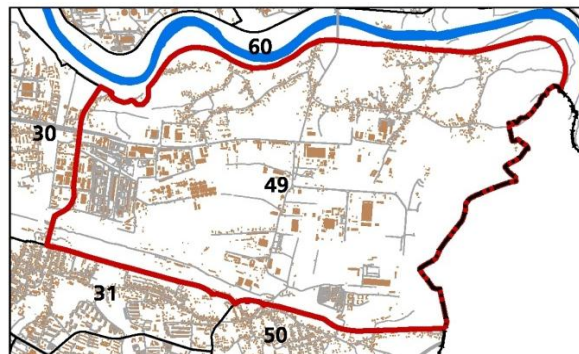
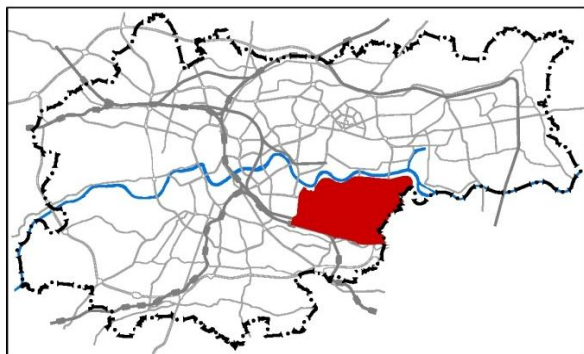


49. PŁASZÓW-RYBITWY

JEDNOSTKA:	49
POWIERZCHNIA:	1616.75 ha
NAZWA:	PŁASZÓW - RYBITWY



KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w pasie pomiędzy doliną Wisły i terenami usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wzdłuż ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy i Christo Botewa, do utrzymania i uzupełnień;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana w rejonie os. Złociń, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową;
- Przekształcenie rejonu Płaszów-Rybitwy w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;
- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei, wzdłuż ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „TS Rybitwy” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowane z zielenią urządzonej;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Lokalizowanie wzdłuż istniejących ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka oraz głównych ulic projektowanego układu drogowego zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Obszar pomiędzy ciągiem ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, terenami PKP, trasą S7 i ul. Kosiarzy do kształtowania nowej zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy wysokościowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym;
- Północna część terenów zamkniętych PKP stacji Prokocim do przekształceń w kierunku usług;
- Zielenią nieurządzoną wzdłuż trasy S7 do utrzymania, kształtowana jako zielenią izolacyjną, w strefie uciążliwości trasy;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo

Botewa i Tadeusza Śliwiaka, trasy S7 i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); • Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); • Tereny usług (U); • Teren cmentarza (ZC); • Tereny zieleni urządzonej (ZU); • Tereny zieleni nieurządzonej (ZR); • Tereny infrastruktury technicznej (IT); • Tereny kolejowe (KK); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; • Zabudowa w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także w terenach usług o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego; • Zabudowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i zieleni urządzonej; • Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków; • Zabudowa wysokościowa realizowana wyłącznie przy kompleksowym przekształceniu całego obszaru w centrum wielofunkcyjne; • Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.70%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Christo Botewa min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy

	<p>mieszkaniowej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 30%.
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) od 25m do 250m, a dla budynków technicznych i garaży od 11m; dla terenu u zbiegu ul. Rybitwy i ul. Konstantego Brandla do 50m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Rybitwy do 40m; w rejonie ul. Biskupińskiej do 40m; dla osiedla Złocień w kierunku wschodnim do drogi S7 do 16m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) dla działek położonych po południowej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 50m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż tych ulic do 40m, dla działek położonych po północnej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 20m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż tych ulic do 30m, a w rejonie ul. Feliksa Wróblea oraz ul. Golikówka do 13m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych wzdłuż ul. Christo Botewa w pasie o szerokości 50m do 100%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW) do 30%.
środowisko kulturowe	<p>W jednostce występują układy urbanistyczne dawnych wsi; pojedyncze obiekty ujęte w ewidencji zabytków; występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ochrony wartości kulturowych: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje fragmenty płn. i płd. części jednostki - zachowane układy urbanistyczne wsi Rybitwy i Przewóz oraz rejon stacji

	<p>kolejowej w Biezanowie;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje niewielkie fragmenty jednostki położone wzdłuż rzeki Wisły, w tym obszary ochrony krajobrazu warownego A i B związanego z fortem „Lasówka” (fort poza jednostką); • Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje niewielkie, rozproszone fragmenty jednostki. <p>Wskazania dla wybranych elementów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> • Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Użytek ekologiczny „Rybitwy” • Siedliska chronione; • Parki rzeczne; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ – południowo-zachodnia część jednostki; • Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – rz. Wisła, rz. Drwinia; • Tereny górnicze związane z wydobyciem kopalin stałych (Brzegi II, Brzegi III); • Udokumentowane złoża kopalin stałych (Brzegi, Brzegi II, Brzegi III); • Korytarze ekologiczne; • Obszary wymiany powietrza; • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie); • Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie); • Lasy; • Udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451. • Możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego, jak również rekultywacji po zakończeniu eksploatacji.
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> • Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> – droga ekspresowa S7 (odcinek istniejący i planowany), z dostępem przez węzeł Rybitwy, – planowana Trasa Ciepłownicza i Trasa Nowobagrowa - w klasie GP, – ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka - w klasie G, – ul. Półłanki (odcinek istniejący i nowo projektowany- na północ od linii kolejowej) - w klasie Z, – planowana trasa z przekroczeniem kolei: od ul. Biezanowskiej do ul. Rybitwy i dalej do ul. Nowej Tomickiego - w klasie Z, – planowana droga od Trasy Ciepłowniczej przez ul. Agatową do ul. Kokotowskiej (z przekroczeniem kolei) - w klasie Z,

	<ul style="list-style-type: none"> – planowana trasa z węzła S7 Rybitwy do gminy Wieliczka – w klasie Z; • Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> – kolej aglomeracyjna z przystankami (o skorygowanej lokalizacji): Prokocim i Biezanów i z planowanym przystankiem Złocień, – przystanek Biezanów w funkcji węzła integracji kolei z metrem, tramwajem i autobusami, – planowana linia metra z przystankiem Biskupińska i z krańcowym przystankiem Biezanów, – planowana linia tramwajowa w ul. Jana Surzyckiego, ul. Christo Botewa, ul. Tadeusza Śliwiaka, – linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas, – planowany terminal tramwajowo-autobusowy w węźle Biezanów; • Planowane parkingi przesiadkowe P&R: <ul style="list-style-type: none"> – przy węźle przystankowym Biezanów, – przy terminalu ul. Śliwiaka. 																																	
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; • Północna i południowa część jednostki znajduje się poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego; • Planowana budowa sieci ciepłowniczej z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych oraz spięcia systemowego; • Planowana budowa i rozbudowa miejskiego systemu gazowniczego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego; • Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV; • Proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii; <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV; • Lokalizacji istniejących Głównych Punktów Zasilania 110 kV/SN Płaszów i Rybitwy, oczyszczalni ścieków Płaszów oraz istniejącego cmentarza Rybitwy. 																																	
BILANS TERENU																																		
szczegółowy	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">MN</td> <td style="width: 30%;">266.74</td> <td style="width: 30%;">16.51</td> </tr> <tr> <td>MNW</td> <td>36.30</td> <td>2.25</td> </tr> <tr> <td>UM</td> <td>410.61</td> <td>25.41</td> </tr> <tr> <td>U</td> <td>341.17</td> <td>21.12</td> </tr> <tr> <td>ZC</td> <td>0.64</td> <td>0.04</td> </tr> <tr> <td>ZU</td> <td>70.60</td> <td>4.37</td> </tr> <tr> <td>ZR</td> <td>295.61</td> <td>18.30</td> </tr> <tr> <td>IT</td> <td>49.03</td> <td>3.03</td> </tr> <tr> <td>KK</td> <td>50.11</td> <td>3.10</td> </tr> <tr> <td>KD</td> <td>94.93</td> <td>5.88</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1615.75 ha</td> <td>100 %</td> </tr> </table>	MN	266.74	16.51	MNW	36.30	2.25	UM	410.61	25.41	U	341.17	21.12	ZC	0.64	0.04	ZU	70.60	4.37	ZR	295.61	18.30	IT	49.03	3.03	KK	50.11	3.10	KD	94.93	5.88		1615.75 ha	100 %
MN	266.74	16.51																																
MNW	36.30	2.25																																
UM	410.61	25.41																																
U	341.17	21.12																																
ZC	0.64	0.04																																
ZU	70.60	4.37																																
ZR	295.61	18.30																																
IT	49.03	3.03																																
KK	50.11	3.10																																
KD	94.93	5.88																																
	1615.75 ha	100 %																																