

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



*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: Paulina Mol  
Olga Rodzoń  
Tomasz Ziółkowski

### **Podstawa formalno-prawna analizy**

Podstawą niniejszej analizy jest:

1. 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.
2. przepis art. 55 ust 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. 2018 poz. 1183 z późn. zm.), który mówi, że dla terenów objętych planem generalnym sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym - jest obowiązkowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów zamkniętych. Jeżeli teren zamknięty objęty planem generalnym utraci status terenu zamkniętego, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym dla tego terenu jest obowiązkowe.

## Spis treści:

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania .....	4
2. Stan zainwestowania .....	5
3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....	7
4. Infrastruktura techniczna.....	8
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego .....	9
5.1. Struktura własności gruntów .....	9
5.2. Struktura użytkowania gruntów .....	11
6. Problemy przestrzenne .....	13
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	13
7.1. Obszar strategiczny „Balice” .....	20
7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe) .....	21
7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....	21
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....	23
8. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru .....	28
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM .....	28
III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego .....	29
IV. Niezbędny zakres prac planistycznych.....	29
V. PODSUMOWANIE .....	30
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	31

# I. UWARUNKOWANIA

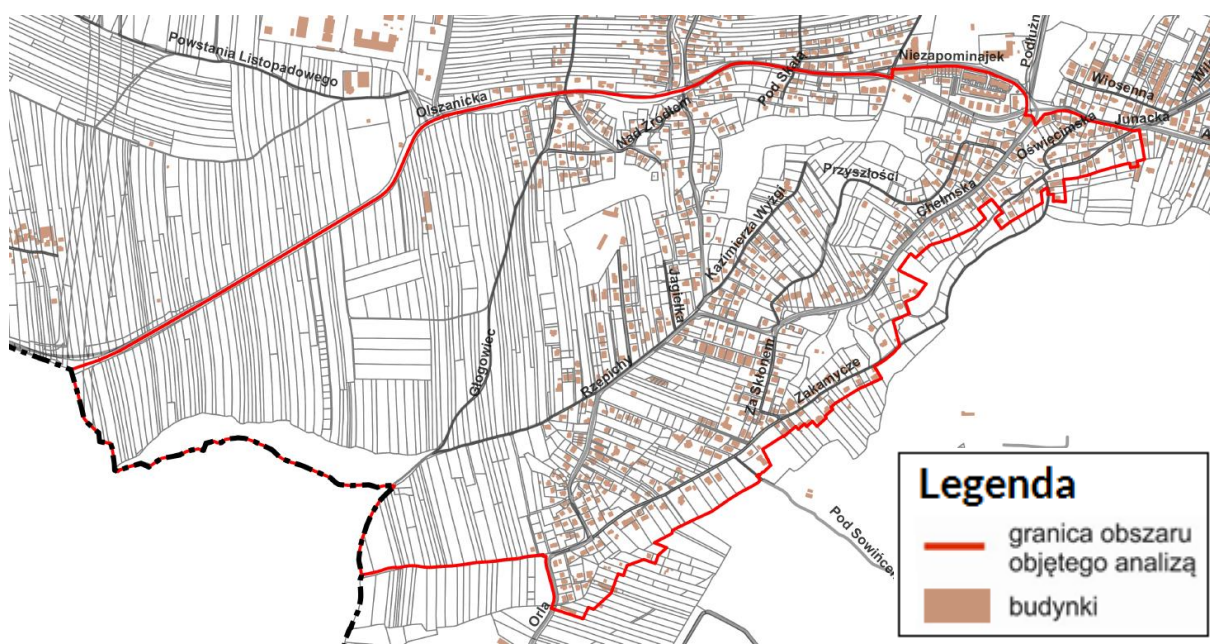
## 1. Położenie obszaru opracowania

Analizowany obszar położony jest w zachodniej części miasta (ok. 7 km od centrum), na terenie Dzielnicy VII Zwierzyniec. Analiza obejmuje swym zasięgiem teren dawnych wsi Chełm i Olszanica, położonych na skraju Lasu Wolskiego.

Obszar sąsiaduje z Wolą Justowską, Bielanami oraz Kryspinowem na terenie Gminy Liszki.

Analizowany obszar znajduje się na obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Kraków – Balice na lata 2016 – 2036, określającym kierunki jego rozwoju. Dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z art. 55 ust 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. 2018 poz. 1183 z późn. zm.) istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **234,5 ha**.



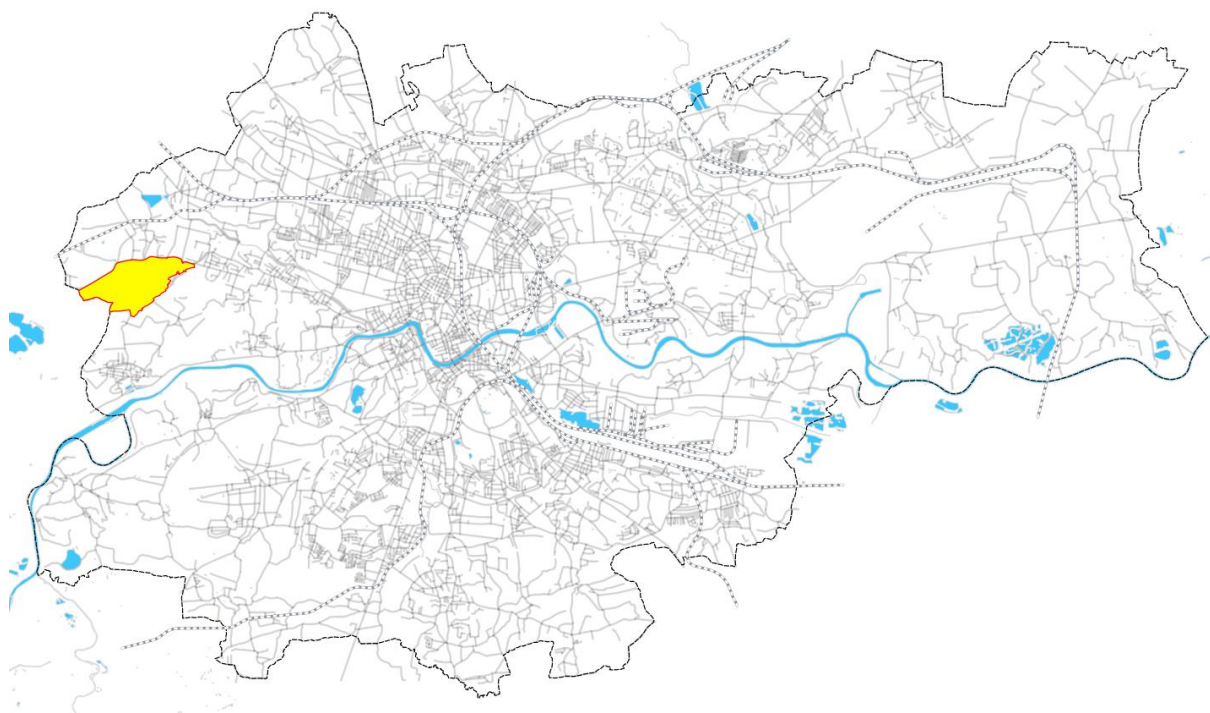
Rys. 1. Granice opracowania

**Granice obszaru wyznaczone są:**

- **od wschodu:** wschodnia granica działki nr 152/3 obr. 8 Krowodrza;
- **od południowego wschodu:** południową granicą działki nr 152/3 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działki nr 160/2 obr. 8 Krowodrza, zachodnią granicą działki nr 153/8 obr. 8 Krowodrza, południową granicą działek nr 152/2, 151/2, 150, 149/2, 149/1, 148/1, 148/2 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działek nr 153/7, 154, 155/6 obr. 8 Krowodrza, zachodnią granicą działki nr 304/2 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działek nr 124/5, 124/4, 124/2, 123/1, 122 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działki nr 118 obr. 8 Krowodrza, przecina ul. Junacką, zachodnią granicą działki nr 121/4 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działki nr 121/6 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działek nr 119/4, 119/1, 114/3, 114/5, 113/4, 113/5, 112/2, 112/1, 112/6, 112/4, 107/2, 297/2, 104, 103 obr. 8 Krowodrza, przecina ul. Zakamycze, południową granicą działki nr 304/2 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działek nr 97, 96/2, 96/1, 92, 91/3, 91/2, 91/1, 88/1, 87/1, 86/1, 86/2 obr. 8 Krowodrza, południowo-wschodnią granicą działki nr 85/2 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działki nr 85/5 obr. 8 Krowodrza, południowo-wschodnią granicą działki nr 85/1 obr. 8 Krowodrza, fragmentem działki nr 84/2 obr. 8 Krowodrza, przecina ul. Pod Sowińcem, południową granicą działek nr 89/3, 89/2, 89/6, 89/5, 89/4, 88/1, 88/4, 88/3, 87/1, 87/4, 87/3, 84 obr. 19 Krowodrza, fragmentem działek nr 93/1, 94/3 obr. 19 Krowodrza, południową granicą działki nr 94/2 obr. 19 Krowodrza, fragmentem działek nr 95/1, 96, 97/3, 98, 99, 101/3, 102/1, 103/5, 104/4, 209 obr.

19 Krowodrza, południowo-zachodnią granicą działki 209 obr. 19 Krowodrza, fragmentem działek nr 106, 107 obr. 19 Krowodrza, południową granicą działki nr 107 obr. 19 Krowodrza, przecina ul. Orlą, zachodnią granicą działek nr 201, 202 obr. 19 Krowodrza, południową granicą obszaru objętego miejscowym planem „Rejon Fortu Skała II” aż do granicy Miasta Krakowa z Gminą Liszki;

- **od zachodu:** Granica Miasta Krakowa z Gminą Liszki;
- **od północy:** południową granicą obszaru objętego procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”, następnie osią korytarza drogowego ul. Olszanickiej, aż do wschodniej granicy działki nr 402 obr. 51 Krowodrza, następnie południową oraz zachodnią granicą działki nr 367 obr. 51 Krowodrza i dalej południową granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” aż do wschodniej granicy działki nr 152/3 obr. 8 Krowodrza.



Rys. 2. Położenie analizowanego obszaru

## 2. Stan zainwestowania

Analizowany obszar charakteryzuje się zróżnicowanym sposobem zagospodarowania. Wschodnia część obszaru jest w znacznej mierze zainwestowana, głównie przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą, szeregową, bliźniaczą) z ogrodami, w tym także o charakterze willowym. Punktowo występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska – m.in. przy ul. Niezapominajek. Budynki skupiają się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz ulic bocznych.

W granicy analizowanego obszaru zlokalizowane są obiekty będące elementami Twierdzy Kraków. Są to Fort nr 39 Olszanica, który pełni rolę schroniska młodzieżowego (wykorzystywanego m.in. przez harcerzy) oraz jest miejscem organizacji kameralnych szkoleń i spotkań okolicznościowych, a także schron bojowy dla broni maszynowej, położony przy ul. Pod Skałą.

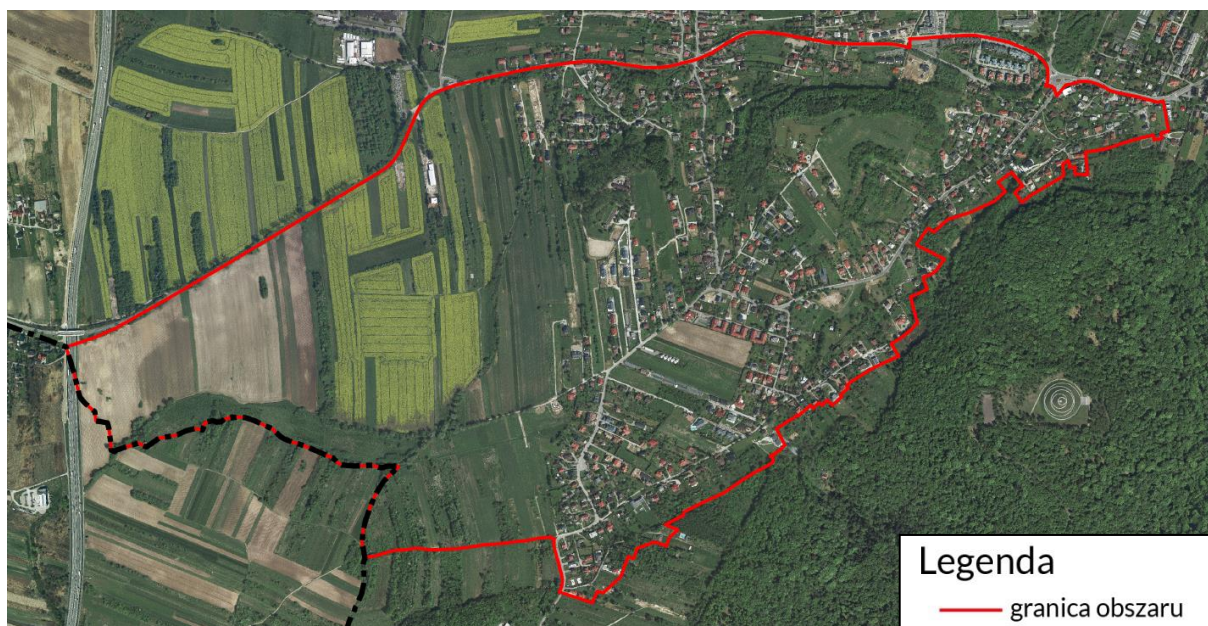
W sąsiedztwie Fortu Olszanica ma swoją siedzibę Ośrodek Rehabilitacji i Rekreacji Konnej „Tabun”.

W zabytkowym budynku przy ul. Chełmskiej mieści się Klub Kultury Chełm – filia Centrum Kultury Dworek Białooprądnicki. Przy budynku znajduje się niewielki plac zabaw.

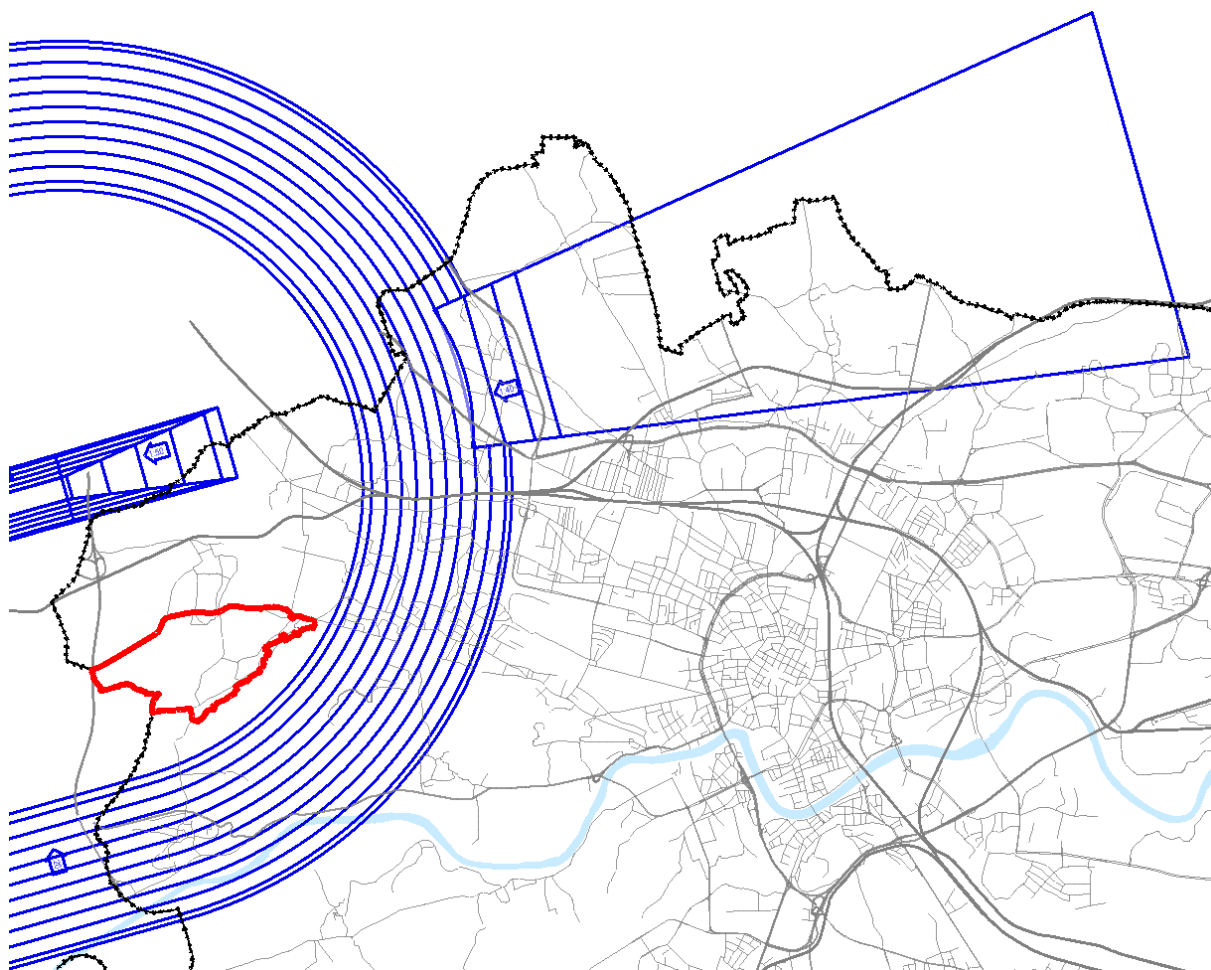
Pomiędzy ul. Olszanicka i ul. Niezapominajek ma swoją siedzibę Instytut Fizjologii Roślin im. Franciszka Górskiego należący do Polskiej Akademii Nauk.

Zabudowę tej części obszaru, uzupełniają budynki usługowe takie jak: pizzeria, zakłady mechaniki samochodowej, sklepy spożywcze oraz market sieci Jubilat.

Zachodnia część obszaru ma typowo rolniczy charakter z dominującym udziałem działek łąkowych. Występują również zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.



Rys. 3. Ortofotomapa z granicami opracowania



Rys. 4. Zasięg obszaru objętego Planem Generalnym Lotniska Kraków - Balice na lata 2016 - 2036

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

#### **Układ drogowy**

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy składający się z:

- ul. Olszanickiej, drogi klasy zbiorczej o kategorii drogi powiatowej;
- ul. Chełmskiej, drogi klasy zbiorczej o kategorii drogi powiatowej;

Ponadto sieć komunikacyjną uzupełniają ulice: Junacka, Rzepichy, Zakamycze, Głogowiec, Leśmiana, Orla a także tzw. ulice ślepe takie jak ulica: Wyżgi, Jagiełka, Kosmowskiej.

Poza ul. Olszanicką, ul. Rzepichy, ul. Chełmską oraz ul. Orlą, układ drogowy posiada niewystarczające szerokości, uniemożliwiające minięcie się samochodów jadących z przeciwnych kierunków.

Wzdłuż dróg (za wyjątkiem ul. Olszanickiej, ul. Chełmskiej oraz fragmentu ul. Rzepichy) brak jest wyznaczonych miejsc dla ruchu pieszego.

W zachodniej części obszaru analizowanego przebiega autostrada A4. Nieopodal analizowanego obszaru znajduje się zjazd Rogoziany, który umożliwia dotarcie do Lotniska Kraków - Balice. Z analizowanego obszaru nie ma możliwości bezpośredniego włączenia się do ruchu na autostradzie.

#### **Parkowanie**

Z uwagi na charakter analizowanego obszaru potrzeby parkingowe realizowane są w obrębie prywatnych nieruchomości.

#### **Komunikacja zbiorowa**

Na ofertę komunikacji zbiorowej w analizowanym obszarze składa się wyłącznie kursy komunikacji autobusowej. Mieszkańcy mają do dyspozycji 4 linie dzienne (3 miejskie i jedna aglomeracyjną), kursujące na trasach:

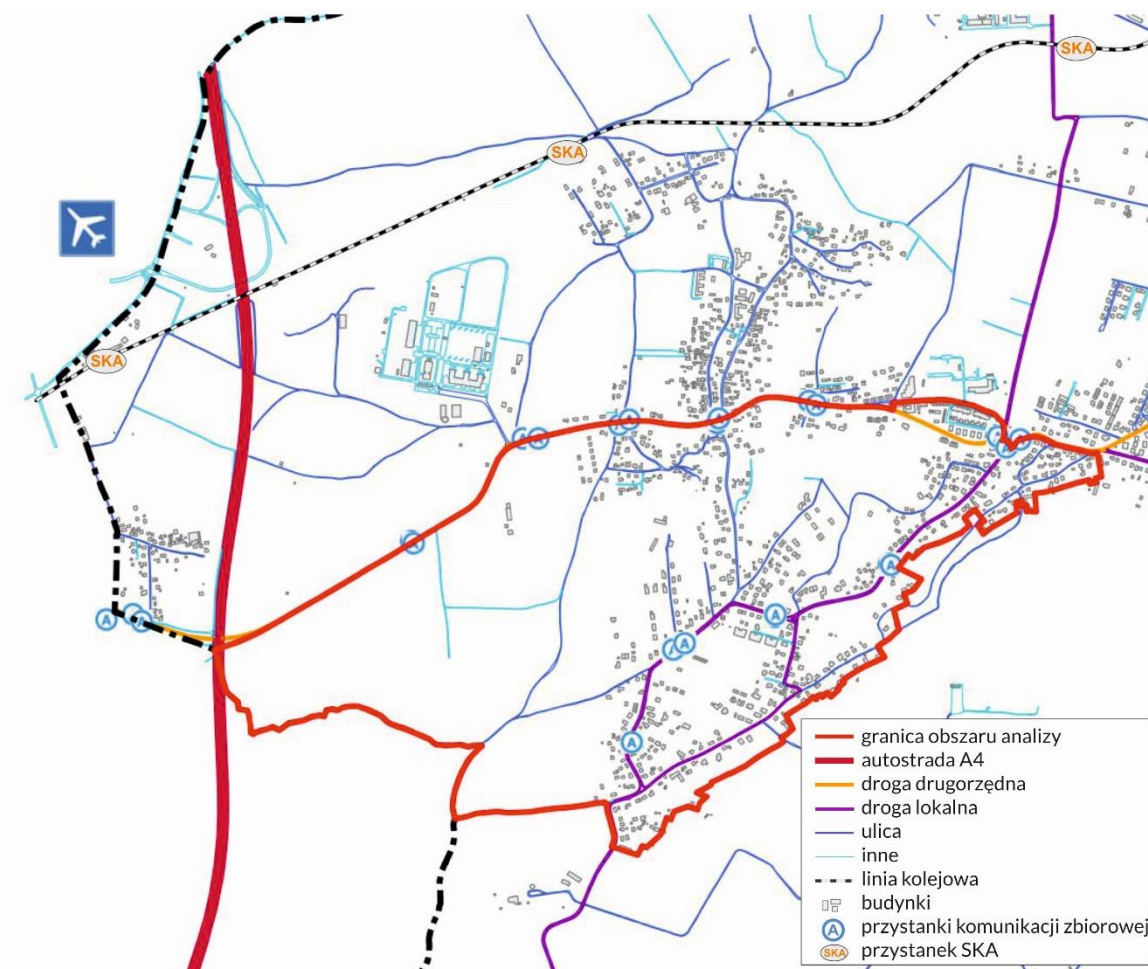
- linia nr 102 Bielany – Krowodrza Górka;
- linia nr 192 Chełm – Czyżyny Dworzec;
- linia nr 152 Olszanica – Aleja Przyjaźni;
- linia nr 252 os. Podwawelskie – Kraków Airport.

Na obszarze objętym analizą swoje kursy wykonuje również linia nocna nr 902, kursująca pomiędzy przystankami Dworzec Główny Wschód oraz Kraków Airport.

Na obszarze analizowanym znajdują się tereny, położone w odległości powyżej 0,5 km od przystanków komunikacji zbiorowej.

#### **Kolej**

W odległości ok. 1 km na północ od analizowanego obszaru przebiega linia kolejowa nr 118, na której zlokalizowane są przestanki Kraków Olszanica, Kraków Zakliki znajdujące się na trasie SKA 1 Kraków Lotnisko – Kraków Główny – Kraków Płaszów – Wieliczka Rynek Kopalnia. Podróż SKA 1 umożliwi dalsze przesiadki na pociągi regionalne oraz dalekobieżne.



Rys. 5. Komunikacja

#### 4. Infrastruktura techniczna

Wschodnia część analizowanego obszaru jest uzbrojony w dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną: wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz gazową, wynikającą m.in. z istniejącego zainwestowania terenu.

W zachodniej części obszaru, w chwili obecnej wolnej od zabudowy brak jest rozwiniętej infrastruktury technicznej. Przez tą część obszaru przebiegają jedynie przewody elektroenergetyczne średniego napięcia.

##### **System zaopatrzenia w wodę**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Znaczna część terenu została wskazana w Studium (plansza K5), jako obszar wymagający, 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. Na terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Niewielka część budynków korzysta z przydomowych zbiorników na nieczystości. Znaczna część terenu została wskazana w Studium (plansza K5), jako obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego.

##### **System gazowniczy**



Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu gazowniczego. Planowana budowa sieci gazowej średniego napięcia w rejonie ul. Rzepichy.

### System elektroenergetyczny

Analizowany obszar pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. Większość linii przesyłowych stanowią linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, które wraz ze stacjami trafo stanowią infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną tego obszaru. Znaczna część terenu została wskazana w Studium (plansza K5), jako obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego.

### System ciepłowniczy

Niewielki fragment analizowanego obszaru znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego, którego dysponentem sieci jest Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. Są to zabudowania położone we wschodniej części ul. Niezapominajek.

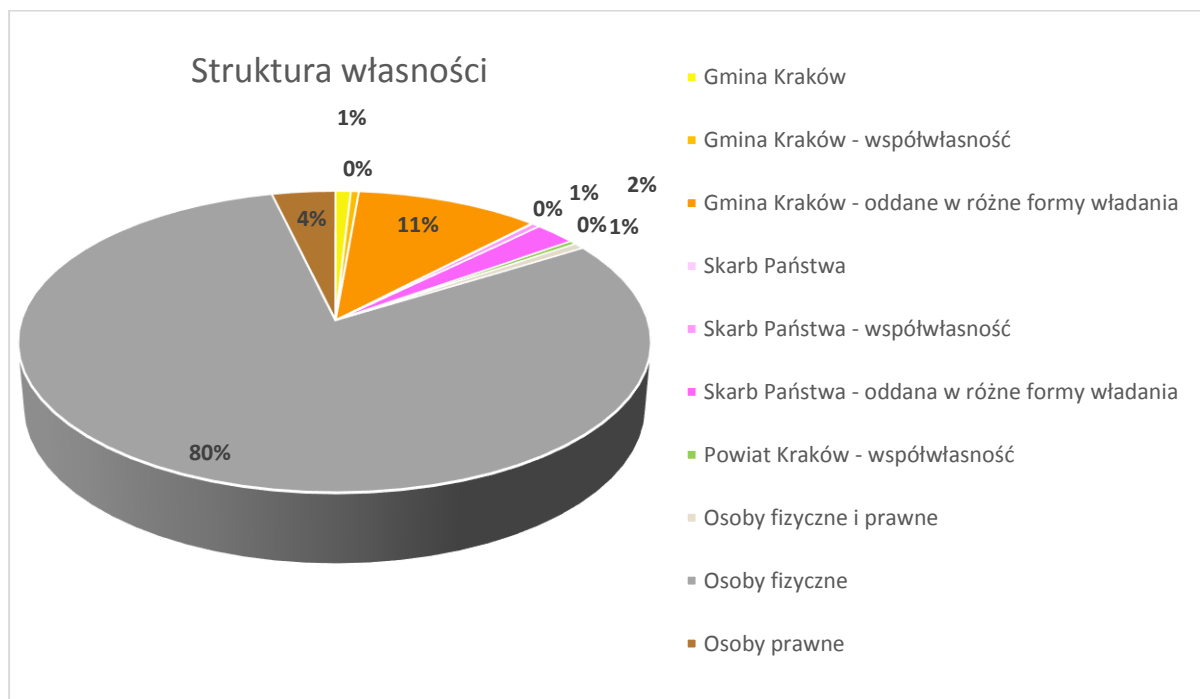
## 5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

### 5.1. Struktura własności gruntów

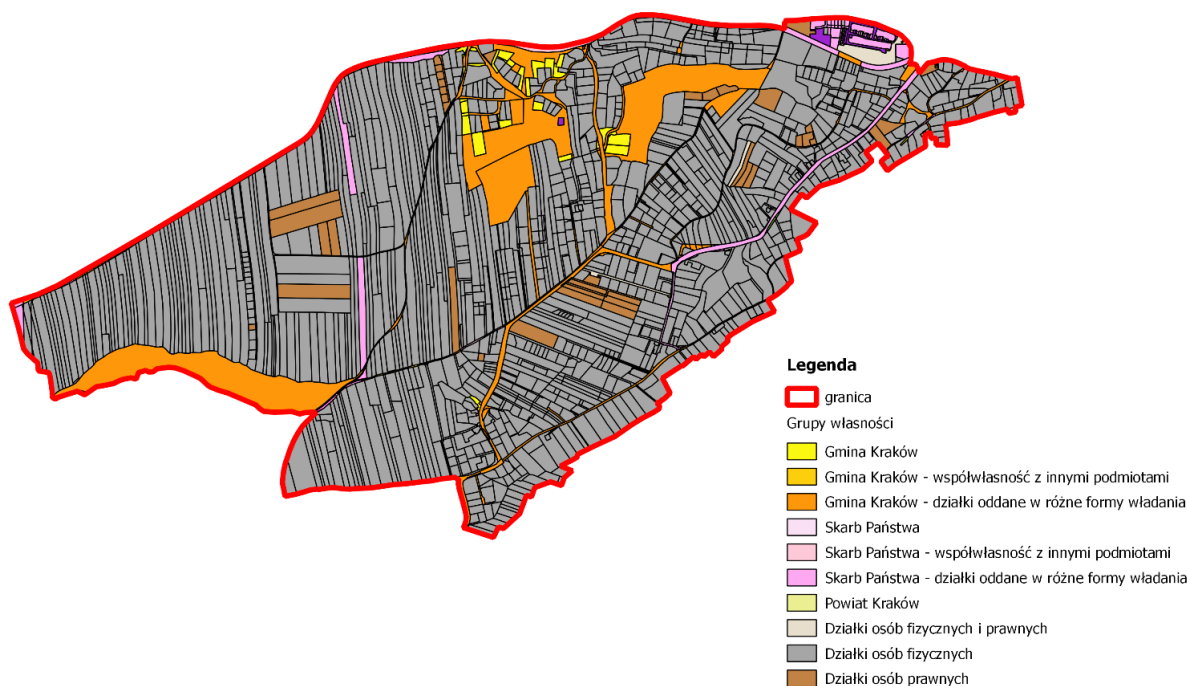
Największą powierzchnię w analizowanym obszarze zajmują działki należące do osób fizycznych, obejmują one w sumie teren o powierzchni 188 ha, co stanowi 80% powierzchni obszaru.

Drugą grupą własności pod względem zajmowanej powierzchni są działki **Gminy Kraków oddane w różne formy władania**, ich łączna powierzchnia wynosi 25 ha co stanowi 11% powierzchni analizowanego obszaru.

Kolejną grupę stanowią działki **osób prawnych**, ich łączna powierzchnia to 8,7 ha co stanowi 4% obszaru.



Rys. 6. Struktura własności gruntów



Rys. 7. Przestrzenne rozmieszczenie struktury własności gruntów (stan na marzec 2019 r.)

Zagadnieniem wymagającym szczegółowego rozpoznania na etapie analizy struktury własności jest stan własności 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 inwestycyjne 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 Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym (0,65 ha), niemniej jednak wszystkie te działki znajdują się na obszarach o innym, niż mieszkaniowe, przeznaczeniu terenu wg. kategorii zagospodarowania terenów wskazanych w Studium.

W związku z powyższym, w analizowanym obszarze nie znajdują się działki, które mogą w przyszłości podlegać przepisom wspomnianej wyżej ustawy.

## 5.2. Struktura użytkowania gruntów

W analizowanym obszarze dominującą strukturą gruntów są tereny oznaczone jako grunty orne (125 ha) oraz tereny mieszkaniowe (52 ha).

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów oraz ich położenie obrazuje poniższy diagram oraz ilustracja mapowa.

Na obszarze objętym analizą występują następujące kategorie użytkowania gruntów:

### **Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:**

- B – tereny mieszkaniowe – 22,2%,
- Bi – inne tereny zabudowane poniżej – 1,4%,
- Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 1,6%,
- Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – poniżej 1%,
- Ba – tereny przemysłowe poniżej – poniżej 1%,

### **Grunty rolne, w tym:**

Użytki rolne:

- R – grunty orne – 53,1%,
- Ps – pastwiska trwałe – 2,4%,
- Ł – łąki trwałe – poniżej 1%,
- Br – grunty rolne zabudowane – 2,1%,
- S – sady – poniżej 1%,
- W – grunty pod rowami – poniżej 1%,
- Lzr – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 2,8%,
- N – nieużytki – poniżej 1%,

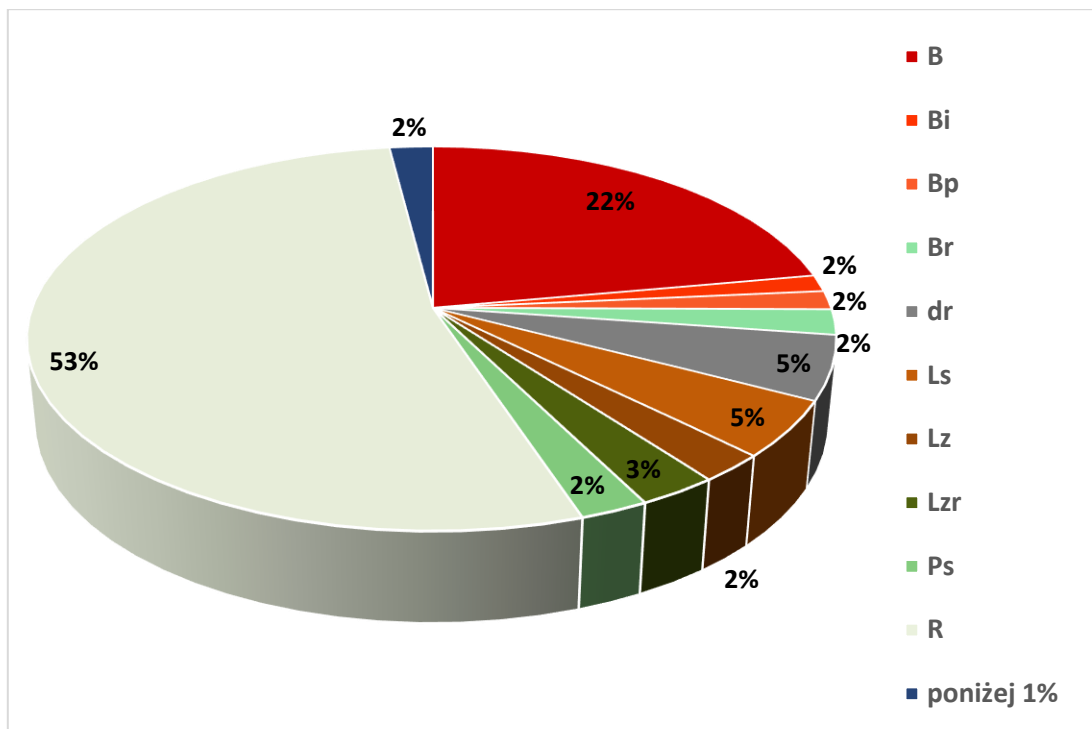
**Tereny komunikacyjne, w tym**

- dr – drogi – 5,4%,
- Ti – inne tereny komunikacyjne – poniżej 1%,
- Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – poniżej 1%,

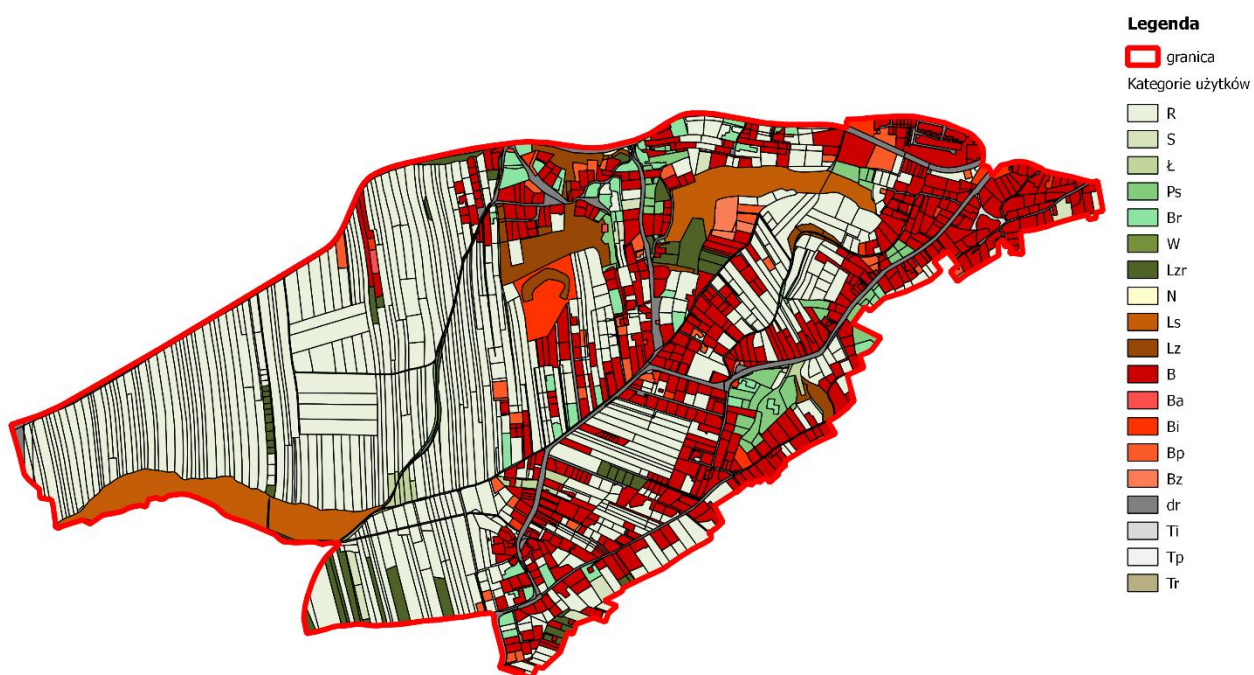
**Grunty leśne, w tym:**

- Ls – lasy – 4,8%,
- Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 2,4%,

Tr – tereny różne – poniżej 1%.



Rys. 8. Struktura użytków (stan na marzec 2019 r.)



Rys. 9. Przestrzenne rozmieszczenie użytków (stan na marzec 2019 r.)

## 6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano podstawowe problemy:

1. Realizowanie zabudowy na terenach wskazanych w Studium jako nieinwestycyjne, jak również lokalizacja zabudowy wielorodzinnej w terenach wskazanych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Brak ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji oraz atrakcyjnych przestrzeni publicznych, będących miejscem wypoczynku oraz sprzyjających integracji mieszkańców;
3. Słabo rozwinięta sieć dróg o niewystarczających parametrach;
4. Tereny o znacznych spadkach, w tym tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych – wyłączone z zabudowy uchwałą RMK nr XI/112/11 z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie wyznaczenia obszaru położonego w rejonie ul. Zakamycze w Krakowie, na którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
5. Łanowy charakter działek, który może w przyszłości utrudnić zainwestowanie terenu.

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

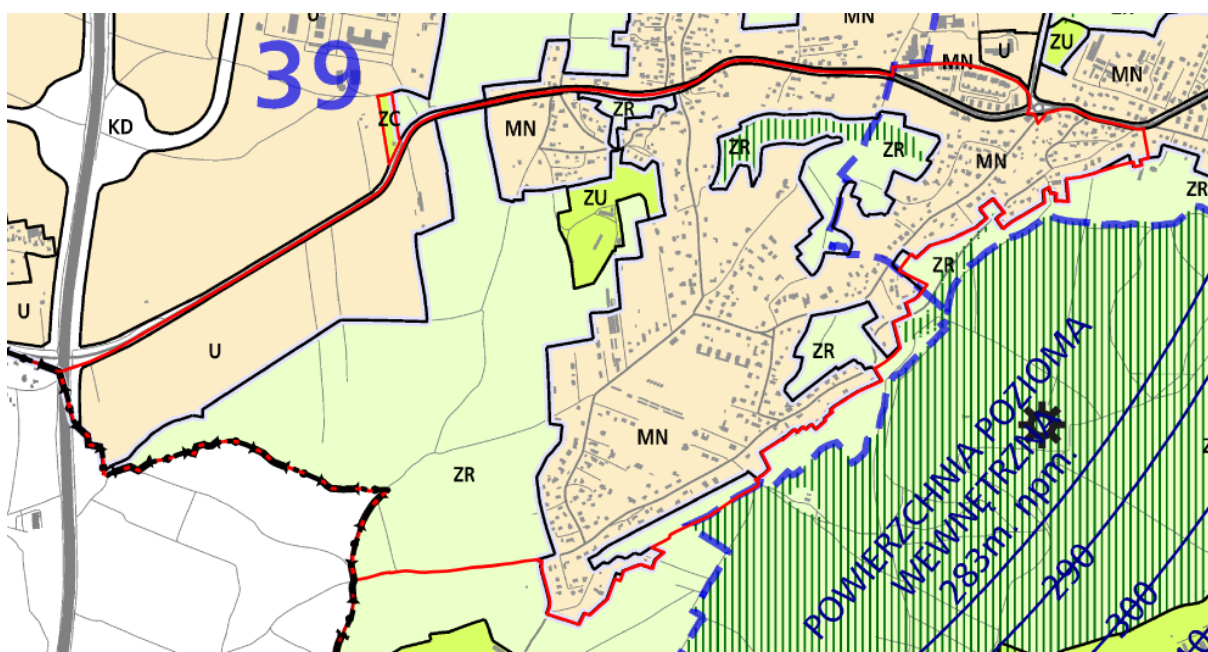
Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania 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 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) 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 terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
  14. Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztorными itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;

15. Ustala się dla terenu cmentarzy (ZC) oraz infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inna 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 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.



Rys. 10. Studium - plansza K1- Struktura przestrzenna

Analizowany obszar znajduje się w granicach 2 strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium:

- Nr 19 Wola Justowska (wschodnia część obszaru);
- Nr 39 Olszanica (zachodnia część obszaru).

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:

#### **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 urządzonej i nieurządzonej 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 urządzonej i nieurządzonej 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 izolacyjnej, zieleni fortecznej, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

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

#### **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 izolacyjnej, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, 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.



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

**Dla obszarów położonych w strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 19 Wola Justowska:**

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejąca tereny zieleni nieurządzonej do utrzymania;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, (...).

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;

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

Jednostka o wysokich walorach krajobrazowych; występują układy urbanistyczne dawnych wsi oraz liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym część wpisana do rejestru zabytków (...). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

**Strefy ochrony konserwatorskiej:**

- Ochrony wartości kulturowych;
- Ochrony sylwety Miasta;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu;
- Nadzoru archeologicznego.

**Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:**

- Zachowanie wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych;
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpoli;

poprzez:

- utrzymanie jako niezabudowanych terenów o najwyższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenów otwartych położonych powyżej zwartej zabudowy Woli Justowskiej;
- w terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów;

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

- Przeważająca część w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym, pozostała w jego otulinie;

- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Enklawy zieleni i ogrodów – obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Przebieg orientacyjnej granicy nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.
- Siedliska chronione;

Dla obszarów położonych w strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 39 Olszanica:

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

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi Olszanica;
- Zabudowa usługowa w terenach usług (U) w rejonie portu lotniczego Balice (zabudowa wystawiennicza, targowa, biurowa, handlowa, zlokalizowana wzdłuż autostrady A4, ul. Olszanickiej, ul. Balickiej);
- Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i przestrzeni publicznych w formie placów;
- Zieleń nieurządzona do utrzymania;
- Obsługa komunikacyjna terenu usług powiązana z węzłem autostradowym, drogą wojewódzką, ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- 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) (w tym 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. 60%;
- 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. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;

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

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

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

W jednostce zachowany fragment układu urbanistycznego dawnej wsi Olszanica, występują pojedyncze zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym w rejestrze zabytków (fort Nr 39 „Olszanica”). Wysokie wartości krajobrazu otwartego (łąki, tradycyjne rozłogi pól, łagodne wzniesienia) oraz krajobrazu warownego (m.in. forty, drogi i zieleń forteczna). Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Obszar tworzy istotne i wartościowe przedpola dla odbioru panoram, w widokach na garb Tenczyński oraz wzniesienia Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.

#### Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych;
- Ochrony sylwety Miasta;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu;
- Nadzoru archeologicznego;

#### Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:

- Proponowane objęcie fragmentów jednostki Parkiem Kulturowym „Skąta” (wskazane w poprzednim Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Utrzymanie wartości krajobrazu otwartego oraz warownego;
- Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Olszanica wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Zachowanie możliwości percepcji widoków i panoram poprzez ochronę miejsc widokowych i ich wartościowego otoczenia oraz przedpola - w tym celu, w przypadku nowej zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości n.p.m. oraz kolorystyki obiektów;

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

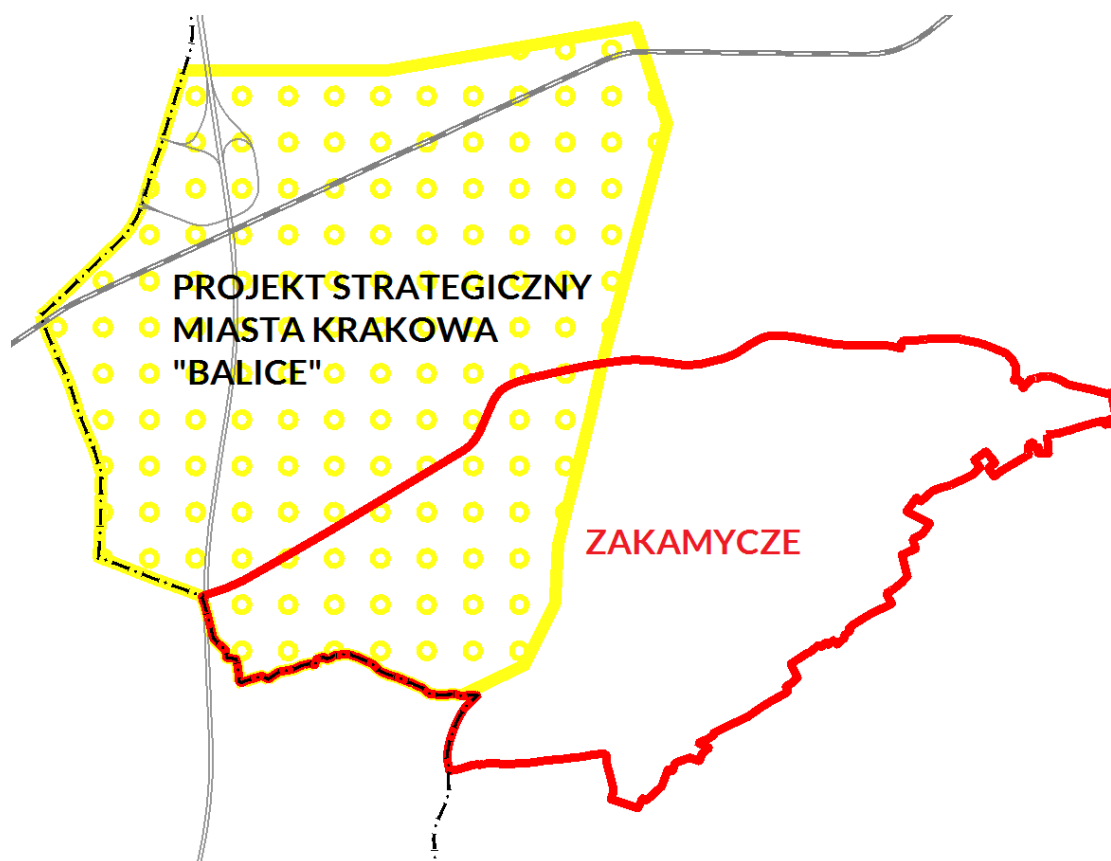
- Południowa część w Bielańsko Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie - do ochrony;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Teren ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – z rzeki Sanki i rz. Rudawy;
- W zachodniej części strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;
- Występowanie osuwisk;
- Występowanie osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Zasięg orientacyjny nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 450;

## 7.1 Obszar strategiczny „Balice”

Zachodni fragment obszaru objętego analizą znajduje się w terenie wskazanym do objęcia projektem strategicznym „Balice”. Wyznaczenie obszarów strategicznych w obowiązującym dokumencie Studium nastąpiło poprzez wytypowanie obszarów problemowych (określanych jako „strategiczne obszary problemowe”), które w przyszłości będą miały kluczowe znaczenie dla rozwoju Miasta oraz gmin sąsiednich.

Dla obszaru strategicznego „Balice” obowiązujący od 2014 r. dokument Studium zakłada realizację skonfigurowanego pakietu projektów o charakterze metropolitalnym, wśród których znalazły się między innymi takie przedsięwzięcia inwestycyjne jak: *rozbudowa i modernizacja portu lotniczego Balice, modernizacja linii kolejowej wiążącej centrum Krakowa z Portem Lotniczym im. Jana Pawła II i budowa nowego przystanku kolejowego oraz powiązanego z nim układu przystanków innych środków transportu zbiorowego, projekty związane z budową: centrum konferencyjnego, parku naukowo-technologicznego, centrum wystawowego, hoteli, parkingów wielopoziomowych; układu komunikacji wewnętrznej i nowych powiązań z układem zewnętrznym, sieci przestrzeni publicznej (ulice wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, zespoły zieleni towarzyszącej itp.).* Ważniejsze rejon i odcinki o kluczowym znaczeniu dla strategicznego projektu miejskiego „Balice” (oprócz wymienionych wyżej inwestycji kolejowych) to: *budowa trasy Balickiej i Węzła „Balice II”, modernizacja drogi wojewódzkiej 774, zagospodarowanie otoczenia przystanków kolejowych: Lotnisko Balice, Krzyżówka, Kraków – Mydlniki; ukształtowanie systemu ciągów zieleni i tras rowerowych integrujących teren otoczenia Lotniska Balice z ważniejszymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.*

Część z planowanych inwestycji udało się już zrealizować m.in. modernizacja linii kolejowej wraz z budową przystanków kolejowych czy przebudowa i rozbudowa części układu komunikacyjnego.



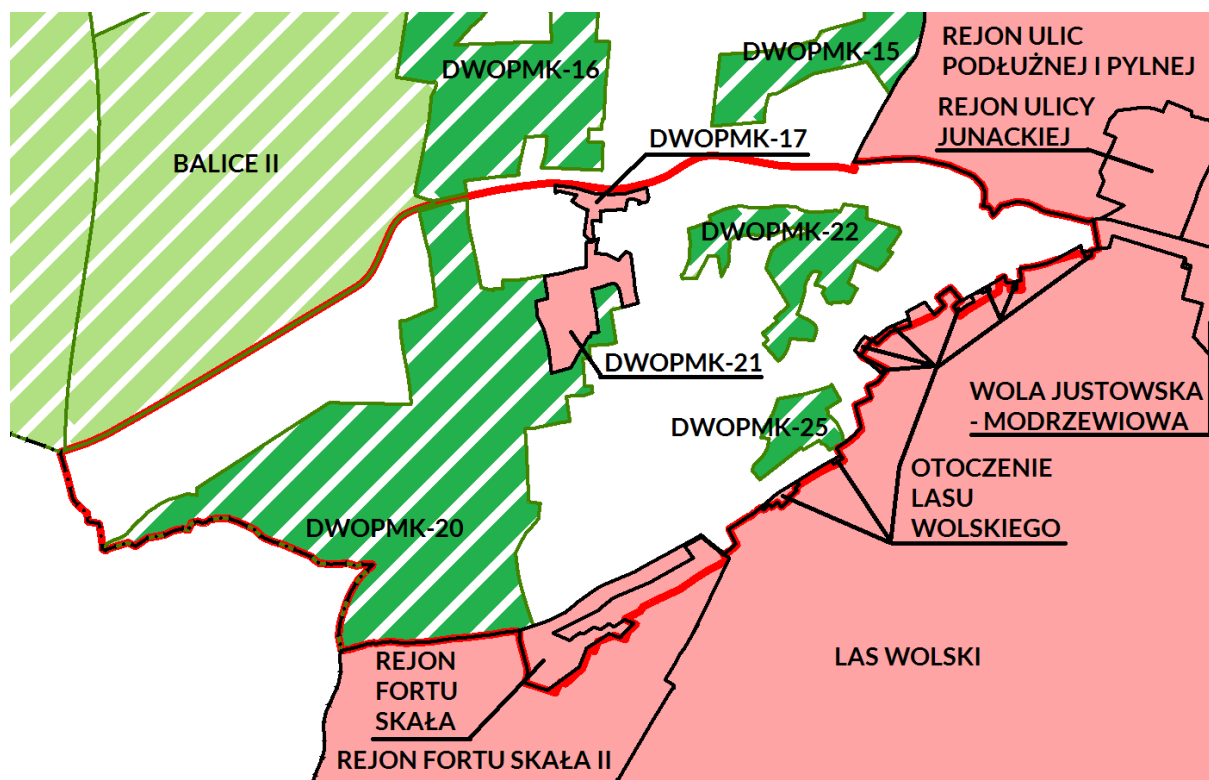
Rys. 11. Zasięg terenu objętego obszarem strategicznym „Balice”

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

Obszar podlegający analizie jest częściowo objęty zapisami planistycznymi. W jego granicach obowiązują zapisy 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 17, 21, 23, 24), uchwalony uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.;
- „Otoczenie Lasu Wolskiego” uchwalony uchwałą nr CVIII/1090/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 kwietnia 2006 r.
- „Rejon Fortu Skała” uchwalony uchwałą nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r.
- „Rejon Fortu Skała II” uchwalony uchwałą nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.

Ponadto w granicach analizowanego obszaru sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap B” – obszary nr 20, 22, 25.



Rys. 12. Sytuacja planistyczna

Parametry zabudowy określone dla terenów inwestycyjnych, w obowiązujących planach miejscowych – objętych niniejszą analizą są zgodne z wytycznymi określonymi w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

## 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 dla obszaru objętego analizą wyznaczono kierunki działań, których celem jest wzmocnienie funkcji metropolitalnej, poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz poprawa jakości życia. Są to m.in. działania w zakresie:

- Zwiększenie przepustowości Kraków Airport;
- Stała poprawa dostępności kolejowej i drogowej lotniska;
- Budowa centrum logistycznego Kraków Airport;
- Rozwój Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej, w tym budowa nowych przystanków kolejowych,
- Intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym zabudowy biurowej w sąsiedztwie przystanków Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej,
- Stworzenie systemu powiązań Krakowa z obszarami rekreacji i wypoczynku w strefie suburbiów m. in. poprzez system ścieżek rowerowych,
- Dobudowa trzeciego pasa autostrady A4;
- Przebudowa dróg wlotowych do Krakowa jako dwujezdniowych;
- Stworzenie pasów ograniczenia reklam wzdłuż głównych dróg wlotowych i wylotowych z Krakowa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego zawiera również wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej w dokumentach planistycznych gmin:

- 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;
- rozwój nowych miejsc pracy poprzez przekształcenie terenów przemysłowych
- 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.

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

- wzmocnienie funkcji metropolitalnej i rozwój infrastruktury;
- zapewnienie konkurencyjnej jakości przestrzeni zamieszkania i warunków życia;
- przeciwdziałanie rozproszonemu 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.

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

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

Ponadto w toku procedury planistycznej, 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.

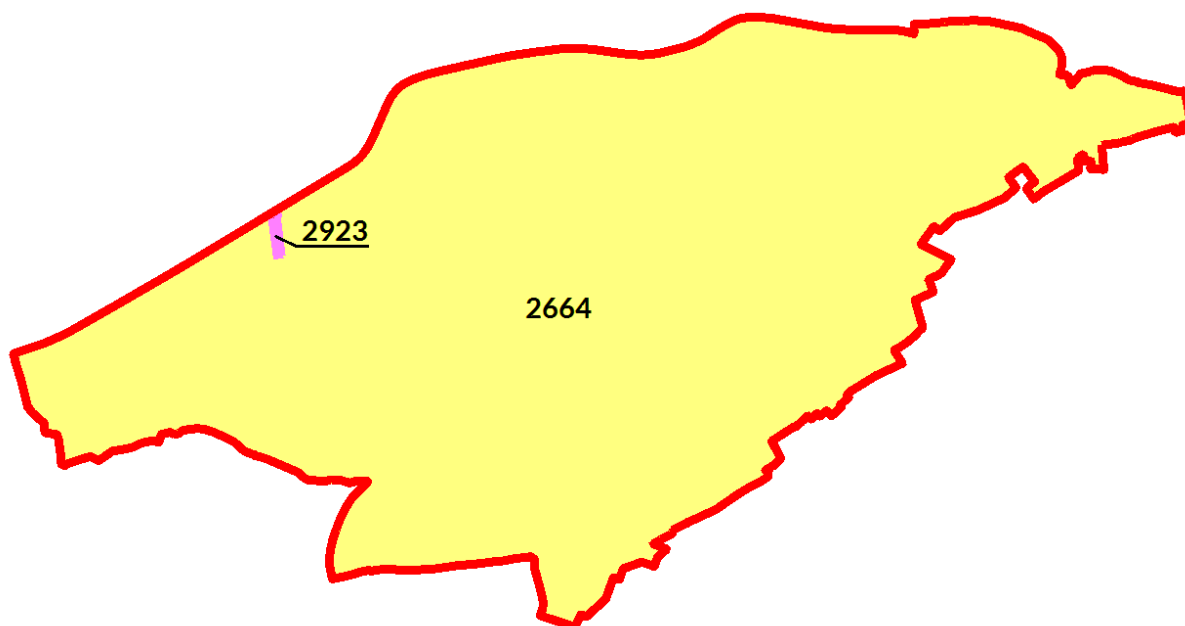
## 7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

### 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 2 wnioski 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	2664	Osoba prawna	Teren Olszanicy	opracowanie planu	02.09.2016 r.
2	2923	Osoba fizyczna	Działka nr 45/2 obr. 52 Krowodrza	opracowanie planu	26.02.2018 r.



Rys. 13. Wnioski o sporządzenie planów miejscowych

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

W granicach analizowanego obszaru w okresie pomiędzy 1 stycznia 2016 r., a 25 marca 2019 r. zostało wydanych 47 decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

#### Budowy:

- Zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budowa odcinka drogi na nieruchomości przy ul. Przyszłość;

- 6 domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z droga osiedlowa i miejscami postojowymi na nieruchomości przy ul. Głogowiec;
- 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi instalacjami, budową studni, szamba miejsc parkingowych, grogi dojazdowej oraz altany śmietnikowej na nieruchomości przy ul. Zakamycze;
- Budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną instalacją na nieruchomości m.in. przy ul. Wyżgi, ul. Rzepichy, ul. Zakamycze, ul. Głogowiec, ul. Leśmiana;
- Napowietrznej stacji trafo na działkach przy ul. Głogowiec;

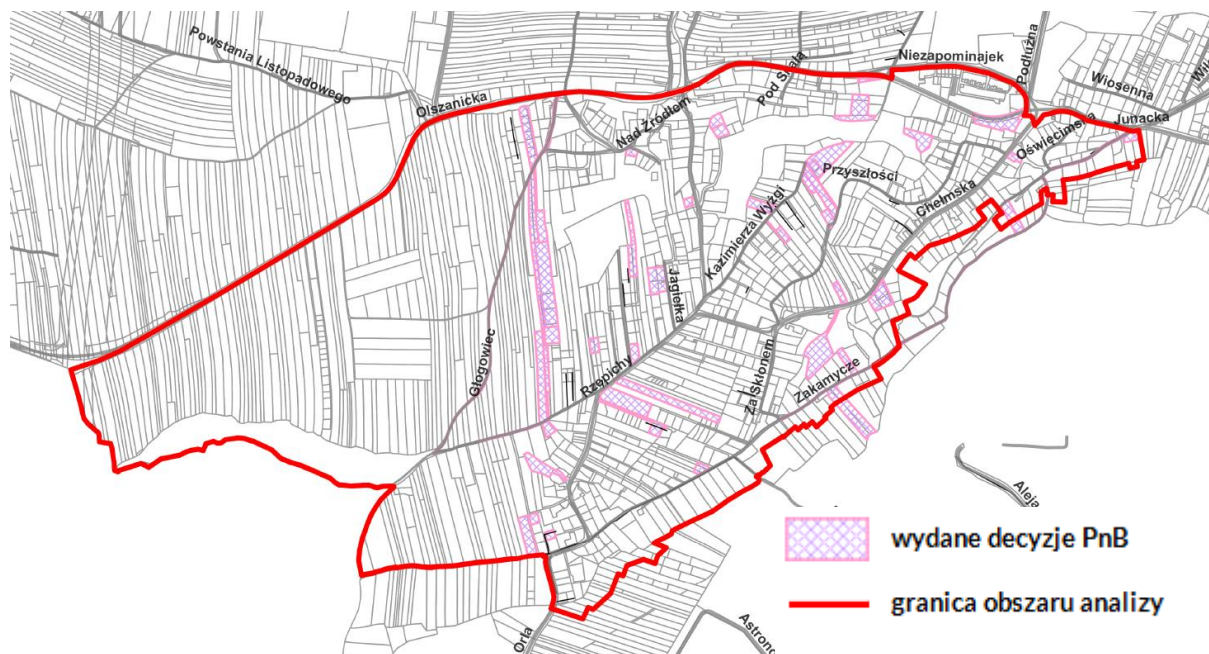
Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- Dachy w budynku mieszkalnym jednorodzinym położonym przy ul. Kosmowskiej;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinego wraz z budową wiaty śmietnikowej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na nieruchomości przy ul. Chełmskiej;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinego wraz ze zmianą konstrukcji dachu, budowa lukarn, zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne oraz rozbudową budynku o garaż;

Na obszarze objętym analizą została również wydana **jedna** decyzja na realizację inwestycji drogowej (ZRID) dot. ul. Głogowiec.

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę na realizację inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one m.in. budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, sieci gazowej oraz remontów konserwatorskich.

W graniach niniejszego obszaru wydane zostały **3 decyzje** o pozwoleniu na **rozbiórkę** dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

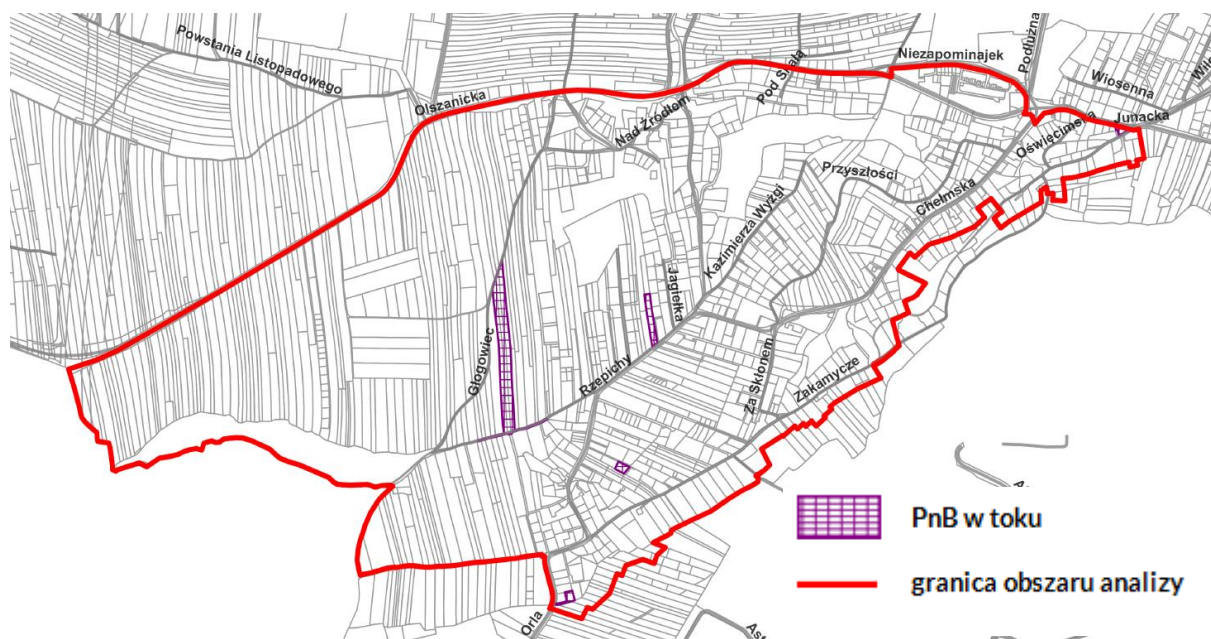


Rys. 14. Wydane decyzje PnB

Aktualnie (na dzień 27.03.2019 r.) na terenie objętym przedmiotową analizą, dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w sposobie zagospodarowaniu terenu prowadzonych jest **6 postępowań** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Dotyczą one: budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Orlej oraz przy ul. Rzepichy, a także przebudowy i rozbudowy budynku



mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku garażu na cele mieszkalne, rozbudowy ul. Głogowiec, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy garażu na cele mieszkalne na nieruchomości przy ul. Chełmskiej



Rys. 15. Procedowane postępowania o wydanie PnB

### C. Wydane procedowane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach analizowanego obszaru w okresie pomiędzy 1 stycznia 2016 r., a 25 marca 2019 r. zostało wydanych **87 decyzji** ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

#### Budowy:

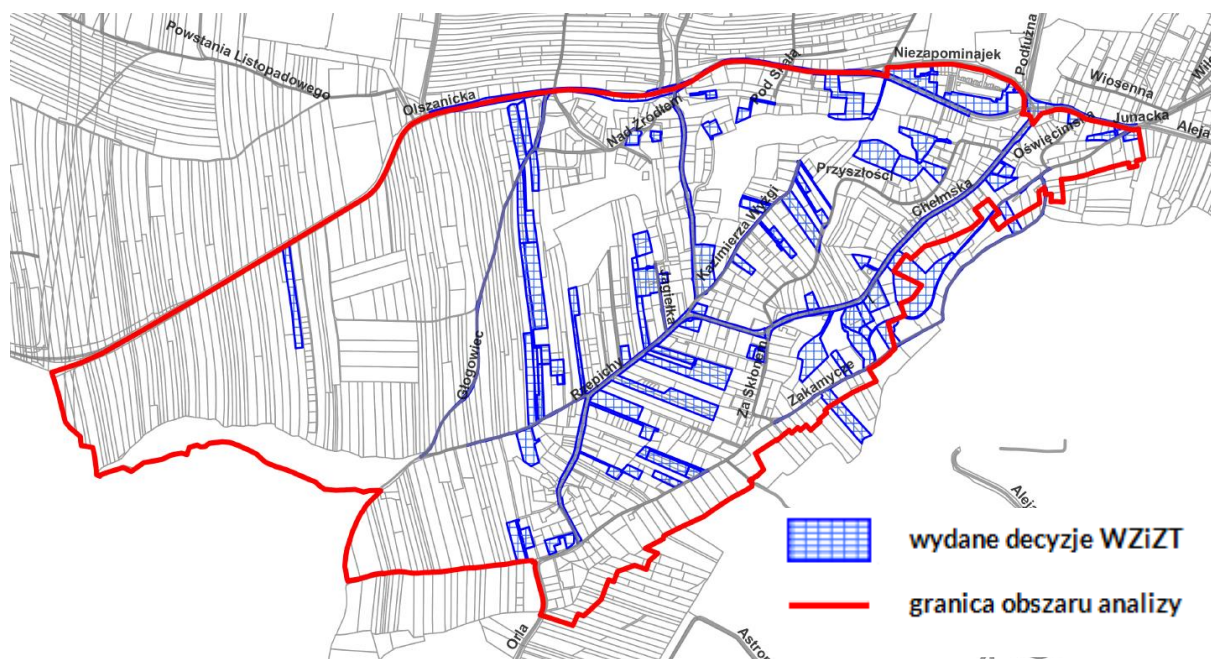
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z droga wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Niezapominajek;
- Budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Rzepichy;
- 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Rzepichy;
- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Głogowiec
- Budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z wbudowanymi garażami oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i układem komunikacyjnym na działkach przy ul. Olszanickiej,;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrzną infrastrukturą przy ul. Zakamycze;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego, podpiwniczonego wraz z wbudowanym garażem, budynkiem gospodarczym i wiatą śmietnikową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Zakamycze;
- Budynku jednorodzinnego wraz z budową szamba na nieruchomości przy ul. Junackiej;
- Zespołu 4 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i drogą wewnętrzną na nieruchomości przy ul. Zakamycze;
- Budynku jednorodzinnego przy ul. Chełmskiej;

- Budynku magazynowego z biurem oraz budową szamba i studni na nieruchomości przy ul. Olszanickiej;
- Garażu trzystanowiskowego oraz pomieszczenia gospodarczego na nieruchomości przy ul. Wyżgi;
- Stacji bazowej nadawczo-odbiorczej transmisji danych na nieruchomości przy ul. Rzepichy.

Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- Budynku gospodarczego na budynek mieszkalny;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą konstrukcji dachu, budową lukarn oraz zmiana sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne na nieruchomości przy ul. Rzepichy;
- Istniejącego budynku mieszkalnego oraz podpiwniczenia i fundamentów budynku gospodarczego na budynek mieszkalny z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Junackiej;
- Dachy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym położonym przy ul. Junackiej;
- Garażu na cele mieszkalne;
- Ulicy Wyżgi wraz z poszerzeniem pasa drogowego.

Ponadto na obszarze analizy zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego. Wśród nich należy wymienić decyzje na inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, sieci gazowej, oraz decyzje na zmianę sposobu użytkowania budynku.



Rys. 16. Wydane decyzje ustalające WZiZT

Na obszarze objętym analizą prowadzone są obecnie (28.03.2019 r.) **42 postępowania** o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, niemniej jednak zgodnie z art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1183 z późn. zm.), dla terenów objętych planem generalnym lotniska sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe. Jednocześnie zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie

ustalenia warunków zabudowy zawieszają się do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym, iż cały analizowany obszar położony jest w granicach zatwierdzonego przez Ministra Infrastruktury Planu Generalnego dla Lotniska Kraków – Balice, wszystkie wnioski o ustalenie warunków zabudowy na analizowanym obszarze, do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, powinny zostać zawieszane.

Przedmiotowe postępowania dotyczą:

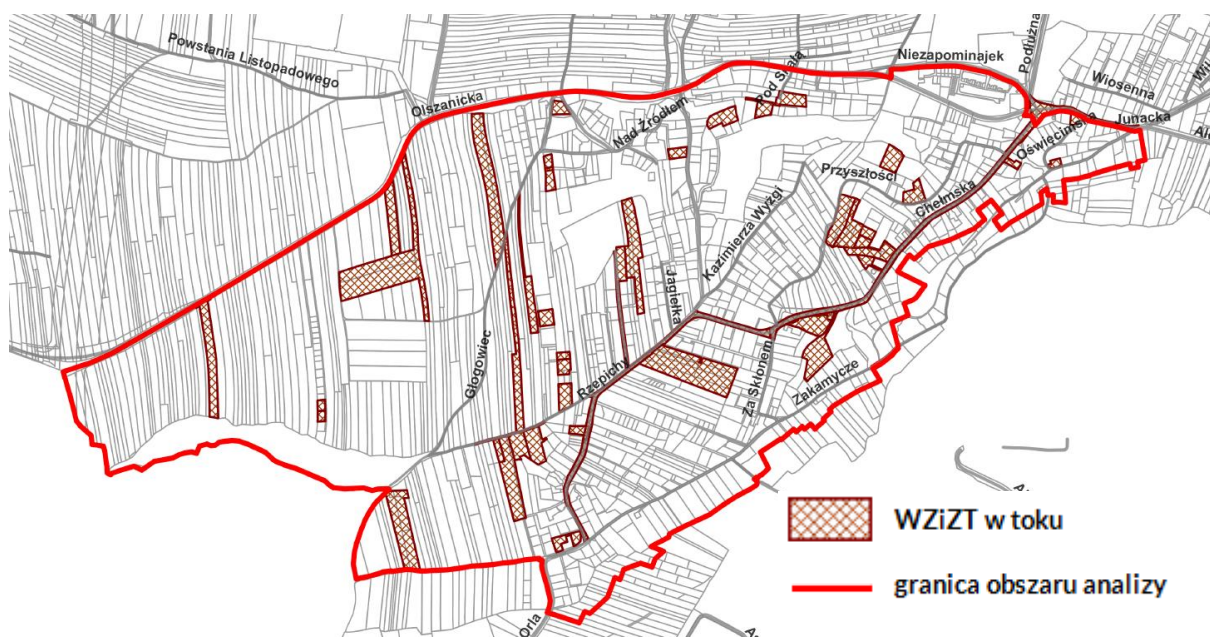
Budowy:

- Zespołu sześciu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną oraz układem komunikacyjnym na działkach przy ul. Chełmskiej;
- Zespołu 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z wbudowanymi garażami na nieruchomości przy ul. Głogowiec;
- Zespołu 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz układem komunikacyjnym na działkach przy ul. Chełmskiej;
- 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działkach przy ul. Chełmskiej;
- Zespołu 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Chełmskiej;
- Zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, wbudowanymi garażami, stacją trafo, parkingami zewnętrznymi oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Rzepichy;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na nieruchomości przy ul. Chełmskiej;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwukondygnacyjnego z dwustanowiskowym garażem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Głogowiec;
- 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami na nieruchomości przy ul. Głogowiec;
- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce przy ul. Pod Szańcem;
- Budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Kosmowskiej;
- Budynku biurowo-magazynowego przy ul. Olszanickiej;
- Budynku usługowo-magazynowego wraz ze zbiornikiem gazu LPG, szambem, studnią kopaną oraz drogą wewnętrzną na nieruchomości przy ul. Olszanickiej.

Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- Budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny oraz przebudowy zaplecza budynku na wolnostojący garaż dwustanowiskowy na nieruchomości przy ul. Chełmskiej;

Ponadto na obszarze objętym analizą prowadzone jest jedno postępowanie o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dotyczy ono budowy sieci gazowej średniego ciśnienia.



Rys. 17. Procedowane postępowania o wydanie WZiZT

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

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

- 1) określenie zasad kształtowania przestrzeni miejskiej znajdującej się na obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Kraków – Balice na lata 2016 – 2036 poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów zabudowy;
- 2) stworzenie warunków dla rozwój terenów usługowych położonych w sąsiedztwie portu lotniczego Kraków – Balice (obszar strategiczny „Balice”);
- 3) ochrona zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed dogęszczeniem oraz przebudową zmieniającą charakter obszaru;
- 4) ochrona terenów zielonych, wolnych od zabudowy;
- 5) tworzenie atrakcyjnych miejsc rekreacji i wypoczynku, służącej również integracji społeczności lokalnej;
- 6) rozbudowa układu komunikacyjnego, umożliwiająca wygodne i bezpieczne poruszanie się po obszarze analizowanym oraz terenach sąsiednich, w tym umożliwiającego szybkie dotarcie do lotniska;

## 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 dwa główne kierunki zagospodarowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 45,5% powierzchni obszaru oraz jako tereny zieleni nieurządzonej (ZR) - 37,6% powierzchni analizowanego obszaru.

Ponadto dla terenów położonych w północno-zachodniej części analizowanego obszaru (13,1% powierzchni analizowanego obszaru), został wskazany kierunek rozwoju pod tereny usług (U).

Niewielki fragment obszaru (pow. 5,2 ha), położony w jego centralnej części został wskazany pod tereny zielni urządzonej (ZU), związanej z założeniem fortecznym, ujętym w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto dla ok. 3,6 ha Studium wyznacza kierunek zagospodarowania pod tereny komunikacyjne (KD), związane z ul. Olszanicką oraz Autostradą A4.

Istniejące zagospodarowanie jest w większości zgodne z wyznaczonym w Studium kierunkiem zagospodarowania terenu, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się pomiędzy ul. Olszanicką i ul. Niezapominajek i przy ul. Za Skłonem oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstającej na terenach, dla których w Studium wskazany został kierunek zagospodarowania pod tereny zieleni nieurządzonej (np. przy ul. Kosmowskiej).

Należy jednak 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.*

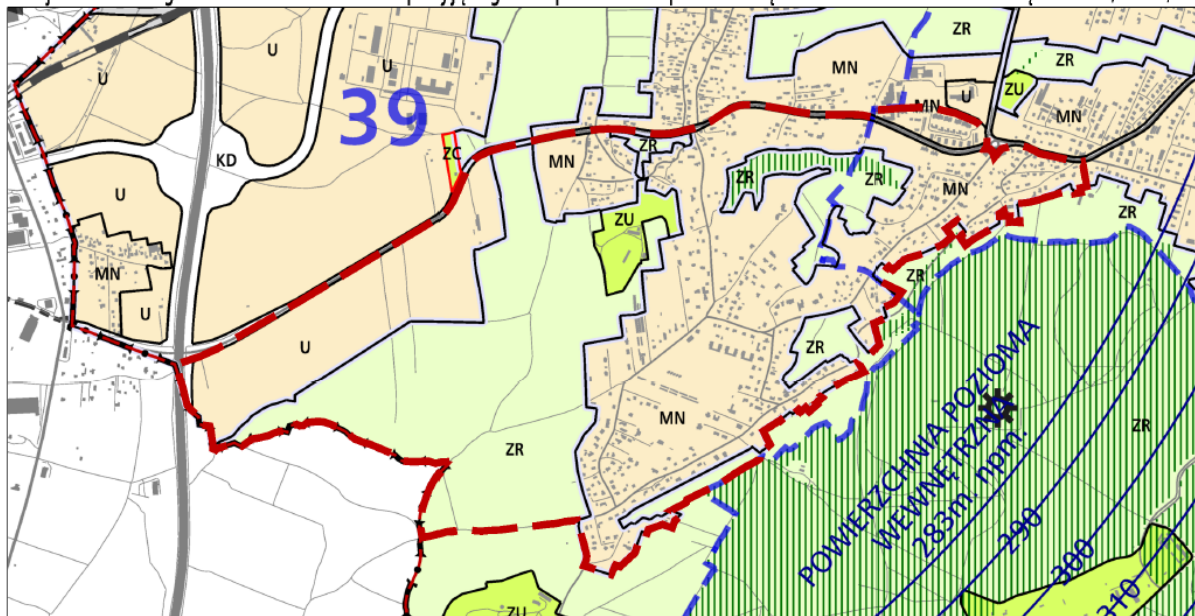
## **V. PODSUMOWANIE**

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Zakamycze” 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**



--- granice obszaru objętego sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

**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 mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>ZR</b>	tereny zieleni nieurządzonej
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>U</b>	tereny usług	<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej
<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	<b>UH</b>	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego	<b>W</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>PU</b>	tereny przemysłu i usług	<b>KK</b>	tereny kolejowe
		<b>ZC</b>	tereny cmentarzy	<b>KD</b>	tereny komunikacji
		<b>ZU</b>	tereny zieleni urządzonej		granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

**ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ**

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

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

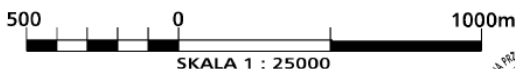
	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		istniejący układ drogowy - osie ulic		tereny zamknięte
	granica miasta Krakowa		kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granice gmin sąsiednich		granice i numery jednostek urbanistycznych		powierzchnie ograniczające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

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

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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

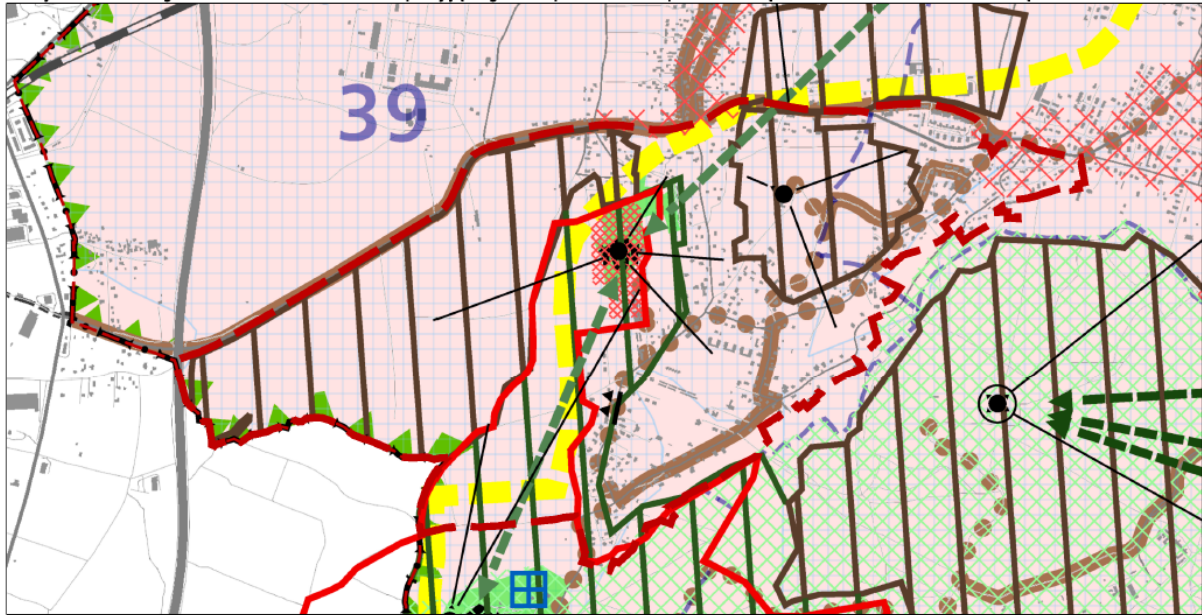


**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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

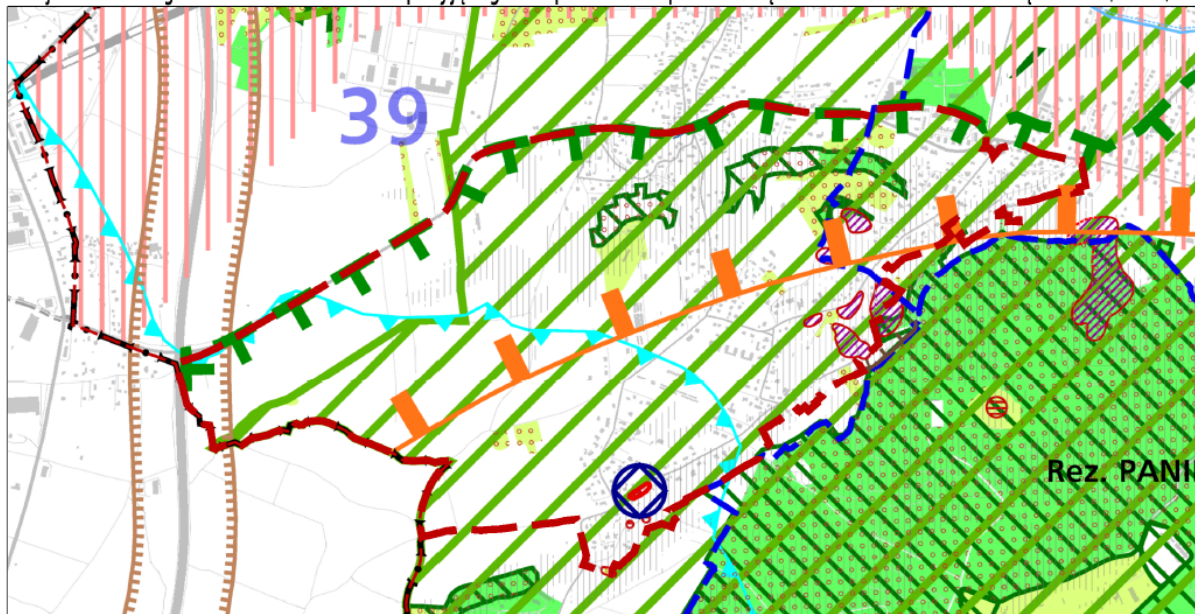


	granice obszaru objętego sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego		STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO		dobra kultury współczesnej
	<b>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA</b> granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO		granica strefy nadzoru archeologicznego		miejsca pamięci narodowej
	granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"		stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)		
	<b>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</b> STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO		<b>PARKI KULTUROWE</b> istniejące 1. Stare Miasto 2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły 3. Stare Podgórze z Krzemionkami 4. Stara Nowa Huta		
	STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH dominacji  na obszarach zieleni		wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego I. Wzgórze Św. Bronisławy II. Skała III. Mydlniki -Tonie IV. Fort Dłubnia V. Lotnisko VI. Krzemionki Podgórskie VII. Rajska-Kosocice VIII. Skotniki-Bodzów IX. Tyniec		
	rewaloryzacji		<b>ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</b>		zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków
	integracji		granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków
	historyczny układ drożny		granica miasta Krakowa		fortyfikacje i zieleni Twierdzy Kraków
	układ dróg Twierdzy Kraków		granice gmin sąsiednich		obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków
	<b>STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA</b> granica strefy ochrony sylwety miasta		granice i numery jednostek urbanistycznych		
	<b>STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b> granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu		istniejące budynki		
	obszary ochrony krajobrazu warownego - A		istniejący układ drogowy - osie ulic		
	obszary ochrony krajobrazu warownego - B		istniejące linie kolejowe		
	punkty widokowe		Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		
	ciągi i osie widokowe		tereny zamknięte		
	powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi				
	powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi				
	<b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH</b> granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.				
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania				
	tereny zabudowane i zainwestowane				
	<b>ŚRODOWISKO KULTUROWE</b> strefa ochrony i kształtowania krajobrazu				



**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**



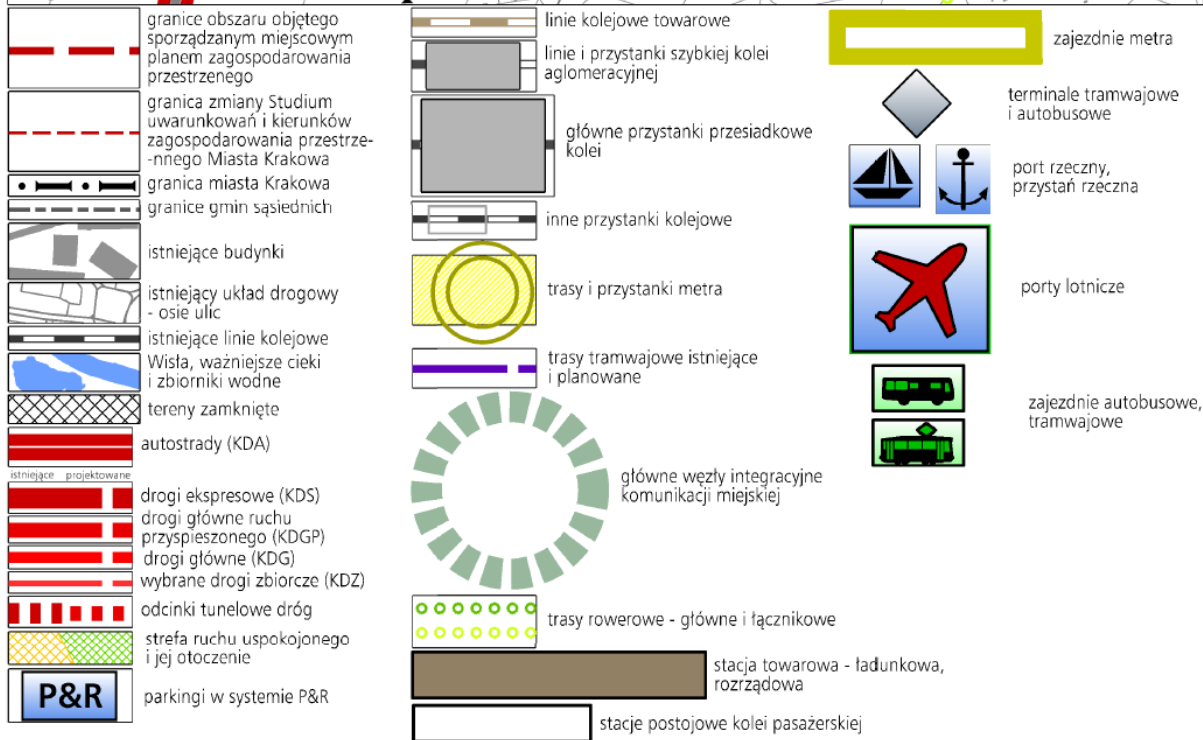
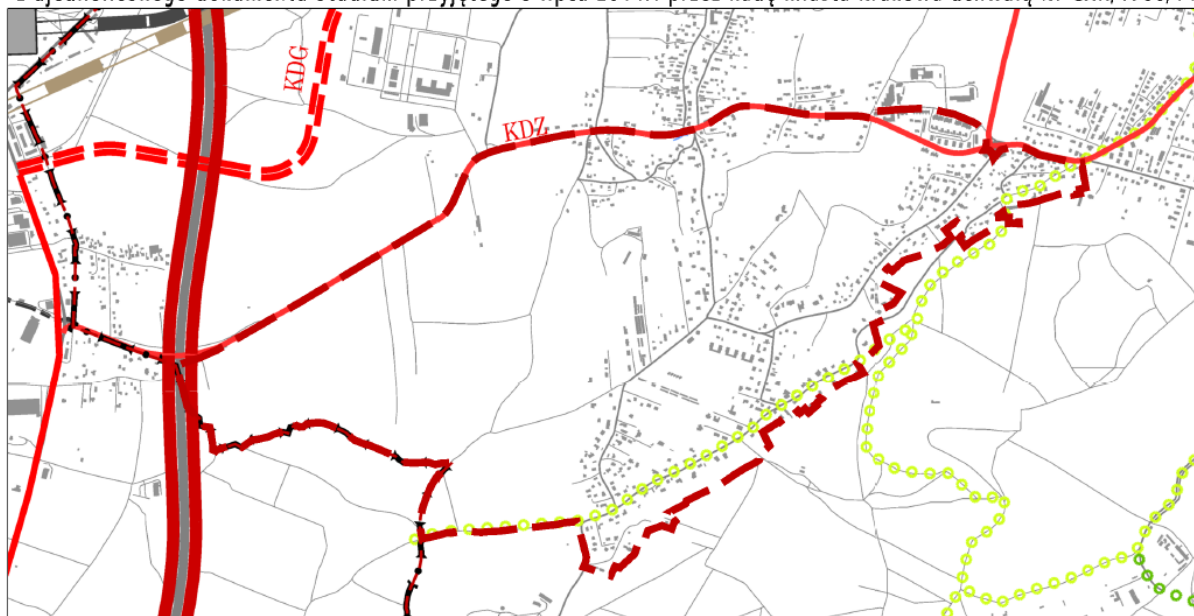
<p><b>OCHRONA ŹRÓD SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH</b></p> <p><b>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b></p> <p> teren ochrony bezpośredniej</p> <p> teren ochrony pośredniej</p> <p><b>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH</b></p> <p> teren ochrony pośredniej</p> <p><b>GLÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH</b></p> <p> udokumentowane GZWP</p> <p> nieudokumentowane GZWP (granice orientacyjne)</p> <p> projektowany obszar ochronny GZWP 451</p> <p> projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych</p> <p><b>STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE</b></p> <p> STREFA A</p> <p> STREFA B</p> <p> STREFA C</p> <p><b>OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH</b></p> <p> tereny górnicze związane z wydobyciem kopaliny stałych</p> <p> udokumentowane złoża kopaliny stałych</p> <p><b>OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH</b></p> <p> tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych</p>	<p><b>ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI</b></p> <p><b>ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE</b></p> <p> obszary narażone na występowanie ruchów masowych</p> <p> krawędzie obrywów</p> <p> osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK</p> <p> tereny o spadkach powyżej 12%</p> <p> zwały i hałdy</p> <p><b>GRANICA OSUWISKA</b></p> <p> pewna</p> <p> przypuszczalna</p> <p><b>STOPIEŃ AKTYWNOŚCI OSUWISKA</b></p> <p> nieaktywne</p> <p> okresowo aktywne</p> <p> aktywne</p> <p><b>ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ</b></p> <p> obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=1%</p> <p> obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania q=0,1%</p> <p> obszary szczególnego zagrożenia powodzią</p> <p> rejon lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wyłapywania zanieczyszczeń toksycznych wód</p> <p><b>OCHRONA PRZYRODY</b></p> <p> parki krajobrazowe</p> <p> otulina parków krajobrazowych</p> <p> rezerwy przyrody</p> <p> użytki ekologiczne</p> <p> obszary Natura 2000</p> <p> siedliska chronione</p> <p> obszary o najwyższym walorze przyrodniczym</p> <p> obszary o wysokim walorze przyrodniczym</p> <p> lasy</p>	<p><b>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</b></p> <p> parki rzeczne</p> <p> strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p> korytarze ekologiczne</p> <p><b>WARUNKI AEROSANITARNE</b></p> <p> obszary wymiany powietrza</p> <p><b>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4</b></p> <p> podobobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania</p> <p><b>OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4</b></p> <p> strefa uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady</p> <p><b>ZAGROŻENIE HAŁASEM</b></p> <p><b>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE</b></p> <p> obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków-Balice (strefy A,B,C)</p> <p><b>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH</b></p> <p> granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.</p> <p> tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania</p> <p> tereny zabudowane i zainwestowane</p> <p><b>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</b></p> <p> strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p> zielen urządzone (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zielenie)</p> <p><b>OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE OCHRONA PRZYRODY</b></p> <p> planowane parki rzeczne</p> <p><b>GLÓWNE OBSZARY ZAGROŻEN</b></p> <p><b>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI</b></p> <p> granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1%</p>
---	--	---

500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

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

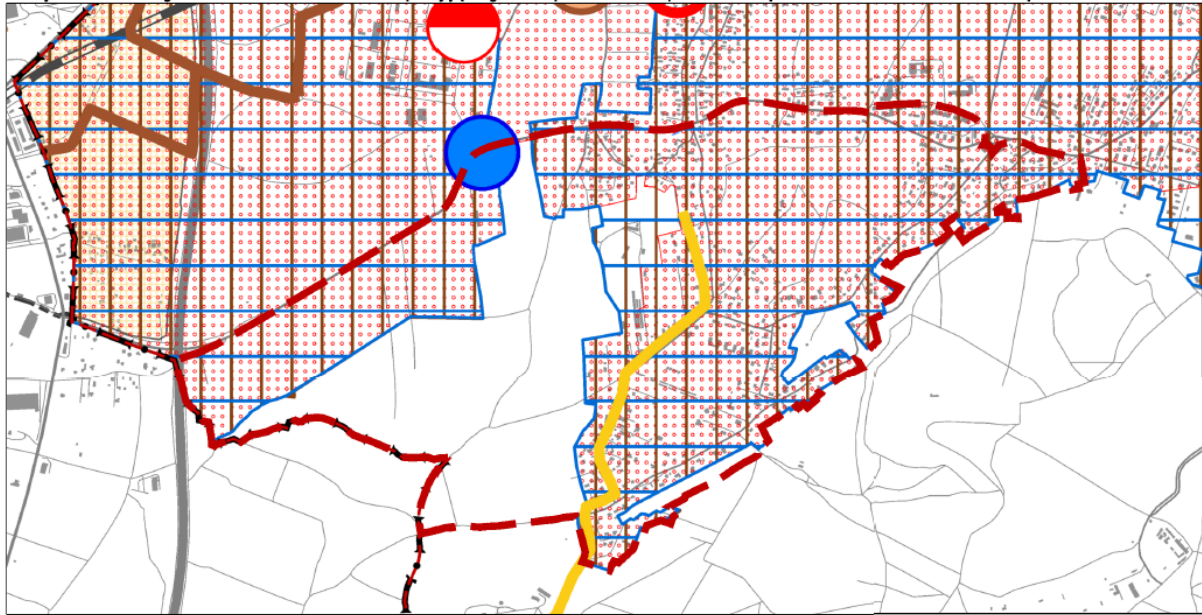
# Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



## USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZDZIA W ŁĄGIEWNIKACH



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



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

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

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

**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

**CMIENTARNICTWO**

	cmientarz planowany /do rozbudowy
	planowana spopielnia zwłok

**SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY**

	planowana stacja 110kV/5N
	planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV planowana do skablowania
	obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego

	proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna)
--	---

**SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH**

	czyszczalnia 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 Serafy
	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
	planowany zbiornik wodociągowy
	planowana hydrofornia

**Zielonki**

**z ZUW Raba**

**Wieliczka**

	teren rezerwowany pod zbiornik retencyjny wraz z infrastrukturą wodociągową
	kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego
	kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
	planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**SYSTEM CIEPLOWNICZY**

	obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
	planowane do realizacji spięcia 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)

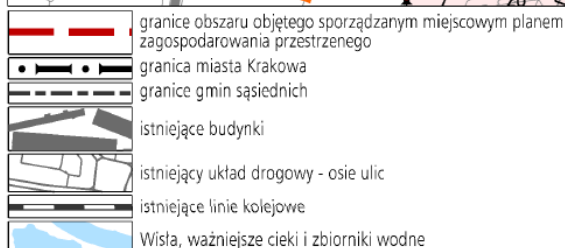
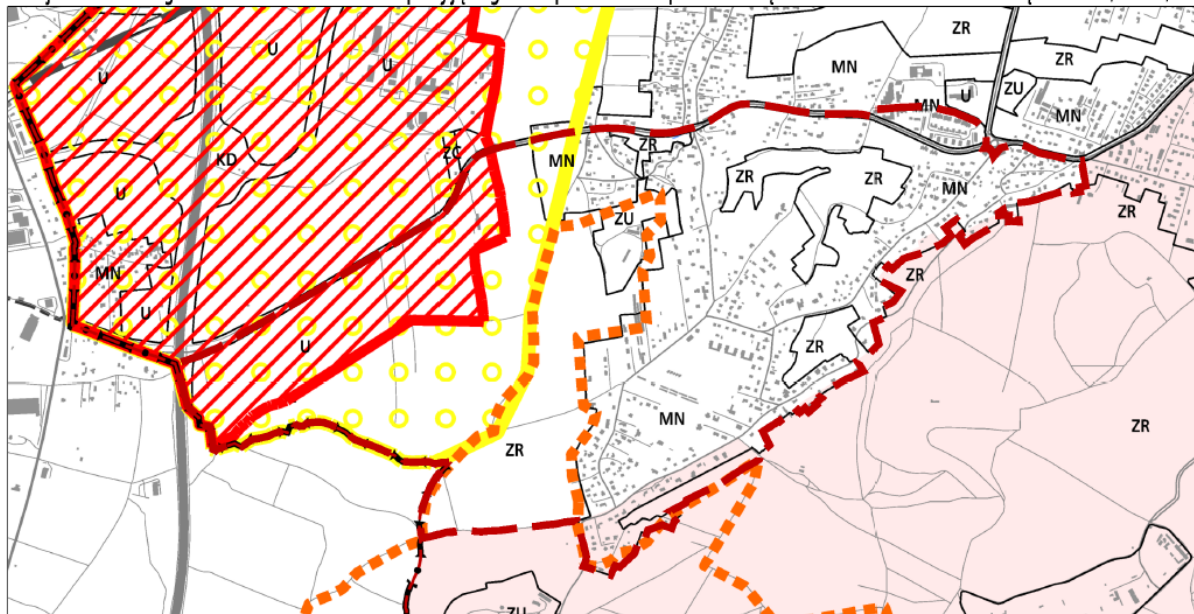
\*piktogramy na rysunku nie oznaczają faktycznej zajętości terenu, lecz określają orientacyjną lokalizację inwestycji, do precyzyjnego określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

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

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

## OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

## OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

## OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

## USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO 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 cieki i zbiorniki wodne
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

## OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

## OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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



**K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

