

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU**

**„WESOŁA - WSCHÓD”**



**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>              | <i>Małgorzata Kuzianik</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Z-ca Dyrektora<br/>Wydziału Planowania Przestrzennego:</b>    | <i>Grzegorz Janyga</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kierownik<br/>Pracowni Urbanistycznej ds. Planu Ogólnego:</b> | <i>Tomasz Antosiewicz</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Opracowanie:</b>                                              | <i>Jakub Dańczura (BP-01)</i><br><i>Marzena Klepak (BP-01)</i><br><i>Urszula Klimala (BP-01)</i><br><i>Katarzyna Nicpoń-Beczek (BP-01)</i><br><i>Urszula Nowak-Błaszczyna (BP-01)</i><br><i>Olga Rodzoń (BP-01)</i><br><i>Adrian Wójcik (BP-01)</i><br><i>Beata Wojda-Mucha (BP-10)</i><br><i>Tomasz Ziółkowski (BP-10)</i> |

**Podstawa formalno-prawna analizy:**



Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t. j. Dz.U. z 2024 r., poz.1130 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

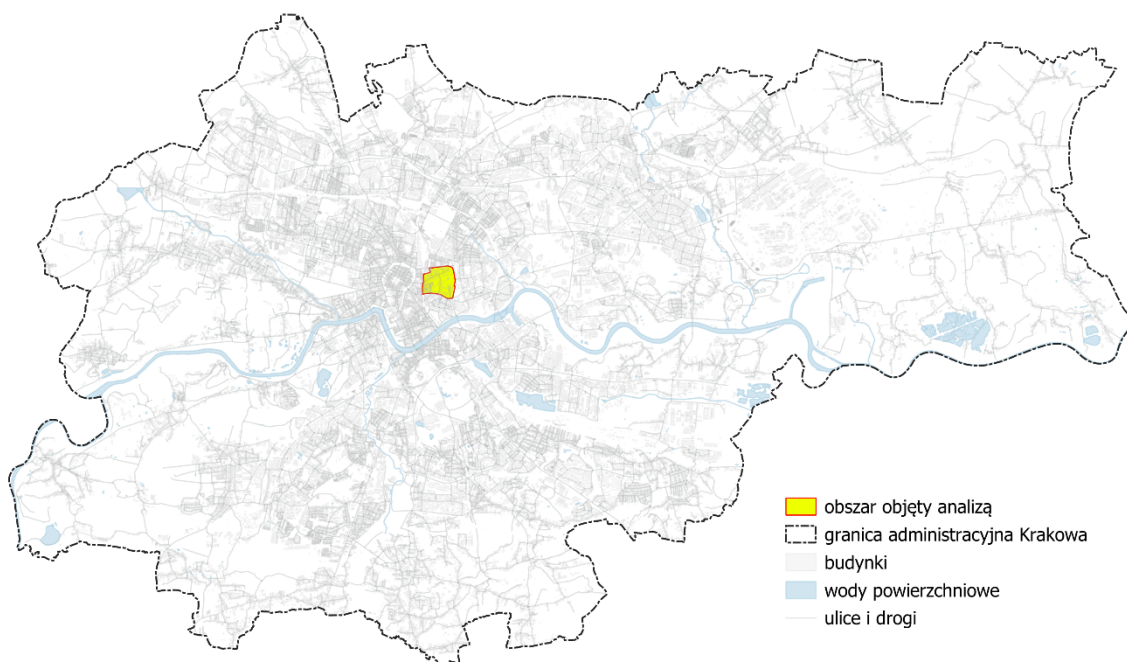
## Spis treści

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Położenie obszaru opracowania .....                                                                | 4  |
| 2. Zagospodarowanie terenu .....                                                                      | 5  |
| 2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu .....                                                          | 5  |
| 2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków .....                               | 7  |
| 2.3 Wysokość budynków .....                                                                           | 8  |
| 2.4 Obsługa komunikacyjna.....                                                                        | 10 |
| 2.5 Infrastruktura techniczna .....                                                                   | 12 |
| 3. Struktura własności gruntów .....                                                                  | 13 |
| 4. Problemy przestrzenne .....                                                                        | 14 |
| 5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych .....                                         | 14 |
| 5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....                              | 14 |
| 5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....               | 16 |
| 5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....                   | 24 |
| 6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne .....                                         | 27 |
| 6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę .....                                                              | 27 |
| 6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....                                      | 30 |
| 6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....          | 30 |
| 6.4 Analiza możliwości zmian wybranych parametrów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym..... | 33 |
| 7. Cel sporządzenia analizy .....                                                                     | 37 |
| 8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego .....        | 37 |
| 9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium.....    | 37 |
| 10. Niezbędny zakres prac planistycznych .....                                                        | 38 |
| 11. Podsumowanie.....                                                                                 | 38 |
| 12. Załączniki graficzne .....                                                                        | 39 |

## 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w centralnej części Krakowa na terenie Dzielnicy II Grzegórzki.

Obszar analizowany zlokalizowany jest na terenie obrębów nr: 51, 52, 63 oraz w niewielkim zakresie nr 17 jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **61,58 ha**.



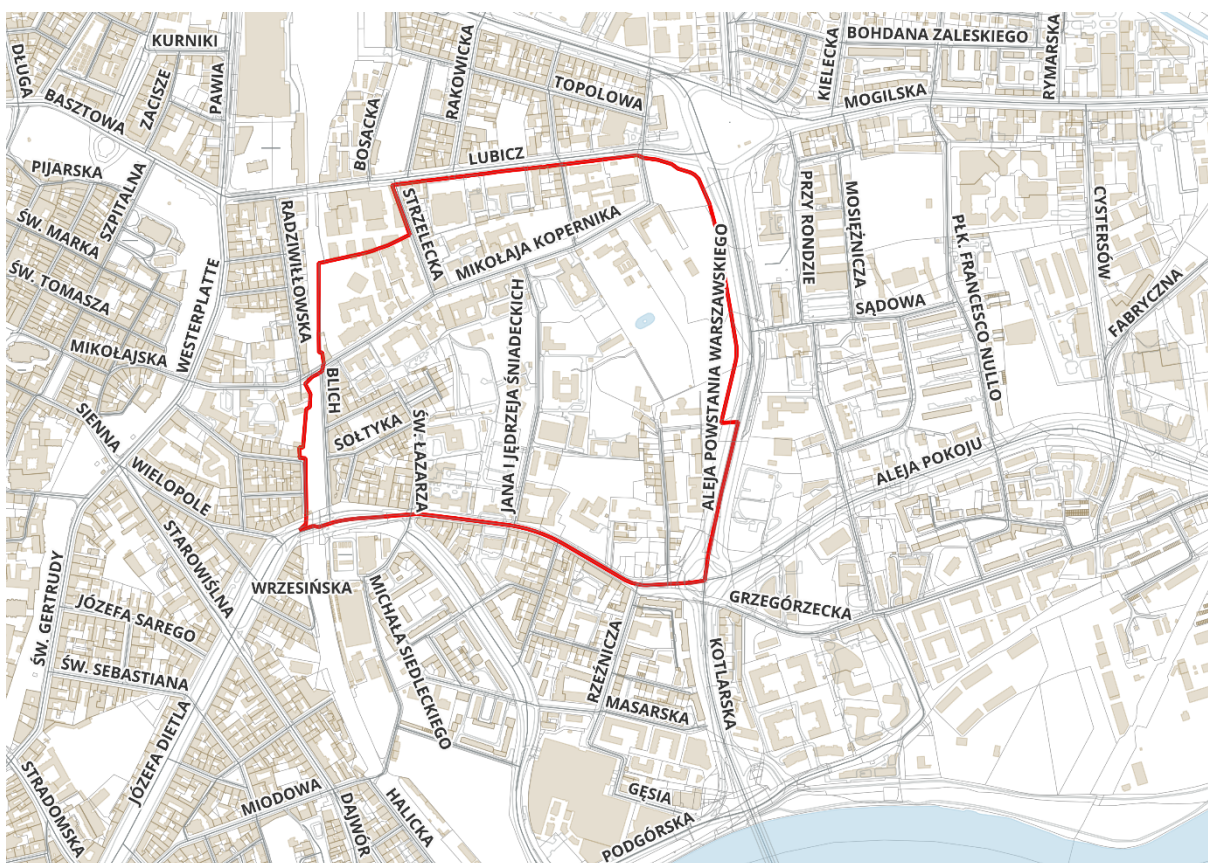
Rysunek 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

### Granice obszaru wyznaczone są:

- od strony północnej:** zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr 29 obr. 51 Śródmieście granica obszaru analizowanego poprowadzona jest wzdłuż ulicy Lubicz w kierunku wschodnim północnymi granicami działek nr: 29, 7, 9, 16/4, 16/3, 18/3, 19/1, 20, 21 obr. 51 Śródmieście i nr: 125, 124/2, 124/1 obr. 50 Śródmieście oraz nr 604/3 obr. 5 Śródmieście do miejsca przecięcia z północno-wschodnim narożnikiem ww. działki nr 604/3 obr. 5 Śródmieście;
- od strony wschodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od północno-wschodniego narożnika działki nr 604/3 obr. 5 Śródmieście północno-wschodnią granicą działki nr 604/4 obr. 5 Śródmieście, następnie wzdłuż Alei Powstania Warszawskiego tj. przecinając działkę nr 627 obr. 5 Śródmieście, wschodnimi granicami działek nr: 2/4, 2/3, 2/6 obr. 53 Śródmieście. Na kolejnym odcinku granica poprowadzona jest po terenie działki nr 635 obr. 5 Śródmieście do osi ww. Alei, a następnie osią Alei Powstania Warszawskiego tj. po terenie działek nr: 635, 639 obr. 5 Śródmieście oraz nr: 449, 448 obr. 17 Śródmieście do punktu przecięcia z osią ulicy Grzegórzeckiej na terenie ww. działki nr 448 obr. 17 Śródmieście;



- **od strony południowej:** granica obszaru analizowanego poprowadzona jest od punktu przecięcia z osią ulicy Grzegorzeckiej na terenie ww. działki nr 448 obr. 17 Śródmieście osiä ww. ulicy tj. po terenie działek nr: 448, 444, 443, 423, 437, 436, ponownie 423, 427, ponownie 423, 426, 424, 253/24, 293/8, 293/1 obr. 17 Śródmieście do miejsca przecięcia ze wschodnią granicą działki nr 159/4 obr. 2 Śródmieście;
- **od strony zachodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od miejsca przecięcia ze wschodnią granicą działki nr 159/4 obr. 2 Śródmieście fragmentem zachodniej granicy działki nr 293/1 obr. 17 Śródmieście, następnie zachodnią i północną granicą działki nr 71/2 obr. 52 Śródmieście, fragmentem północnej granicy działki nr 70 obr. 52 Śródmieście (ul. Blich) oraz zachodnią granicą działki nr 30/4 obr. 51 Śródmieście. Na kolejnym odcinku granica poprowadzona jest fragmentem zachodniej granicy działki nr 3/4 obr. 51 Śródmieście, południową i zachodnią granicą działki nr 3/3 obr. 51 Śródmieście, zachodnią granicą działki nr 4/5 obr. 51 Śródmieście, północnymi granicami działek nr: 4/5, 4/6, 5 obr. 51 Śródmieście, a następnie zachodnią granicą działki nr 29 obr. 51 Śródmieście (ul. Strzelecka) do miejsca przecięcia z jej północno-zachodnim narożnikiem.



Rysunek 2. Granice obszaru objętego analizą.

## 2. Zagospodarowanie terenu

### 2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w centralnej części Krakowa, w pobliżu Starego Miasta, w obszarze śródmiejskim. Obejmuje on układ urbanistyczny jurydyki Wesoła, wpisany do

rejestr zabytków dnia 16 lutego 1984 roku pod nr A-650. Na analizowanym obszarze licznie występują obiekty ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków. Są to budynki mieszkalne, obiekty użyteczności publicznej (szpitale, szkoła), obiekty przemysłowe oraz budowle sakralne. Niemal całość analizowanego obszaru jest zainwestowana.

Obszar wzdłuż ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich oraz ul. Mikołaja Kopernika w dużej części zajmują dawne kliniki i obiekty poszpitalne. Od momentu zakupu przez Gminę Miejską Kraków od Szpitala Uniwersyteckiego terenu o powierzchni 9,15 ha (między ulicami: Kopernika, Śniadeckich i Grzegórzecką), objętego opieką konserwatorską, część zabudowy zaadaptowano (lub jest w trakcie adaptacji) na cele kulturalne. Swoją siedzibę znalazły m.in. Krakowskie Biuro Festiwalowe, Apteka Designu, orkiestra i chór kameralny Capella Cracoviensis (siedziba czasowa). Na analizowanym obszarze organizowane są wystawy, warsztaty, próby otwarte, pikniki, historyczne spacerzy i inne wydarzenia festiwalowe.

Przy ulicy Strzeleckiej położony jest Wojewódzki Specjalistyczny Szpital Dziecięcy im. Św. Ludwika. Na analizowanym obszarze swoje obiekty ma również Akademia Wychowania Fizycznego w Krakowie im. Bronisława Czecha oraz Akademia Ignatianum. W północno-wschodniej części omawianego terenu zlokalizowany jest Ogród Botaniczny wraz z towarzyszącymi mu budynkami, pełniącymi funkcję naukową i dydaktyczną Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz obiektem Muzeum Paleobotanicznego Instytutu Botaniki Uniwersytetu Jagiellońskiego. W północno-wschodniej części analizowanego obszaru, bezpośrednio z Rondem Mogiłskim sąsiaduje Skwer Pamięci Polaków Poszkodowanych przez III Rzeszę.

Wzdłuż ul. Lubicz znajdują się liczne obiekty usługowe, w tym socrealistyczny budynek biurowy „Nafta”, biurowce „Lubicz Park” oraz komisariat policji. Przy ul. Żółkiewskiego znajduje się Kuria Prowincji św. Antoniego i bł. Jakuba Strzemię Zakonu Braci Mniejszych Konwentualnych (Ojców Franciszkanów).

W południowo-wschodniej części obszaru znajdują się obiekty edukacji: Żłobek Samorządowy nr 33, Przedszkole nr 7 Sióstr Serafitek oraz VIII Liceum Ogólnokształcące im. Stanisława Wyspiańskiego wraz z kompleksem sportowym. W 2023 roku przy ul. Grzegórzeckiej zrealizowany został prywatny akademik wraz z adaptacją historycznego Domu Medyków. Pomiędzy al. Powstania Warszawskiego, a ul. Żółkiewskiego zlokalizowane są zabytkowe obiekty przemysłowe dawnej Fabryki Maszyn i Urządzeń Rolniczych Marcina Peterseima, które w części zaadaptowano na kompleksy biurowe.

Przy ulicy Kopernika położone są trzy kościoły: Kościół Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny (zwany również pod wezwaniem św. Łazarza), Bazylika Najświętszego Serca Pana Jezusa oraz Kościół św. Teresy od Jezusa i św. Jana od Krzyża. Ponadto na analizowanym obszarze znajdują się niewielkie punkty usługowe i handlowe.

W zachodniej części obszaru, pomiędzy ul. Blich i ul. św. Łazarza, oraz przy ulicy Żółkiewskiego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. U zbiegu ul. Stanisława Żółkiewskiego i Grzegórzeckiej realizowana jest inwestycja mieszkaniowa, pierwsza z zaplanowanego zespołu. Uzupełnieniem zagospodarowania terenu są parkingi oraz zieleń w postaci skwerów oraz zgrupowań drzew i krzewów.





Rysunek 3. Ortofotomapa (2023 r.) z granicami obszaru objętego analizą

## 2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków

Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) stwierdzono, że w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu występują wyłącznie grunty sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane.

W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują kolejno; tereny sklasyfikowane jako inne tereny zabudowy, które mają powierzchnię ok. 34,3 ha (55,7%), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, o powierzchni 10,5 ha (ok. 17,0 %), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zajmujące powierzchnię 3,03 ha (6,12 %).

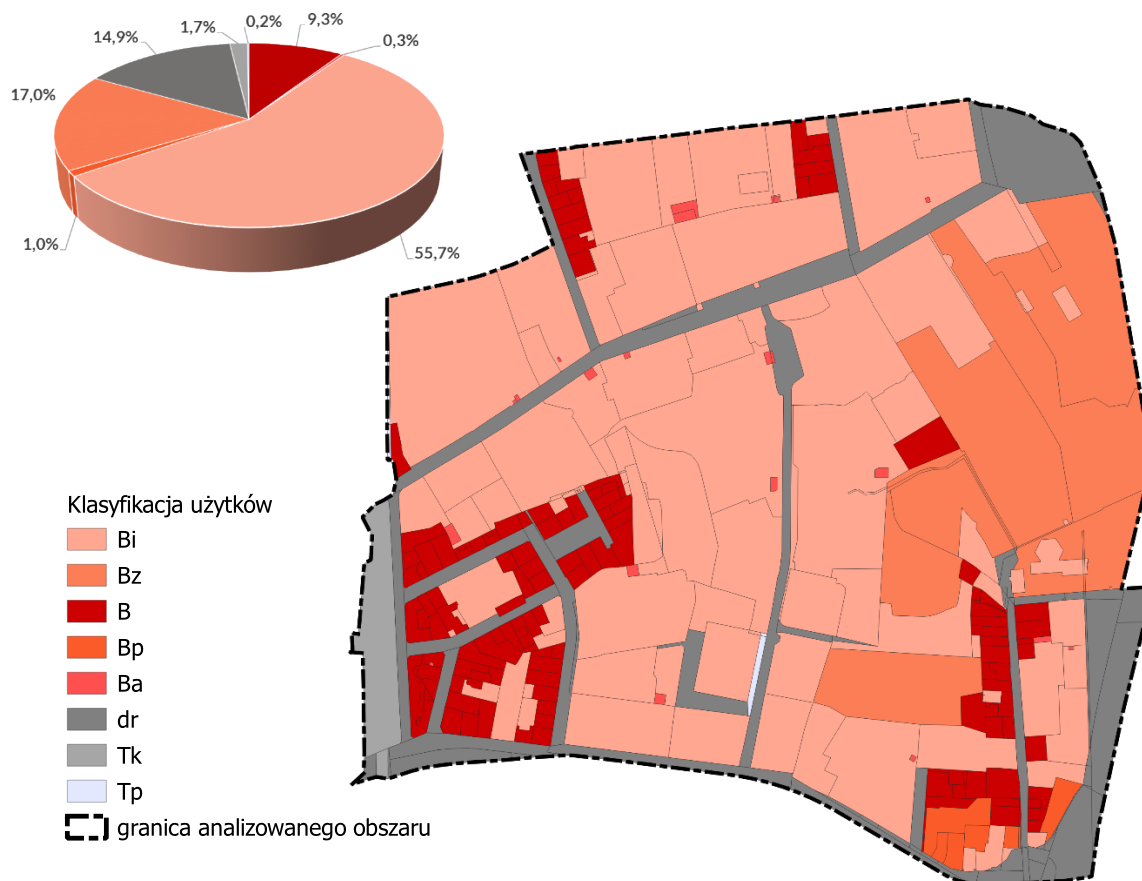
W strukturze użytkowania gruntów w analizowanym obszarze wyróżnić można również grunty przeznaczone pod ciągi komunikacyjne, które zajmują obszar ok. 10,3 ha (ok. 16,7%). Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

| Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym: |                                                           | [ha] | [%]  |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|------|
| <b>Bi</b>                                 | inne tereny zabudowane                                    | 34,3 | 55,7 |
| <b>Bz</b>                                 | Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe                           | 10,5 | 17,0 |
| <b>B</b>                                  | tereny mieszkaniowe                                       | 5,7  | 9,3  |
| <b>Bp</b>                                 | zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy | 0,6  | 1,0  |
| <b>Ba</b>                                 | tereny przemysłowe                                        | 0,2  | 0,3  |
| Tereny komunikacyjne, w tym:              |                                                           |      |      |

|           |                                                                      |     |      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----|------|
| <b>dr</b> | drogi                                                                | 9,2 | 14,9 |
| <b>Tk</b> | tereny kolejowe                                                      | 1,1 | 1,7  |
| <b>Tp</b> | grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych | 0,1 | 0,2  |

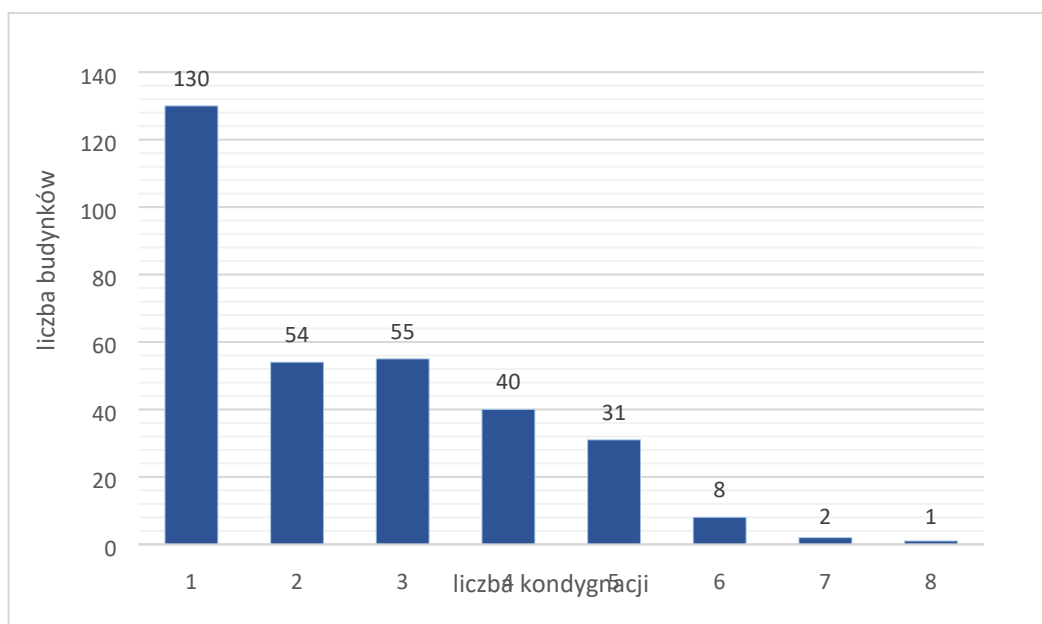
Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGiB – stan na grudzień 2024 r.



Rysunek 4. Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na grudzień 2024 r.)

## 2.3 Wysokość budynków

W analizowanym obszarze zidentyfikowano **321** budynków o różnych funkcjach, mających od jednej do ośmiu kondygnacji. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1- kondygnacyjne (130), 3-kondygnacyjne (55) oraz 2-kondygnacyjne (54). Pozostałe budynki to budynki: 4-kondygnacyjne (40), 5-kondygnacyjne (31), 6-kondygnacyjne (8), 7-kondygnacyjne (2) oraz jeden budynek 8-kondygnacyjny. Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład liczbowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

Większość analizowanego obszaru znajduje się w granicach jednostki urbanistycznej 11 Grzegórzki.

W ramach wskazanych jednostek w granicach analizowanego obszaru w Studium wyznaczono następujące maksymalne wysokości:

- do 25 m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- do 25 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);
- do 25 m dla zabudowy usługowej w terenach usług (U);
- do 5 m dla terenów zieleni urządzonej (ZU).

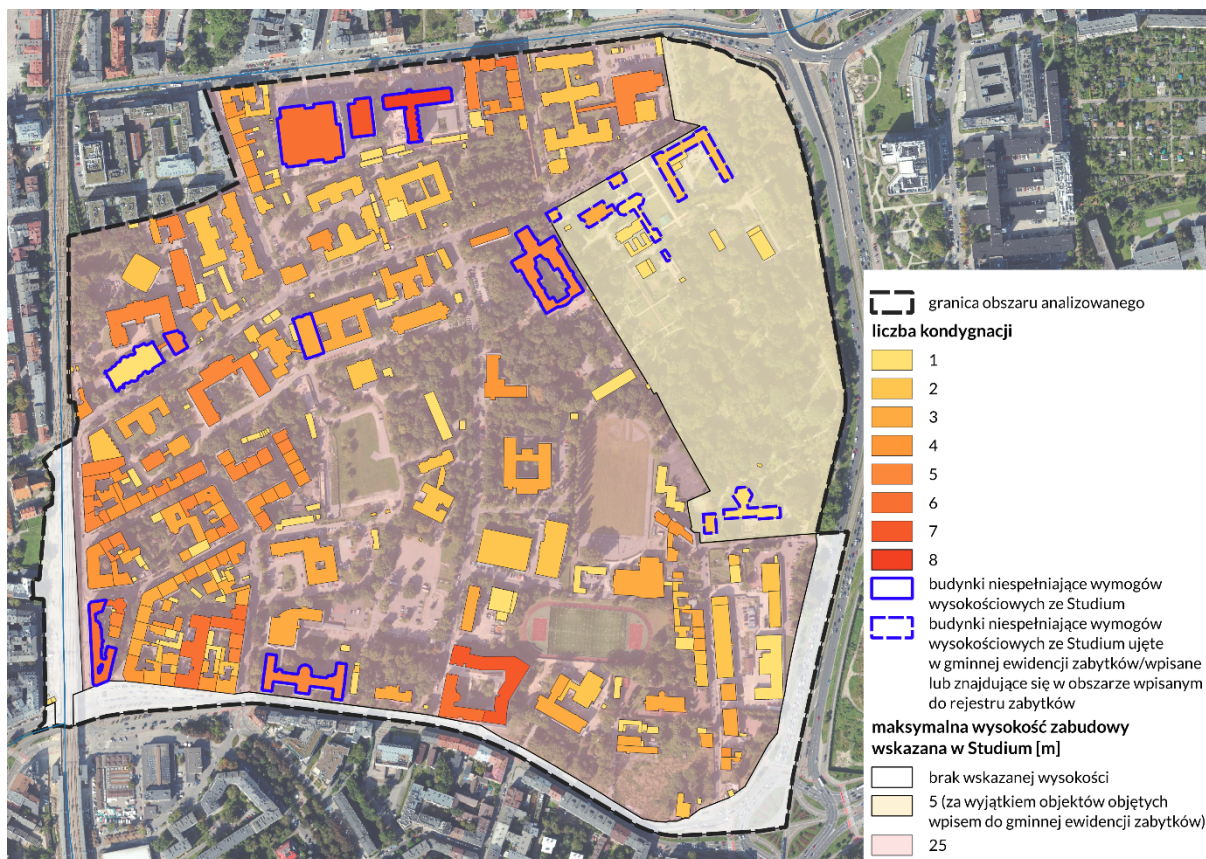
Natomiast dla terenów komunikacji (KD) oraz terenów kolejowych (KK) w Studium nie wyznaczono wskaźnika wysokości.

W granicach obszaru objętego analizą na terenach kolejowych (KK) znajdują się 3 budynki niemieszkalne.

W analizowanym obszarze parametrów wysokościowych określonych w dokumencie Studium dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie spełnia 9 budynków - fragment budynku mieszkalnego (o wysokości ok. 26,5 m), Kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa (o wysokości ok. 30 m i wieży mającej wysokość ok. 60 m) oraz Kościół pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny (wieże o wysokości ok. 38 m), fragment budynku Uniwersytetu Jagiellońskiego przy ul. Grzegórzeckiej (o wysokości ok. 26 m), fragment budynku Szpitala Uniwersyteckiego przy ul. Mikołaja Kopernika (o wysokości ok. 26 m) oraz 3 budynki biurowe mieszczące się przy ul. Lubicz (ich wysokość wynosi od 25,5 do ok. 32 m).

Ponadto, na obszarze analizowanym wyróżnić można 8 budynków leżących na terenie Ogrodu Botanicznego Uniwersytetu Jagiellońskiego, które nie spełniają parametrów wysokościowych określonych w dokumencie Studium i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wpisane do rejestru zabytków lub znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.





Rysunek 5. Budynki w analizowanym obszarze w podziale na liczbę kondygnacji



Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr i należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

## 2.4 Obsługa komunikacyjna

### Układ drogowy

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

#### 1) Główne szlaki komunikacyjne

- ulica Lubicz – droga powiatowa, zlokalizowana wzdłuż północnej granicy analizowanego obszaru, przebiegająca w kierunku wschód-zachód, od Ronda Mogińskiego do skrzyżowania z ulicami Pawią, Basztową i Westerplatte.
- ulica Grzegórzecka – droga powiatowa, zlokalizowana wzdłuż południowej granicy analizowanego obszaru, przebiegająca w kierunku wschód-zachód; od Ronda Grzegórzeckiego do ulicy Józefa Dietla.
- aleja Powstania Warszawskiego - droga powiatowa, zlokalizowana wzdłuż wschodniej granicy analizowanego obszaru, przebiegająca w kierunku północ-południe; łączy Rondo Grzegórzeckie z Rondem Mogińskim.

## 2) Drogi o znaczeniu lokalnym

- ulica Mikołaja Kopernika – droga gminna przebiegająca przez północną część obszaru analizowanego, łącząca ulicę Westerplatte z ulicą Lubicz;
- ulice Strzelecka i Botaniczna - drogi gminne znajdujące się w północnej części analizowanego obszaru, łączą ulicę Lubicz z ulicą Mikołaja Kopernika;
- ulice Hugona Kołłątaja, Sołtyka oraz św. Łazarza - drogi gminne znajdujące się w południowo zachodniej części omawianego terenu, łączą one ulicę Blich oraz ulicę Grzegórzecką;
- ulica Hetmana Żółkiewskiego - droga gminna znajdująca się w południowo wschodniej części analizowanego obszaru, łączy ona ulicę Grzegórzecką z aleją Powstania Warszawskiego

**3) Sieci dróg wewnętrznych** uzupełniających opisany powyżej układ drogowy, do których zalicza się między innymi ulicę Jana i Jędrzeja Śniadeckich, łączącą ulicę Kopernika z ulicą Grzegórzecką.

## Parkowanie

Parkowanie w obszarze analizowanym odbywa się wzdłuż dróg. Ze względu na ograniczoną ilość miejsc do parkowania, obszar ten jest objęty strefą płatnego parkowania - B12. Poza miejscami do parkowania w pasach drogowych ulic, w obszarze funkcjonują parkingi wewnętrzne (szpital uniwersytecki i inne).

## Ruch pieszny i rowerowy

Ruch pieszny odbywa się chodnikami oraz wzdłuż istniejących dróg.

Trasy rowerowe przebiegają:

- wzdłuż wschodniej i południowej granicy analizowanego obszaru w obrębie pasa drogowego alei Powstania Warszawskiego oraz ulicy Grzegórzeckiej (ścieżki rowerowe)
- wzdłuż ulicy Kopernika w północnej części omawianego terenu w formie kontrapasu w kierunku ulicy Westerplatte, w przeciwnym kierunku ruch rowerowy odbywa się razem z ruchem samochodowym.

## Komunikacja zbiorowa

Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru odbywa się komunikacją zbiorową, której trasy przebiegają wzdłuż granic obszaru analizowanego. Wzdłuż granicy północnej, wschodniej oraz południowej ulicami Lubicz, Grzegórzecką oraz aleją Powstania Warszawskiego, przebiegają trasy linii tramwajowych oraz autobusowych z przystankami: „Rondo Grzegórzeckie”, „Rondo Mogilskie”, „Lubicz” oraz „Hala Targowa”.

Obszar obsługują magistralne linie autobusowe oraz linie tramwajowe średnicowe, w tym dwie linie Krakowskiego Szybkiego Tramwaju.

## Kolej

System transportu zbiorowego uzupełniają linie Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej (SKA), których trasa przebiega wzdłuż zachodniej granicy analizowanego obszaru.

Najbliższa stacja - „Kraków Grzegórzecki”, znajduje się w odległości ok. 100 metrów w linii prostej od najbliższej granicy analizowanego obszaru, przy skrzyżowaniu ul. Dietla, ul. Grzegórzeckiej oraz ul. Blich. Stacja obsługuje linie:

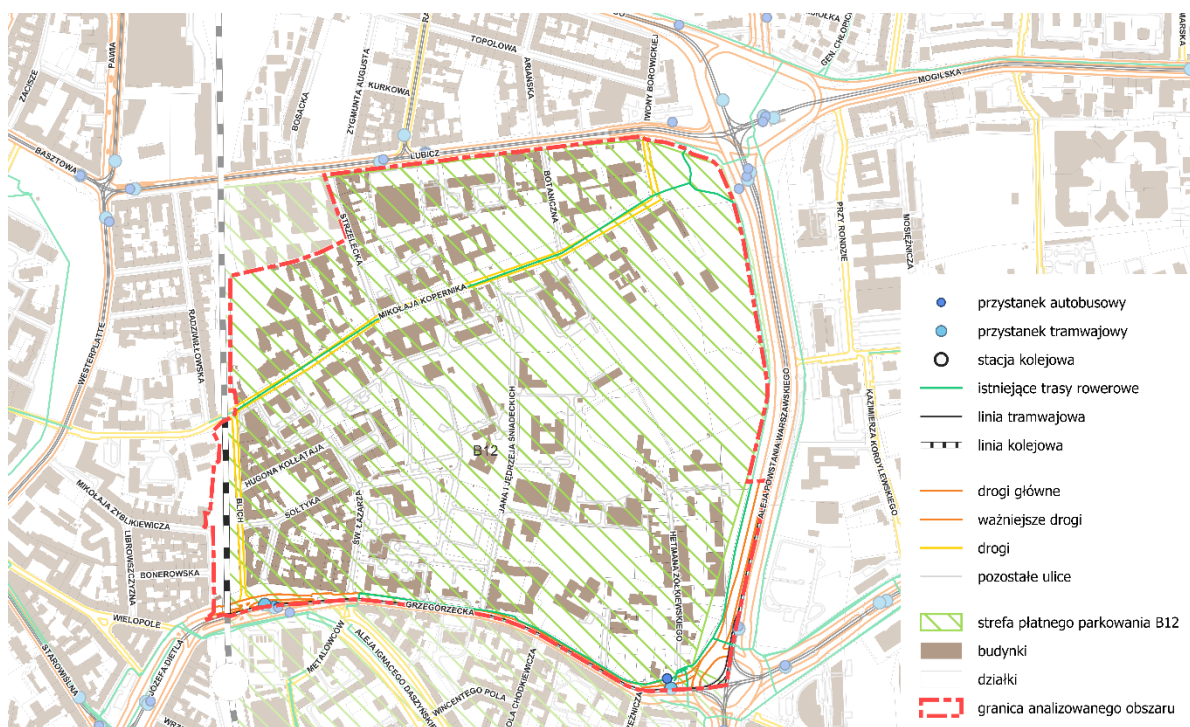
- SKA 1 (Kraków Lotnisko - Wieliczka Rynek-Kopalnia),
- SKA 2 (Oświęcim - Sędziszów),
- SKA 3 (Oświęcim - Tarnów) ,
- linie kolei małopolskich relacji Zakopane - Kraków Główny oraz Bielsko-Biała Główna - Kraków Główny,

Stacja została otwarta we wrześniu 2023 roku. Linie Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej kursują co 30min.

W odległości od 400 metrów w linii prostej znajduje się główna stacja kolejowa „Kraków Główny” obsługująca zarówno linie SKA jak i linie regionalne i ogólnopolskie.

Cały analizowany obszar znajduje się w odległości poniżej 500 metrów w linii prostej od najbliższego przystanku komunikacji miejskiej oraz nie więcej niż 1000 metrów w linii prostej od najbliższej stacji kolejowej.

Lokalizacja obszaru analizowanego w centrum Miasta w sąsiedztwie głównych linii miejskiej komunikacji zbiorowej oraz jego dobre skomunikowanie ze stacjami „Kraków Grzegórzki” oraz „Kraków Główny” daje szerokie możliwości komunikacyjne dla obsługi tego terenu w zakresie połączeń z innymi obszarami Krakowa, jak i gminami z nim sąsiadującymi.



Rysunek 6. Obsługa komunikacyjna obszaru

## 2.5 Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą cechuje dobrze rozwinięta sieć infrastruktury technicznej. Sieć ta pokrywa równomiernie cały obszar.

- **system zaopatrzenia w wodę**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie. Sieci wodociągowe zlokalizowane są wzdłuż głównych dróg.

- **system odprowadzania ścieków i wód opadowych**



Obszar znajduje się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacyjnej, pracującej w oparciu o system ogólnospławny, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie. Kolektory kanalizacyjne zlokalizowane są w ulicach. Znaczna część kanałów cechuje się dużymi średnicami.

- **system gazowniczy**

W granicach opracowania znajdują się sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia.

- **system elektroenergetyczny**

Źródłem zasilania w energię elektryczną są stacje transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

- **system ciepłowniczy**

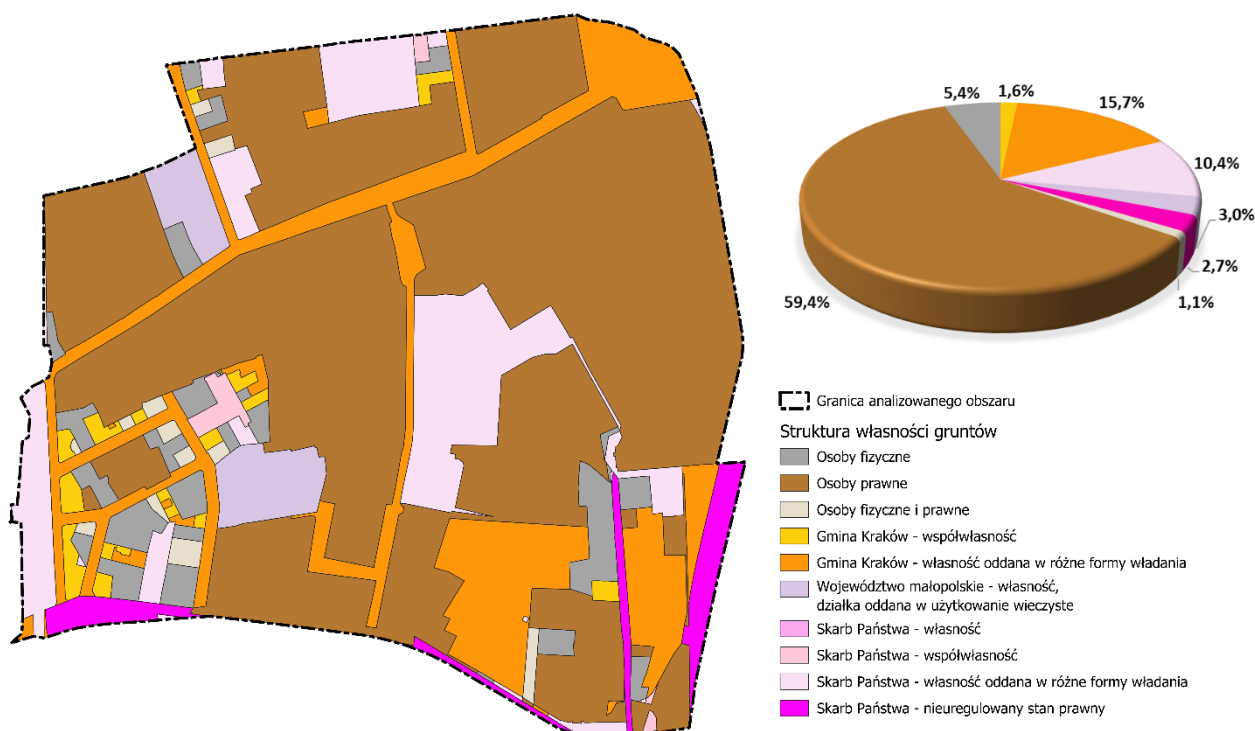
Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa. Mimo to część budynków, głównie kamienic, ogrzewana jest w oparciu o indywidualne źródła ciepła. Cały obszar wskazany jest w Studium jako priorytetowy do zmiany technologii grzewczej.

### **3. Struktura własności gruntów**

Na analizowanym obszarze największą grupę własności nieruchomości, pod względem powierzchni, stanowią działki osób prawnych o łącznej powierzchni ok. 36,55 ha, zajmujące ok. 59,4% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki będące własnością Gminy Kraków oddane w różne formy władania, zajmujące powierzchnię ok. 9,69 ha (15,7%), trzecią – własność Skarbu Państwa oddana w różne formy władania – ok. 6,39 ha (10,4%). Pozostałe grupy własności stanowią kolejno: osoby fizyczne ok. 3,30 ha (5,3%), województwo małopolskie – ok. 1,87 ha (3,0 %), działki Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym – ok. 1,69 ha (2,74 %) oraz będące współwłasnością Gminy Kraków – ok. 1,0 ha (1,62%),

Grupy własności o udziale w strukturze własności obszaru analizowanego mniejszym niż 1% zajmują powierzchnię ok. 0,44 ha.



Rysunek 7. Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na styczeń 2025 r.).

## 4. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- niewystarczające wykorzystanie potencjału dzielnicy Wesoła, konieczność rewitalizacji jej obszaru i udostępnienia go dla mieszkańców, z uwzględnieniem uwarunkowań historyczno-konserwatorskich, istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, wraz z nadaniem nowych funkcji użytkowych, w szczególności na cele społeczne;
- ograniczone możliwości funkcjonowania na przedmiotowym obszarze instytucji kultury i branż kreatywnych, wynikające z ustaleń przyjętych w planie miejscowym, wynikające m.in. z przyjętego na etapie opracowywania planu miejscowego założenia, obejmującego docelową rozbiórkę części istniejących budynków, możliwych do adaptacji na nowe funkcje.

## 5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych

### 5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...)”

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne*

*gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych*, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*
3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

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

W ramach KOM wskazano m.in. następujące wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej:

1. *Dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych.*
2. *Kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej bez tworzenia nieuzasadnionych analizami przestrzennymi i społeczno-ekonomicznymi nowych izolowanych terenów inwestycyjnych bądź terenów o znacznej powierzchni przylegających do istniejących terenów zabudowanych.*
3. *Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy ustalić zasady zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, rozumianą jako utrzymanie lub zapewnienie ciągłości tych korytarzy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych w PZPWM.*
4. *Rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta (...) w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających jakość powietrza.*
5. *Zorganizowanie parkingów P&R przy końcowych pętlach tramwajowych i autobusowych oraz przy przystankach Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej.*

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego obejmującego m.in. Kraków, w zakresie polityki przestrzennej wskazuje się m.in. następujące kierunki

działań, tj.: *ograniczenie nieuzasadnionego rozszerzania terenów inwestycyjnych i rozpraszania zabudowy poprzez bilansowanie wykorzystania już istniejących terenów i prognozy rozwojowe, oparte o systematyczny monitoring prowadzony w skali KOM; wykorzystanie terenów zielonych dla kształtowania ciągów przestrzeni publicznych o charakterze sportowym, rekreacyjnym i edukacyjnym.*

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

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

Ponadto, w toku procedury planistycznej, o której mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o *podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu* zostanie powiadomiony m.in. *zarząd województwa*, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w opracowywanym projekcie planu miejscowego.

## 5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomach II i III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. *Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (...), (...), MW)), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U,...)), (...), (...), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) (...). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*



4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, (...)), (...), (...), (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, (...)), (...), (...), (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
6. *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*
7. *W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;*
8. *Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
9. *Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:*
  - 1) *terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, (...)), (...), (...), (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,*
  - 2) *w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) bez możliwości powiększenia tego terenu;*
10. *Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;*
11. *Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;*
12. *Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym.*

*W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;*

- 13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
- 14. (...);*
- 15. (...);*
- 16. (...);*
- 17. (...);*
- 18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
- 19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);*
- 20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.*

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 11 Grzegórzki** w następujących kategoriach terenów wyznaczone w Studium:

- **MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- **UM** - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- **U** – Tereny usług
- **ZU** – Tereny zieleni urządzonej
- **KK** – Tereny kolejowe
- **KD** – Tereny komunikacji

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

#### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

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

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

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

#### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

##### **Funkcja podstawowa** -

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

#### **U – Tereny usług**

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

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

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

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

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

## 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.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą

| Kierunek w Studium                                                        | Powierzchnia obszaru objętego analizą |              |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
|                                                                           | [ha]                                  | [%]          |
| Tereny zabudowy usługowej - U                                             | 37,31                                 | 60,6         |
| Tereny zieleni urządzonej - ZU                                            | 10,60                                 | 17,2         |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW                         | 5,66                                  | 9,2          |
| Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM | 4,44                                  | 7,2          |
| Tereny komunikacji - KD                                                   | 2,48                                  | 4,0          |
| Tereny kolejowe - KK                                                      | 1,09                                  | 1,8          |
| <b>Razem:</b>                                                             | <b>61,58</b>                          | <b>100,0</b> |

Źródło: opracowanie własne BP

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

### kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejąca zabudowa usługowa do utrzymania, przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowana jako zespoły zabudowy w oparciu o system przestrzeni publicznych z ciągami zieleni urządzonej;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- (...);
- Istniejąca zieleń urządzona Ogrodu Botanicznego do utrzymania i rewitalizacji /rehabilitacji;
- Ciągi komunikacyjne ul. Mikołaja Kopernika, (...), ul. Grzegorzewska, (...) kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną;
- (...);

- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe (...) do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Ochrona i kształtowanie istniejących i tworzenie nowych przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami: Lubicz, Mogiłą, Grzegórzecką, Kotlarską, al. Pokoju, al. Powstania Warszawskiego.

#### **standardy przestrzenne:**

- Zabudowa wielorodzinna w formie (...) w obszarze na zachód od linii Powstania Warszawskiego – Kotlarska również w układzie kwartałów zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż (...), ul. Grzegórzeckiej (na zachód od Ronda Grzegórzeckiego) (...) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 10%, (...);
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

#### **wskaźniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, dla terenów położonych przy ul. Powstania Warszawskiego (...) do 45 m, (...);
- (...);
- W przypadkach uzasadnionych kontekstem kulturowo- krajobrazowym dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż (...) ul. Grzegórzeckiej (na zachód od Ronda Grzegórzeckiego) (...) do 100%.

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



W zachodniej części jednostki w granicach pomnika historii zawierają się dawna jurydyka Wesoła (...). Wpisem do rejestru zabytków objęta jest płn.-zach. część jednostki (układ urbanistyczny Wesołej). Ponadto liczne układy przestrzenne i obiekty ujęte są w ewidencji zabytków, z czego część wpisana jest do rejestru zabytków, m.in. zespół zabudowy CM UJ przy ul. Mikołaja Kopernika, Ogród Botaniczny, (...). Występują wybitne obiekty postindustrialne, (m.in. wpisany do rejestru zabytków zespół dawnej fabryki Peterseima).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO:
- obejmuje zach. część jednostki – ciąg al. Powstania Warszawskiego - ul. Kotlarska; (...);
- Ochrony wartości kulturowych:
- obejmuje większość obszaru po zach. stronie ciągu al. Powstania Warszawskiego (...);
- Ochrony sylwety Miasta:
- obejmuje jednostkę po zach. stronie ciągu al. Powstania Warszawskiego (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
- obejmuje całość jednostki:
- widoki sprzed mostu Kotlarskiego w kierunku Kazimierza i Wesołej,
- przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi;
- Nadzoru archeologicznego:
- obejmuje jednostkę po zach. stronie ciągu al. Powstania Warszawskiego - ul. Kotlarska

Wskazania dla wybranych elementów:

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

Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)

- (...). Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia
- ul. Lubicz 27 – miejsce publicznej egzekucji z okresu okupacji niemieckiej, 27 maja 1944 r.

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

- Rzeka Wisła – obwałowana /jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% oraz fragmentarycznie w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1%;
- Enklawy zieleni i ogrodów – obszary o (...) najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- (...);
- (...);
- Korytarz ekologiczny wzdłuż Wisły;
- (...).

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

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

- al. Powstania Warszawskiego - w klasie Z,
- (...)

Transport zbiorowy:

- planowany przystanek kolei aglomeracyjnej (Grzegorzeczka),
- planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanków metra, tramwajów i autobusów miejskich (Rondo Mogiłskie),
- linie tramwajowe średnicowe (ul. Mogiłska - ul. Lubicz, al. Powstania Warszawskiego, (...)  
ul. Grzegorzeczka),
- magistralne linie autobusowe (dołączające do tras obsługujących kierunki bez linii tramwajowych  
Strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

**zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**

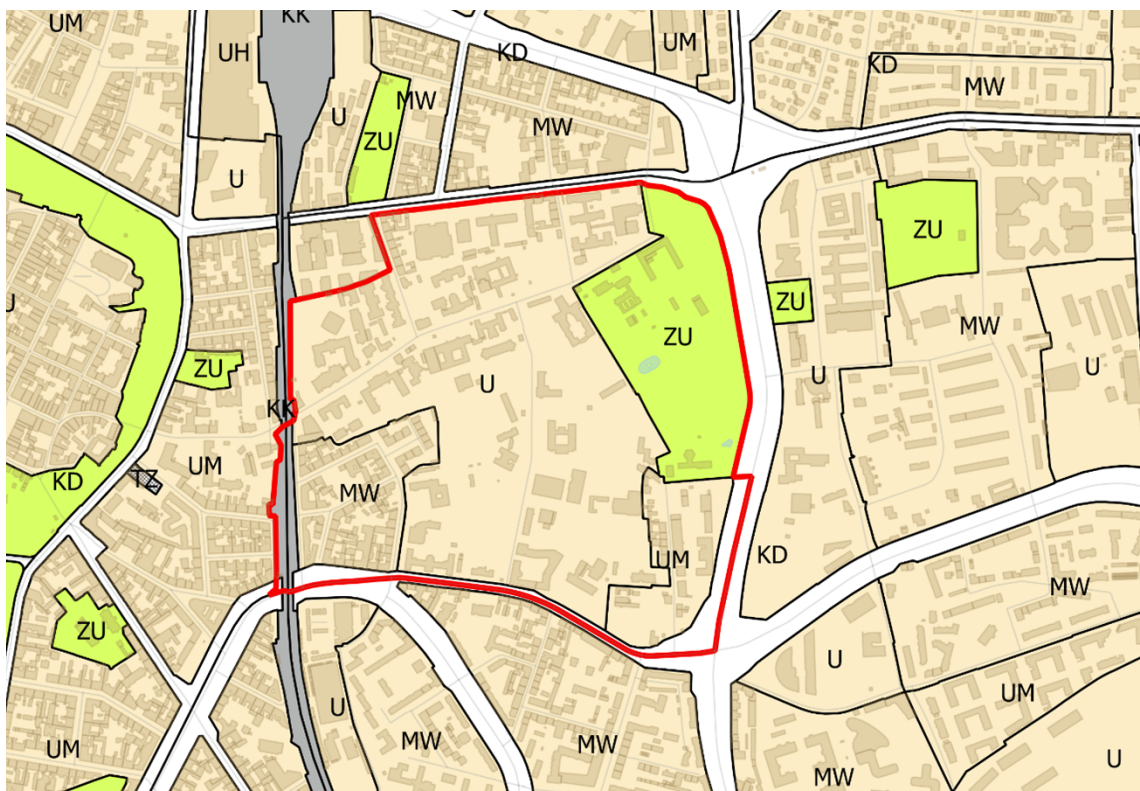
- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej; (...);

Ograniczenia wynikające z:

- (...);
- Przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych;
- (...).

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

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



Rysunek 8. Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

### 5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar we wschodniej części objęty jest ustaleniami obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – Etap A (obszar 65)** (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.). Natomiast na pozostałym obszarze zlokalizowany jest on na terenie objętym ustaleniami obowiązującego od 25 grudnia 2021 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Wesoła – rejon ulicy Kopernika”** (uchwała Nr LXXIV/2076/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2021 r.)

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą sporządzane są lub obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

**od strony północno-wschodniej i wschodniej:**

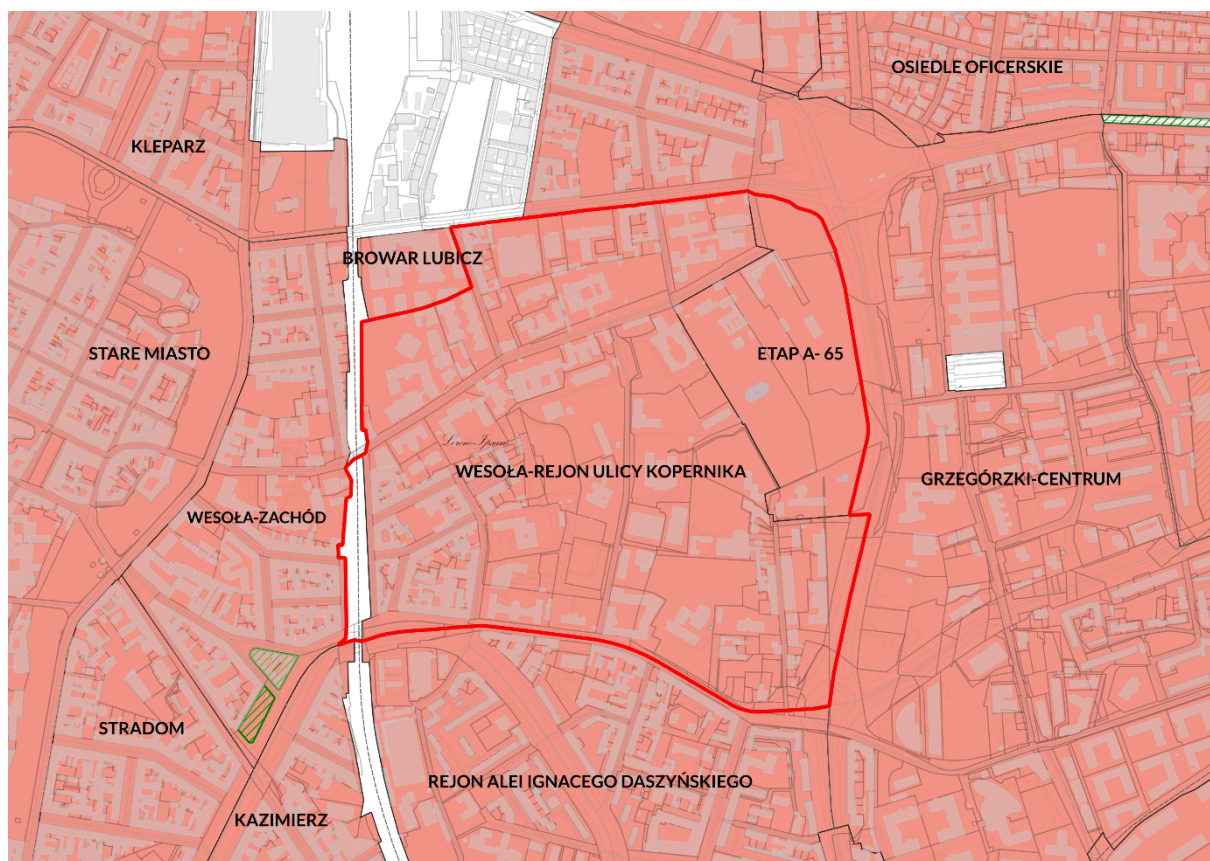
- obowiązujący od 8 marca 2025 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Grzegórzki – Centrum”** (uchwała Nr XIX/439/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 lutego 2025 r.);

**od strony południowej:**

- obowiązujący od 22 listopada 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego”** (uchwała Nr CXIV/3010/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r.)
- obowiązujący od 8 grudnia 2017 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Kazimierz”** (uchwała Nr LXXXVIII/2145/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2017 r.)

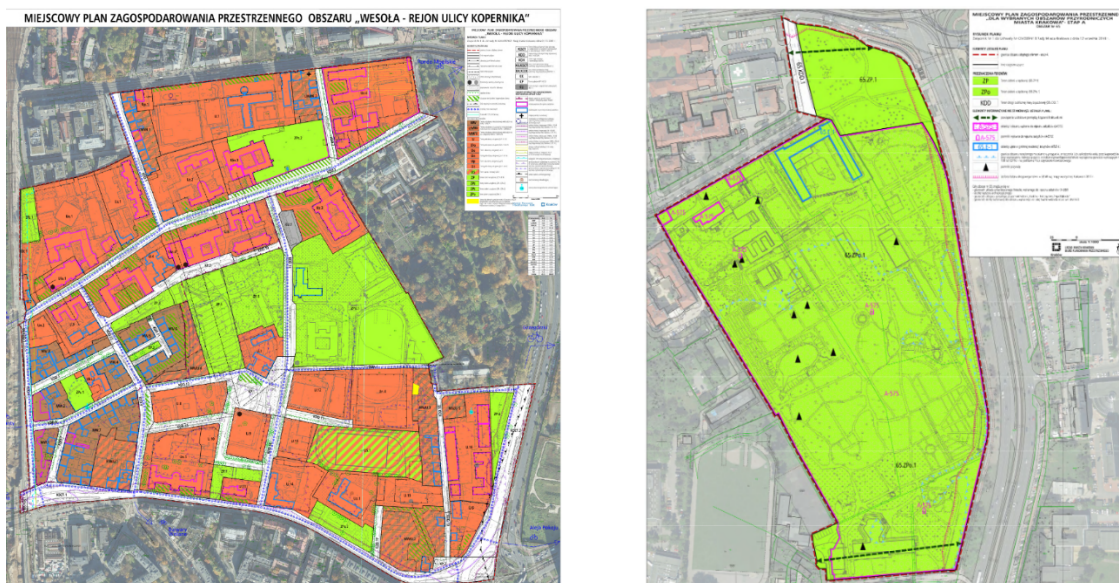
**od strony zachodniej:**

- obowiązujący od 25 grudnia 2020 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła - Zachód” (uchwała XLIX/1346/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r.)
- obowiązujący od 29 grudnia 2007 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz” (uchwała XXIV/292/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r.)



Rysunek 9. Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (styczeń 2025 r.)





Rysunek 10. Obowiązujące na obszarze objętym analizą plany miejscowe „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”  
- po lewej i DWOPMK – etap A (obszar nr 65) – po prawej.

#### Informacja nt. wyroków sądowych dot. ustaleń planistycznych na analizowanym obszarze

Do stycznia 2025 r. na ustalenia planu miejscowego „Wesoła – rejon ulicy Kopernika” zostało wniesionych do sądu osiem skarg.

- Trzy skargi zakończyły się korzystnym dla Gminy Miejskiej Kraków wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 24 września 2024 r. (sygn. akt: II OSK 102/23) w którym sąd ten uchylił wyrok WSA w Krakowie z dnia 4 sierpnia 2022 r. w punkcie: I oraz III sentencji orzeczenia oraz oddalił skargi wniesione na uchwałę (w uwzględnieniu skargi kasacyjnej Gminy Miejskiej Kraków), a w pozostałym zakresie oddalił skargę kasacyjną wniesioną od wyroku WSA w Krakowie z dnia 4 sierpnia 2022 r. przez Stronę Skarżącą. **Sprawa ostatecznie oraz prawomocnie w całości została rozstrzygnięta na korzyść Gminy Miejskiej Kraków.**
- Jedna skarga zakończyła się wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 grudnia 2022 r., w którym unieważnione zostały ustalenia planu miejscowego na obszarze działek nr 7/ 2 i 8/2 obr. 63 Śródmieście. **Wyrok sądu w tym zakresie jest prawomocny od 21 lutego 2023 r.**

W toku postępowania pozostają cztery skargi na ustalenia planu:

- Dwie z nich zostały wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 26 czerwca 2024 r. **oddalone** (sygn. akt: II SA/Kr 21/24). Na dzień wytworzenia niniejszej informacji (4 lutego 2025 r.) **wyrok w tym zakresie pozostaje nieprawomocny niemniej jednak do sądu wpłynęła skarga kasacyjna od tego orzeczenia.**
- Jedna skarga w pierwszej instancji zakończyła się niekorzystnym dla gminy rozstrzygnięciem sądowym w którym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 28 lutego 2023 r. (sygn. akt: II SA/Kr 1444/22) stwierdził nieważność § 16 ust. 1, pkt 2, lit. I oraz lit. m, ust. 3 w części tekstowej w zakresie oznaczenia KDD 13, ust. 8 w zakresie oznaczenia KDD 12 oraz § 40 i w części graficznej w zakresie działki nr 12/6 obręb 52 jednostka ewidencyjna



Śródmieście zaskarżonej uchwały Nr LXXIV/2076/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wesoła - rejon ulicy Kopernika". **Od powyższego wyroku Gmina złożyła skargę kasacyjną.** Wg stanu na dzień 16 lipca 2025 r. nie wyznaczono jeszcze terminu rozprawy.

- Jedna skarga **w pierwszej instancji zakończyła się niekorzystnym dla gminy rozstrzygnięciem sądowym** w którym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 25 lutego 2025 r. (sygn. akt: II SA/Kr 1553/24) WSA w Krakowie stwierdził nieważność uchwały w zakresie § 11 ust. 6 oraz § 15 ust. 1 pkt 5. **Od powyższego wyroku Gmina złożyła skargę kasacyjną.** Wg stanu na dzień 16 lipca 2025 r. nie wyznaczono jeszcze terminu rozprawy.

## 6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

### 6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2020 r.** do dnia **30 grudnia 2024 r.** wydano **28** decyzji o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

#### 1) budowy:

- sali gimnastycznej wraz z zapleczem i łącznikiem do budynku VIII LO wraz z wewnętrznymi instalacjami (1);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi (2, 3);
- budynku mieszkaniowo-usługowego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem na działkę (4);

#### 2) przebudowy:

- pomieszczeń Oddziału Neurologicznego na potrzeby Oddziału Dermatologicznego Szpitala Uniwersyteckiego w Krakowie (5);
- polegającej na połączeniu lokalu użytkowego na parterze z pomieszczeniami pomocniczymi mieszczącymi się w kondygnacji -1 (6);
- budynku w celu utworzenia w poziomie parteru budynku magazynu aptecznego, banku krwi, pracowni diagnostyki biochemicznej, poradni neonatologicznej i ginekologiczno-położniczej (7);
- budynku biurowo-usługowego w obrębie lokalu usługowego (8);
- budynku dla potrzeb krakowskich jednostek prokuratury (9)
- układu funkcjonalnego lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym (10);
- przebudowa ścieżki rowerowej (11);
- przebudowa wewnętrznych podwórek przy budynkach (12);

#### 3) przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania:

- budynku użyteczności publicznej na potrzeby budynku zamieszkania zbiorowego - hotelu (13);

- dawnego budynku mieszkalno-administracyjnego fabryki Peterseima, polegającej na podziale na dwa odrębne lokale mieszkalne w budynku mieszkalno-usługowym wraz ze zmianą sposobu użytkowania (14);
- budynku biurowego oraz budynku garażowego (15);

**4) remontu, przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania:**

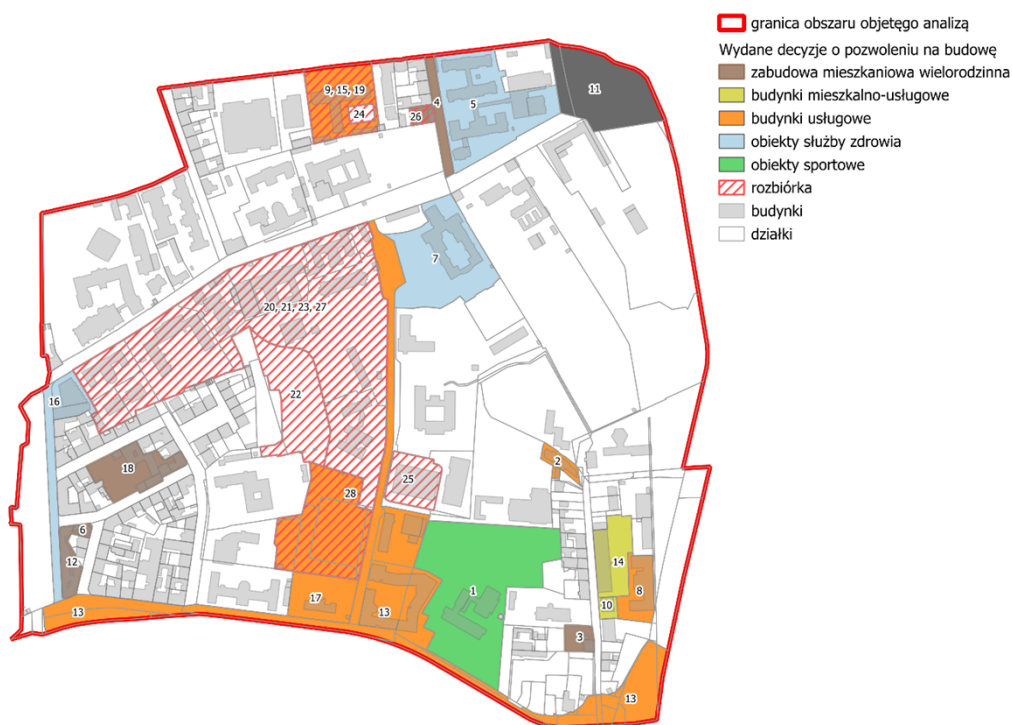
- budynku na obiekt dydaktyczny (16);
- budynku na cele gastronomiczne (17);

**5) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania:**

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (18);

**6) rozbioru:**

- fragmentu budynku garażowego (19)
- budynku tzw. szwalni (20);
- budynku tlenowni (21);
- budynku dyspozytorni karetek (22);
- budynku apteki (23);
- budynku po Archiwum Narodowym (24);
- budynku byłej pralni przyszpitalnej – obiektu budowlanego o funkcji usługowo-przemysłowej (25);
- budynku mieszkalnego dwukondygnacyjnego (26);
- dwóch budynków magazynowych i jednego administracyjnego (27);
- trzech budynków gospodarskich (28);



Rysunek 11. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 30 grudnia 2024 r.)

Wg stanu na **30 grudnia 2024 r.** w granicach analizowanego obszaru są prowadzone **3** postępowania o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Dotyczą one m. in.:

- nadbudowy i przebudowy, w zakresie zmiany nachylenia połaci tylnej dachu z podniesieniem linii okapu z doświetleniem, przebudowy części klatki schodowej, oraz zmiany sposobu użytkowania (1),
- rozbudowy w zakresie niezbędnej komunikacji – o zewnętrzny szyb windy w budynku Klasztoru Sióstr Karmelitanek Bosych(2),
- nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku wielorodzinnego (kamienicy) (3).

Ponadto, wg stanu na **30 grudnia 2024 r.** zawieszone są **3** postępowania o pozwolenie na budowę. Dotyczą one m. in.:

- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z wbudowanym garażem wielostanowiskowym podziemnym (4),
- budowy polegającej na odbudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (5),
- przebudowy istniejącego Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego wraz z rozbudową, zmianą sposobu użytkowania poddasza oraz rozbiórką istniejącego budynku gospodarczo-garażowego (6).



Rysunek 12. Postępowania o pozwolenie na budowę w toku oraz zawieszone, w obszarze objętym analizą (stan na 30 grudnia 2024 r.).



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

## 6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Ze względu na obowiązywanie od 25 grudnia 2021 r. w granicach analizowanego obszaru, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”, nie było podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą, złożono **17 wniosków** o sporządzenie planu miejscowego. Cztery wnioski złożono przed uchwaleniem mpzp „Wesoła – Rejon ulicy Kopernika”, pozostałe trzynaście wniosków dotyczyło zmiany zapisów obowiązującego mpzp.

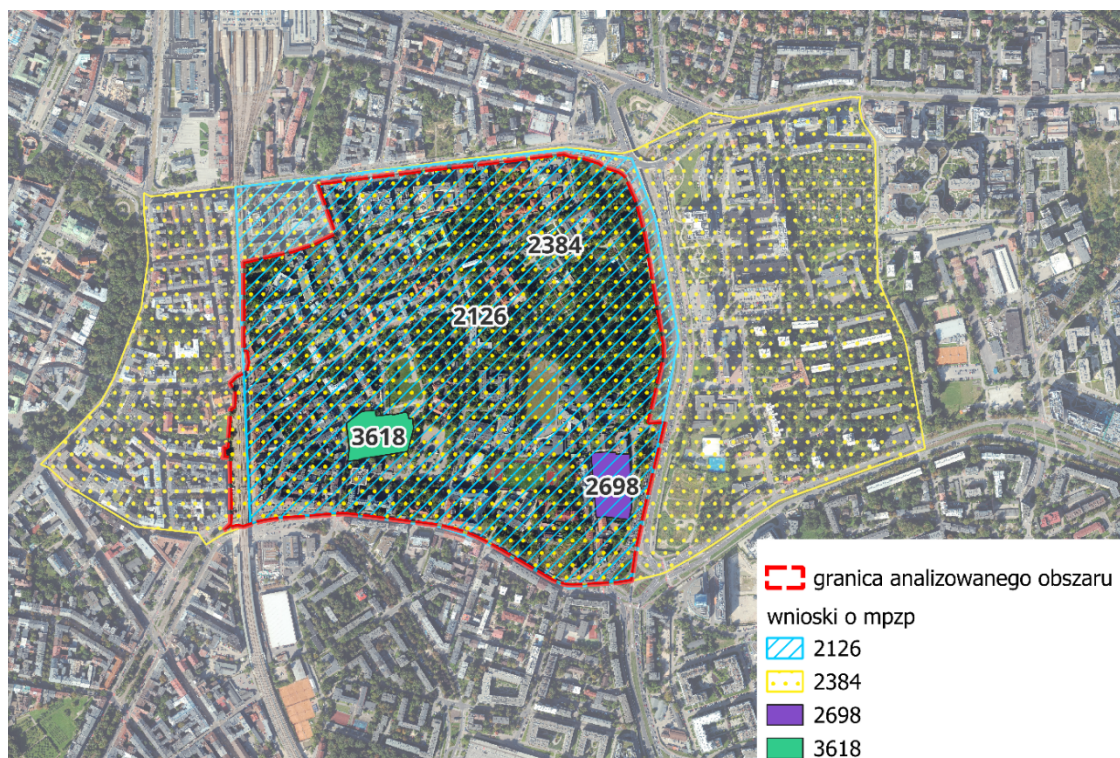
Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

| Lp.                                                                      | Nr wniosku  | Podmiot                                                   | Przedmiot wniosku                                                                                                                                                        | Data złożenia wniosku    |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| • <b>Wnioski sprzed uchwalenia mpzp „Wesoła – Rejon ulicy Kopernika”</b> |             |                                                           |                                                                                                                                                                          |                          |
| 1                                                                        | <b>2126</b> | Osoba fizyczna                                            | Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wesoła”                                                                            | 22.07.2014               |
| 2                                                                        | <b>2384</b> | Osoba fizyczna                                            | Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Grzegórzek tj. obszar pomiędzy ul. Lubicz, ul. Grzegórzecką, ul. Wielopole | 02.10.2015               |
| 3                                                                        | <b>2698</b> | Osoba prawna                                              | Wniosek o sporządzenie mpzp dla rejonu ul. Żółkiewskiego i al. Powstania Warszawskiego w zakresie działek nr 6, 6/2, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 39/8 obr. 53 Śródmieście        | 22.11.2016               |
| 4                                                                        | <b>3618</b> | Jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej | Wniosek o zmianę mpzp „Wesoła - Rejon ulicy Kopernika” w zakresie działki nr 12/6, obr. 52 Śródmieście.                                                                  | 30.11.2021               |
| • <b>Wnioski o zmianę mpzp „Wesoła – Rejon ulicy Kopernika”</b>          |             |                                                           |                                                                                                                                                                          |                          |
| 5                                                                        | <b>3648</b> | Jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej | Wniosek o zmianę mpzp „Wesoła - Rejon ulicy Kopernika” w zakresie działki nr 12/6, obr. 52 Śródmieście.                                                                  | 11.01.2022               |
| 6                                                                        | <b>3694</b> | Osoba prawna                                              | Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Wesoła-Rejon ul. Kopernika” w zakresie działki nr 64, obr. 52 Śródmieście.                                                                | 31.03.2022<br>09.05.2022 |
| 7                                                                        | <b>3731</b> | Osoba prawna                                              | Wniosek o zmianę studium oraz mpzp obszaru „Wesoła-Rejon ulicy Kopernika” w zakresie działki nr 64, obr. 52 Śródmieście.                                                 | 09.06.2022               |

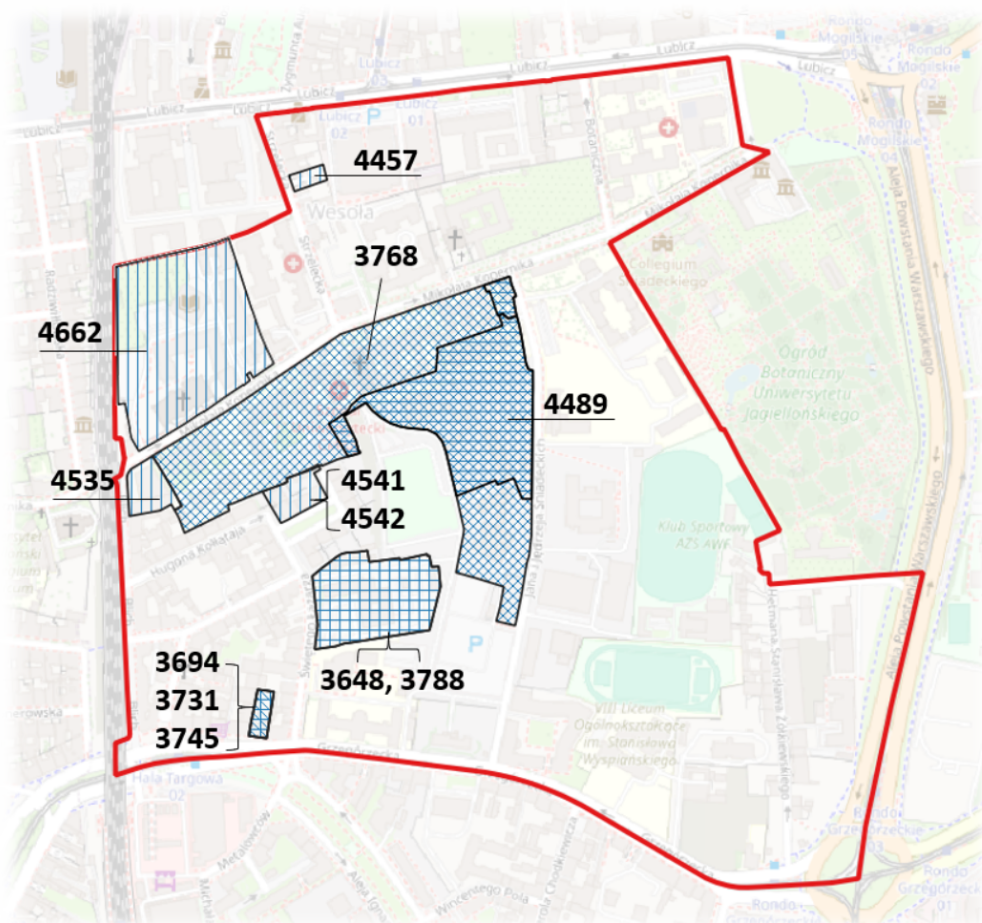
|    |             |                |                                                                                                                          |            |
|----|-------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8  | <b>3745</b> | Osoba prawna   | Wniosek o zmianę studium oraz mpzp obszaru „Wesoła-Rejon ulicy Kopernika” w zakresie działki nr 64, obr. 52 Śródmieście. | 30.06.2022 |
| 9  | <b>3768</b> | Osoba prawna   | Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Wesoła – Rejon ulicy Kopernika” w zakresie działki nr 12/19, obr. 52 Śródmieście.         | 02.09.2022 |
| 10 | <b>3788</b> | Osoba prawna   | Wniosek o zmianę mpzp „Wesoła – rejon ulicy Kopernika” w zakresie działki nr 12/6, obr. 52 Śródmieście.                  | 24.10.2022 |
| 11 | <b>4457</b> | Osoba fizyczna | Wniosek o zmianę mpzp obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika” w zakresie działki nr 13, obręb 51 Śródmieście.           | 29.05.2024 |
| 12 | <b>4489</b> | Osoba prawna   | Wniosek o zmianę mpzp Wesoła - rejon ulicy Kopernika w zakresie działek nr 12/25 i 12/26 obr. 52 Śródmieście             | 19.07.2024 |
| 13 | <b>4535</b> | Osoba prawna   | Wniosek o zmianę mpzp Wesoła - rejon ulicy Kopernika w zakresie działki nr 72 obr. 52 Śródmieście                        | 28.06.2024 |
| 14 | <b>4541</b> | Osoba fizyczna | Wniosek o zmianę mpzp Wesoła - rejon ulicy Kopernika w zakresie terenu MW.5                                              | 27.06.2024 |
| 15 | <b>4542</b> | Osoba fizyczna | Wniosek o zmianę mpzp Wesoła - rejon ulicy Kopernika w zakresie terenu MW.5                                              | 27.06.2024 |
| 16 | <b>4657</b> | Osoba prawna   | Wniosek o zmianę mpzp Wesoła - rejon ulicy Kopernika w zakresie terenów usług                                            | 11.07.2025 |
| 17 | <b>4662</b> | Osoba prawna   | Wniosek o zmianę mpzp Wesoła – rejon ulicy Kopernika w zakresie działki nr 4/6 obr. 51 Śródmieście                       | 26.05.2025 |

Źródło: opracowanie własne BP





Rysunek 13. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed uchwaleniem mpzp „Wesoła – Rejon ulicy Kopernika”



Rysunek 14. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu mpzp „Wesoła – Rejon ulicy Kopernika”

## 6.4 Analiza możliwości zmian wybranych parametrów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym

W poniższej tabeli porównano zapisy obowiązującego planu miejscowego dla obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika” z 2021 r. oraz „ETAP A – 65” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z 2014 r. Zakres porównania obejmował parametry dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych w obu dokumentach.

Tabela 4 Porównanie zapisów obowiązującego planu miejscowego z ustaleniami Studium

| LP. | Plan Miejscowy       |                                  |        | Studium            |           |        |
|-----|----------------------|----------------------------------|--------|--------------------|-----------|--------|
|     | Przeznaczenie w MPZP | Wys. (m)                         | PBC(%) | Kierunek w Studium | Wys. (m)* | PBC(%) |
| 1   | U.1                  | 25                               | 10     | U                  | 10        | 25     |
| 2   | U/MWi.1              | 20                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 3   | U/MWi.2              | 22                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 4   | Up.1                 | 16, 8 - pn-wsch.<br>Narożnik     | 10     | U                  | 10        | 25     |
| 5   | Uz.4                 | 18                               | 15     | U                  | 10        | 25     |
| 6   | U.8                  | 16                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 7   | U.10                 | 22                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 8   | KP.1                 | 15                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 9   | U.11                 | 16                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 10  | U.7                  | 14                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 11  | U.9                  | 22                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 12  | Un.3                 | 25                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 13  | MU/MW                | 18 (z wyjątkiem i, patrz: uwagi) | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 14  | ZPz.1                | 5                                | 80     | U                  | 10        | 25     |
| 15  | U.2                  | 16                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 16  | Un.1                 | 17                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 17  | Un.2                 | 21                               | 10     | U                  | 10        | 25     |
| 18  | MW.3                 | 22                               | 30     | U                  | 10        | 25     |
| 19  | Uks.1                | 25                               | 10     | U                  | 10        | 25     |
| 20  | U.3                  | 18                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 21  | U.4                  | 23                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 22  | Uz.1                 | 14                               | 10     | U                  | 10        | 25     |
| 23  | ZP.3                 | 5                                | 80     | U                  | 10        | 25     |
| 24  | MW.5                 | 21                               | 30     | U                  | 10        | 25     |
| 25  | MW.6                 | 14 - 19                          | 30     | U                  | 10        | 25     |
| 26  | Uz.2                 | 18                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 27  | MW/U.4               | 10 - 14                          | 30     | U                  | 10        | 25     |
| 28  | Uks.4                | 25                               | 10     | U                  | 10        | 25     |
| 29  | KP.3                 | 5                                | 10     | U                  | 10        | 25     |
| 30  | ZP.4                 | 5                                | 60     | U                  | 10        | 25     |
| 31  | U.5                  | 21                               | 20     | U                  | 10        | 25     |
| 32  | Uks.3                | 20                               | 20     | U                  | 10        | 25     |

|    |          |         |    |    |    |      |
|----|----------|---------|----|----|----|------|
| 33 | ZP.5     | 5       | 80 | U  | 10 | 25   |
| 34 | ZPs.2    | 5       | 90 | U  | 10 | 25   |
| 35 | Uz.3     | 25      | 30 | U  | 10 | 25   |
| 36 | KU.1     | 4       | 10 | U  | 10 | 25   |
| 37 | ZPo.1    | 15      | 80 | U  | 10 | 25   |
| 38 | 65.ZPo.1 | 10      | 80 | U  | 10 | 25   |
| 39 | U.14     | 24      | 20 | U  | 10 | 25   |
| 40 | U.13     | 20      | 20 | U  | 10 | 25   |
| 41 | U.12     | 16      | 30 | U  | 10 | 25   |
| 42 | U.15     | 14      | 30 | U  | 10 | 25   |
| 43 | MW/U.2   | 16      | 30 | U  | 10 | 25   |
| 44 | MW/U.3   | 12      | 30 | U  | 10 | 25   |
| 45 | Un.4     | 16      | 20 | U  | 10 | 25   |
| 46 | Uo.1     | 14      | 20 | U  | 10 | 25   |
| 47 | US.1     | 8       | 30 | U  | 10 | 25   |
| 48 | ZPz.2    | 5       | 80 | U  | 10 | 25   |
| 49 | MW.2     | 23      | 30 | MW | 30 | 25   |
| 50 | MW.1     | 25      | 30 | MW | 30 | 25   |
| 51 | MW.7     | 19      | 30 | MW | 30 | 25   |
| 52 | MW/U.1   | 20      | 30 | MW | 30 | 25   |
| 53 | MW.4     | 20      | 30 | MW | 30 | 25   |
| 54 | Uks.2    | 17      | 10 | MW | 30 | 25   |
| 55 | Un.3     | 25      | 20 | MW | 30 | 25   |
| 56 | ZP.2     | 5       | 80 | MW | 30 | 25   |
| 57 | ZPs.1    | 5       | 80 | MW | 30 | 25   |
| 58 | Un.2     | 21      | 10 | MW | 30 | 25   |
| 59 | MW.3     | 22      | 30 | MW | 30 | 25   |
| 60 | U.3      | 18      | 20 | MW | 30 | 25   |
| 61 | ZP.3     | 5       | 80 | MW | 30 | 25   |
| 62 | MW.5     | 21      | 30 | MW | 30 | 25   |
| 63 | MW.6     | 14 - 19 | 30 | MW | 30 | 25   |
| 64 | MW/U.4   | 10 - 14 | 30 | MW | 30 | 25   |
| 65 | 65.ZP.1  | 5       | 80 | ZU | 80 | brak |
| 66 | Uz.4     | 18      | 15 | ZU | 80 | brak |
| 67 | Uz.3     | 25      | 30 | ZU | 80 | brak |
| 68 | ZPo.1    | 15      | 80 | ZU | 80 | brak |
| 69 | 65.ZPo.1 | 10      | 80 | ZU | 80 | brak |
| 70 | MW/U.3   | 12      | 30 | ZU | 80 | brak |
| 71 | KP.2     | 5       | 10 | UM | 30 | 25   |
| 72 | 65.ZPo.1 | 10      | 80 | UM | 30 | 25   |
| 73 | U.15     | 14      | 30 | UM | 30 | 25   |
| 74 | MW/U.2   | 16      | 30 | UM | 30 | 25   |
| 75 | MW/U.3   | 12      | 30 | UM | 30 | 25   |
| 76 | MW/U.5   | 12      | 30 | UM | 30 | 25   |
| 77 | U.16     | 14      | 30 | UM | 30 | 25   |
| 78 | U.6      | 12      | 30 | UM | 30 | 25   |
| 79 | Un.4     | 16      | 20 | UM | 30 | 25   |
| 80 | Uo.1     | 14      | 20 | UM | 30 | 25   |
| 81 | US.1     | 8       | 30 | UM | 30 | 25   |
| 82 | ZP.6     | 5       | 80 | UM | 30 | 25   |

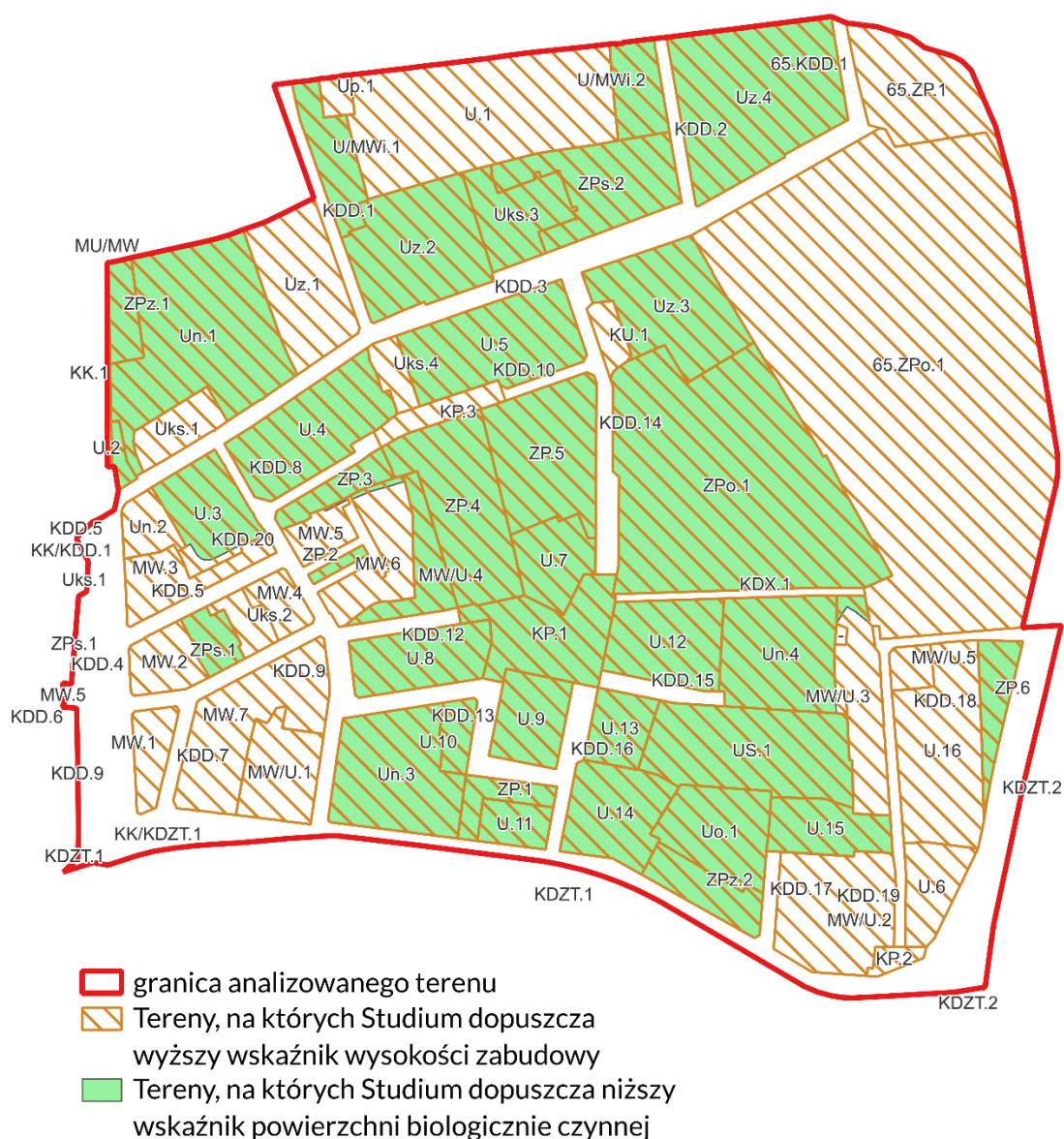


\* - w przypadkach uzasadnionych kontekstem kulturowo-krajobrazowym dopuszcza się zmianę wysokości

Źródło: opracowanie własne BP

Przeprowadzona analiza wskaźników w zakresie maksymalnej dopuszczalnej wysokości i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z planu miejscowego i Studium wykazała, że na analizowanym obszarze występuje szereg terenów inwestycyjnych, na których istnieje pole do ich ew. zmiany.

Należy jednak pamiętać, że ostateczna wartość wskaźnika wysokości uwarunkowana może być wieloma czynnikami, w szczególności kulturowymi i krajobrazowymi, i w tym zakresie podlega ona uzgodnieniu przez organ ochrony zabytków. W związku z tym wartości dla poszczególnych terenów mogą odbiegać od maksymalnej wartości dopuszczanej w zapisach Studium.



## 7. Masterplan obszaru Wesoła

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 31/2025 z dnia 9 stycznia 2025 r. powołany został *Zespół Realizacyjny ds. opracowania masterplanu dla Wesołej*, którego zadaniem było sporządzenie dokumentu masterplanu (czyli planu generalnego) dla obszaru Wesołej z uwzględnieniem zagospodarowania terenu, (obiektów, ich rozmieszczenia oraz funkcji), układu komunikacyjnego i terenów otwartych, rozwiązań infrastrukturalnych, procesów inwestycyjnych oraz szacowanych kosztów.

Zespół ekspertów, pod przewodnictwem Głównego Architekta Miasta, przeanalizował możliwości zagospodarowania terenu o powierzchni ponad 9 ha zakupionego w 2019 roku przez Gminę Miejską Kraków od Szpitala Uniwersyteckiego. Masterplan dla obszaru Wesołej - obejmujący tereny dawnego kompleksu szpitalnego – jest dokumentem wskazującym kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz funkcjonalnego tego obszaru. Wyznacza on kierunki przekształceń przestrzennych, funkcjonalnych i krajobrazowych, które umożliwią utworzenie na tym terenie miejsca łączącego kulturę, edukację, rekreację i innowację. Dokument zakłada przekształcenie Wesołej w dzielnicę nowego typu – otwartą, wielofunkcyjną i tętniącą życiem.

Wśród kluczowych planowanych inwestycji znalazły się: Mediateka – nowa siedziba główna Biblioteki Kraków oraz Muzeum Komiksu, Centrum Praktyk Teatralnych (Groteska), nowa Apteka Designu oraz Urban Forum – miejsce debat i działań architektoniczno-miejskich.



Rysunek 16. Projekt zagospodarowania terenu wg Masterplanu



## 8. Cel sporządzenia analizy

Analiza stanowi podstawę dla rozpoczęcia prac nad ponownym ustaleniem zapisów planistycznych – w związku z realizacją założeń przestrzennych wskazanych w Masterpalnie dla obszaru Wesoła.

## 9. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystuje się kopię mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków), prowadzoną na obszarze Krakowa w systemie teleinformatycznym jako bazę obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86.

Wyżej wymienione materiały, znajdujące się w zasobie Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie, obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny go otaczające w pasie 50 m, w ramach Gminy Miejskiej Kraków.

## 10. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium

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

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

Dla analizowanego obszaru Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania dla:

- **60,7%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- **17,2%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- **9,3%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- **7,2%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**);
- **3,9%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **1,8%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KK**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

## 11. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga realizacji poniższych czynności, tj.:

1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Ewentualnej aktualizacji lub nowego opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Przeprowadzenie konsultacji społecznych.
7. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
8. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

## 12. Podsumowanie

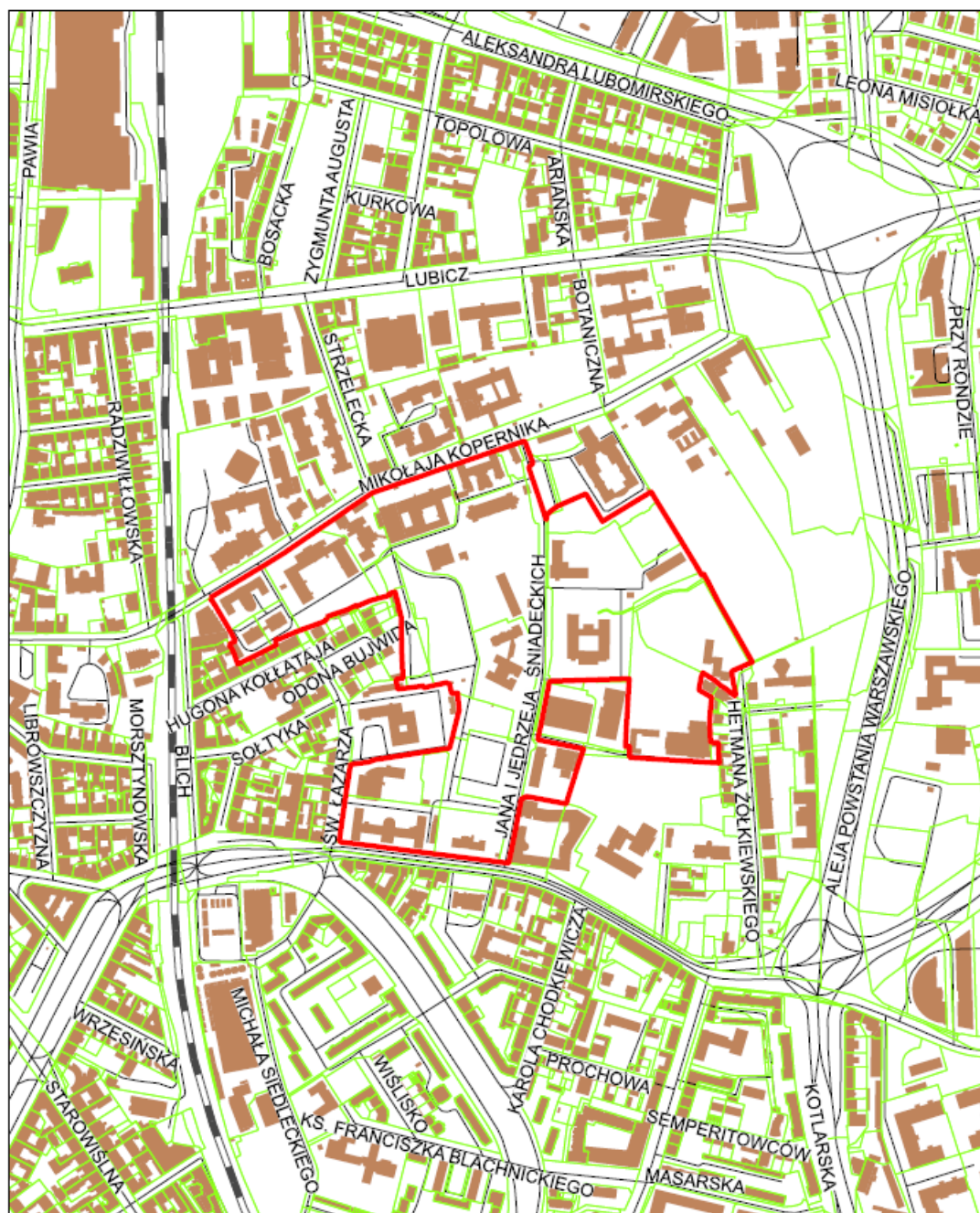
W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania poprzedzającej podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych i planowanych przedsięwzięć. Analizie poddano możliwości zmiany wybranych wskaźników w kontekście ustaleń Studium oraz przeanalizowano sytuację w zakresie skarg złożonych na ustalenia planu miejscowego obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”.

Biorąc pod uwagę zakończone oraz toczące się postępowania przed sądami administracyjnymi należy wziąć pod uwagę konieczność ustanowienia na niektórych terenach z ww. planu miejscowego nowych ustaleń i rozwiązań planistycznych, w celu uniknięcia w przyszłości realizacji przez Inwestorów inwestycji w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy.

Sporządzona dla obszaru analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych ich rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Zakres obszaru wskazany w pierwszym etapie do objęcia nowym planem miejscowym – który na nowo określi funkcje zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu – wynika zarówno z wniosków płynących z przeprowadzonej analizy jak i potrzeb i możliwości wskazanych w Masterplanie, opracowanym na potrzeby przyszłego zagospodarowania obszaru Wesołej.



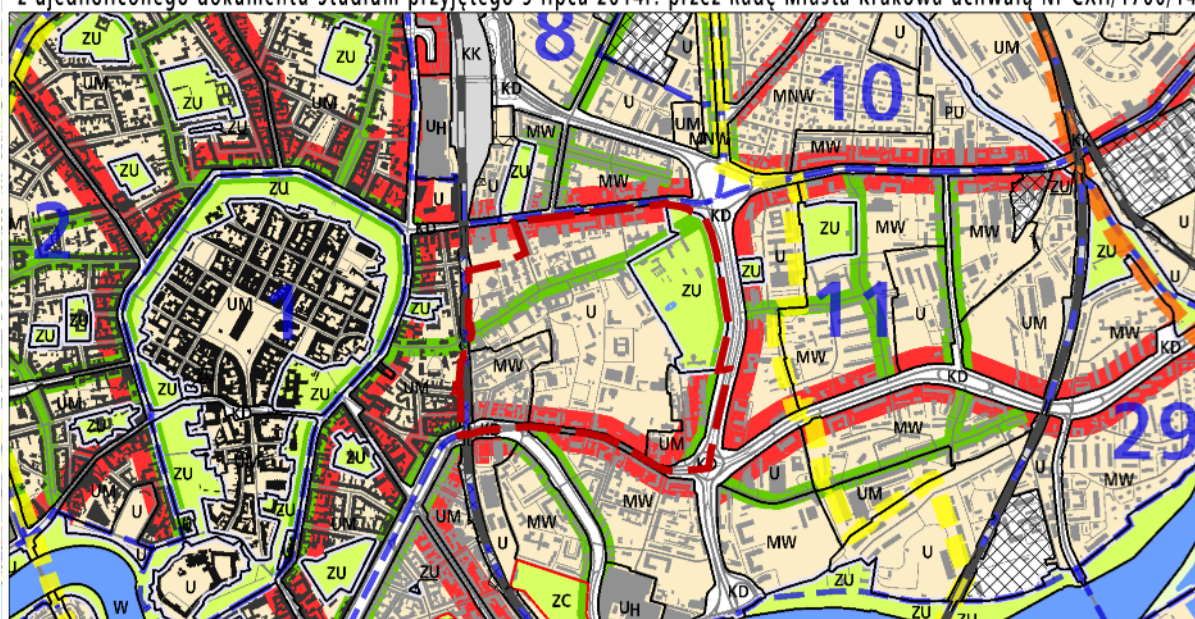
Rysunek 17. Granica obszaru wskazanego do objęcia nowym planem miejscowym

### 13. 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 analizą                                  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                      |
| <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 : |  | tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej                                  |
|                                                                   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                                                                                                                     |  | tereny usług                                                                                         |
|                                                                   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności                                                                                              |  | tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego                                                     |
|                                                                   | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                                                                                                                                     |  | tereny przemysłu i usług                                                                             |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | tereny cmentarzy                                                                                     |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | tereny zieleni urządzonej                                                                            |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | tereny zieleni nieurządzonej                                                                         |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | tereny infrastruktury technicznej                                                                    |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | tereny wód powierzchniowych śródlądowych                                                             |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | tereny kolejowe                                                                                      |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | tereny komunikacji                                                                                   |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                  |  | 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

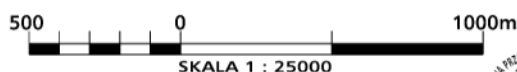
|  |                                                                                               |  |                                            |  |                                                                        |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|
|  | 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 |
|  | istniejące linie kolejowe                                                                     |  |                                            |  | planowane tunelowe przebiegi dróg w wyznaczonym korytarzu drogowym     |

## USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

|  |                                                                |                                                     |                                                     |
|--|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r. | <b>ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ</b> |                                                     |
|  | Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne                       |                                                     | Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym |
|  | tereny zabudowane i zainwestowane                              |                                                     | system zieleni i parków rzecznych                   |
|  | tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania               |                                                     | granica strefy miejskiej                            |
|  | tereny kolejowe                                                |                                                     |                                                     |
|  | korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego              |                                                     |                                                     |

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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



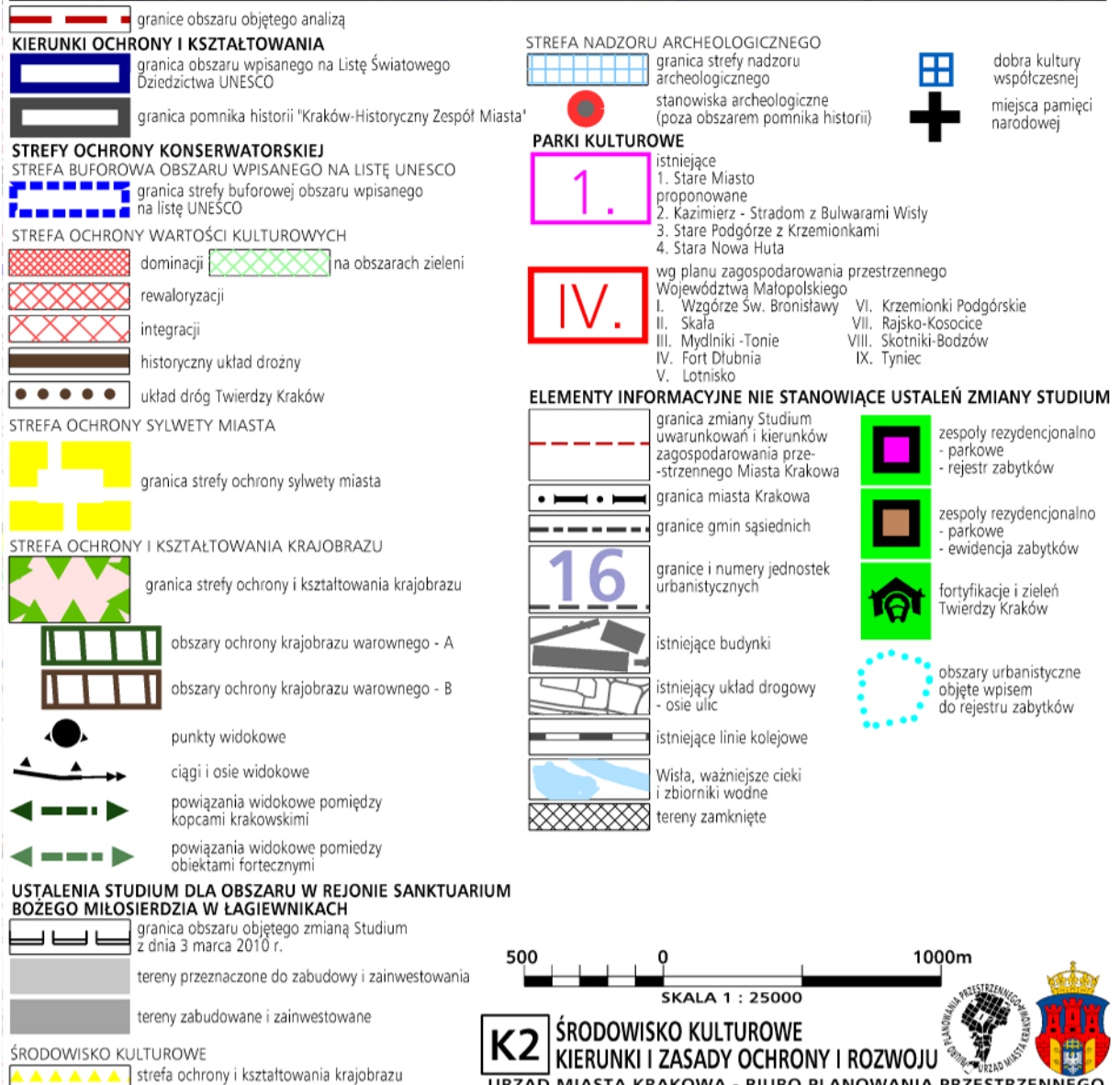
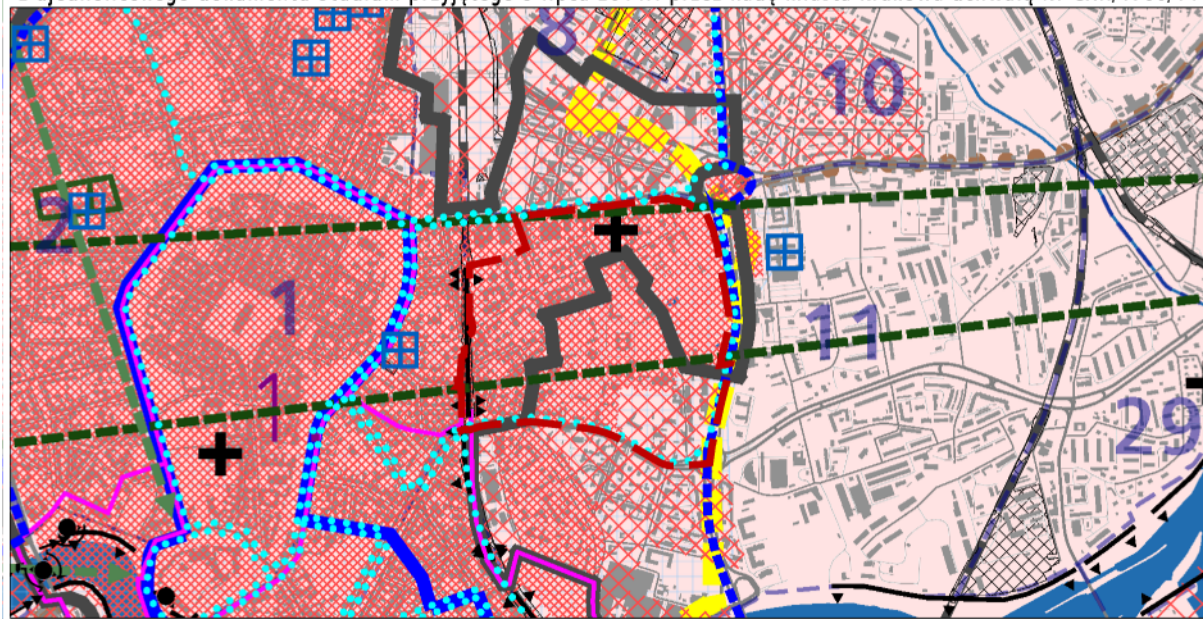
**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



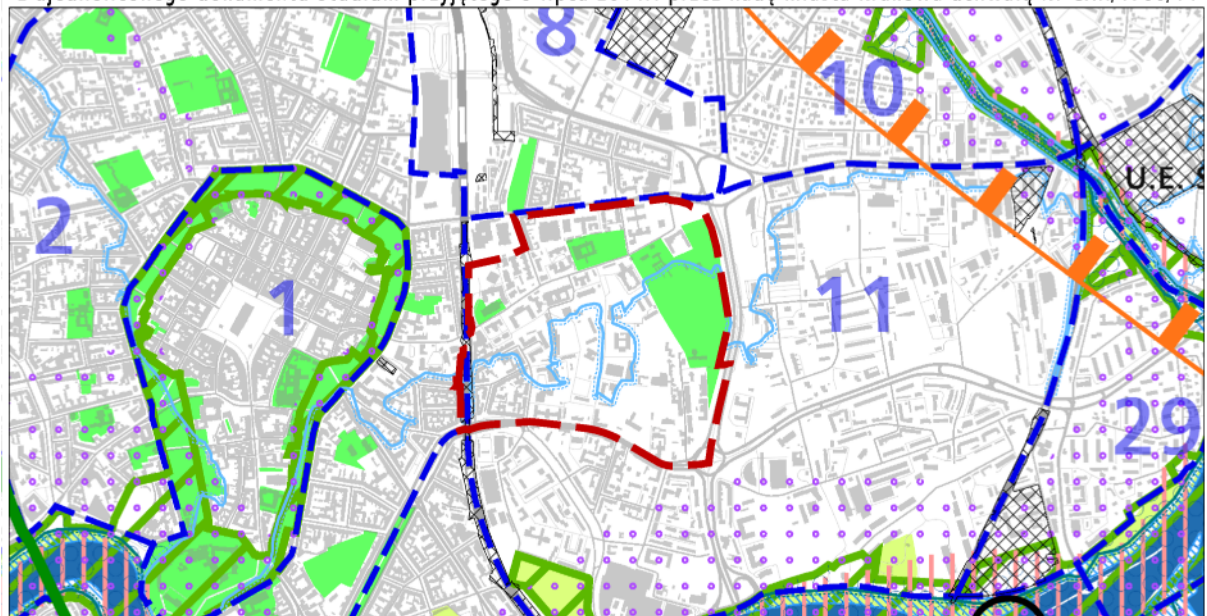


# Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14





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



|  |                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | granice obszaru objętego analizą                                                              |
|  | granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa |
|  | granica miasta Krakowa                                                                        |
|  | granice gmin sąsiednich                                                                       |
|  | istniejące linie kolejowe                                                                     |
|  | istniejące budynki                                                                            |
|  | granice i numery jednostek urbanistycznych                                                    |
|  | tereny zamknięte                                                                              |
|  | istniejący układ drogowy - osie ulic                                                          |
|  | Wista, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne                                                      |
|  | <b>OCHRONA ŹRÓD SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH</b>                                                |
|  | <b>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b>                                              |
|  | teren ochrony bezpośredniej                                                                   |
|  | teren ochrony pośredniej                                                                      |
|  | <b>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH</b>                                                   |
|  | teren ochrony pośredniej                                                                      |
|  | <b>GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH</b>                                                       |
|  | udokumentowane GZWP                                                                           |
|  | niedokumentowane GZWP (granice orientacyjne)                                                  |
|  | projektowany obszar ochronny GZWP 451                                                         |
|  | projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych                                             |
|  | <b>STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE</b>                                              |
|  | STREFA A                                                                                      |
|  | STREFA B                                                                                      |
|  | STREFA C                                                                                      |
|  | <b>OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH</b>                                          |
|  | tereny górnicze związane z wydobyciem kopalin stałych                                         |
|  | udokumentowane złoża kopalin stałych                                                          |
|  | <b>OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH</b>                                        |
|  | tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych                                       |

|  |                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI</b>                                            |
|  | <b>ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE</b>                                                                 |
|  | obszary narażone na występowanie ruchów masowych                                                |
|  | krawędzie obrywów                                                                               |
|  | osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK                                                    |
|  | tereny o spadkach powyżej 12%                                                                   |
|  | zwały i hałdy                                                                                   |
|  | <b>GRANICA OSUWISKA</b>                                                                         |
|  | pewna                                                                                           |
|  | przypuszczalna                                                                                  |
|  | <b>STOPIEN AKTYWNOŚCI OSUWISKA</b>                                                              |
|  | nieaktywne                                                                                      |
|  | okresowo aktywne                                                                                |
|  | aktywne                                                                                         |
|  | <b>ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ</b>                                           |
|  | obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=1\%$        |
|  | obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=0,1\%$      |
|  | obszary szczególnego zagrożenia powodzią                                                        |
|  | rejon lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wypalania zanieczyszczeń toksycznych wód |

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | <b>OCHRONA PRZYRODY</b>                    |
|  | parki krajobrazowe                         |
|  | otulina parków krajobrazowych              |
|  | rezerваты przyrody                         |
|  | użytki ekologiczne                         |
|  | obszary Natura 2000                        |
|  | siedliska chronione                        |
|  | obszary o najwyższym walorze przyrodniczym |
|  | obszary o wysokim walorze przyrodniczym    |
|  | las                                        |

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

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

K3

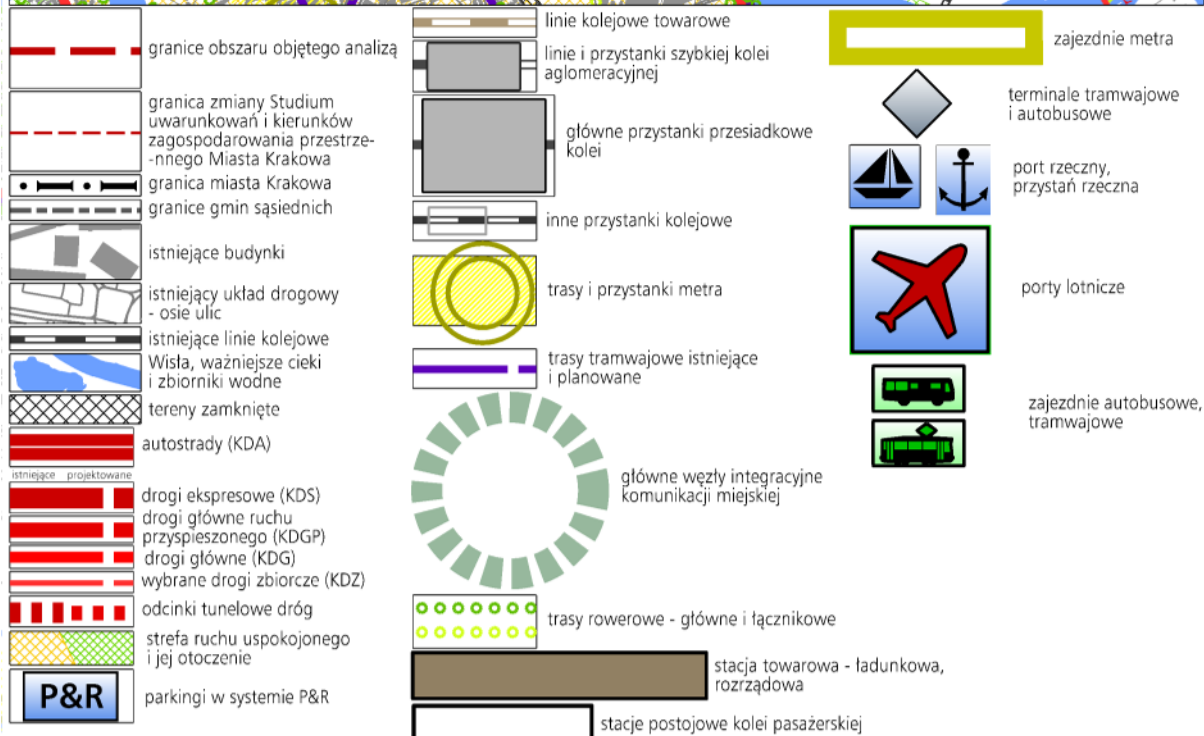
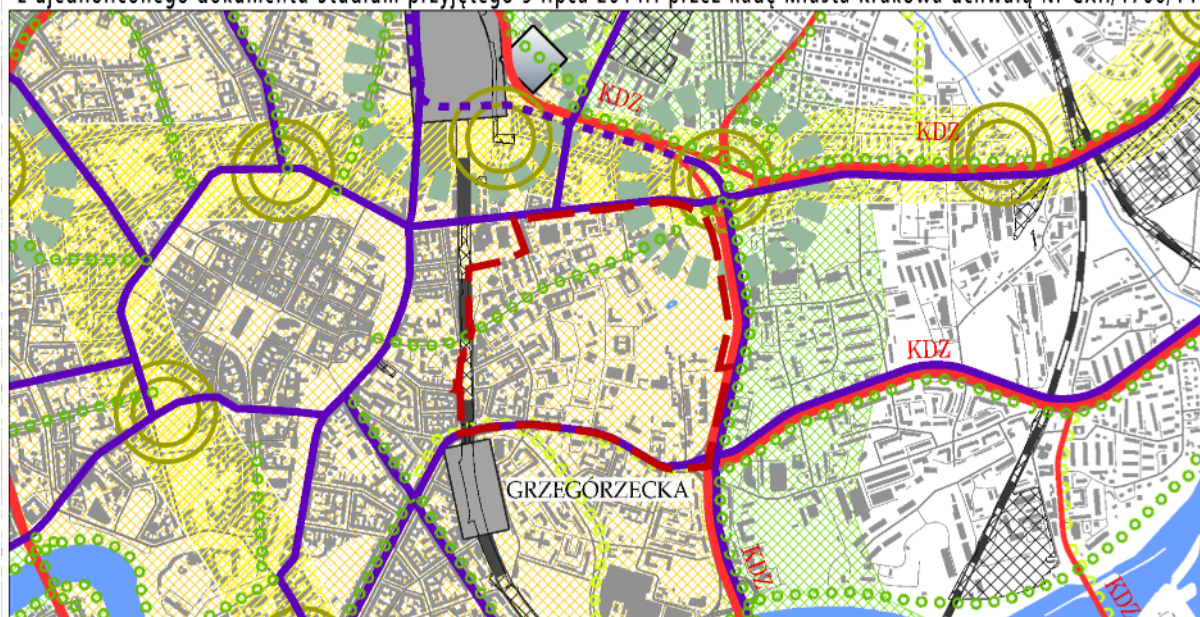
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE  
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO





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

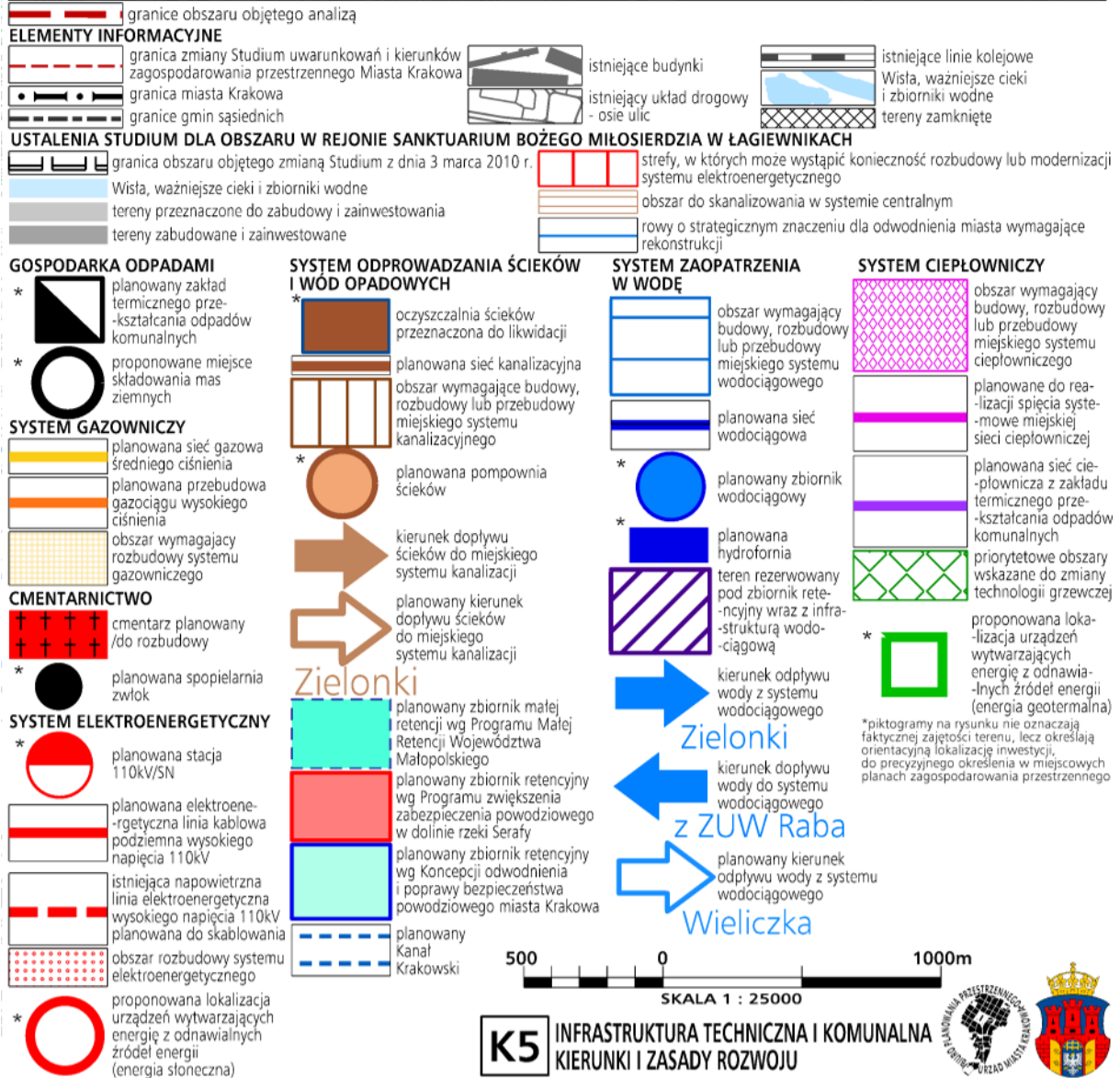


## USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH



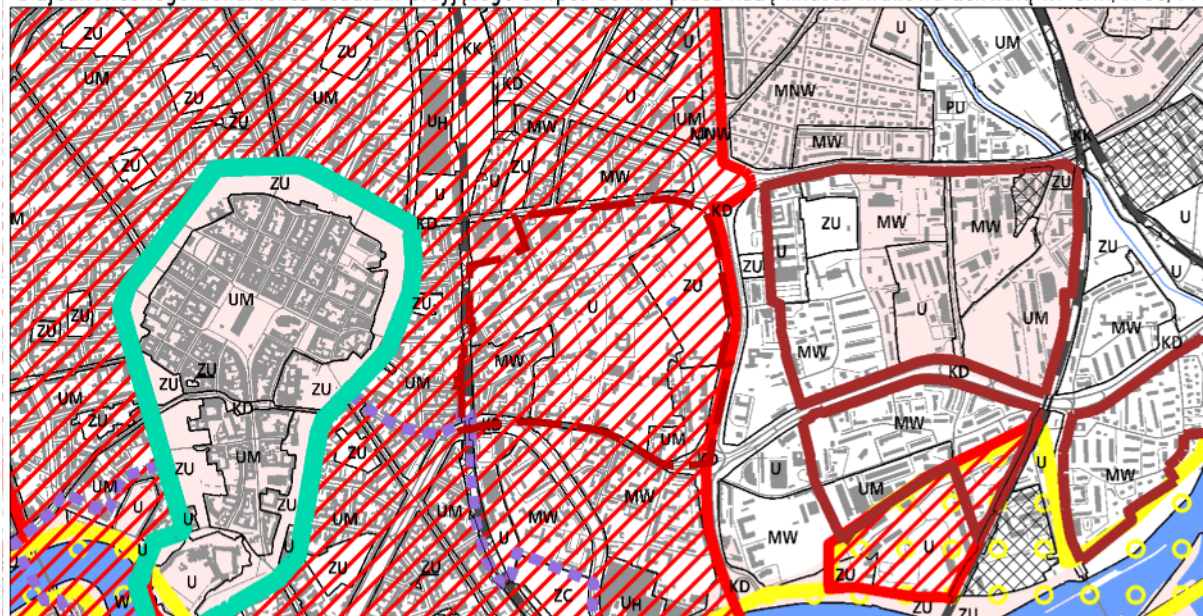


# Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednolitego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14





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



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

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH 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                                                                  |

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

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

## OBZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

## OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

## OBZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

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

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

## OBZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %

- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, t, S, Lz, Rz, Ls,)

## OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

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



**K6**

**PLANOWANIE MIJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

