

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



**Kraków**

*KWIECIEŃ 2019 r.*

---

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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:           Bożena Kaczmarska-Michniak

Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:   Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Prac Studialnych:                    Barbara Stawarz

Opracowanie:   Tomasz Antosiewicz

**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 2018 r., poz. 1945 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

## Spis treści:

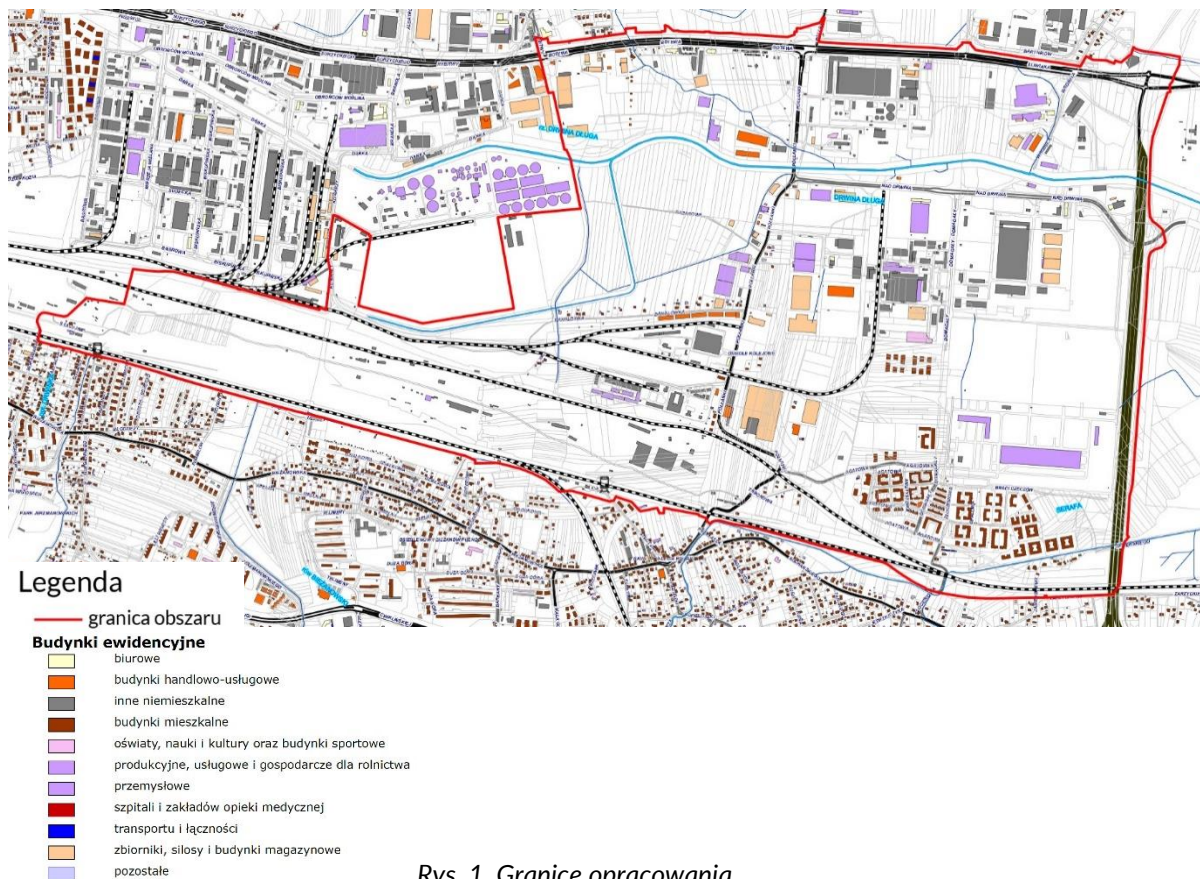
I. UWARUNKOWANIA .....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania .....	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru .....	8
4. Infrastruktura techniczna.....	9
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego.....	10
5.1. Struktura własności gruntów .....	10
5.2. Struktura użytkowania gruntów .....	13
6. Problemy przestrzenne .....	14
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego .....	15
7.1. Obszar strategiczny „Płaszów-Rybitwy” .....	22
7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe).....	23
7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....	24
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne .....	26
9. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru.....	30
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM .....	31
III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego .....	32
IV. Niezbędny zakres prac planistycznych.....	32
V. PODSUMOWANIE .....	33
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	34

# I. UWARUNKOWANIA

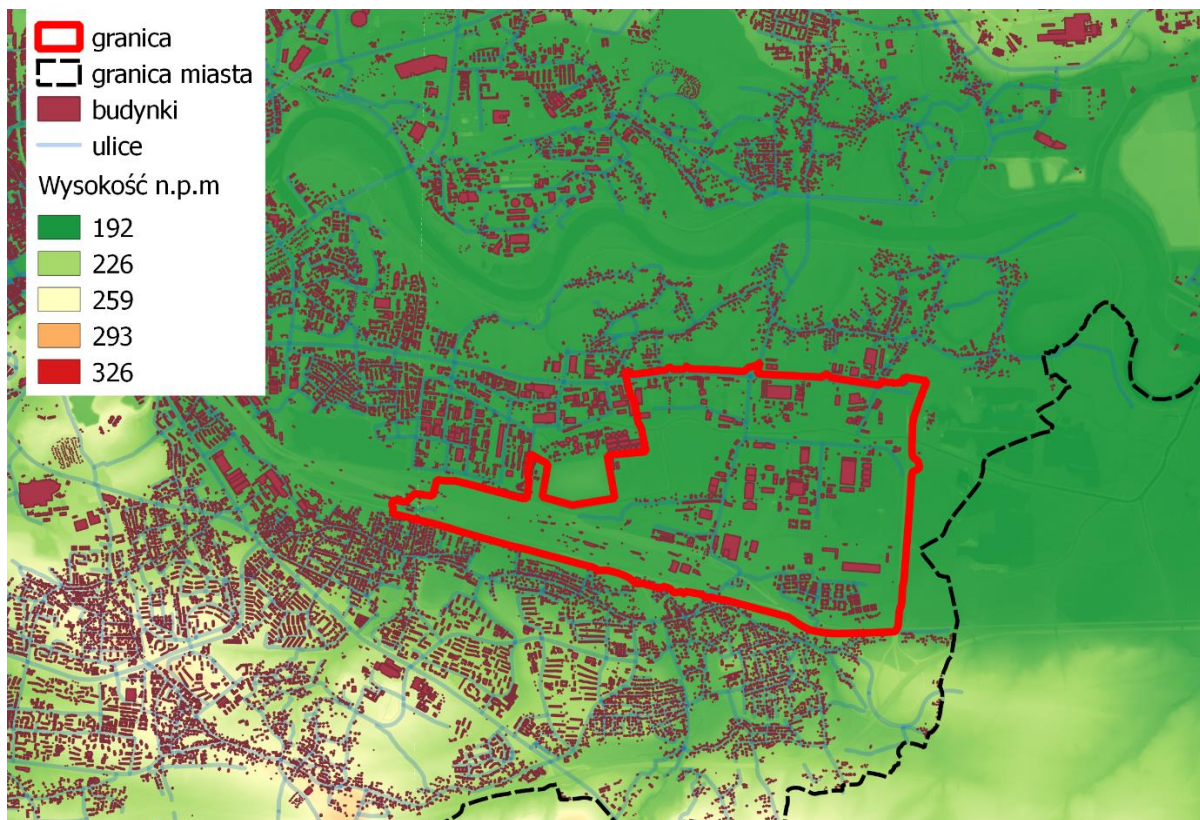
## 1. Położenie obszaru opracowania

Analizowany obszar położony jest w południowo – wschodniej części Krakowa, w odległości ok. 9 km w linii prostej od centrum miasta. Obszar objęty analizą znajduje się w granicach Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim oraz Dzielnicy XIII Podgórze, w sąsiedztwie granicy miasta z Gminą Wieliczka.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. 677,5 ha.



Rys. 1. Granice opracowania



Rys. 2. Mapa hipsometryczna

**Granice obszaru wyznaczone są:**

- **od wschodu:** zachodnią granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - etap A" – obszar Nr 166, tj. wzdłuż korytarza drogowego trasy S7 od węzła Rybitwy do ul. Wiesława Zarzyckiego;
- **od południa:** południową granicą terenów kolejowych związanych z linią kolejową E30 na odcinku od przecięcia z trasą S7 do ul. Kosiarzy;
- **od zachodu:** osią ul. Kosiarzy, następnie fragmentem działek nr 41 i 40 obr. 54 Podgórze, południową granicą działek nr 82/30, 82/31, 82/62 i 82/58 obr. 27 Podgórze, fragmentem działek nr 82/58, 15/130 i 15/129 obr. 27 Podgórze, fragmentem i wschodnią granicą działki nr 102 obr. 27 Podgórze, wschodnią granicą działki nr 15/52 obr. 27 Podgórze, osią ul. Kosiarzy, fragmentem i południową granicą działki nr 15/123 obr. 27 Podgórze, zachodnią, południową i wschodnią granicą działki nr 1/5 obr. 26 Podgórze, północną granicą działek nr 2/23 i 2/45 obr. 26 Podgórze, następnie wzdłuż zachodniej granicy terenu 7KDL wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”, tj. fragmentem działek nr 2/26 i 3 obr. 26 Podgórze, zachodnią granicą działek nr 260/4, 260/14 i 260/13, 260/9, 255/6 i 254/5 obr. 22 Podgórze, następnie fragmentem działek nr 254/4, 253/7, 434, 435, 433, 436, 437 i 400 obr. 22 Podgórze;
- **od północy:** południową granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”, tj. wzdłuż korytarza drogowego

ul. Christo Botewa od skrzyżowania z ul. Rybitwy, a następnie wzdłuż korytarza drogowego ul. Tadeusza Śliwiaka do węzła Rybitwy z trasą S7.

## 2. Stan zainwestowania

W analizowanym obszarze przeważa zabudowa o funkcji przemysłowej, składowej oraz usługowej.

W północno-zachodniej części, przy ul. Christo Botewa znajduje się centrum logistyczne i magazyny Consorfrut Polska Sp. z o.o. W sąsiedztwie, na miejscu dawnej cegielni położony jest teren Giełdy Samochodowej Kraków - Rybitwy Sp. z o.o. Ponadto przy ul. Christo Botewa znajduje się m.in. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Seton sp. z o.o., biurowiec CHB 14, centrum obróbki stali BTH Import Stal, a także hurtownie, obiekty handlowe, magazyny, myjnia bezdotykowa.

W północnej części analizowanego obszaru, u zbiegu ul. Christo Botewa i ul. Półtánki znajduje się Kompleks Handlowy "Rybitwy", zajmujący teren o powierzchni ponad 7 ha, który stanowi największy w Małopolsce hurtowy plac handlu artykułami rolno-spożywczymi. Po drugiej stronie ul. Półtánki obszar ok. 16 ha zajmują Krakowskie Zakłady Garbarskie S.A. Po ich południowej stronie zlokalizowany jest Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Krakowie.

W środkowej części ul. Półtánki znajduje się m.in. zakład produkcji szyb zespolonych Pilkington IGP Sp. z o.o., hurtownia warzyw i owoców Albert Sp. z o.o., Agencja Poligraficzna "Multigraf", hala magazynowa Zakładu Farmaceutycznego Amara Sp. z o.o. oraz budynek magazynowy z częścią biurową CB Business Park.

W południowej części ul. Półtánki znajdują się m.in.: Kolejowe Zakłady Nawierzchniowe "Bieżanów" Sp. z o.o., zakład produkcji kart do gry, gier karcianych i gier planszowych Cartamundi Polska Sp. z o.o., magazyn MK Logistic, Zakład maszyn i narzędzi ZAMiN Sp. z o.o., zakład produkcji mebli Mia Sp. z o.o., market sieci Biedronka.

Przy ul. Bazarowej zlokalizowana jest sortownia odpadów Sortbud Kraków, siedziba firmy handlowo-transportowej, hurtownia Eurocash Cash&Carry, Hostel Bazar, oddział producenta wind załadowniczych Dhollandia Poland Sp. z o.o.

Przy ul. Mariana Domagały obszar ok. 20 ha zajmuje Zakład Produkcyjny Tele-Fonika Kable S.A, ponadto zlokalizowane są w tym rejonie liczne obiekty przemysłowe i usługowe, m.in.: Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych van Remondis Sp.z.o.o, Zakład materiałów ceramicznych Zamac Sp. z o.o., Zakład usług i produkcji materiałów budowlanych Budbet s.c.

W rejonie ul. Feliksa Wrobela znajduje się oddział handlowy Konsorcjum Stali S.A., Centrum Serwisowe Blach, fabryka mebli biurowych wraz salonem ekspozycyjnym i budynkiem biurowym Euronova sp. z o.o., hotel Czarno Na Białym, oddział producenta rur stalowych MARGO Sp. z o.o.

Przy ul. Nad Drwiną w okolicach węzła „Rybitwy” zlokalizowany jest oddział Urzędu Celnego w Krakowie, agencje celne, oddział sieci salonów Stalrem, a także

kompleks magazynowy MARR Business Park, który obejmuje cztery hale produkcyjno-usługowe oraz cztery budynki biurowo-socjalne.

W południowo-wschodniej części analizowanego obszaru od lat 90. XX w. realizowane są kolejne etapy osiedla Złocień obejmującego zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Na terenie osiedla znajdują się również: budynek Poczty Polskiej S.A., niewielkie punkty usługowe, ogrodzony plac zabaw, boisko oraz Kaplica bł. Jerzego Popiełuszki. Aktualnie trwa budowa dwóch kolejnych zespołów mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Mariana Domagały, na północ od osiedla Złocień oraz przy ul. Henryka i Karola Czczów, w sąsiedztwie trasy S7. U zbiegu ul. Mariana Domagały i ul. Agatowej powstaje centrum handlowe Atut.

Wzdłuż ul. Danalówka usytuowana jest niewielka enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z sadami i ogródkami przydomowymi. Niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują ponadto przy ul. Półtangi oraz przy ul. Feliksa Jasińskiego.

W południowej części obszaru przebiega linia kolejowa E30, w sąsiedztwie której znajdują się tereny kolejowe o powierzchni ok. 90 ha, w tym tereny stacji towarowej Kraków-Bieżanów, ze składami i warsztatami naprawczymi, zakłady kolejowe, stacje kolejowe Kraków-Prokocim i Kraków-Bieżanów.

Analizowany obszar przecinają ciek wodne, zarówno naturalne, jak Serafa oraz ciek sztuczne, w uregulowanych korytach, tj. Drwina Długa i Rów Płaszowski. W rejonie ww. cieków oraz w sąsiedztwie Oczyszczalni Ścieków Płaszów występują obszary niezainwestowane, nieużytki porośnięte trawą, krzewami i pojedynczymi drzewami. W środkowej i wschodniej części obszaru analizowanego, pomiędzy ulicą Mariana Domagały a trasą S7 występują zadrzewione tereny zbiorowisk ruderalnych.



Rys. 3. Ortofotomapa

### **3. Obsługa komunikacyjna obszaru**

#### **Układ drogowy**

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej miasta poprzez sieć dróg wewnętrznych połączonych z:

- ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka i ul. Półtanki – drogami klasy zbiorczej o kategorii drogi powiatowej;
- ul. Nad Drwiną – drogą klasy lokalnej o kategorii drogi gminnej;
- ul. Agatową i ul. Domagały - drogami klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej.

Obszar podlegający analizie w części północnej przylega do ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka, które łączą obszar z centrum miasta. W części wschodniej obszar przylega do trasy S7, stanowiącej wschodnią obwodnicę Krakowa, z możliwością włączenia się przez Węzeł Rybitwy. Połączenie z ww. trasami zapewnia użytkownikom komunikacji indywidualnej szeroki dostęp do głównych dróg w mieście.

Niemniej układ drogowy na znacznej części analizowanego obszaru charakteryzuje się ograniczonymi szerokościami jezdni, brakiem chodników dla pieszych i oświetlenia ulicznego. Większość ulic posiadają utwardzone jezdnie o szerokości jednego pasa ruchu oraz gruntowe pobocza. Jedynym bezpośrednim połączeniem z obszarem Bieżanowa, położonym na południe od terenów kolejowych, są ul. Półtanki i ul. Złocieniowa.

#### **Parkowanie**

Obszar analizowany znajduje się poza obowiązującymi w mieście strefami płatnego parkowania. Z uwagi na występujące tu funkcje, w szczególności w rejonie giełdy rolnej i giełdy samochodowej, jak również w rejonie osiedla Złocień, zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w tym obszarze jest duże. Parkowanie realizowane jest głównie na licznych parkingach.

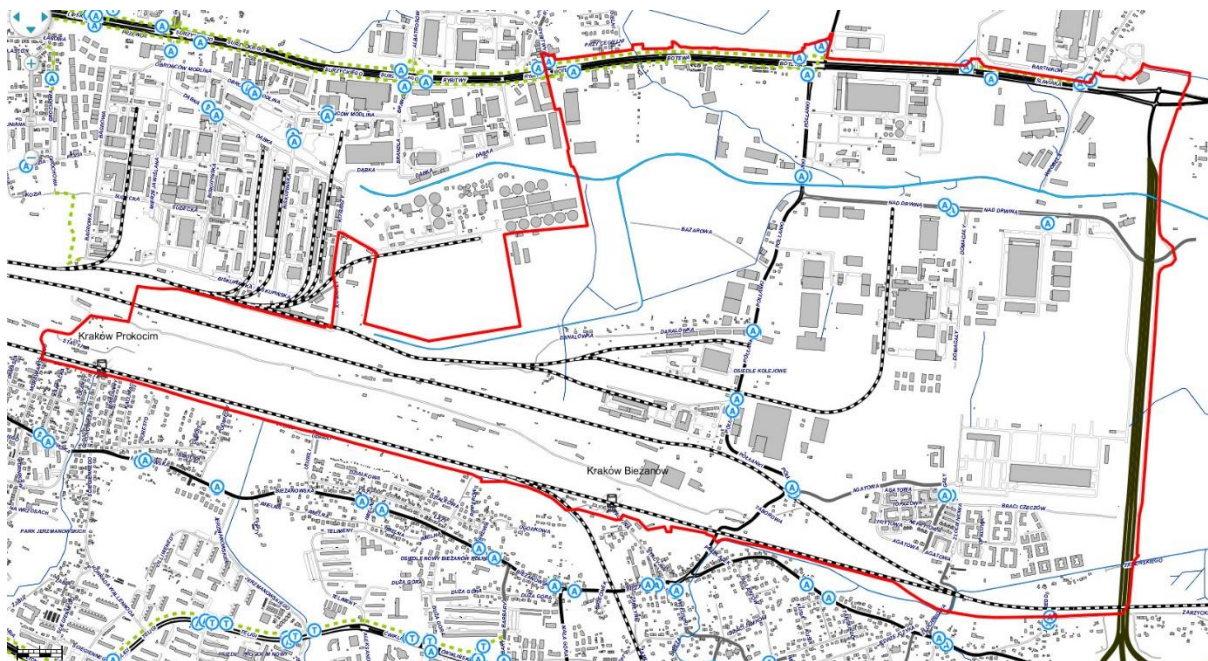
#### **Komunikacja zbiorowa**

Na ofertę komunikacji zbiorowej w analizowanym obszarze składają się linie autobusowe z przystankami w ciągu ulic Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka oraz wzdłuż ul. Półtanki i ul. Mariana Domagały. Kursują tu linie miejskie nr 123 (Mały Płaszów – Mistrzejowice), 125 (Szpital Rydygiera – Złocień), 163 (Rząka - Os. Piastów), 183 (Złocień – Dom Spokojnej Starości/Wydział Farmaceutyczny UJ) oraz linia aglomeracyjna nr 264 (Mały Płaszów - Grabie Kościół). Tereny położone przy ul. Christo Botewa oraz ul. Nad Drwiną znajdują się w obszarze objętym usługą tzw. telebusa. Na obszarze analizowanym funkcjonuje również linia autobusowa komunikacji nocnej – nr 643. Kursuje ona od piątku do niedzieli na trasie Podgórska SKA – Złocień.



## Kolej

Przez analizowany obszar przebiega linia kolejowa wraz ze zmodernizowanymi przystankami kolejowymi Kraków Prokocim oraz Kraków Bieżanów. Kolejny przystanek kolejowy ma zostać zrealizowany do roku 2020 w rejonie os. Złocień.



Rys. 4. Komunikacja

## 4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty przedmiotową analizą posiada pełne wyposażenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w stopniu wystarczającym dla funkcji obecnie realizowanych na obszarze objętym analizą, niemniej z uwagi na planowany zakres inwestycji objętych strategicznym projektem miejskim pn. „Nowe Miasto” konieczna będzie rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.

### **System zaopatrzenia w wodę**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie i jest uzbrojony w rozbudowaną sieć magistralną i rozdzielczą rozprowadzającą. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* znaczna część obszaru wskazana została jako obszary wymagające budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego.

### **System odprowadzania ścieków i wód opadowych**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie z centralną oczyszczalnią ścieków „Płaszów”. W jego środkowej części obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej, na pozostałym obszarze – system kanalizacji rozdzielczej. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* znaczna część obszaru analizowanego

wskazana została jako wymagająca budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego.

#### **System gazowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu gazowniczego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znaczna część obszaru analizowanego wskazana została jako wymagający rozbudowy systemu kanalizacyjnego.

#### **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu zasilania w energię elektryczną przez stację GPZ 110/15 kV - GPZ Rybitwy. Źródłem zasilania w energię elektryczną są stacje transformatorowe SN/nN. Na obszarze występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. W części obszaru zlokalizowane są napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

#### **System ciepłowniczy**

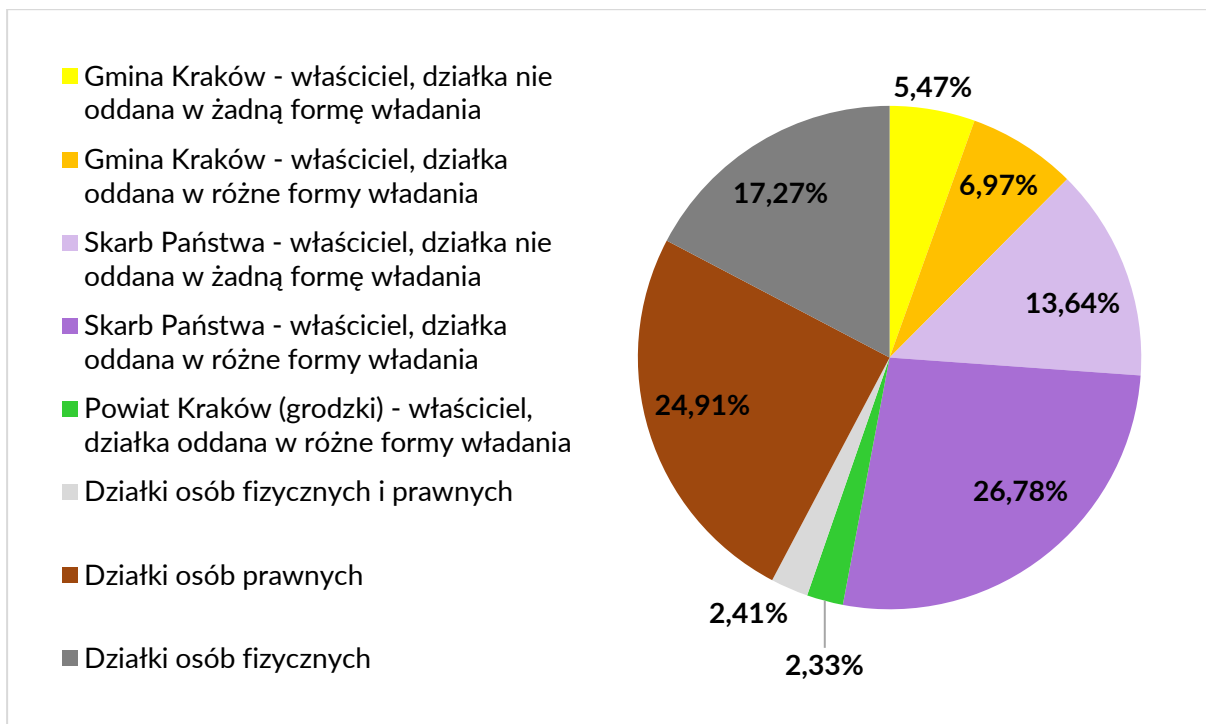
Obszar analizowany znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego, którego dysponentem sieci jest Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A.

### **5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego**

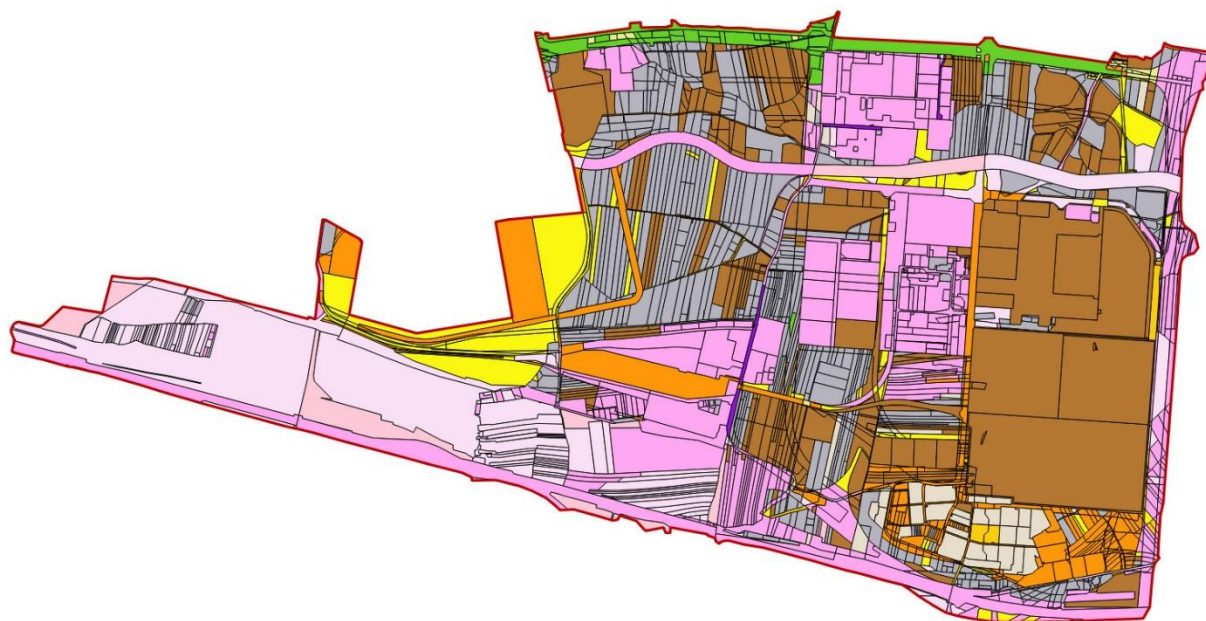
#### **5.1. Struktura własności gruntów**

W obszarze analizowanym największą grupę stanowią działki Skarbu Państwa oddane w różne formy władania, które stanowią 26,8 % powierzchni analizowanego obszaru (łącznie 181 ha). Liczną grupą są grunty osób prawnych obejmujące 168 ha, co stanowi 25% obszaru analizy, grunty osób fizycznych o łącznej powierzchni 116 ha, co stanowi 17% powierzchni obszaru, oraz grunty Skarbu Państwa nie oddane w żadną formę władania, obejmujące 92 ha, co stanowi 13,6% obszaru analizy. Kolejną grupę stanowią działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania o łącznej powierzchni 47 ha, co stanowi 7% obszaru analizy oraz działki Gminy Kraków nie oddane w żadne formy władania, których łączna powierzchnia wynosi 37 ha, co stanowi 5,5% powierzchni analizowanego obszaru.

Szczegółową strukturę własności gruntów oraz ich położenie obrazuje poniższy diagram oraz mapa.



Rys. 4. Struktura własności gruntów



- Legenda
- granica
  - ulice
  - kolej
- grupy własności
- Działki osób fizycznych
  - Działki osób fizycznych i prawnych
  - Działki osób prawnych
  - Gmina Kraków
  - Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami
  - Gmina Kraków - oddana w różne formy władania
  - Skarb Państwa
  - Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami
  - Skarb Państwa - oddana w różne formy władania
  - Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny
  - Powiat Kraków
  - Powiat Kraków - oddana w różne formy władania
  - Województwo małopolskie

Rys. 5. Przestrzenne rozmieszczenie struktury własności gruntów (stan na marzec 2019 r.)

Zagadnieniem wymagającym szczegółowego rozpoznania na etapie analizy struktury własności jest stan własności działek Gminy Kraków i Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste osobom prawnym, dla których w Studium ustalono kierunek zagospodarowania pod MW, MN, MNW, UM. Wynika to z faktu, iż z dniem 1 stycznia 2019 r. zaczęła obowiązywać nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Na mocy przepisów prawa - użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przez pojęcie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, o których mowa w ustawie, należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Należy podkreślić, że użytkowanie wieczyste nadal będzie stosowane do działek wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe. Niemniej jednak ze względu na skomplikowany zakres określania jakie nieruchomości objęte zostaną przekształceniom prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, dla potrzeb analizy inwestycje te zakwalifikowano do „różnych form władania”.

Uchwalenie planu miejscowego dla tych działek, w którym ustalenia dopuszczają na nich lokalizację zabudowy mieszkaniowej skutkować będzie utratą korzyści finansowej na rzecz Gminy (Skarbu Państwa) z tytułu opłaty rocznej zastąpionej opłatą przekształceniową wraz z możliwą bonifikatą.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w granicach opracowania zlokalizowane są działki Gminy Kraków lub Skarbu Państwa, które mogą w przyszłości podlegać przepisom wspomnianej wyżej ustawy. Ich łączna powierzchnia wynosi ok. 73 ha, co stanowi ok. 10,8% powierzchni obszaru objętego analizą.



Rys. 8. Działki Gminy Kraków i Skarbu Państwa na terenach inwestycyjnych wskazanych w Studium oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym (kolor żółty).

## 5.2. Struktura użytkowania gruntów

Obszar analizowany cechuje się zróżnicowaną strukturą użytkowania gruntów. Wśród nich największy udział przypada terenom sklasyfikowanym jako tereny przemysłowe (Ba) – 25,7% oraz tereny kolejowe – 21%. Szczegółową strukturę użytkowania gruntów oraz ich położenie obrazuje poniższy diagram oraz mapa.

Na obszarze objętym analizą występują następujące kategorie użytkowania gruntów powyżej 0,1% powierzchni:

### Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:

- B – tereny mieszkaniowe 6%,
  - Ba – tereny przemysłowe 25,7%,
  - Bi – inne tereny zabudowane 7,3%,
  - Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy 2,3%,
- tereny komunikacyjne, w tym:
- dr – drogi 7,7%,
  - Tk – tereny kolejowe 21%,
  - Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych 0,3%,
  - Tr – tereny różne 1,6%.

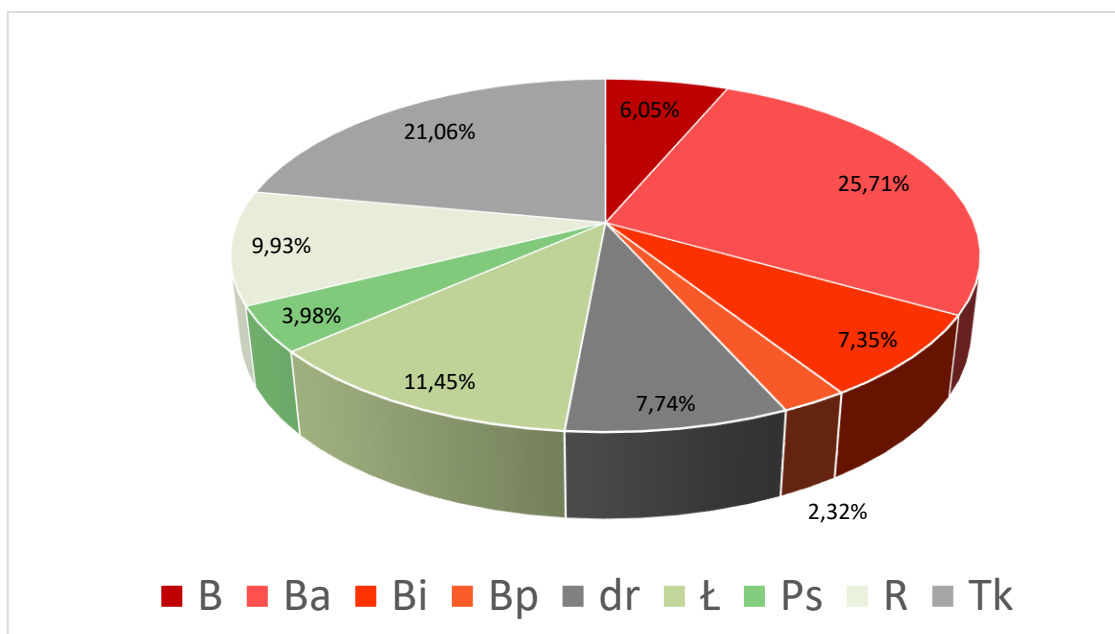
### Użytki rolne, w tym:

- R – grunty orne 9,9%,
- S – sady 0,2%,
- Ł – łąki trwałe 11%,
- Ps – pastwiska trwałe 4%,
- Br – grunty rolne zabudowane 0,6%,

- W – grunty pod rowami 0,3%,
- N – nieużytki 0,3%,

**Grunty pod wodami, w tym:**

- Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi 0,9%.



Rys. 6. Struktura użytków (stan na marzec 2019 r.)

**Legenda**

- granica
- Kategoria użytku
- B
- Ba
- Bi
- Bp
- Br
- Bz
- dr
- Ls
- Lz
- Lzr
- ł
- N
- Ps
- R
- S
- Ti
- Tr
- W
- Wp
- K
- Tk
- Tp
- Ws



Rys.7. Klasyfikacja użytków (stan na marzec 2019 r.)

## 6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano podstawowe problemy:

1. istniejący układ komunikacyjny oraz infrastruktura techniczna są niewystarczające w odniesieniu do kierunków rozwoju przyjętych w dokumencie Studium dla analizowanego obszaru;

2. zabudowa mieszkaniowa os. Złocień nie jest w wystarczającym stopniu wyposażona w infrastrukturę społeczną oraz usługi o charakterze lokalnym;
3. bariery przestrzenne w postaci trasy S7, linii kolejowej, cieków wodnych, obszarów produkcyjnych i przemysłowych oraz instalacji technologicznych;
4. brak ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej oraz atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
5. uciążliwości zapachowe dla mieszkańców południowej części Krakowa, związane z działalnością garbarni, kompostowni, zakładów przetwarzających odpady.

## **7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego**

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wybrano niektóre spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy zastosować 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), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*

4. Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) 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), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), 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), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – 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) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększania tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury

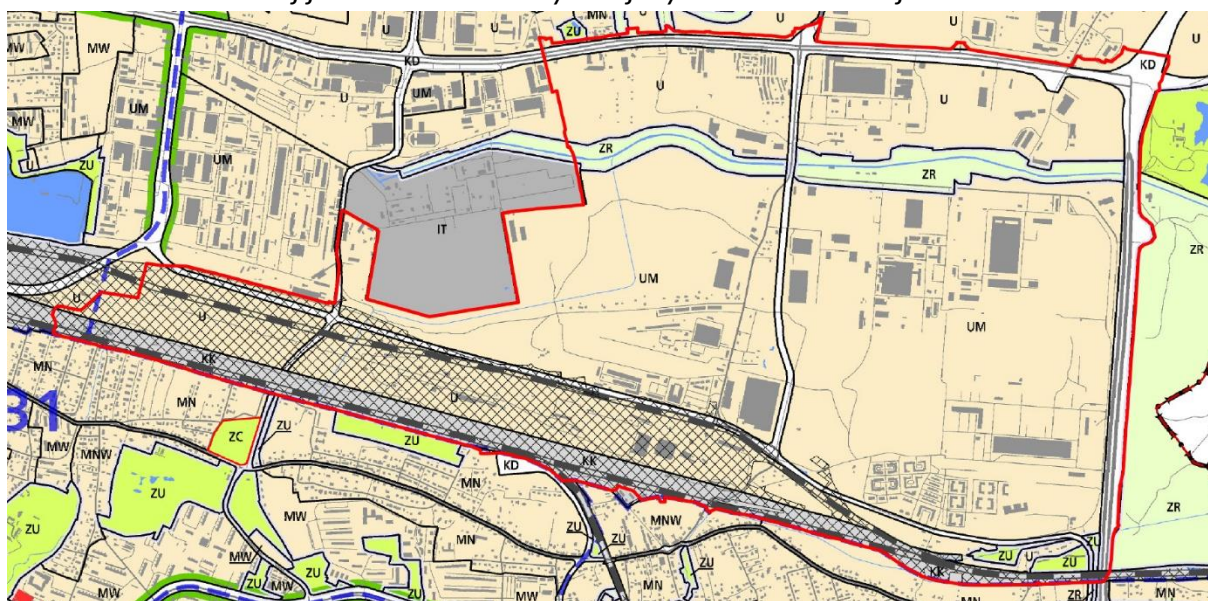


- technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
  12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznaczają 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) i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
  14. Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztorowymi itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;
  15. Ustala się dla terenu cmentarzy (ZC) oraz infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inną wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
  16. Wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury technicznej (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, chyba, że inny parametr wysokości zabudowy został wyznaczony dla tej kategorii zagospodarowania terenu w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
  17. (...);
  18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustaloną 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.



Rys. 13. Studium - plansza K1- Struktura przestrzenna

Analizowany obszar znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej wskazanej w Studium - **49 PŁASZÓW - RYBITWY**.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów, dla obszaru objętego analizą:

#### **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** - Zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **U - Tereny usług,**

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

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

#### **ZU - Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi,

**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, różnorodne formy zieleni nieurządzonej,

#### **ZR - Tereny zieleni nieurządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

**Funkcja dopuszczalna** - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### **KK - Tereny kolejowe**

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

#### **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.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego analizą:

**W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:**

- *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana w rejonie os. Złocień, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową;*
- *Przekształcenie rejonu Płaszów-Rybitwy w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;*
- *Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei, wzdłuż ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;*
- *Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;*
- *Lokalizowanie wzdłuż istniejących ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka oraz głównych ulic projektowanego układu drogowego zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;*
- *Obszar pomiędzy ciągiem ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, terenami PKP, trasą S7 i ul. Kosiarzy do kształtowania nowej zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy wysokościowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym;*
- *Północna część terenów zamkniętych PKP stacji Prokocim do przekształceń w kierunku usług;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, trasy S7 i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).*

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- *Zabudowa w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także w terenach usług o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;*
- *Zabudowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i zieleni urządzonej;*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;*
- *Zabudowa wysokościowa realizowana wyłącznie przy kompleksowym przekształceniu całego obszaru w centrum wielofunkcyjne;*

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95%(...).

#### **W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) od 25m do 250m, a dla budynków technicznych i garaży od 11m; (...); dla osiedla Złocień w kierunku wschodnim do drogi S7 do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) dla działek położonych po południowej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 50m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż tych ulic do 40m, (...);

#### **W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):**

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

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje niewielki fragment (w płn. części obszaru analizowanego);
- Nadzoru archeologicznego:
  - obejmuje niewielkie, rozproszone fragmenty jednostki.

#### **W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):**

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Parki rzeczne;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$ ;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej  $Q_{1\%}$  - południowo-zachodnia część jednostki;
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią - rz. Wisła, rz. Drwinia;
- Korytarze ekologiczne;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451.

## 7.1 Obszar strategiczny „Płaszów-Rybitwy”

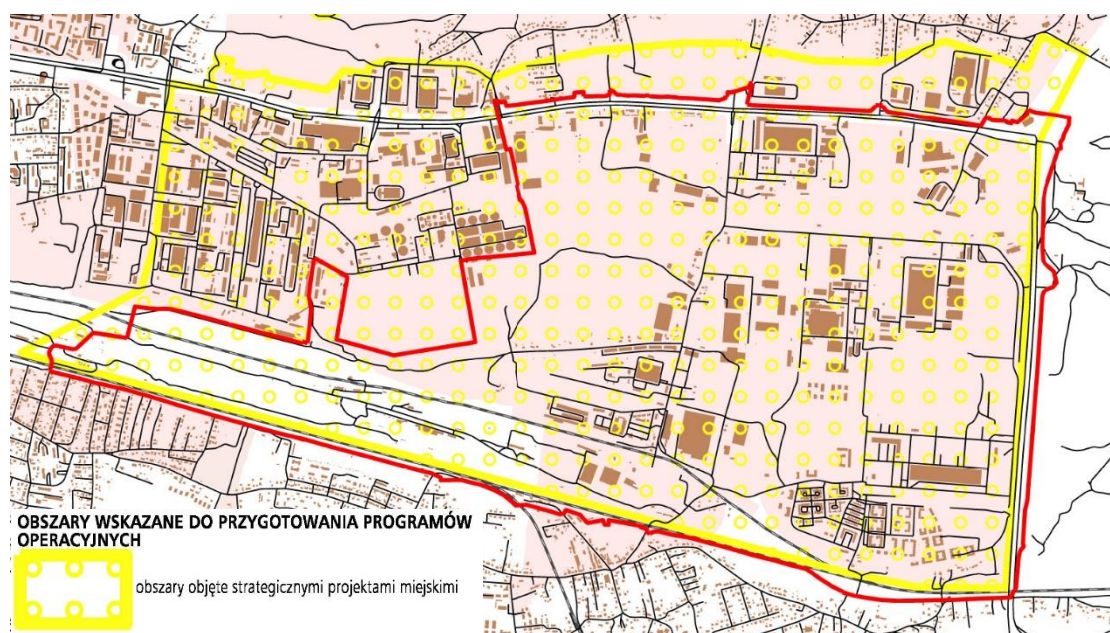
Analizowany obszar położony jest obrębie ustalonego w obowiązującym dokumencie Studium obszaru strategicznego „Płaszów-Rybitwy”, tj. obszaru, który w przyszłości będzie miał kluczowe znaczenie dla rozwoju Miasta oraz gmin sąsiednich.

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

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

*Znaczenie kluczowe dla realizacji strategicznego projektu miejskiego „Płaszów-Rybitwy” będą miały następujące przedsięwzięcia infrastrukturalne: kontynuacja realizacji trasy S7, przedłużenie linii tramwajowej w kierunku wschodnim czy wykorzystanie ok. 90 hektarowej rezerwy terenów kolejowych po północnej stronie stacji Kraków – Prokocim, „uwolnionej” w wyniku strategicznej zmiany dotyczącej lokowania głównej towarowej stacji kolejowej na obszarze Miasta.*

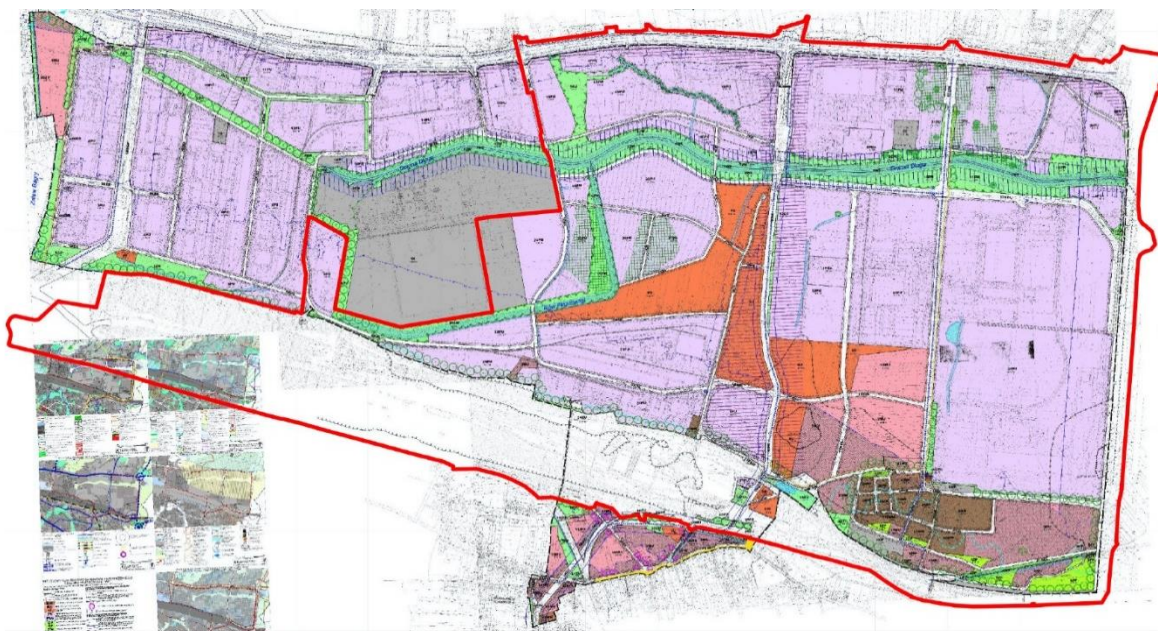
*Część z planowanych inwestycji znajduje się w trakcie realizacji bądź została już zrealizowana (m.in. budowa trasy S7, modernizacja linii kolejowej wraz z budową przystanków kolejowych).*



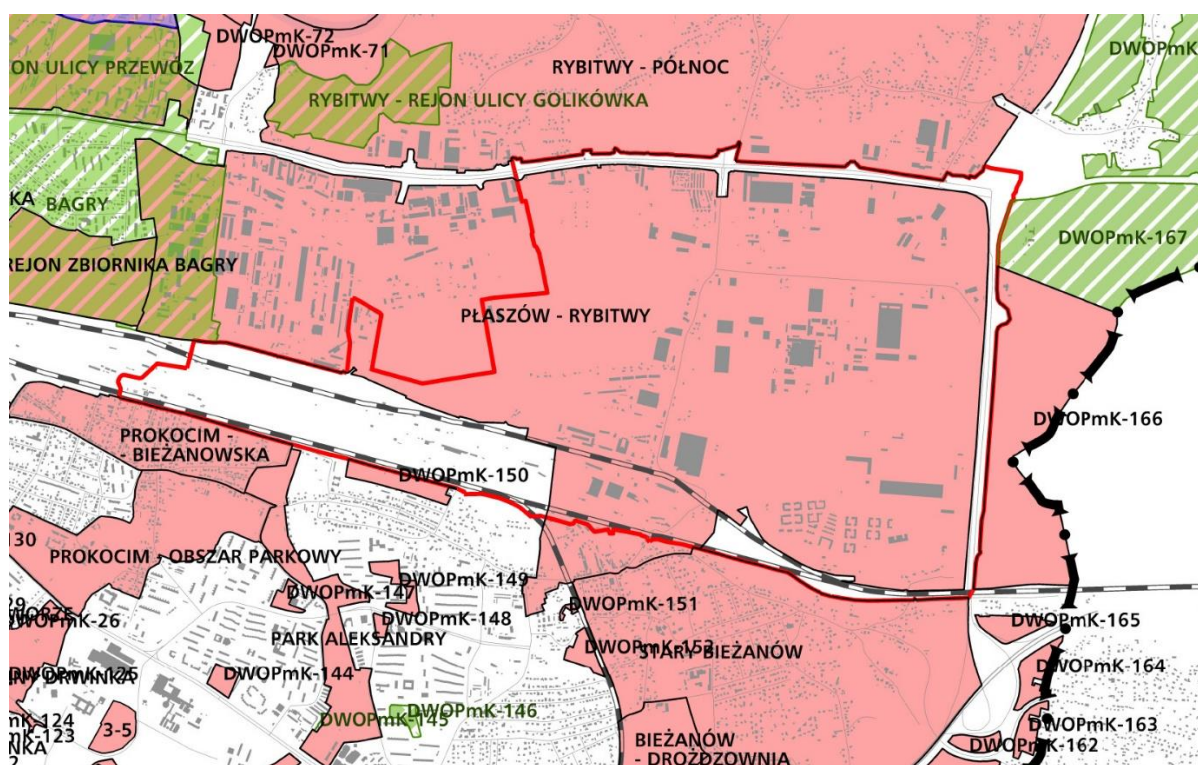
Rys. 10. Zasięg terenu objętego obszarem strategicznym „Płaszów-Rybitwy”

## 7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)

Obszar podlegający analizie jest w znacznej części objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów - Rybitwy”, uchwalonego uchwałą NR LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r.



Rys. 14. Rysunek mpzp obszaru „Płaszów - Rybitwy”.



Rys. 15. Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

### 7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012.

W dniu 26 marca 2018 roku Sejmik Województwa Małopolskiego podjął uchwałę Nr XLVII/732/18 w sprawie zmiany uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

W uchwalonym dnia 26 marca 2018 roku dokumencie zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego wśród najważniejszych działań zakresie kształtowania metropolii i poprawy jakości życia wymienia się rozwój obszaru „Płaszów-Rybitwy” jako kluczowego projektu strategicznego o randze metropolitalnej.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego zawiera również wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego:

- kształtowanie struktury przestrzennej KOM w oparciu o kluczowe obszary koncentrujące potencjał metropolitalny (m.in. Płaszów-Rybitwy);
- wzmocnienie funkcji metropolitalnej i rozwój infrastruktury;



- zapewnienie konkurencyjnej jakości przestrzeni zamieszkania i warunków życia;
- przeciwdziałanie rozproszeniu zabudowy w środowisku mieszkaniowym (generuje wysokie koszty transportu publicznego i infrastrukturę techniczną, powoduje degradację krajobrazu);
- harmonizowanie rozwoju terenów mieszkaniowych;
- rozwój zadrzewiania w ramach zieleni ulicznej i zieleni towarzyszącej zabudowie;
- budowa linii metra/premetra w Krakowie.

Dokument ten zawiera wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej w dokumentach planistycznych gmin:

- rozwój nowych miejsc pracy poprzez przekształcenie terenów przemysłowych i pokolejowych;
- dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych;
- kształtowanie nowych terenów do zabudowy (mieszkaniowej i usługowej) poprzez intensyfikację zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych;
- planowanie zwartej zabudowy mieszkaniowej i zapobieganie procesom rozpraszania zabudowy;
- kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej;
- rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta i obszaru metropolitalnego w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 prezydent miasta sporządza studium (uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia obowiązujące od dnia 9 lipca 2014 r. Studium uwzględniają wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego, w zakresie obszaru objętego powyższą analizą.

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

Ponadto w toku procedury planistycznej, zgodnie z przepisem art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o sporządzeniu planu miejscowego zostanie powiadomiony zarząd województwa, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w projekcie planu miejscowego.

## 7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

### A. Analiza rejestru prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioski o sporządzenie / zmianę planu miejscowego

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono 12 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela. 1. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Oznaczenie nieruchomości	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2233	osoba fizyczna	Działka nr 4 obr. 105 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	16.12.14
2	2234	osoba fizyczna	Działka nr 4 obr. 105 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	16.12.14
3	2290	osoba prawna	Działka nr 408/12 obr.105 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	23.03.15
4	2372	Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów – Prokocim	Działka nr 408/12 obr.105 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	07.09.15
5	2374	osoba fizyczna	Działka nr 324/1 obr. 106 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	14.09.15
6	2467	osoba fizyczna	Działka nr 130 obr. 104 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	07.04.16
7	2893	Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów – Prokocim	Wniosek o sporządzenie mpzp dla obszaru osiedli mieszkaniowych na terenie dzielnicy XII	Wniosek o sporządzenie mpzp	22.12.17
8	2945	osoba prawna	Działki nr 17/28, 17/32, 17/36, 17/38 obr. 104 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	04.05.18
9	2964	osoba prawna	Działki nr 237/15, 237/13, 274/1, 274/2, 189/41, 188/29, 188/27, 180/15, 179/9, 176/8, 176/6, 174/12, 173/12, 172/17, 178/2, 236/45, 236/46; obr. 104 Podgórze, oraz działki nr 223/9, 223/8, 223/15, 223/16, 223/11, 200/8, 200/6, 462/1, 462/2, 461/1, 461/2, 461/3, 460, 459/5, 459/6, 400, 150/13, 150/15, 150/18, 195/2, 195/1, 224; obr. 105 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	13.06.18
10	3062	osoba fizyczna	działek 333, 332/1, 332/2, 331/1, 331/2, 330, 329 obr. 48 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	24.09.18
11	3122	Stowarzyszenie "Partycypuj"	Tereny 16PU, 17PU, 19PU, 21PU, 1K, 34PU, 35PU mpzp „Płaszów-Rybitwy”	Zmiana planu miejscowego	28.12.18
12	3183	osoba fizyczna	Działka nr 130 obr. 104 Podgórze	Zmiana planu miejscowego	29.03.19



Rys. 16. Obszar objęty wnioskami o sporządzenie planu miejscowego

## B. Wydane/procedowane decyzje o pozwolenie na budowę

Po analizie prowadzonego przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestru stwierdzono, że dla nieruchomości zlokalizowanych na terenie obszaru objętego przedmiotową analizą w okresie **od 1 stycznia 2016 r. do 1 kwietnia 2019 r.** wydano **64** decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mogących wpłynąć na zmianę w dotychczasowym zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

### Budowy:

- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi (sklep, przedszkole), garażami i z miejscami postojowymi przy ul. Domagały;
- zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, oraz chodnikami, miejscami parkingowymi, dojazdami przy ul. Agatowej;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Agatowej, Jasieńskiego, Taborowej;
- hali produkcyjno-usługowej z zapleczami biurowo-socjalnymi przy ul. Domagały;
- budowa budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą tech., instal. wewn., rozbudową układu komunikacyjnego, placów manewrowych i parkingów przy ul. Nad Drwiną;
- budynku magazynowego przy ul. Półtanki;
- budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo socjalną przy ul. Półtanki;
- budynku biurowego z usługami przy ul. Christo Botewa;
- budynku magazynowo, handlowo, usługowego wraz z zapleczem socjalno-biurowym przy ul. Półtanki;

- chłodniczej hali magazynowej wraz z częścią biurową, administracyjną i socjalną wraz z drogami wewn. i parkingiem przy ul. Półtanki;
- budynku usługowo-magazynowego przy ul. Danilówka;
- kaplicy kościelnej z zapleczem socjalno-kancelaryjnym przy ul. Agatowej.

#### Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

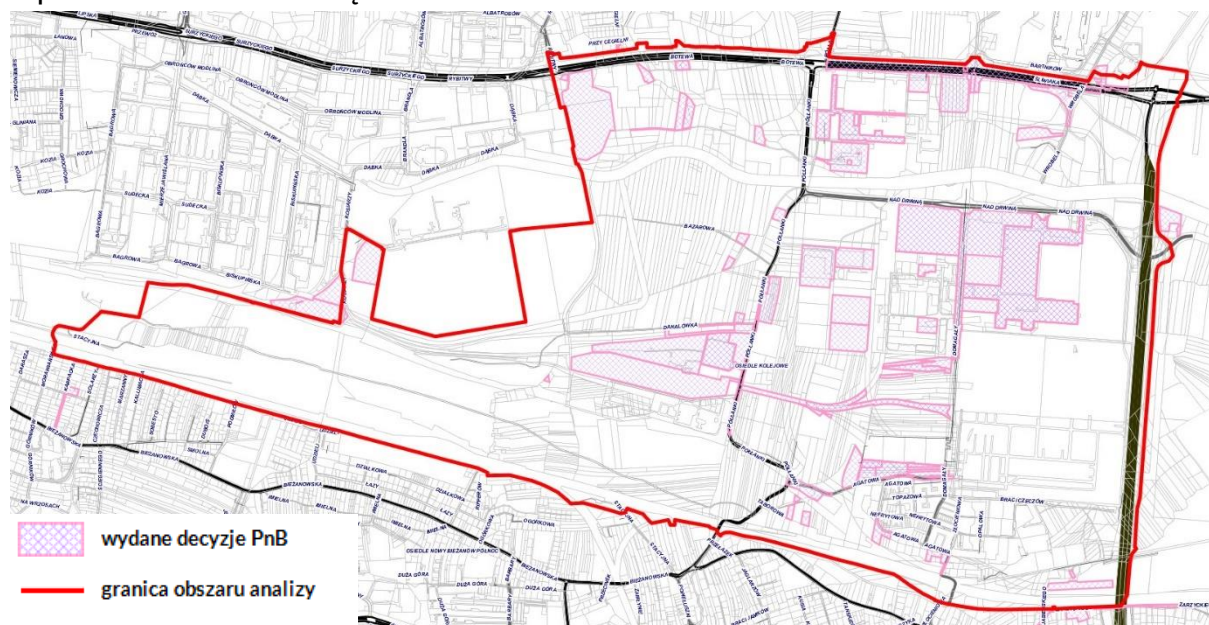
- Przebudowy i rozbudowy hali magazynowej centrum logistycznego przy ul. Christo Botewa;
- Rozbudowy hal magazynowych przy ul. Półtanki;
- Rozbudowy budynku magazynowego przy ul. Agatowej;
- Przebudowy budynku przy ul. Domagały;
- Przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Taborowej;

#### Rozbiórki:

- budynków przy ul. Danalówka, Nad Drwiną, Kosiarzy, Półtanki;
- linii zasilających PT Podłęże PKP51 i PKP52.

Na obszarze objętym analizą zostały wydane dwie decyzje na realizację inwestycji drogowej (ZRID) dot. ul. Półtanki i ul. Agatowej.

Ponadto dla obszaru objętego niniejszą analizą wydane zostały również decyzje o pozwoleniu na budowę będące decyzjami zamiennymi do wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

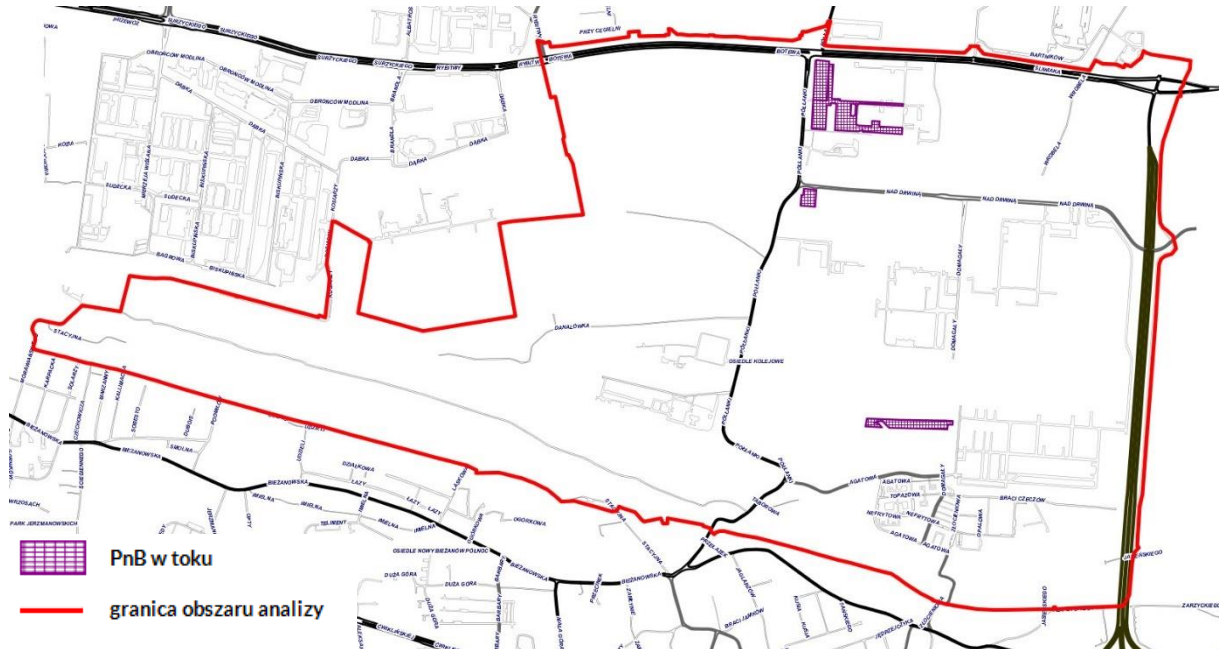


Rys. 14. Wydane decyzje PnB

Aktualnie (na dzień 1.04.2019 r.) na terenie objętym przedmiotową analizą, dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w sposobie zagospodarowaniu terenu prowadzone są 4 postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Dotyczą one budowy:

- wielofunkcyjnego budynku usługowego - serwisu diagnostyki i naprawy samochodów z uzupełniającą funkcją biurową przy ul. Nad Drwiną;

- budynku biurowo-socjalny z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Półtanki;
- budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo socjalną przy ul. Półtanki;
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i infrastrukturą komunikacyjną przy ul. Domagaty.

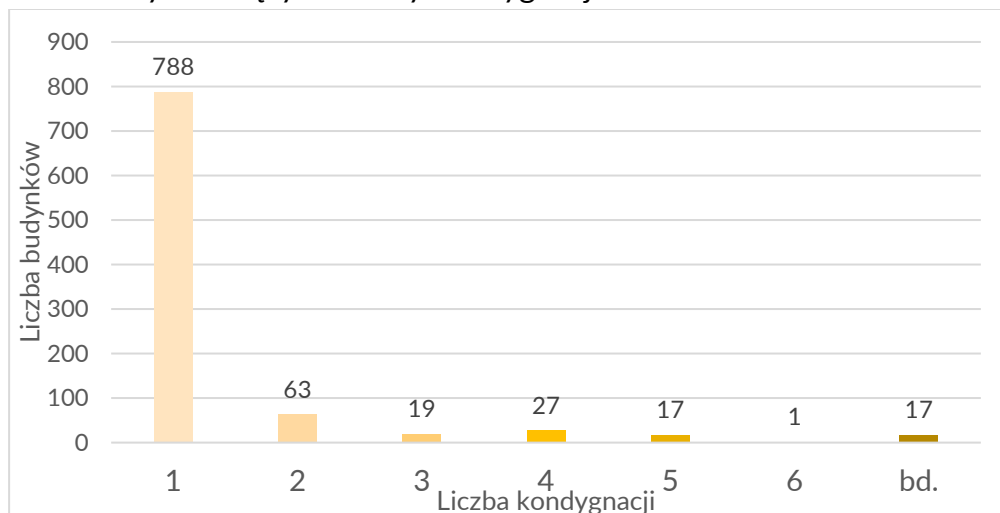


Rys. 15. Procedowane postępowania o wydanie PnB

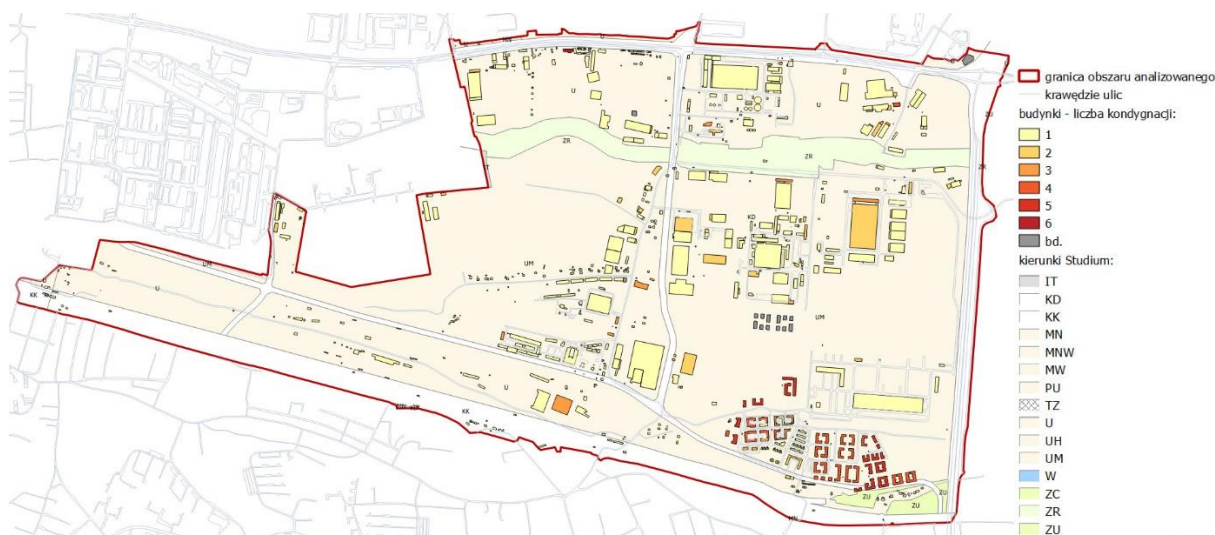
## 8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W granicach analizowanego obszaru zlokalizowane są łącznie 932 budynki. Zdecydowanie przeważają budynki 1-kondygnacyjne (788 budynków). Ze względu na przemysłowy i magazynowy charakter zabudowy, wysokość tych budynków jest zróżnicowana i wynosi od kilku do kilkunastu metrów. Na analizowanym obszarze znajdują się łącznie 82 budynki 2 i 3-kondygnacyjne.

Ponadto przy ul. Christo Botewa zlokalizowany jest 1 budynek o funkcji usługowej liczący sześć kondygnacji nadziemnych oraz w rejonie os. Złocień znajduje się 17 budynków mieszkalnych liczących pięć kondygnacji nadziemnych i 27 budynków mieszkalnych liczących cztery kondygnacje nadziemne.



Rys. 16. Wysokość budynków w obszarze analizowanym



Rys. 17. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

## 9. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru

- 1) wykształcenie ośrodka centrotwórczego o charakterze śródmiejskim i czytelnej strukturze urbanistycznej z dominantami zaznaczającymi nową tożsamość tej części Krakowa;

- 2) określenie zasad przekształcenia terenów dotychczas ekstensywnie użytkowanych w kierunku funkcji ponadlokalnych i lokalnych m.in. komercyjnych, biurowych, wysokich technologii, a także funkcji mieszkaniowych;
- 3) wyznaczenie terenów pod realizację inwestycji celu publicznego, na potrzeby występujące w analizowanym obszarze w związku z koniecznością ustalenia nowego przeznaczenia dla terenów dotychczas wykorzystywanych pod funkcję przemysłową,
- 4) kształtowanie terenów zieleni, ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- 5) stworzenie warunków dla zapewnienia właściwego układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru oraz powiązań komunikacyjnych z terenami sąsiednimi;
- 6) określenie zasad rozbudowy infrastruktury społecznej, technicznej i komunalnej.

## **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,
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów w obszarze analizowanym;
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu;
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej;
- realizacji polityki przestrzennej.

Dla obszaru analizowanego Studium wskazuje następujące główne kierunki zagospodarowania:

- dla 51,7% obszaru – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM).
- dla 28,2% obszaru jako tereny usług (U),
- dla 8% obszaru jako tereny komunikacji (KD),
- dla 7,1% obszaru jako tereny kolejowe (KK),
- dla 4,2% obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (ZR),
- dla 0,7% obszaru jako tereny zieleni urządzonej (ZU).

Należy ponadto zaznaczyć, że dla terenów inwestycyjnych legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, możliwe będzie ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu.

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony plan miejscowy 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**

Kopia mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków) prowadzonej na obszarze miasta Krakowa w systemie teleinformatycznym jako baza obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86 (źródło: Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie).

Materiały te obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu miejscowego jako niezbędny do opracowania planu miejscowego. Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

### **IV. Niezbędny zakres prac planistycznych**

- 1) *zebranie materiałów wejściowych,*
- 2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań,*
- 3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,*
- 4) *sporządzenie projektu planu miejscowego i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,*
- 5) *uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego,*
- 6) *wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko,*
- 7) *rozpatrzenie uwag do projektu planu miejscowego (ew. ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie),*
- 8) *przygotowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowanie materiałów stanowiących integralną część uchwały),*
- 9) *skierowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.*

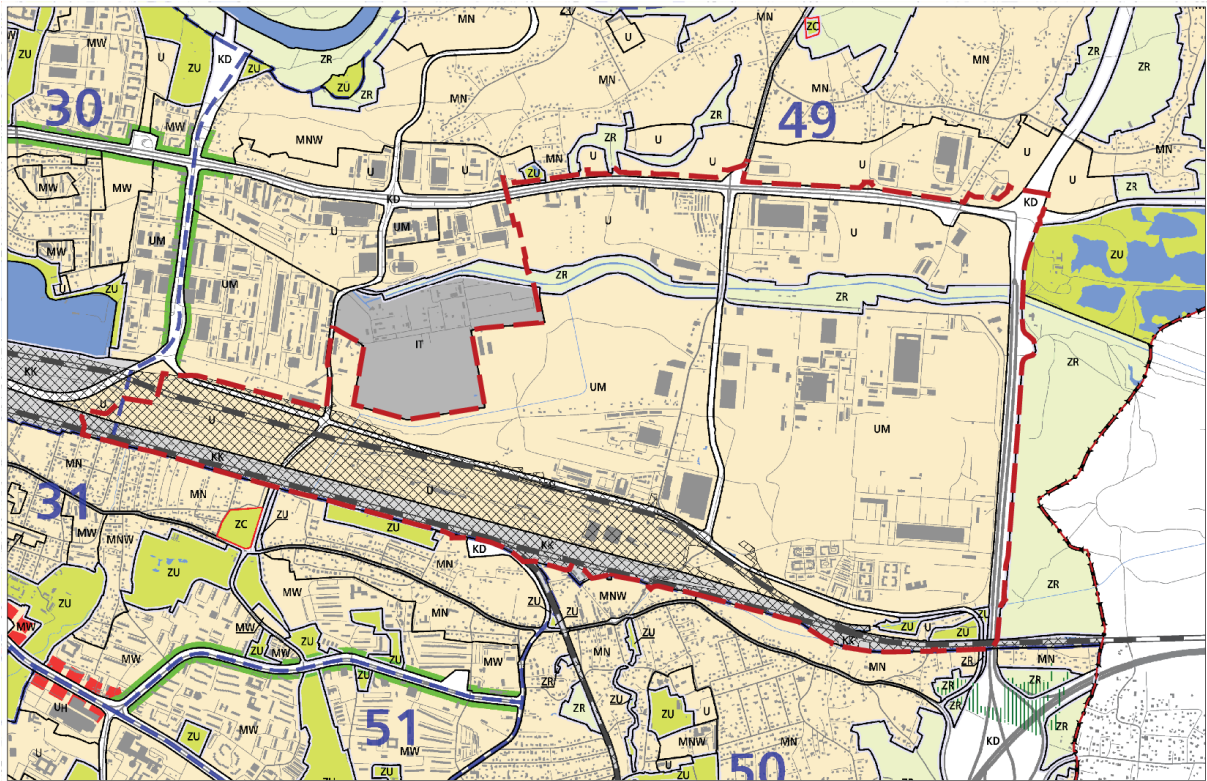


## **V. PODSUMOWANIE**

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Nowe Miasto” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego niniejszą analizą oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

## VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KRAKOWA



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

	granicę obszaru objętego sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</b>	
	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod:
<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
	granicę oddzielającą tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy
<b>ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</b>	
	granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
	granicę miasta Krakowa
	granicę gmin sąsiednich
	istniejące budynki

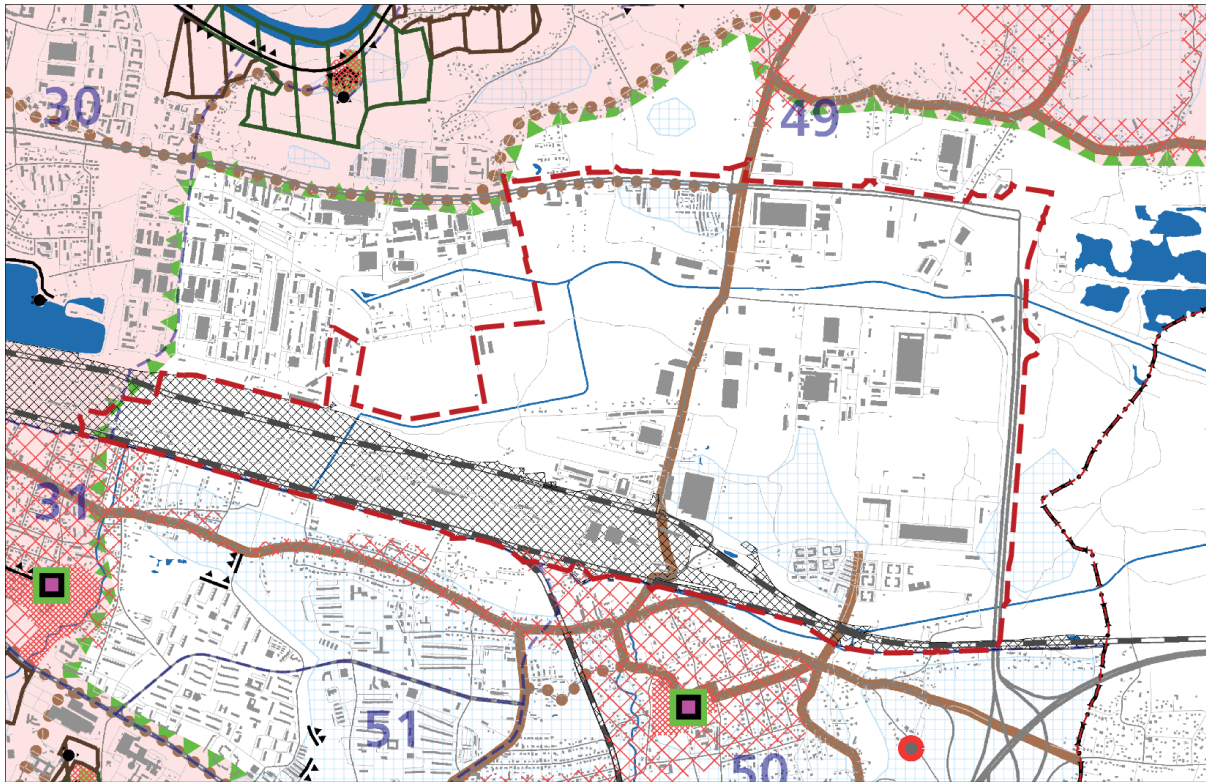
	istniejące linie kolejowe
	istniejący układ drogowy - osie ulic
	kopce
<b>16</b>	granicę i numery jednostek urbanistycznych
	Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
	tereny zamknięte
	tereny leśne wg ewidencji gruntów
<b>360</b> <b>380</b>	powierzchnie ograniczające lotniska
	planowane tunele przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonym korytarzu drogowym
<b>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</b>	
	główne ciągi śródmiejskie
	główne ciągi miejskie
	główne ciągi komercyjne
	główne ciągi "zielonych alei"
	granicę obszaru centrum
	granicę obszaru śródmiejskiego

<b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH</b>	
	granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
	tereny zabudowane i zainwestowane
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
	tereny kolejowe
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW</b>	
<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
	granicę terenów przeznaczonych do zainwestowania
<b>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</b>	
	kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)
	2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
	3. Budyń Wistły
	system zieleni i parków rzecznych
	granicę strefy miejskiej



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





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

- granice obszaru objętego sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 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
- rewitalizacji
- 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 MIŁOSIERDZIA 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

- zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków
- fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków
- obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- granice i numery jednostek urbanistycznych
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte
- zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków

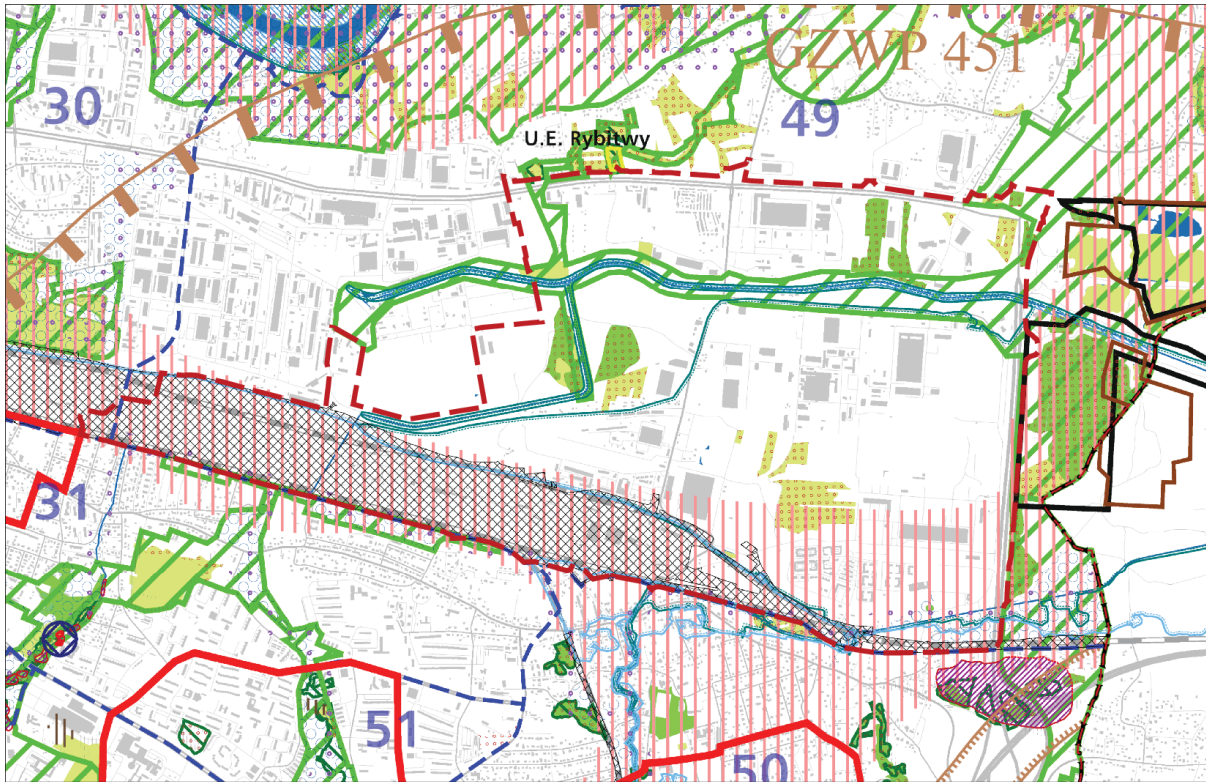
**PARKI KULTUROWE**

- 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. Skala
- III. Mydlniki - Tonie
- IV. Fort Dłubnia
- V. Lotnisko
- VI. Krzemionki Podgórskie
- VII. Rajsko-Kosocze
- VIII. Skotniki-Bodzów
- IX. Tynieć



**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

- granice obszaru objętego sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granice miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące linie kolejowe
- istniejące budynki
- granice i numery jednostek urbanistycznych
- tereny zamknięte
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- OCHRONA ŹRÓD SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH**
- STREFY OCHRONNE WIĘC WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- teren ochrony bezpośredniej
- STREFY OCHRONNE WIĘC WÓD PODZIEMNYCH
- teren ochrony pośredniej
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH**
- udokumentowane GZWP
- nieudokumentowane GZWP (granice orientacyjne)
- projektowany obszar ochronny GZWP 451
- projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych
- STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE**
- STREFA A
- STREFA B
- STREFA C
- OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH**
- tereny górnicze związane z wydobyciem kopalin stałych
- udokumentowane złoża kopalin stałych

- OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH**
- tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych
- ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI**
- ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE**
- obszary narażone na występowanie ruchów masowych
- krawędzie obrywów
- osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK
- tereny o spadkach powyżej 12%
- zwaly i hałdy
- GRANICA OSUWISKA**
- pewna
- przypuszczalna
- STOPIEN AKTYWNOŚCI OSUWISKA**
- nieaktywne
- okresowo aktywne
- aktywne
- ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ**
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=1%
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=0,1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- regiony lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wyłapywania zanieczyszczeń toksycznych wód

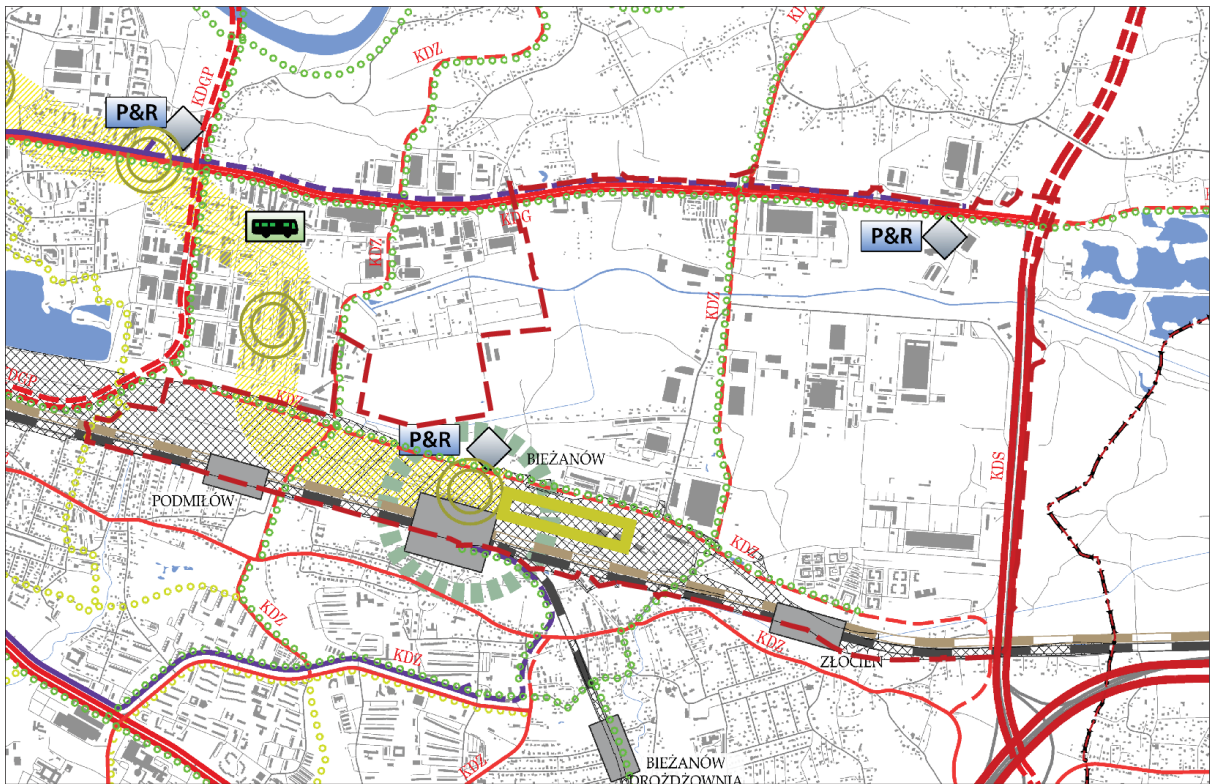
- OCHRONA PRZYRODY**
- parki krajobrazowe
- otulina parków krajobrazowych
- rezerваты przyrody
- użytki ekologiczne
- obszary Natura 2000
- siedliska chronione
- obszary o najwyższym walorze przyrodniczym
- obszary o wysokim walorze przyrodniczym
- lasy

- STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- parki rzeczne
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego
- korytarze ekologiczne
- WARUNKI AEROSANITARNE**
- obszary wymiany powietrza
- OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4**
- podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania
- OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4**
- strefa uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady
- ZAGROŻENIE HAŁASEM**
- OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE**
- obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków-Balice (strefy A, B, C)
- 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
- STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego
- zieleni urządzonej (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zielonice)
- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**
- OCHRONA PRZYRODY**
- planowane parki rzeczne
- GŁÓWNE OBSZARY ZAGROŻENIA**
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI**
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1%

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**K3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**  
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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

	granice obszaru objętego sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	granice zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
	granice miasta Krakowa
	granice gmin sąsiednich
	istniejące budynki
	istniejący układ drogowy - osie ulic
	istniejące linie kolejowe
	Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
	tereny zamknięte
	autostrady (KDA)
	drogi ekspresowe (KDS)
	drogi główne ruchu przyspieszonego (KDGP)
	drogi główne (KDG)
	wybrane drogi zbiorcze (KDZ)
	odcinki tunelowe dróg
	strefa ruchu uspokojonego i jej otoczenie
	parkingi w systemie P&R
	linie kolejowe towarowe
	linie i przystanki szybkiej kolei aglomeracyjnej
	główne przystanki przesiadkowe kolei
	inne przystanki kolejowe
	trasy i przystanki metra
	trasy tramwajowe istniejące i planowane

	główne węzły integracyjne komunikacji miejskiej
	trasy rowerowe - główne i łącznikowe
	stacja towarowa - ładunkowa, rozrządowa
	stacje postojowe kolei pasażerskiej
	zajezdnie metra
	terminale tramwajowe i autobusowe
	port rzeczny, przystań rzeczna
	porty lotnicze
	zajezdnie autobusowe, tramwajowe

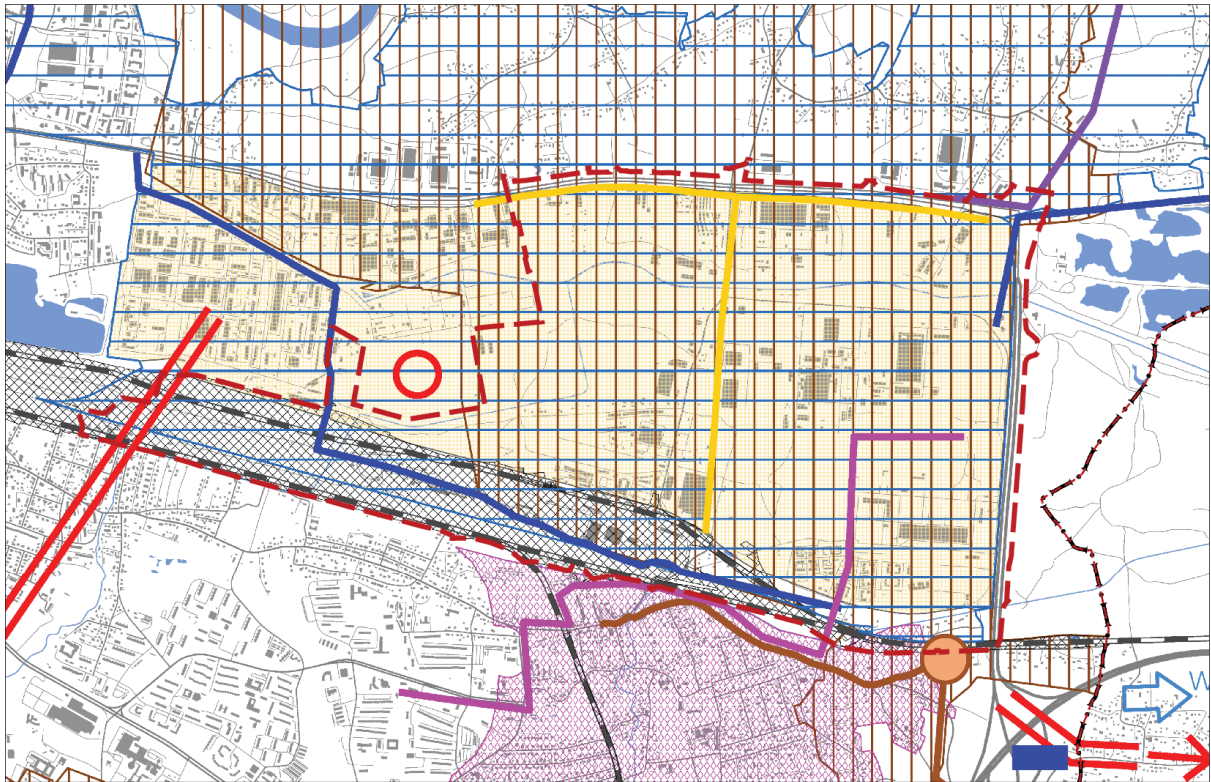
**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZIA W LAGIEWNIKACH**

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	układ hydrograficzny
	obszary zainwestowane
	obszary przeznaczone do zainwestowania
	drogi główne i główne przyspieszone - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	drogi główne i główne przyspieszone - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji
	kolej / szybka kolej aglomeracyjna
	przystanki kolei
	główne ścieżki rowerowe



500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**K4 SYSTEMY TRANSPORTU**  
**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**

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- granicę obszaru objętego sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granicę miasta Krakowa
- granicę gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte

**GOSPODARKA ODPADAMI**

- planowany zakład termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- proponowane miejsce składowania mas ziemnych

**SYSTEM GAZOWNICZY**

- planowana sieć gazowa średniego ciśnienia
- planowana przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia
- obszar wymagający rozbudowy systemu gazowniczego

**CMENTARNICTWO**

- cementarz planowany/do rozbudowy
- planowana spalownia zwłok

**SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY**

- planowana stacja 110kV/SN
- planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV planowana do skablowania
- obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego

**SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH**

- proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna)
- oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji
- planowana sieć kanalizacyjna
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego
- planowana pompownia ścieków
- kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji
- planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji

**Zielonki**

- planowany zbiornik małej retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego
- planowany zbiornik retencyjny wg Programu zwiększenia zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Śerawy
- planowany zbiornik retencyjny wg Koncepcji odwodnienia i poprawy bezpieczeństwa powodziowego miasta Krakowa
- planowany Kanał Krakowski

**SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ**

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego
- planowana sieć wodociągowa
- teren rezerwowany pod zbiornik retencyjny wraz z infrastrukturą wodociągową
- planowany zbiornik wodociągowy
- planowana hydrofornia

**SYSTEM CIEPLOWNICZY**

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji śpięcia systemowe miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej
- proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia geotermalna)

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

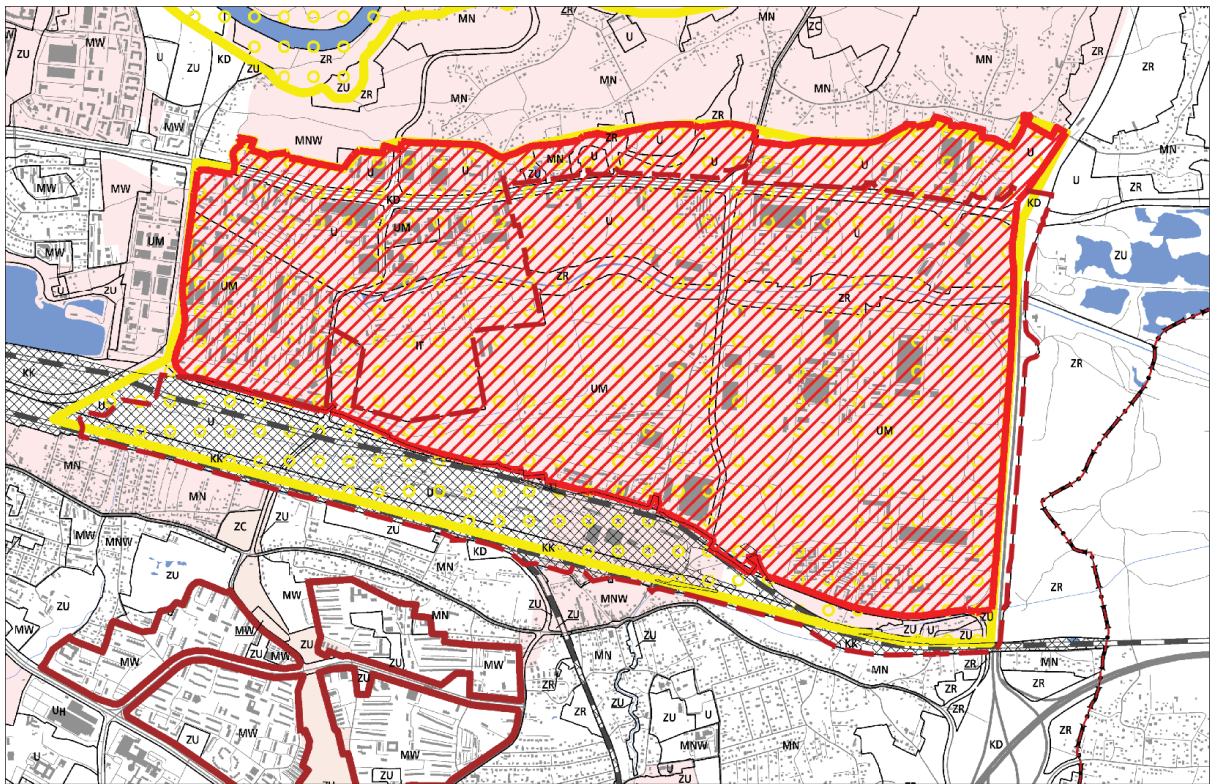
- granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- strefy, w których może wystąpić konieczność rozbudowy lub modernizacji systemu elektroenergetycznego
- obszar do skanalizowania w systemie centralnym
- rowy o strategicznym znaczeniu dla odwodnienia miasta wymagające rekonstrukcji

**Kierunki odpływu wody:**

- Zielonki (kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego)
- z ZUW Raba (kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego)
- Wieliczka (planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego)

**SKALA 1 : 25000**

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



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

- granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - 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

- OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH**
- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

- OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**
- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**
- obszary dla których został utworzony park kulturowy
  - obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
  - obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
  - obszar w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej 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
- OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**
- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
  - granice i obszar zagrożony wodą szalejącą Q 1 %
  - grunty rolne i lasne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls.)
- OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**
- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
  - w tym dla tras drogowych i ulicznych

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

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