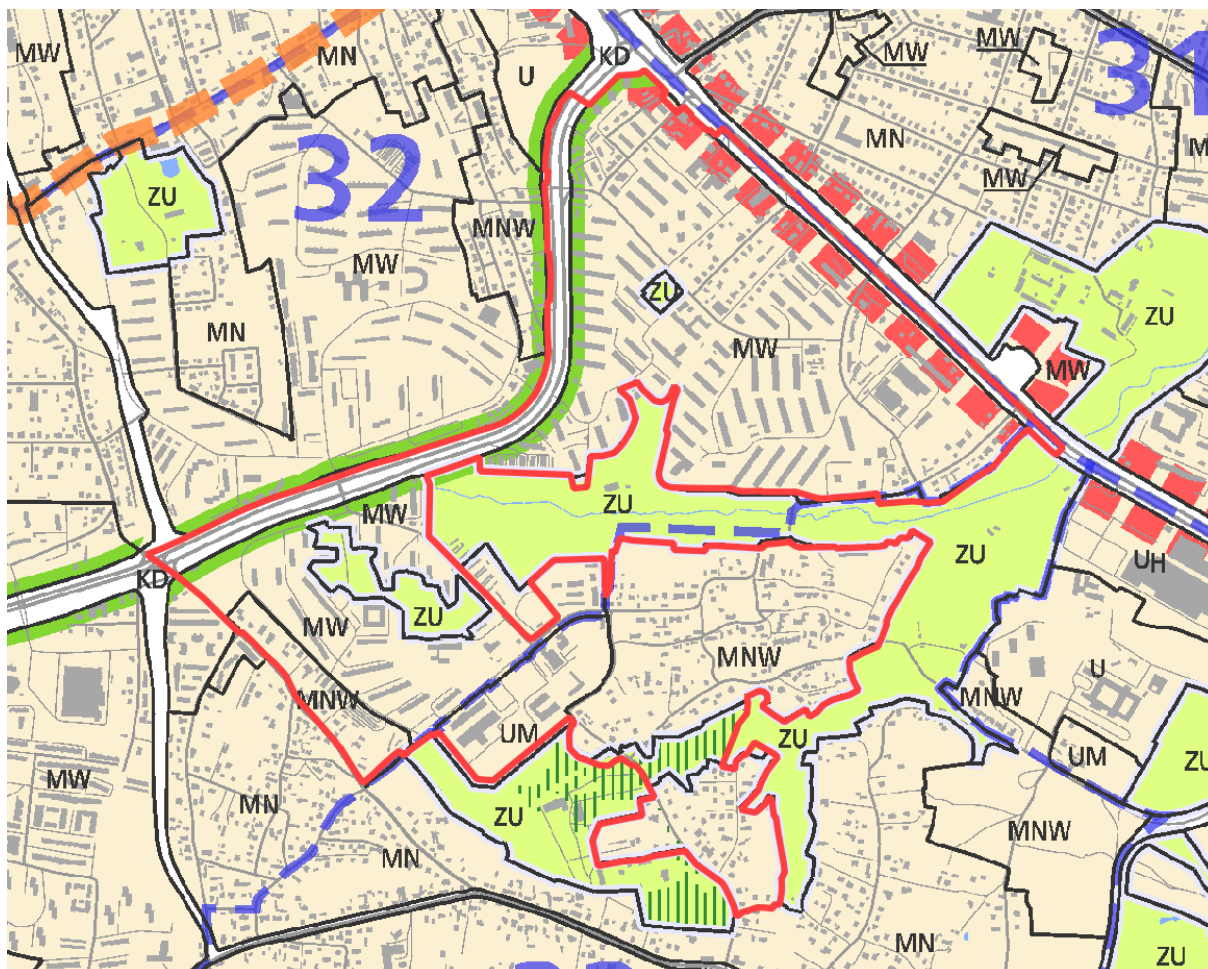
- Tereny o najwyższym walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Występowanie osuwisk;
- Parki rzeczne;
- W części wschodniej Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451 oraz projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- Tereny osuwisk;
- Korytarz ekologiczny;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Siedliska chronione;
- Lasy.

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

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - ul. Cechowa – w klasie Z.

#### **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;
  - lokalizacji istniejącego Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN Piaski Wielkie.



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

## 7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar w przeważającej większości (122,0 z 133,6 ha) nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 11,6 ha objęte jest ustaleniami:

- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A (obszar nr 26, 124, 127, 130 – w całości, obszar nr 122 i 129 – w części)” - (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.);
- obowiązującego od 23 marca 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Rieczny Drwinka” - (uchwała Nr LXIV/821/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r.);
- obowiązującego od 30 grudnia 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla Trasy Nowopłaszowskiej” - (uchwała Nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r.).

Analizowany obszar graniczy:

- od północnego zachodu:
  - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr CII/2776/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „Wola Duchacka -

**Wschód**”, a równocześnie z terenem, dla którego jest sporządzany plan miejscowy obszaru „**Stary Prokocim**”,

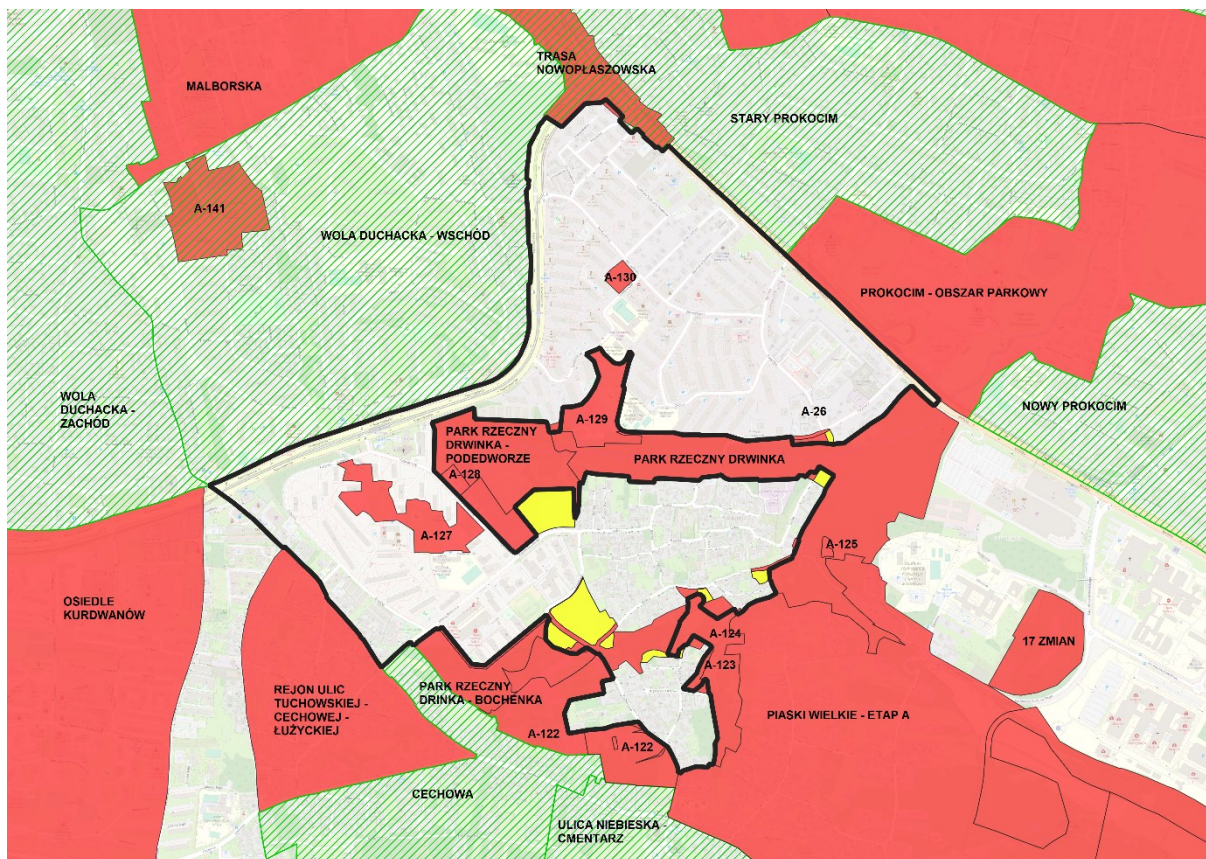
- od północy:
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 30 grudnia 2006 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **Trasy Nowopłaszowskiej** (uchwała Nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z 11 października 2006 r.),
- od północnego wschodu:
  - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr LV/1529/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „**Stary Prokocim**”,
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 20 lutego 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Prokocim – Obszar Parkowy**”(uchwała Nr XCIII/2448/18 Rady Miasta Krakowa z 24 stycznia 2018 r.),
- od południa:
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 8 marca 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej**” (uchwała Nr XCIV/2466/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 r.),
  - z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr C/2711/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 2022 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „**Cechowa**”,
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 23 marca 2009 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Park Rieczny Drwinka**” (uchwała Nr LXIV/821/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r.),
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 18 października 2018 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – **etap A** (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.),
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 22 lipca 2023 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – **etap D** (uchwała Nr CXIII/3049/23 Rady Miasta Krakowa z 28 czerwca 2023 r.),
  - z obszarem objętym obowiązującymi od 5 lipca 2022 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Piaski Wielkie**” – **etap A** (uchwała Nr LXXXVII/2426/22 Rady Miasta Krakowa z 8 czerwca 2022 r.).

Analizowany obszar, w centralnej części, przylega swoimi granicami do:

- obszaru objętego obowiązującymi od 14 marca 2017 r. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Park Rieczny Drwinka – Podedworze**” (uchwała Nr LXIV/1414/17 Rady Miasta Krakowa z 15 lutego 2017 r.),
- obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – **etap A 129**,
- obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Park Rieczny Drwinka**”.

Do granic analizowanego obszaru włączono tereny z planu miejscowego „**Park Rieczny Drwinka**”, unieważnione w ramach rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Małopolskiego z dnia 9 kwietnia 2009 r. i nieobjęte dotychczas nowymi ustaleniami planistycznymi, oznaczone

symbolami: 1US, 1ZPU, 4ZPU, 1MN, 3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 4U. Tereny te oznaczono na poniższym rysunku kolorem żółtym.



Rysunek 8 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (listopad 2023 r.).

Poniżej zestawiono w tabelach wartości wskaźników (minimalnej pow. biologicznie czynnej i maksymalnej wysokości) z planów miejscowych i Studium, (z wyłączeniem terenów komunikacyjnych) objętych niniejszą analizą, na których obowiązują ustalenia planów miejscowych.

**Plan miejscowy „Trasa Nowopłaszowska”**

Przeznaczenie w mpzp	Pow. (ha)	Pow. biol. czynna w mpzp	Wskaźnik wysokości w mpzp	Kierunek w Studium	Pow. biol. czynna w Studium	Wskaźnik wysokości w Studium
3.MU	0,081	40%	16 m	MW	MW: 50% U: 20%	MW: 36 m U: 20 m

**Plan miejscowy „Park Rzeczny Drwinka”**

Przeznaczenie w mpzp	Pow. (ha)	Pow. biol. czynna w mpzp	Wskaźnik wysokości w mpzp	Kierunek w Studium	Pow. biol. czynna w Studium	Wskaźnik wysokości w Studium
ZL	1,748	---	---	ZU	90%	---
2ZP	0,496	---	---	MNW / MN	50%	13 m
3ZP	0,056	---	---	MNW	50%	13 m
1ZU	0,041	---	---	MW	50%	36 m



**Plan miejscowy „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A”**

Przeznaczenie w mpzp	Pow. (ha)	Pow. biol. czynna w mpzp	Wskaźnik wysokości w mpzp	Kierunek w Studium	Pow. biol. czynna w Studium	Wskaźnik wysokości w Studium
26.ZP	0,046	---	---	ZU	90%	---
26.ZPb	0,120	---	---	ZU	90%	---
122.ZP	0,087	---	---	ZU	90%	---
124.ZPb	0,102	---	---	ZU	90%	---
127.ZP	0,539	---	---	ZU	90%	---
127.ZPb	0,311	---	---	ZU	90%	---
127.ZPz	2,720	---	---	ZU	90%	---
129.ZPb	0,076	---	---	ZU	90%	---
130.ZP	0,425	---	---	ZU	90%	---

### 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.

Ustalenia obowiązujące od dnia 9 lipca 2014 r. Studium zawierają analogiczne wskazania, które zostały 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

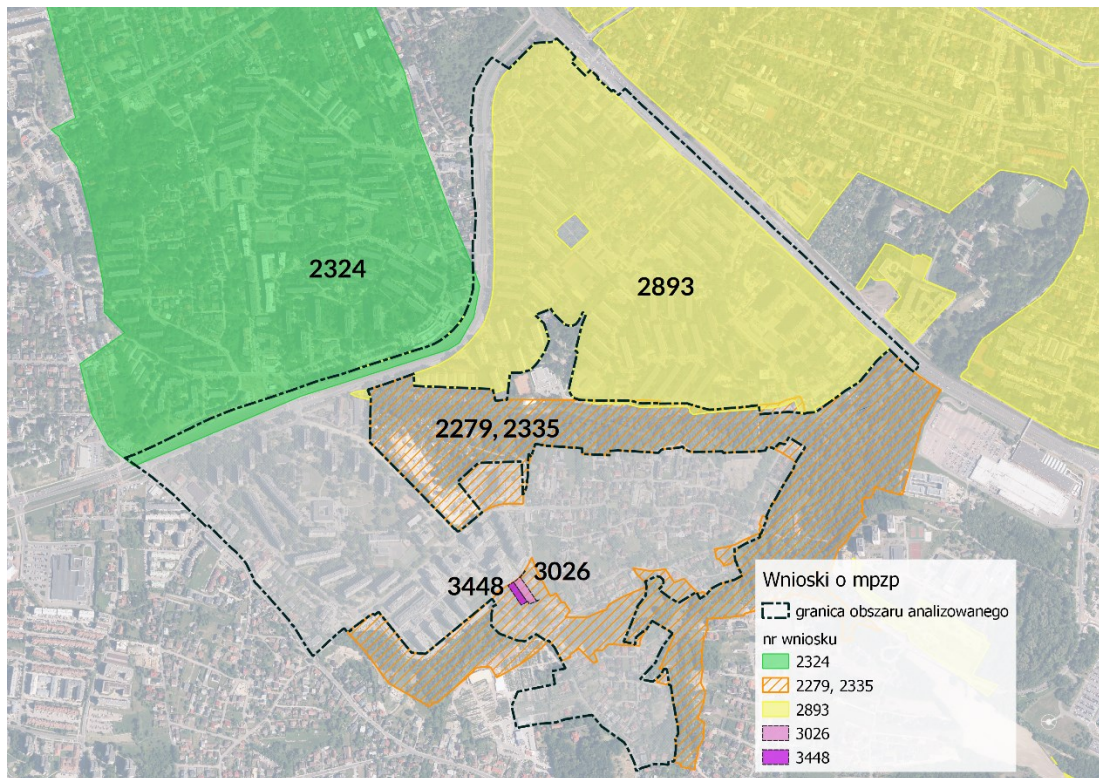
### 7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 **8 wniosków** o sporządzenie planu miejscowego.

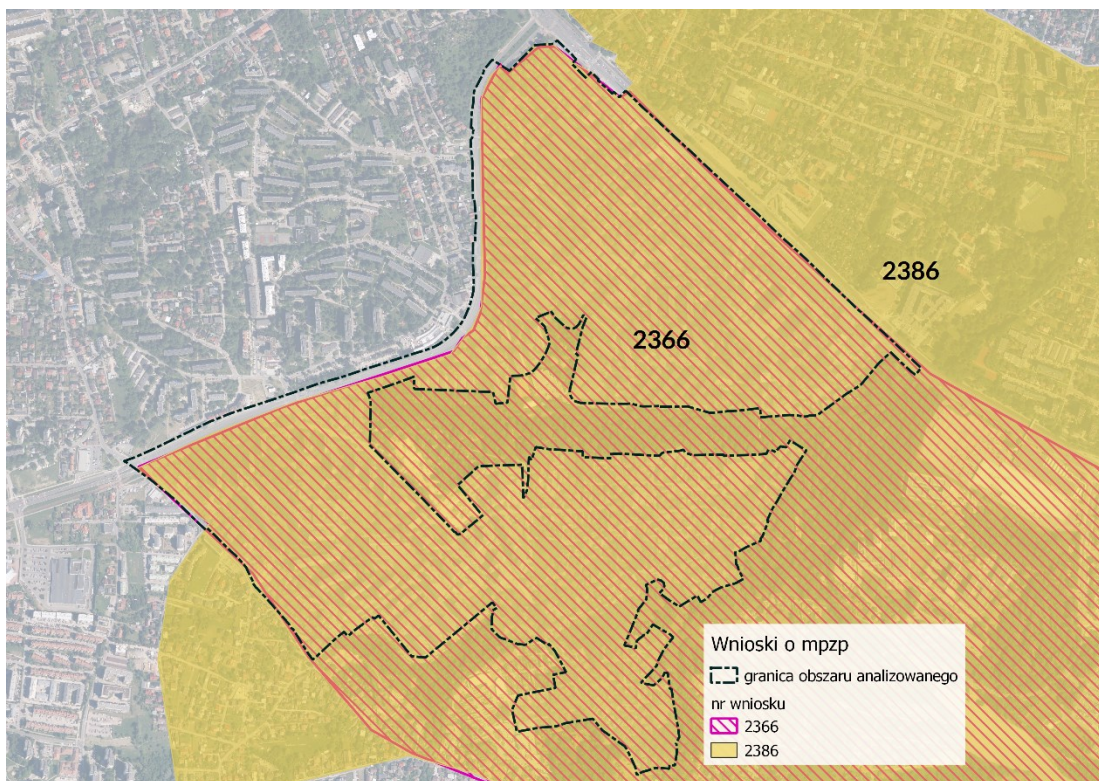
Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2279	Rada i Zarząd Dzielnicy XI	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Park Rzeczny Drwinka”	18.03.2015
2	2324	Stowarzyszenie Przyjaciół Woli Duchackiej	Wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Woli Duchackiej	30.04.2015
3	2335	Rada i Zarząd Dzielnicy XI	Uchwała Nr VIII/109/2015 Rady Dzielnicy XII Bieżanów – Prokocim z dnia 19 maja 2015 r. zawierająca wniosek o „przyśpieszenie realizacji uchwały Rady Miasta Krakowa Nr LXIV/821/09 z dnia 4 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Rzeczy Drwinka”	25.05.2015
4	2366	Osoba fizyczna	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Rżąka	02.09.2015
5	2386	Osoba fizyczna	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Prokocim	02.10.2015
6	2893	Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów - Prokocim	Wniosek o sporządzenie mpzp dla obszaru osiedli mieszkaniowych na terenie Dzielnicy XII	22.12.2017
7	3026	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp dla działek 3/1, 233/5, 234/2 obr 60 Podgórze oraz działek nr 101/2, 161/1 obr. 62 Podgórze	23.08.2018
8	3448	Rada i Zarząd Dzielnicy XI Podgórze Duchackie	Wniosek o sporządzenie mpzp oraz zmianę mpzp „Park Rzeczny Drwinka” dla działki nr 367 obr. 60 Podgórze	30.12.2020

Źródło: opracowanie własne BP



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



Rysunek 10 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami – cz. II.

## 7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **30 października 2023 r.** zostało wydanych **35** decyzji o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

### 1) budowy:

- drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej od ulicy Facimiech do wjazdu na teren Dzielnicowego Centrum Sportu i Rekreacji wraz z przebudową skrzyżowania z ul. Facimiech **(1)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną **(2)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami **(3-6,30)**;
- stacji bazowej telefonii komórkowej **(9)**;
- stacji transformatorowej **(12)**;
- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi **(16)**;
- windy zewnętrznej przy ul. Spółdzielców 3 **(17)**;
- zabudowy wielorodzinnej (3 bryły nadziemne) z garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi **(19)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym **(22)**;
- stacji ładowania autobusów elektrycznych transportu publicznego na terenie zajezdni autobusów MPK S. A. ul. Nowosądecka **(24)**;
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym, z wewnętrznymi instalacjami **(25)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z instalacjami wewnętrznymi **(26)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 27 lokalach mieszkalnych, garażem podziemnym wielostanowiskowym **(27)**;
- budynku biurowo-usługowego (stacja kontroli pojazdów i warsztaty napraw samochodów) wraz z instalacjami wewnętrznymi **(28)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem oraz instalacjami zewnętrznymi **(29)**;
- budynku mieszkalnego, jednorodzinnego z garażem wbudowanym z instalacjami wewnętrznymi **(31)**;

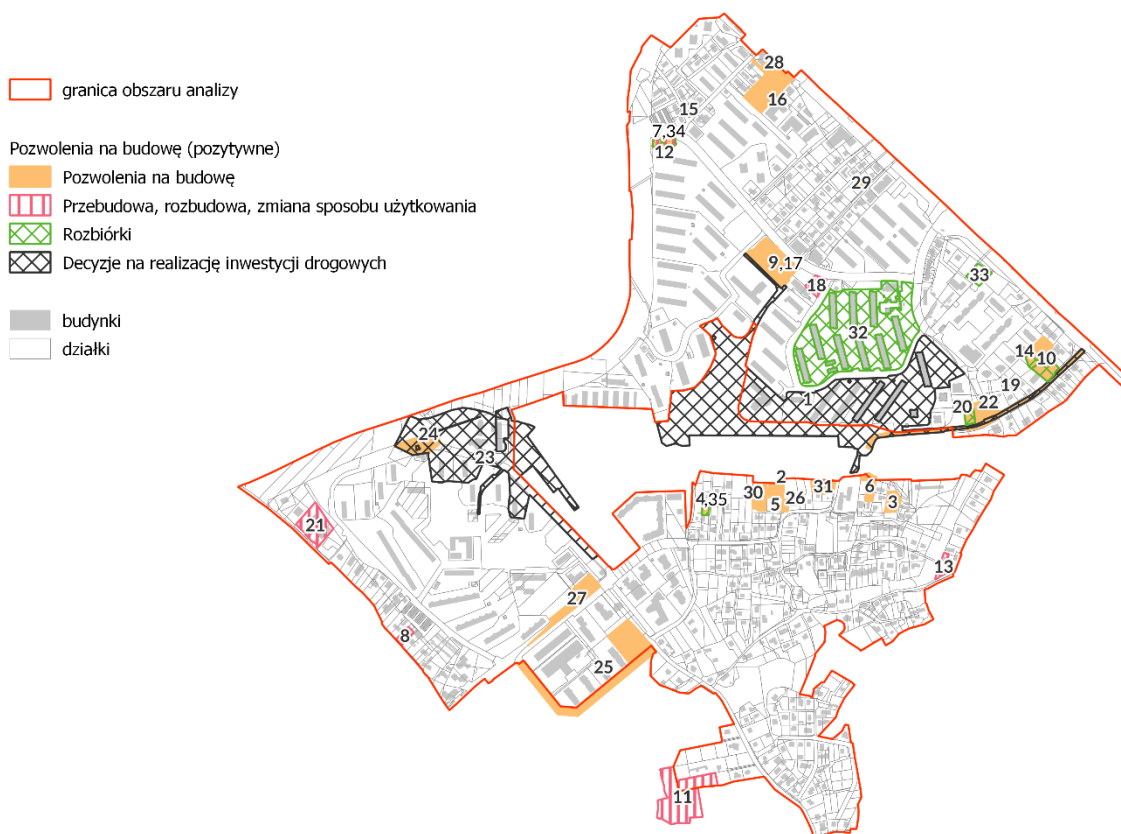
### 2) przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:

- remont i przebudowa budynku usługowego wraz z przebudową wewnętrznych instalacji **(7)**;
- nadbudowa oraz przebudowa części garażowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na cele mieszkalne **(8)**;
- przebudowa budynku gospodarstwa rolnego wraz z istniejącymi instalacjami wewnętrznymi **(11)**;
- przebudowa i rozbudowa budynku gospodarczego na garaż dwustanowiskowy z zapleczem gospodarczym wraz z zagospodarowaniem i utwardzeniem terenu **(13)**;
- przebudowa I piętra pawilonu handlowego na biura Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przy ul. Na Kozłówe **(18)**;

- przebudowa i rozbudowa pawilonu handlowego wraz z wewnętrznymi instalacjami (21);
- rozbudowa ulicy z przebudową skrzyżowań wraz z infrastrukturą techniczną ul. Podedworze/ Nowosądecka/ Łużycka (23);

### 3) rozbiórki:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi (10);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (14);
- budynku gospodarczego (15);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego i budynku garażowego (20);
- kiosku Totalizatora Sportowego (32);
- budynku jednorodzinnego, budynku warsztatowo-gospodarczego, fragmentu przyłącza wodociągowego, szczelnego zbiornika kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją wewnętrzną (33);
- wiaty przy ul. Nowosądeckiej (34);
- budynku gospodarczego (35).



Rysunek 11 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 30 października 2023 r.).

Wg stanu na 30 października 2023 r. w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **6 postępowań** o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

**1) budowy:**

- budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi (1);
- budynku biurowo-usługowo-wielorodzinnego z garażem podziemnym i wewnętrzną infrastrukturą techniczną na zewnątrz budynku (2);
- budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z dwupoziomowym garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami (3);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz budową dojeżdż i dojazdów (4);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (6);

**2) przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:**

- przebudowa i rozbudowa budynku handlowego sieci sklepów „Biedronka” wraz z przebudową i rozbudową wewnętrżnych instalacji (5).

Ponadto na obszarze opracowania 2 postępowania o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę są zawieszono. Dotyczą one:

- rozbiorke budynku mieszkalnego parterowego wykonanego w konstrukcji drewnianej (7);
- budowy budynku gospodarczego z dojściem i dojazdem jako II etap realizacji inwestycji pn.: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budowa budynku gospodarczego na dz. nr 29/22 obr. 59 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Ciasnej w Krakowie (8).



Rysunek 12 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (w toku) w obszarze objętym analizą (stan na 30 października 2023 r.).

### 7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2019 r.** do dnia **30 października 2023 r.** zostało wydanych **57 decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzji o warunkach zabudowy (WZ) oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP) (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

#### **budowy:**

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego **(1, 2, 3, 4)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym **(5)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego w dobudowie do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego **(6)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego **(7)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, podpiwniczonego z garażem **(8)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem **(9)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i budową drogi dojazdowej **(10)**;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej **(11)**;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z budową odcinka drogi **(12, 13, 14)**;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z rozbudową odcinka drogi **(15)**;
- zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych /do 8 budynków/ **(16)**;
- zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej /do 12 budynków/ **(17)**;
- zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej /do 16 budynków/ **(18)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami **(19)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym **(20)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z garażem wielostanowiskowym i lokalami mieszkalnymi w parterze **(21)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i garażem na poziomie parteru **(22)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 27 lokalach mieszkalnych z garażem podziemnym, wielostanowiskowym /do 24 miejsc postojowych/ **(23)**;
- zespołu budynków wielorodzinnych /do 4 brył nadziemnych/ z garażami podziemnymi i garażami na poziomie parterów **(24)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami w parterze **(25)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z garażem podziemnym **(26, 27)**;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym **(28, 29, 30)**;
- 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi **(31)**;
- 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażami podziemnymi, układem komunikacyjnym **(32)**;
- budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym wraz z budową drogi dojazdowej, drogi rowerowej **(33)**;



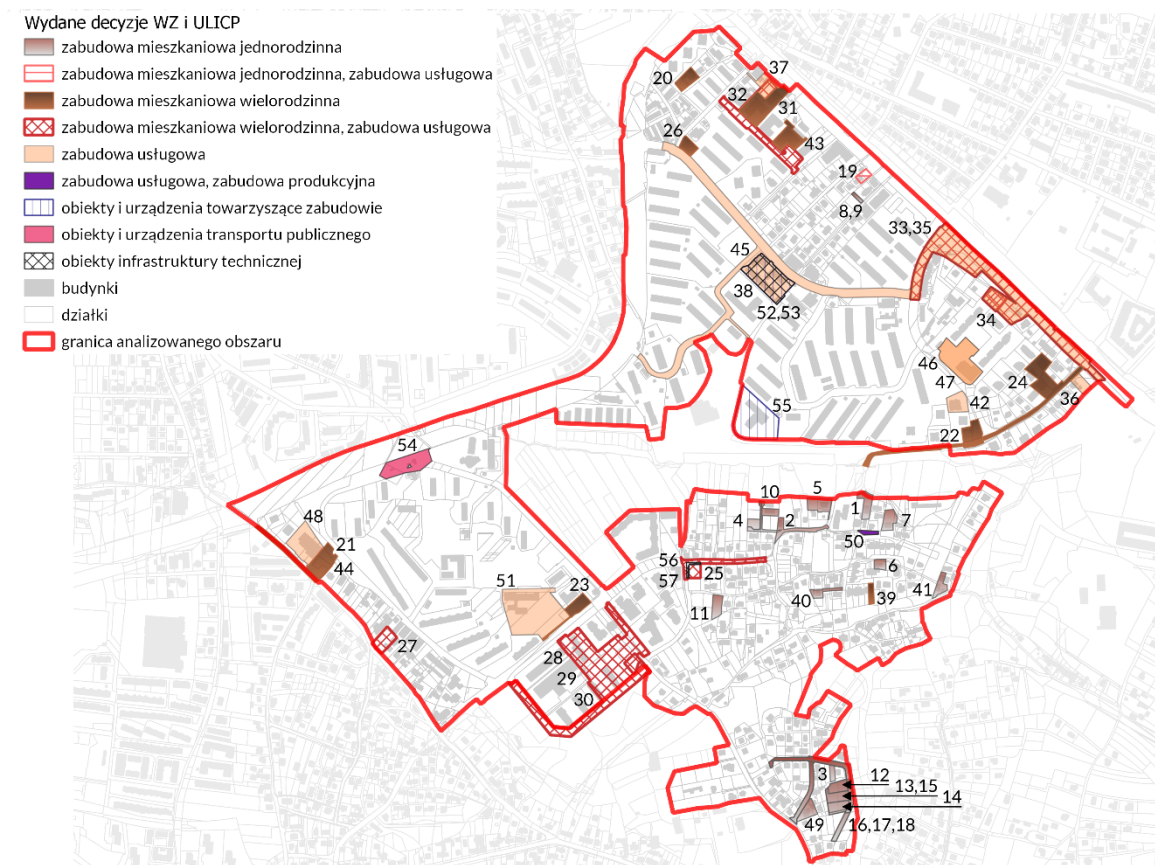
- budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym wraz z drogą ogólnodostępną (34);
- zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażem podziemnym, drogi dojazdowej (35);
- budynku biurowo-usługowego (36);
- budynku biurowo - usługowego /stacja kontroli pojazdów i warsztaty napraw samochodów/ (37);
- windy zewnętrznej przy zespole pawilonów (38);

**przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania:**

- rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (39);
- przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (40);
- przebudowy i rozbudowy budynku gospodarczego na garaż dwustanowiskowy z zapleczem gospodarczym (41);
- rozbudowy budynku mieszkanego wielorodzinnego, polegającej na wykonaniu logii w poziomie ostatniej kondygnacji (42);
- nadbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze zmianą sposobu użytkowania lokalu strychowego na lokale mieszkalne (43);
- nadbudowy istniejącego budynku warsztatu napraw elektromechaniki samochodowej dla celów mieszkaniowych (44);
- nadbudowy i rozbudowy budynku usługowo-handlowego (45);
- rozbudowy i przebudowy budynku handlowego (46, 47, 48);
- zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny (49);
- zmiany sposobu użytkowania garażu na cukierniczą pracownię produkcyjną (50);

**lokalizacji inwestycji celu publicznego:**

- budowy budynku sali gimnastycznej wraz z zapleczem i łącznikiem do budynku Szkoły Podstawowej Nr 27 (51);
- budowy stacji bazowej telefonii komórkowej (52, 53);
- budowy stacji ładowania autobusów elektrycznych transportu publicznego, obejmująca budowę portalu na dwa pantografowe punkty ładowania autobusów, budowę stacji transformatorowej (54);
- budowy drogi pożarowej, miejsc postojowych (55);
- rozbudowy ulicy Spornej i ulicy Szpakowej w zakresie budowy chodnika (56, 57).



Rysunek 13 Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne\*) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 30 października 2023 r.).

\*lokalizacje nr 1, 2, 22, 24, 28, 29, 30, 36, 41 dotyczą wydanych decyzji pozytywnych i umorzenia części zakresu inwestycji.

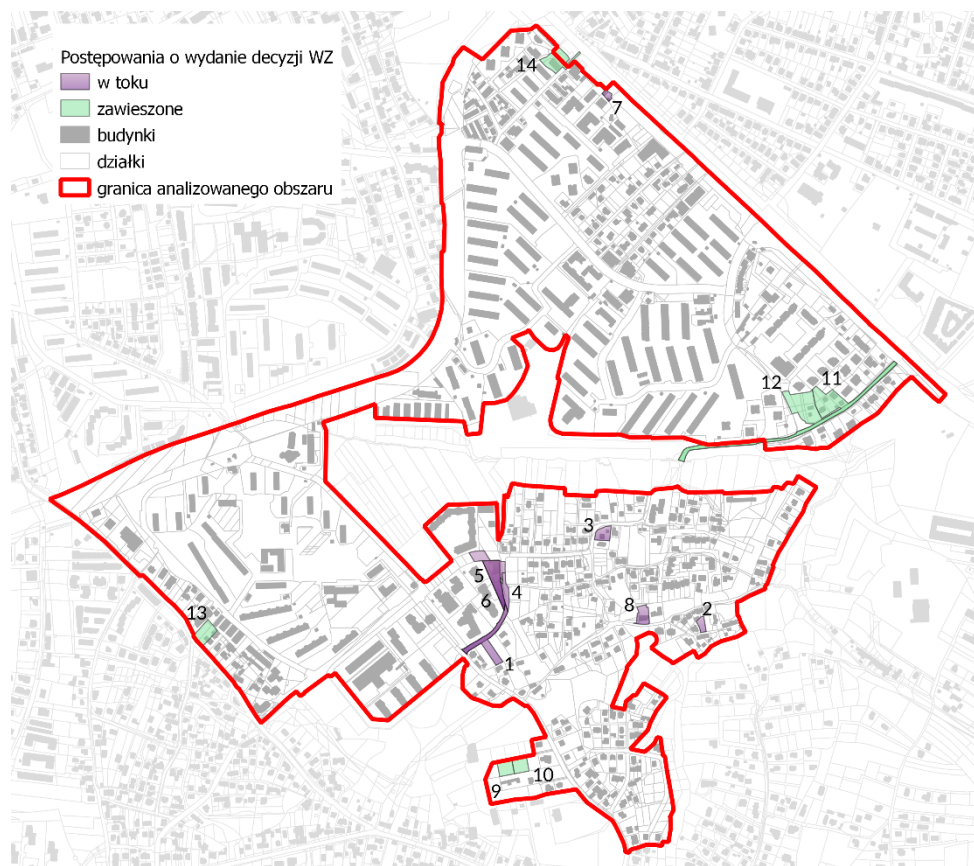
Wg stanu na **30 października 2023 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **8 postępowań** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe postępowania dotyczą m. in.:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (**1, 2**);
- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem podziemnym (**3, 4**);
- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (usługi lokalne, handel, gastronomia) i garażem podziemnym (**5, 6**);
- budowy budynku biurowego/ usługowo handlowego (**7**);
- rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego o garaż (**8**).

Ponadto **6 postępowań jest zawieszonych**, dotyczą one m. in.:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym (**9, 10**);
- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (do dwóch brył nadziemnych) z lokalami usługowymi na poziomie parteru, z garażem podziemnym (**11**);
- budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do dwóch brył nadziemnych) z garażem podziemnym oraz garażem na poziomie parteru (w obrębie jednej z brył nadziemnych) (**12**);
- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową w parterze oraz garażem podziemnym (**13**);

- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym (14).



Rysunek 14 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w toku oraz zawieszono (stan na 30 października 2023 r.)

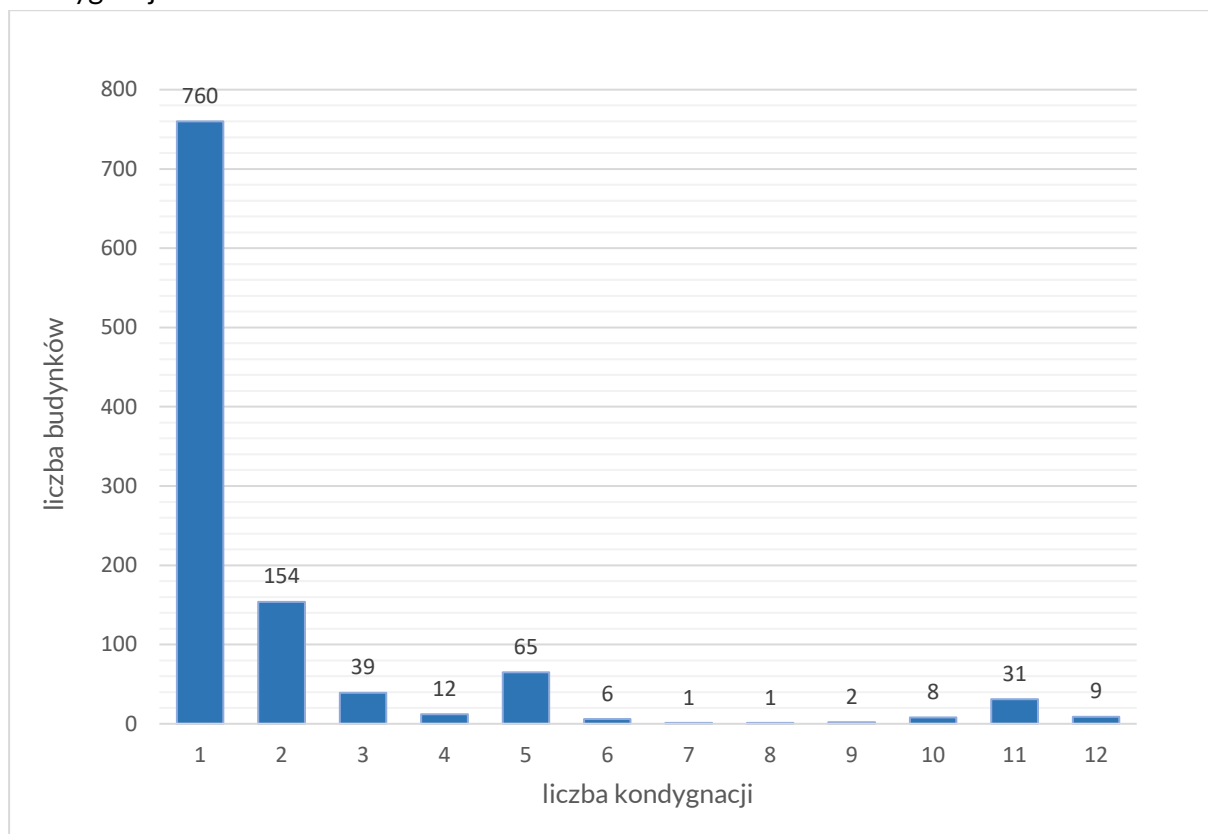


Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki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

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

W obszarze analizowanym zidentyfikowano **1088** budynków o różnych funkcjach. Budynki te zróżnicowane są również pod kątem liczby kondygnacji - od jednej do dwunastu. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (760). Kolejne grupy stanowią budynki: 2-kondygnacyjne (154), 5-kondygnacyjne (65), 3-kondygnacyjne (39), 11-kondygnacyjne (31), 4-kondygnacyjne (12), 12-kondygnacyjne (9), 10-kondygnacyjne (8), 6-kondygnacyjne (6), 9-kondygnacyjne (2). Po jednym budynku zawiera się w grupie budynków 7-kondygnacyjnych oraz 8-kondygnacyjnych.

Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład liczbowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

Analizowany obszar znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych: **32 Wola Duchacka** oraz **33 Piaski Południe**.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **32 Wola Duchacka**, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m oraz wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 50 m wzdłuż ul. Wielickiej do 20 m.

W analizowany obszarze ww. wymogów nie spełniają dwa budynki mieszkalne w części zlokalizowanej od ul. Wielickiej oraz budynek kościoła przy ul. Podedworze.

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

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

W analizowanym obszarze 5 budynków o funkcji mieszkaniowej nie spełnia ww. wymogów.

- **Tereny komunikacji (KD)**

W Studium nie został wyznaczony wskaźnik wysokości. W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 32 Wola Duchacka, w granicach obszaru objętego analizą nie znajdują się budynki w terenach komunikacji KD.

W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 33 Piaski Południe, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) do 13 m oraz wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.

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

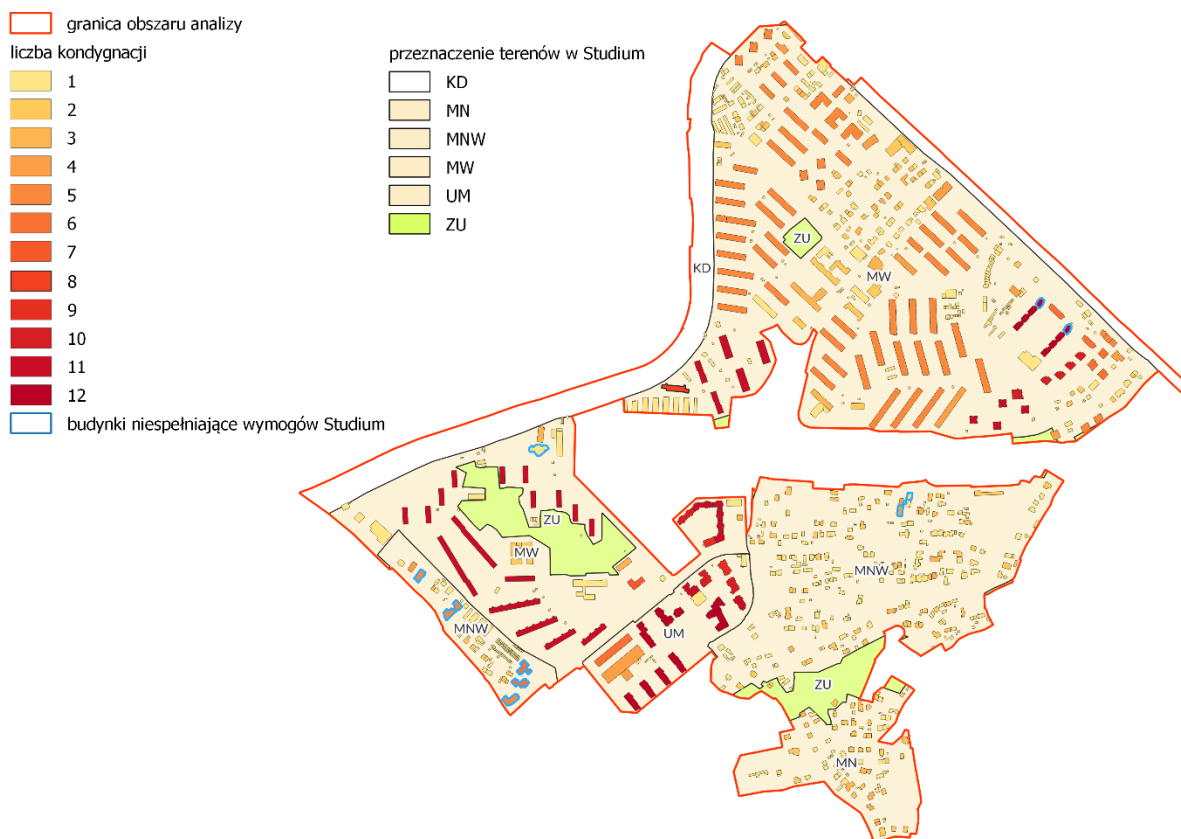
W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m oraz wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności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

W analizowanym obszarze ww. wymogów nie spełniają dwa budynki o funkcji mieszkalnej w zakresie części północnej, południowej i środkowej.

- **Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM)**

W Studium wyznaczony został wskaźnik wysokości dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36 m oraz wskaźnik wysokości dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 15 m, a dla zespołów szpitalnych w dostosowaniu do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych.

W analizowanym obszarze wszystkie budynki spełniają ww. wymogi.



Rysunek 15 Budynki w analizowanym obszarze 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 i należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

## 9. Analiza terenów niezabudowanych i możliwych do przekształcenia

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

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinwentaryzowano:

- działki zainwestowane (budynki, drogi, parkingi, zieleń urządzona),
- działki zainwestowane, możliwe do przekształceń,
- działki niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym np. składy materiałów.

Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do przekształcenia (oznaczono szrafem na rysunku 16). Obliczono także łączną powierzchnię ww. obszarów.

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 115,8 ha.



Rysunek 16 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 105,1 ha stanowią działki określone już jako zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany), działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe) i działki z zielenią urządzoną.

Powierzchnia działek niezabudowanych oraz działek możliwych do przekształceń wynosi ok. 10,7 ha.

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

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju obszaru ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenami zieleni urządzonej w oparciu o kierunki rozwoju wskazane w dokumencie Studium;
- ochrona układu urbanistycznego osiedli Na Kozłówe i Piaski Nowe oraz ochrona terenów zieleni urządzonej i zieleni międzyblokowej;

- wykluczenie możliwości powstawania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, dla których Studium wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- stworzenie możliwości lokalizacji nowej infrastruktury społecznej;
- wyznaczenie terenów pod ogólnodostępne miejsca parkingowe;
- uporządkowanie i kształtowanie przestrzeni publicznych.

## II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań przyszłego planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

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

Dla obszaru objętego analizą Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania dla:

- **55,7%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **20,7%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**);
- **8,3%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **5,6%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **5,0%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- **4,7%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**).

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 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.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Przeprowadzenie konsultacji społecznych.
7. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
8. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

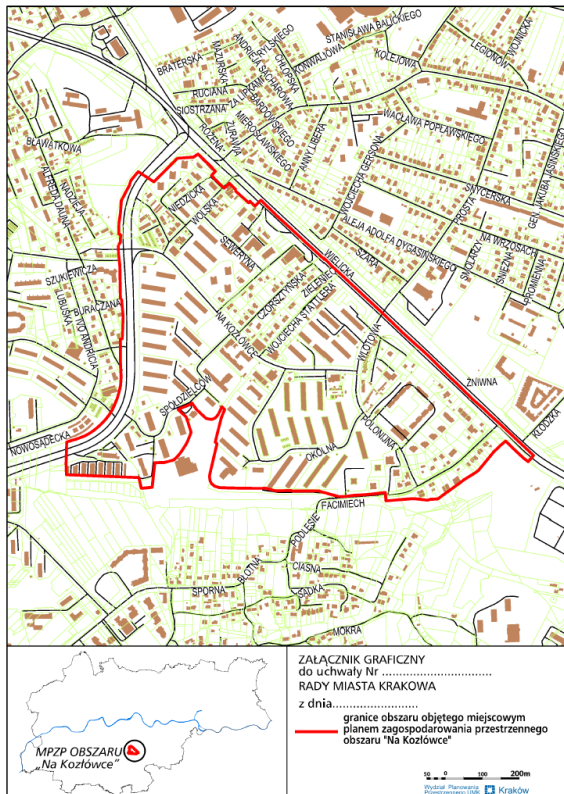
#### V. PODSUMOWANIE

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.

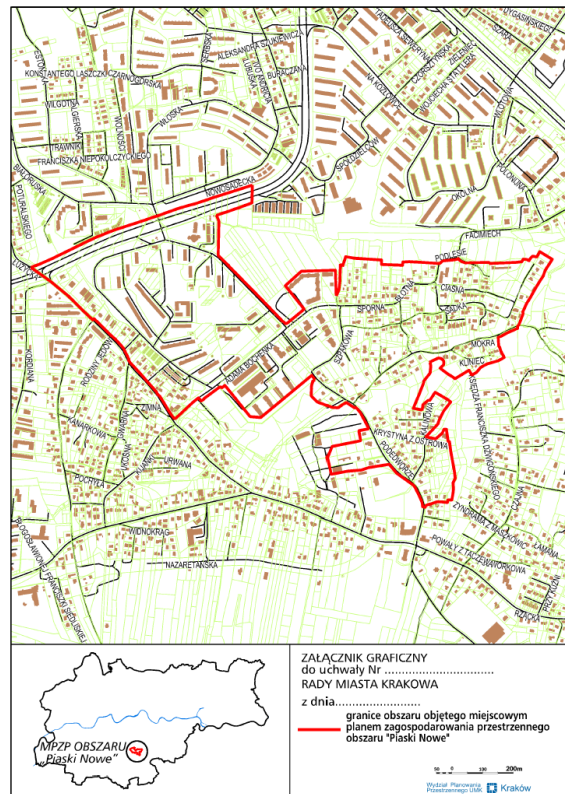
W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych, planowanych przedsięwzięć oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona dla obszaru „Na Kozłówce – Piaski Nowe” 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.

Niemniej jednak, z uwagi na skomplikowany przebieg granicy, zróżnicowany charakter obu objętych analizą osiedli a przede wszystkim naturalną barierę w postaci potoku Drwinka i przyległego do niego obszaru zieleni (objętych obowiązującym planem miejscowym obszaru „Park Rzeczny Drwinka”), zasadne jest sporządzenie dla ww. obszaru Krakowa dwóch odrębnych planów miejscowych: dla części obszaru położonego po północnej stronie potoku Drwinka - obszar „Na Kozłówce” oraz dla części obszaru położonego po południowej stronie potoku Drwinka - obszar „Piaski Nowe”. Przebieg granicy pomiędzy powyższymi obszarami jest zbieżny z granicą pomiędzy obrębami geodezyjnymi oznaczonymi nr 50 i 61 w jednostce ewidencyjnej Podgórze.



Rysunek 17 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Na Kozłówce”.

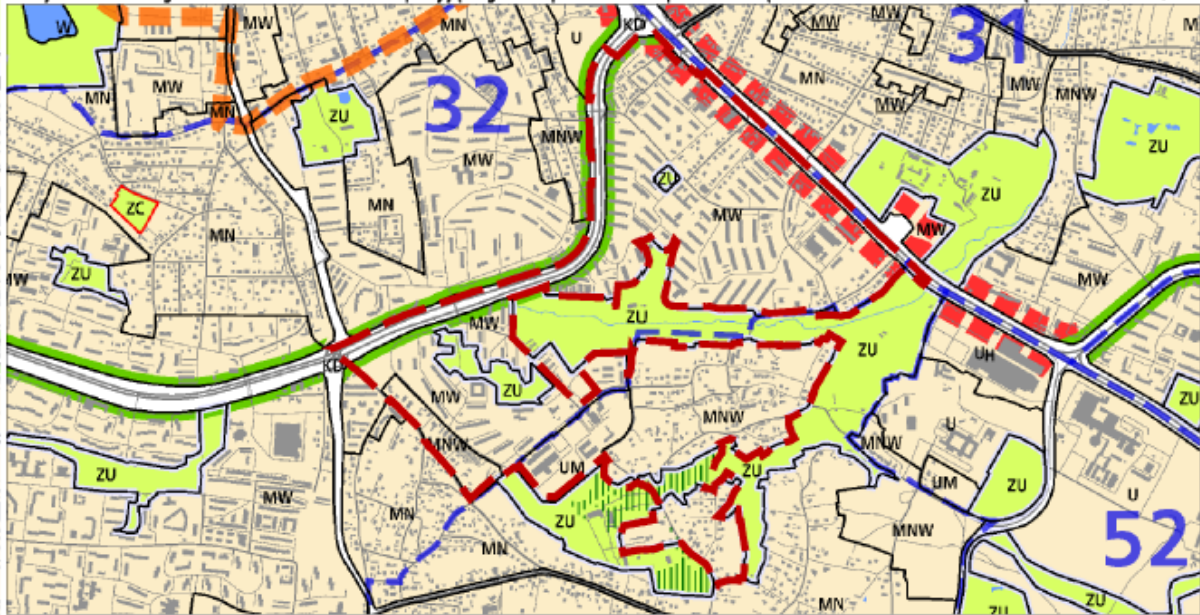


Rysunek 18 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Piaski Nowe”.

## VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

### WYRYSY ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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



--- granice obszaru objętego analizą

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

**ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ**

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

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		istniejący układ drogowy - osie ulic		tereny zamknięte
	granica miasta Krakowa		kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granice gmin sąsiednich		granicę i numery jednostek urbanistycznych		powierzchnie ograniczające lotniska
	istniejące budynki		Wisła, ważniejsze cieki 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.	<b>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</b>	
	Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	tereny zabudowane i zainwestowane		1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
	tereny kolejowe		3. Bulwary Wisły
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		system zieleni i parków rzecznych
			granica strefy miejskiej

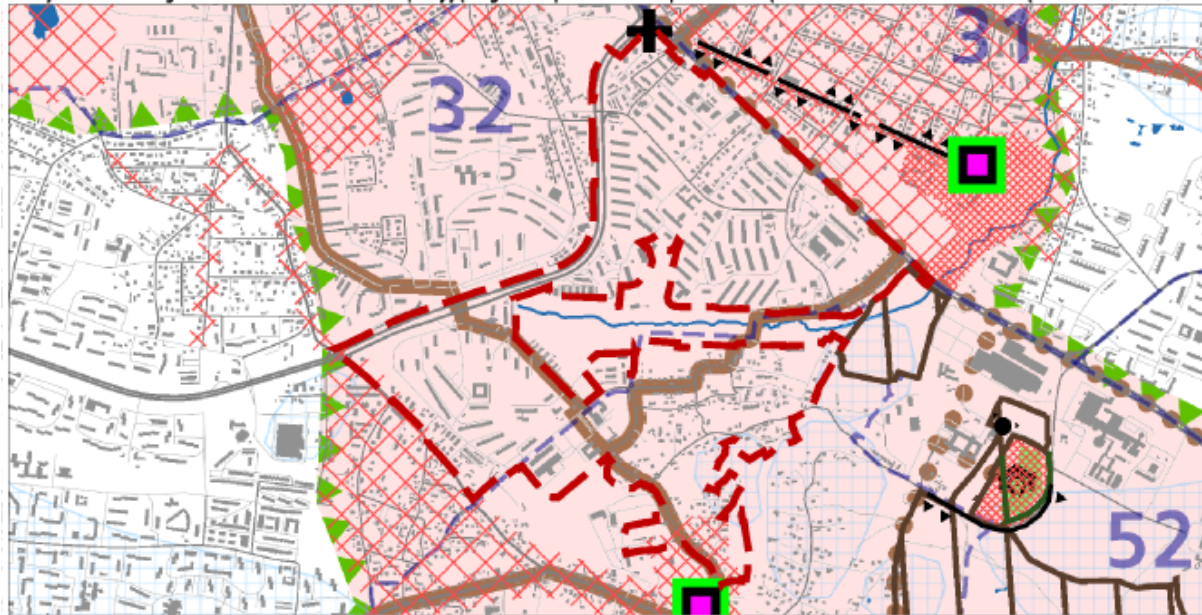
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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



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

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



**— — — — —** granice obszaru objętego analizą

**KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA**

**▬▬▬▬▬▬** granica obszaru wpisanego 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 wpisanego na listę UNESCO

**STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH**

**▨▨▨▨▨▨** dominacji **▨▨▨▨▨▨** na obszarach zieleni

**▨▨▨▨▨▨** 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 fortecznymi

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

**▬▬▬▬▬▬** 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

**●** stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)

**+** dobra kultury współczesnej

**+** miejsca pamięci narodowej

**PARKI KULTUROWE**

**1.** istniejące

1. Stare Miasto

2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły

3. Stare Podgórze z Krzemionkami

4. Stara Nowa Huta

**IV.** wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego

I. Wzgórze Św. Bronisławy

II. Skała

III. Mydlniki -Tonie

IV. Fort Dłubnia

V. Lotnisko

VI. Krzemionki Podgórskie

VII. Rajsko-Kosocice

VIII. Skotniki-Bodzów

IX. Tyniec

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

**▬▬▬▬▬▬** granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

**▬▬▬▬▬▬** granica miasta Krakowa

**▬▬▬▬▬▬** granice gmin sąsiednich

**16** granice i numery jednostek urbanistycznych

**▬▬▬▬▬▬** istniejące budynki

**▬▬▬▬▬▬** istniejący układ drogowy - osie ulic

**▬▬▬▬▬▬** istniejące linie kolejowe

**▬▬▬▬▬▬** Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne

**▬▬▬▬▬▬** tereny zamknięte

**▬▬▬▬▬▬** zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków

**▬▬▬▬▬▬** zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków

**▬▬▬▬▬▬** fortyfikacje i zieleni Twierdzy Kraków

**▬▬▬▬▬▬** obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

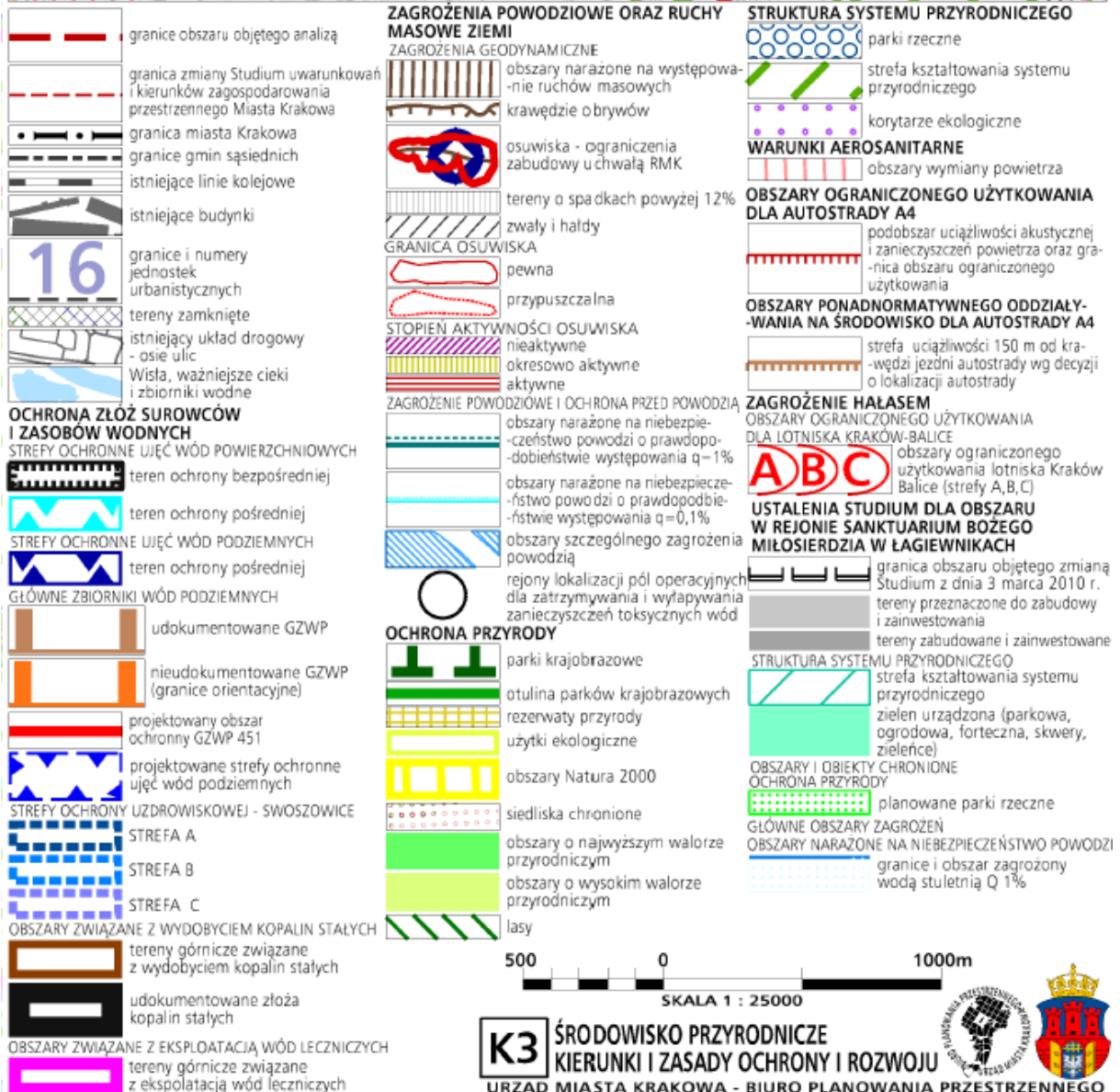
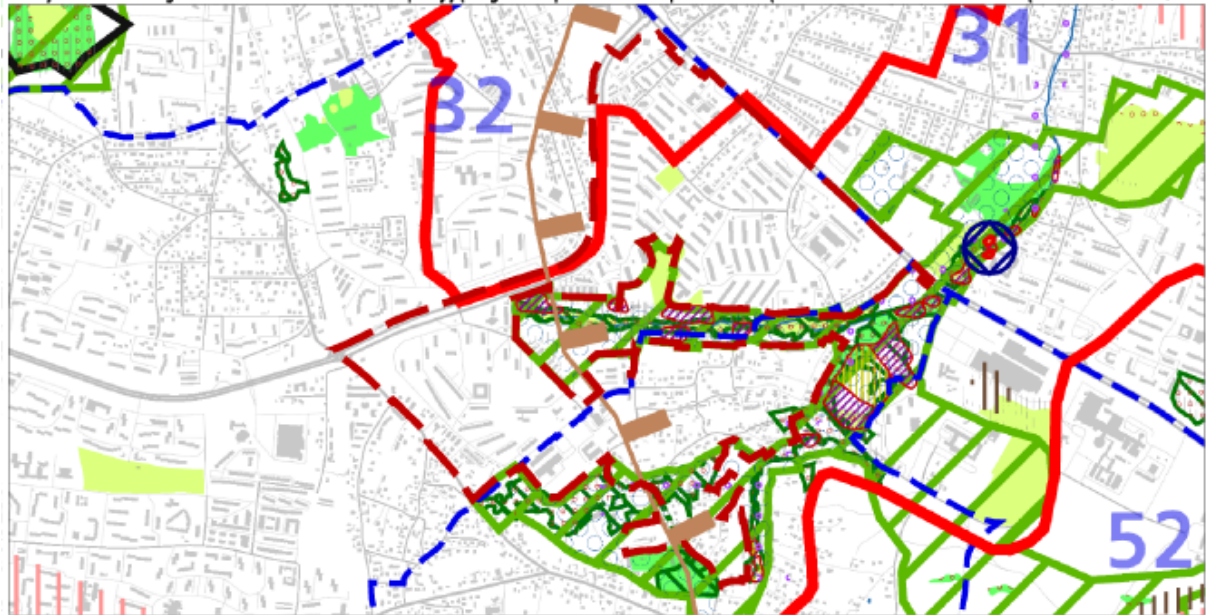
**500 0 1000m**

**SKALA 1 : 25000**

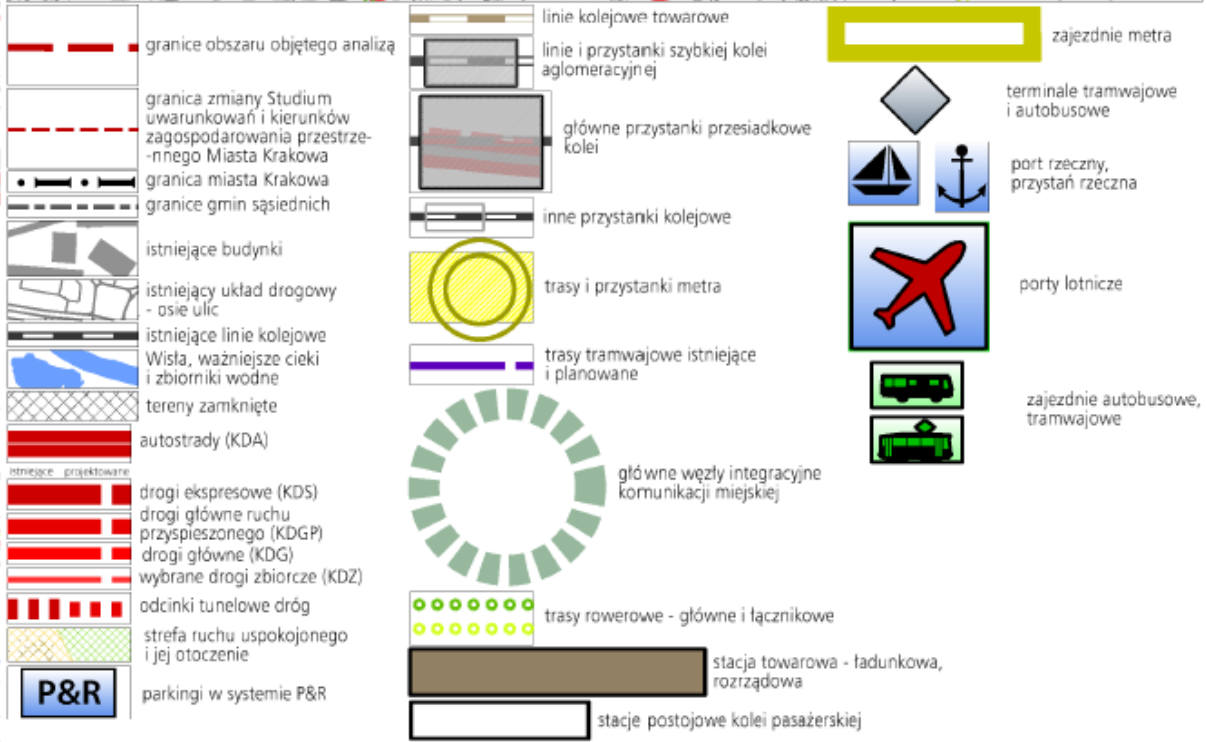
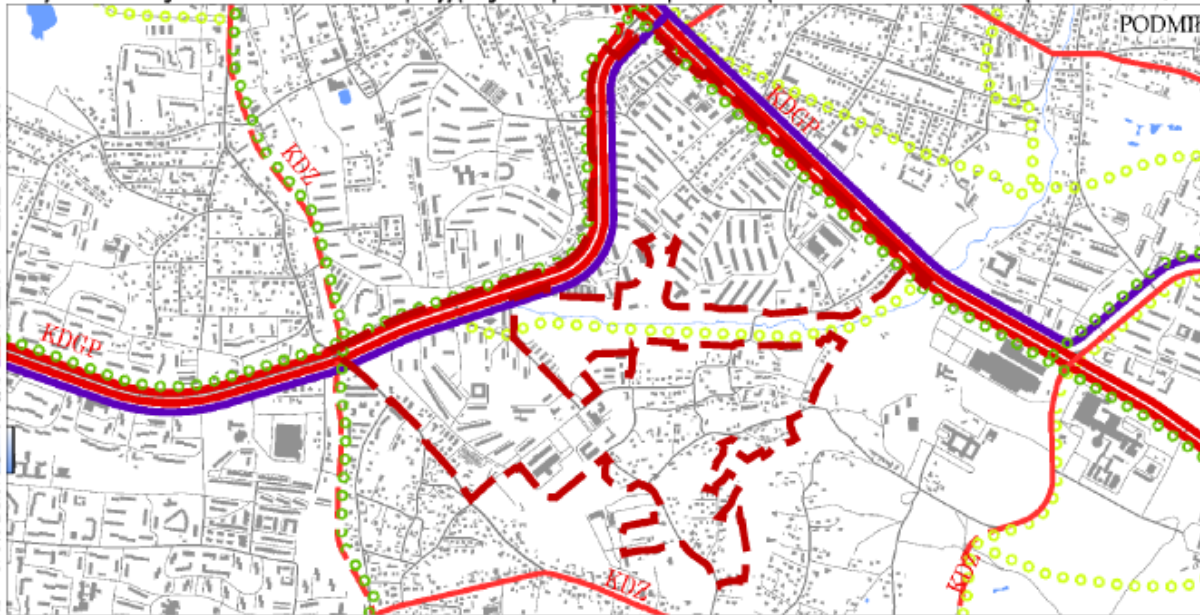
**K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU**

**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**



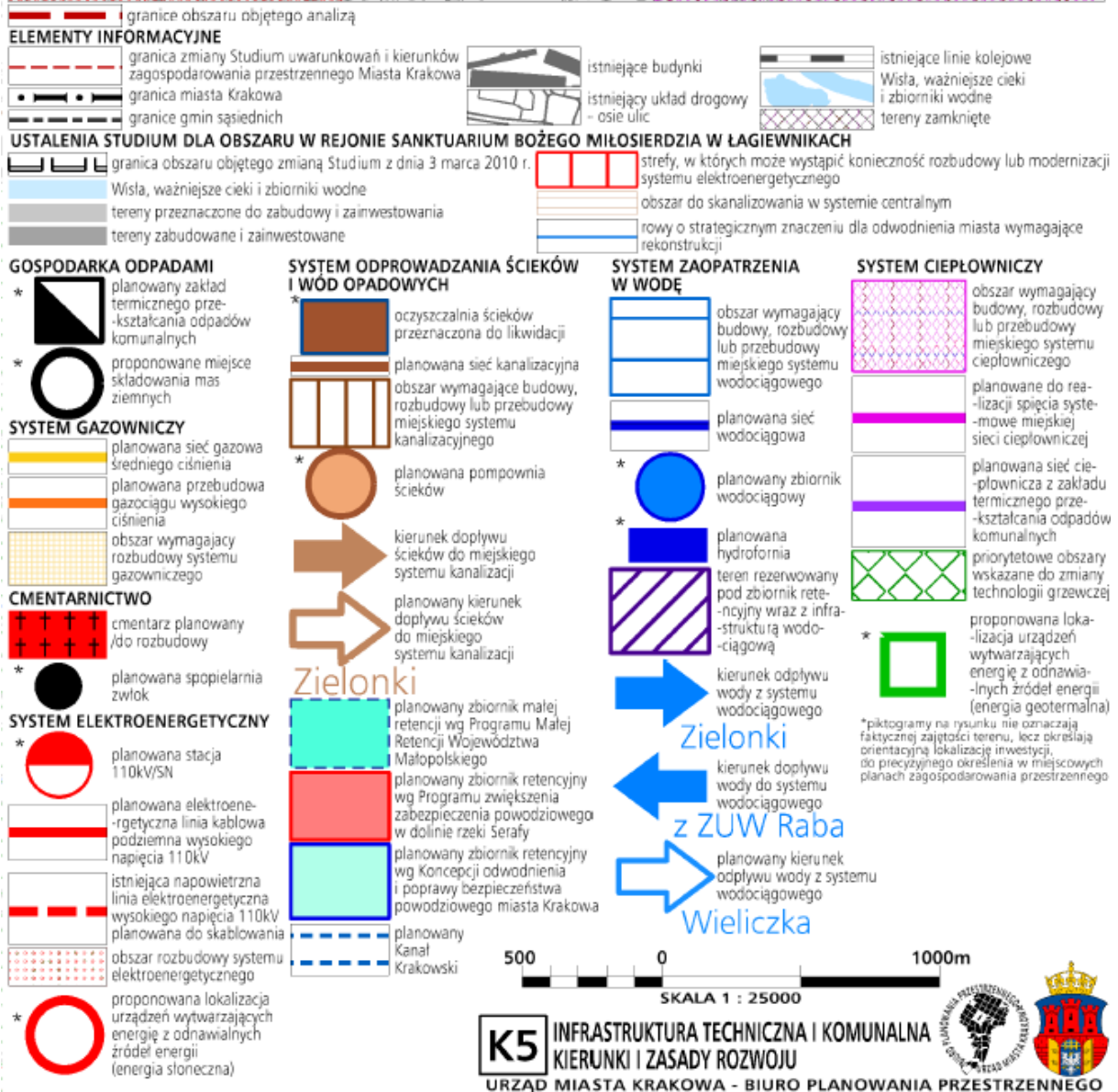
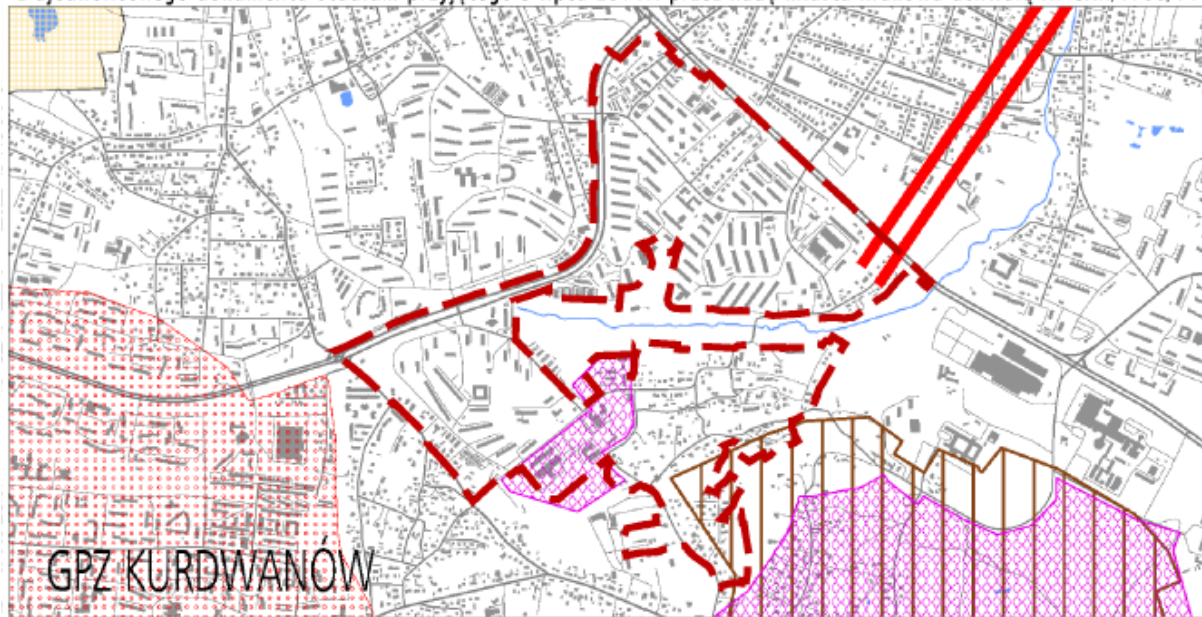
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



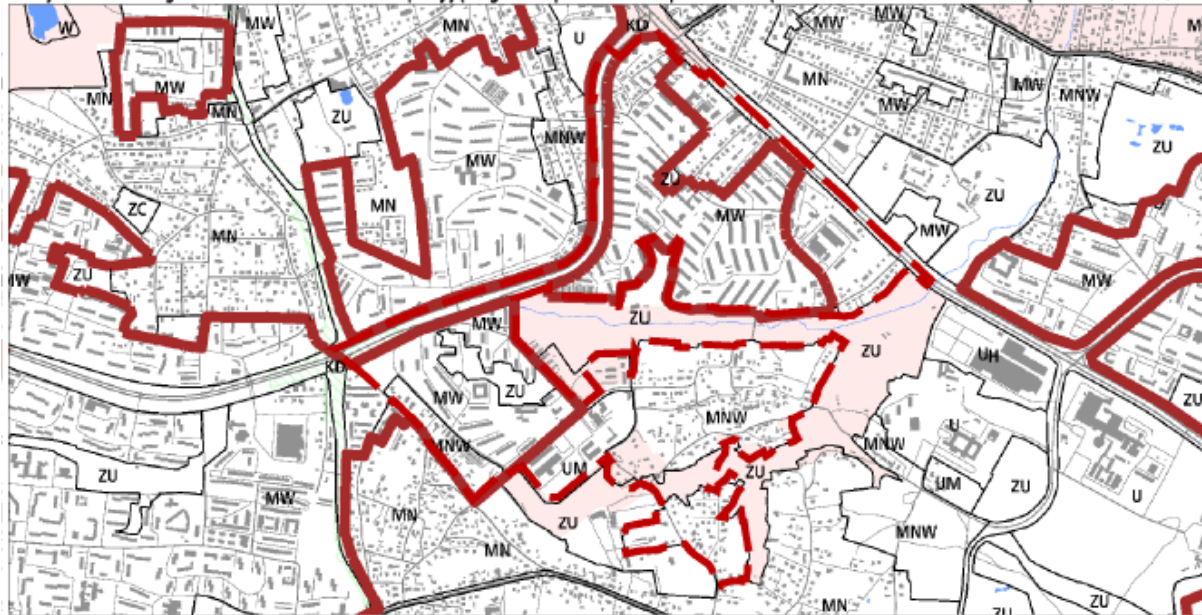
**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁĄGIEWNIKACH**



## 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**



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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYDRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

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

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

**OBZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH**

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

**OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

**OBZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

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

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

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

**OBZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, L, S, Lz, Rz, Ls,)

**OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych



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