Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr .....
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Kraków

KWIECIEŃ 2019 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:	*Bożena Kaczmarska–Michniak*
Z–ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:	*Grzegorz Janyga*
Kierownik Pracowni Prac Studialnych:	*Barbara Stawarz*
Opracowanie:	*Olga Rodzoń* *Urszula Nowak-Błaszczyna* *Paulina Mol* *Tomasz Ziółkowski*

Podstawa formalno–prawna analizy

Podstawą niniejszej analizy jest:

- *przepis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.*
- *przepis art. 55 ust 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. 2018 poz. 1183). Dla terenów objętych planem generalnym sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym - jest obowiązkowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów zamkniętych. Jeżeli teren zamknięty objęty planem generalnym utraci status terenu zamkniętego, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym dla tego terenu jest obowiązkowe.*

Spis treści:

I. UWARUNKOWANIA 4
1. Położenie obszaru opracowania 4
2. Stan zainwestowania 6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru 8
4. Infrastruktura techniczna 10
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego 10
5.1. Struktura własności gruntów 10
5.2. Struktura użytkowania gruntów 12
6. Problemy przestrzenne 14
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego 15
7.1. Obszar strategiczny „Park Rzeki Wisły” 22
7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe) 23
7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego 25
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne 27
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium 34
9. Analiza działek możliwych do zainwestowania 35
10. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru 37
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM 37
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO 38
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH 38
V. PODSUMOWANIE 38
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE 40

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części miasta, po północnej stronie Wisły, w dzielnicy VII „Zwierzyniec". Obejmuje on swym zasięgiem obszar dawnej wsi na lewym brzegu Wisły.

Wieś przyłączona została do Krakowa w 1941 r. jako XXXII dzielnica katastralna. Obszar sąsiaduje od północy z Olszanicą, od wschodu z Przegorzałami, zaś od zachodu z leżącym poza Krakowem Kryspinowem. Południową granicą jest Wisła.

Granice obszaru objętego analizą obejmują swym zasięgiem fragmenty trzech obrębów (20, 21, 22) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Krowodrza.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **231,6 ha**.

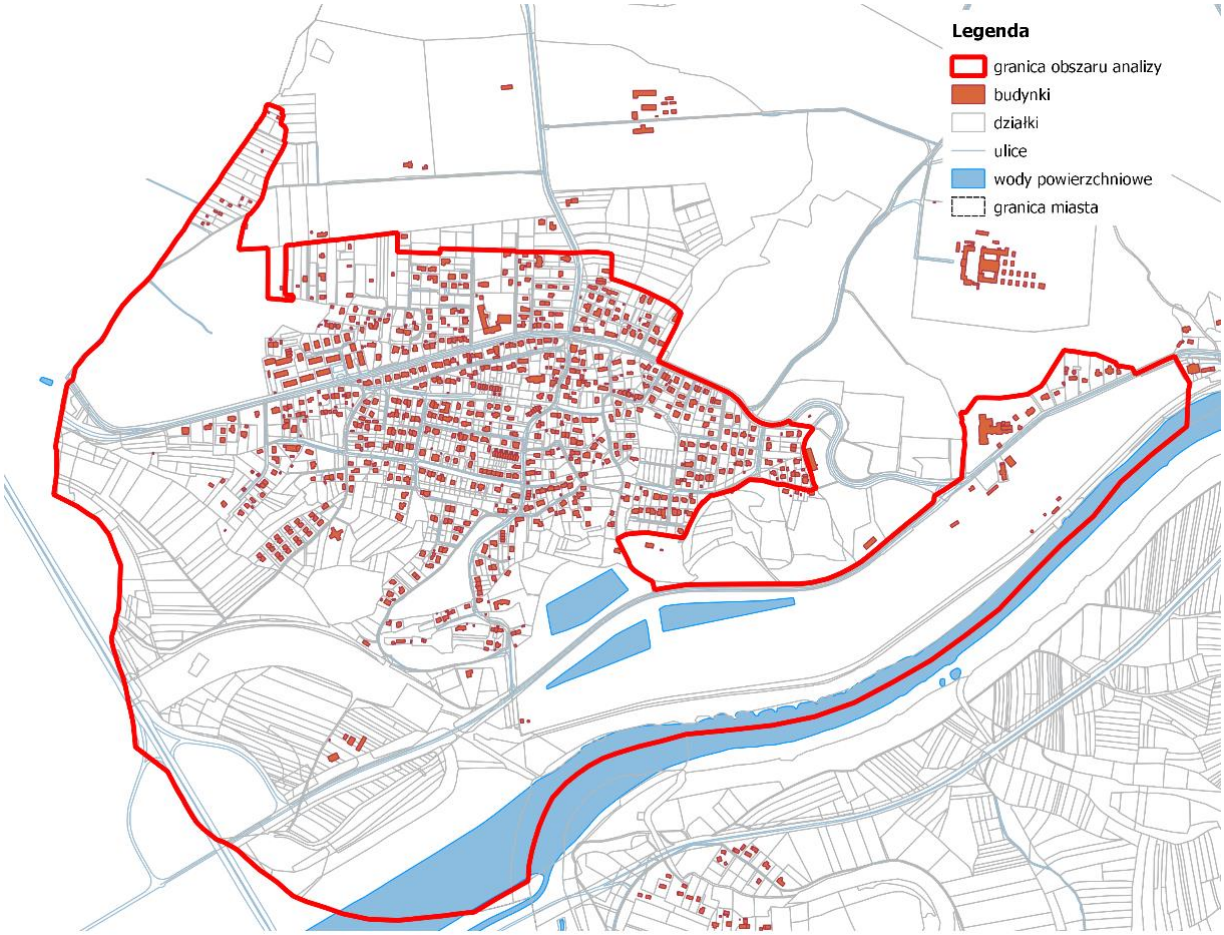
Rys. 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy**: zaczynając od północnego narożnika obszaru w kierunku południowo–wschodnim, granica obszaru poprowadzona została północną granicą działki nr 2 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina działki nr 5/2 i 5/3 obr. 20 Krowodrza w kierunku południowym, i dalej południowo - wschodnimi granicami działek nr 4/2, 14/1, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20, 21/2, 22 obr. 20 Krowodrza. Następnie granica przecina ul. Marszałka Mikołaja Wolskiego i poprowadzona jest wschodnią granicą działki nr 163/1 obr. 20 Krowodrza, następnie poprowadzona jest południową granicą działki nr 167/1 i 167/2 obr. 20 Krowodrza, dalej przecina działki nr 166/1 i 166/3 obr. 20 Krowodrza, następnie wschodnią granicą działki 166/3, i przecina ponownie działkę nr 166/1 obr. 20 Krowodrza, dalej wschodnią granicą działki

nr 167/2 obr. 20 Krowodrza, następnie północnymi granicami działek nr 166/2, 165/14, 165/15, 165/16, 165/17, 165/10, 164/7, 164/2, 153/1, 153/2, 152/1, 151, 150, 149, 134/2 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina równoleżnikowo działki nr 133/11, 133/10, 131/1, 131/2, 108/1, 108/2, 106/2, 205/2, 102/7, 101/6 obr. 20 Krowodrza, dalej północną granicą działki 53/2 obr. 20 Krowodrza, przecina ul. Orłą i częściowo przecina działkę nr 66 obr. 22 Krowodrza, po czym poprowadzona jest po południowej granicy tej działki.

- **od wschodu:** granica przecina południkowo działki nr 65, 64, 63/3 obr. 20 Krowodrza, następnie północno – wschodnią granicą działek nr 62/2, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4 obr. 22 Krowodrza, przecina działkę nr 73 obr. 20 Krowodrza w kierunku południowo – wschodnim, dalej północną granicą działki nr 76/1 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina w kierunku południowo – wschodnim działkę nr 74/1 obr. 20 Krowodrza, oraz dalej jej wschodnią granicą w kierunku południowym, następnie południowo – wschodnią granicą działki nr 75 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina ul. Księcia Józefa i poprowadzona jest jej osią aż do działki nr 88/1 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina działkę nr 88/1 obr. 21 Krowodrza i dalej po północnej granicy działki nr 89/2 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina ul. Kruczą i dalej po południowo – wschodniej granicy działki nr 90/5 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina narożnik działki 90/5 obr. 21 Krowodrza i dalej przecina działki nr 228/2, 228/1 obr. 21 Krowodrza, następnie południową granicą działki nr 90/5, 225 obr. 21 Krowodrza, dalej przecina w kierunku południowo – zachodnim działki nr 224, 223/11, 223/3 obr. 21 Krowodrza. Następnie granica poprowadzona jest po południowo – wschodniej granicy działek nr 943, 218/4, 83 obr. 21 Krowodrza, dalej przecina ul. Czajek i obejmuje wschodnią i południową granicę działki nr 831 obr. 21 Krowodrza, następnie południowymi granicami działek nr 830/1, 829/5, 828/3, 827/3, 939, 236 obr. 21 Krowodrza, dalej wschodnią granicą ul. Skalnej w kierunku południowo – wschodnim aż do działki nr 231 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina równoleżnikowo działkę nr 231, 230, 229, 223/14, obr. 21 Krowodrza, następnie przecina działki w kierunku północno – wschodnim nr 82/2, 82/6 obr. 21 Krowodrza, ponownie przecina ul. Księcia Józefa, dalej wschodnią granicą działek nr 81/1, 81/2, 74 obr. 21 Krowodrza, następnie południową i wschodnią granicą działki nr 7 obr. 18 Krowodrza, oraz północą granicą działek nr 15/2, 20, 16/1, 16/3, 17/6, 17/7, 18/1, 18/2, 19 obr. 22 Krowodrza, następnie osią ul. Księcia Józefa w kierunku północno – wschodnim aż do działki nr 25 obr. 22 Krowodrza, dalej wschodnią granicą działek nr 23/1, 23/2, 22.15, 22/18, 14/5 obr.22 Krowodrza.
- **od zachodu:** granica poprowadzona jest po granicy Miasta Krakowa, tj. zachodnimi granicami działek nr 11/28, 1/10, 1/11, 1/19, 1/18, 1/16, 1/8, 1/7 obr. 22 Krowodrza, dalej w kierunku północnym zachodnimi granicami działek nr 495/17, 495/18, 495/17, 401/28, 401/23, 401/21, 446/6, 445/1, 445/5, 445/6, 443/5, 443/4, 391/1, 391/2, 293, 292, 291/3, 291/1, 291/2, 290/2, 289/2, 288/2, 163/2, 162/6, 1/18, 1/8, 1/5, 1/12 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina ul. Księcia Józefa w kierunku północnym, następnie zachodnią granicą działek nr 163/1 obr. 20 Krowodrza, dalej przecina ul. Marszałka Mikołaja Wolskiego w kierunku północnym, następnie zachodnią granicą nr 174, 168/1, 169/2, 170/1, 171, 25/1, 24/1, 23, 22, 21/3, 20, 19, 18/2, 18/1, 17, 16, 15, 14/1, 4/1, 3, 2 obr. 20 Krowodrza.



Rys. 2. Granice opracowania

2. Stan zainwestowania

Analizowany obszar zlokalizowany jest w zachodniej części miasta, na wschód od obejścia autostradowego i Węzła Kraków Bielany, po północnej stronie Wisły, w Dzielnicy VII Zwierzyniec.

Jest to rejon atrakcyjny krajobrazowo, położony u podnóża Sikornika (Wzgórza Św. Bronisławy), w sąsiedztwie Klasztoru Kamedułów na Bielanach i Lasu Wolskiego, z widokowym otwarciem w kierunku południowo – zachodnim.

Obszar jest w części zainwestowany. Część tą stanowi osiedle Bielany z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (środkowo – północna część obszaru analizowanego). Budynki zlokalizowane są jako wolnostojące, rzadziej w zabudowie bliźniaczej (np. w rejonie ul. Sokolej i Czyżyków, przy ul. Na Wirach) lub szeregowej (pomiędzy ul. Sępią i Sokolą). Są tu również budynki wielorodzinne (przy ul. Astronautów i Księcia Józefa) o stosunkowo niewielkich gabarytach.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Astronautów oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Pod Janem wpisana jest do rejestru zabytków.

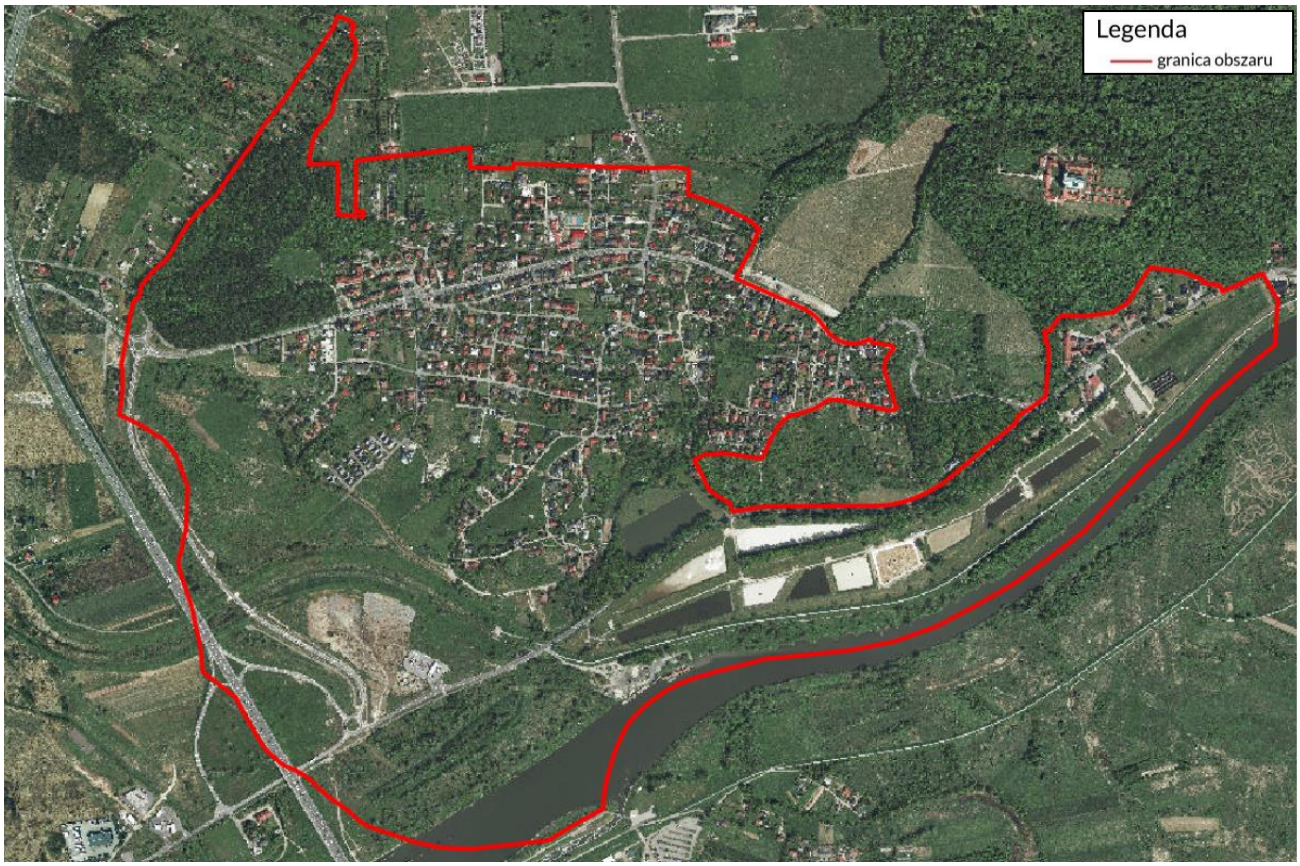
W terenie tym występuje również zabudowa usługowa m.in. Kościół Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, Szkoła Podstawowa nr 48 im. Szarych Szeregów, urząd pocztowy, apteka, przychodnia weterynaryjna, sklepy spożywcze i przemysłowo – handlowe, stacja paliw płynnych oraz drobne usługi motoryzacyjne. We wschodniej części obszaru, na południe od ul. Mirowskiej znajduje się teren Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A.

Kościół Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, Szkoła Podstawowa nr 48 oraz zespół budynków administracyjno – przemysłowych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. również objęte są wpisem do ewidencji zabytków.

W środkowo – zachodniej części obszaru, przy pętli autobusowej stoi pomnik – Samolot Jak 23.

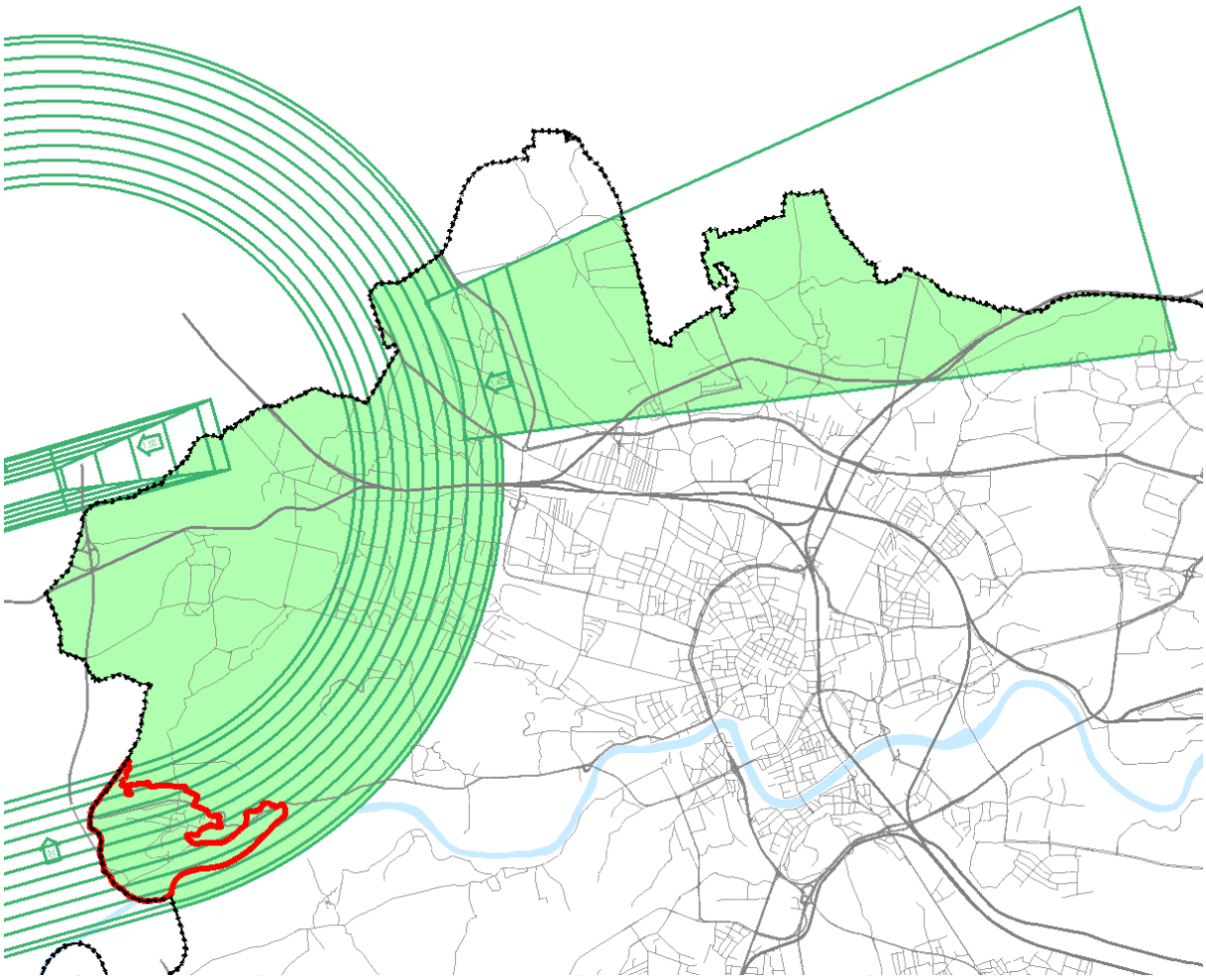
Znaczną część obszaru stanowią rozległe tereny zielone, rozciągające się od północno - zachodniej granicy obszaru, przez jego zachodnią, południową i wschodnią część – do Wisły.

W centralnej części obszaru na części działki nr 356/2 obr. 21 Krowodrza pomiędzy ul. Orłą i Bielańską znajduje się obszar zielony na którym proponowane jest ustanowienie użytku ekologicznego „Bielany".



Rys. 3. Ortofotomapa z granicami opracowania

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



Rys. 4. Zasięg obszaru objętego Planem Generalnym dla Lotniska Kraków – Balice

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

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

- autostrady A4 (kierunek Tarnów – Katowice) – drogi klasy A, której krótki odcinek wraz z częścią Węzła Kraków Bielany (Węzła Bielańskiego) znajduje się w obszarze analizowanym,
- ulicy Mirowskiej –drogi klasy G – z dostępem do ww. węzła autostrady A4,
- ulicy Księcia Józefa – wyprowadzającej ruch samochodowy w stronę Centrum miasta i na Oświęcim,
- sieci ulic gminnych (lokalnych) o przebiegu północ – południe (np. ul. Na Niwach, ul. Orla, ul. Skalna) i wschód – zachód (np. ul. Dworna, Sępia, Sokola).

Analizowany obszar od zachodu sąsiaduje z autostradą A4, również jej krótki odcinek jest zawarty w obszarze objętym analizą. Przez obszar przebiegają główne ulice: Księcia Józefa i Mirowska. Ulica Księcia Józefa łączy obszar z centrum miasta i wyprowadza ruch samochodowy w kierunku na Oświęcim (poprzez drogę wojewódzką 780). Ulica Mirowska także łączy obszar z centrum (skrzyżowanie z ul. Księcia Józefa) i wyprowadza ruch samochodowy na autostradę A4 (w kierunku na Tarnów lub na Katowice – poprzez Węzeł Bielany) oraz w kierunku Piekar.

Drogi te stanowią podstawowy element układu komunikacyjnego obszaru. Wraz z siecią ulic gminnych (np. ul. Na Niwach, Sokola, Orla) zapewniają użytkownikom komunikacji indywidualnej dostęp zarówno do centrum jak i poza Kraków.

Parkowanie

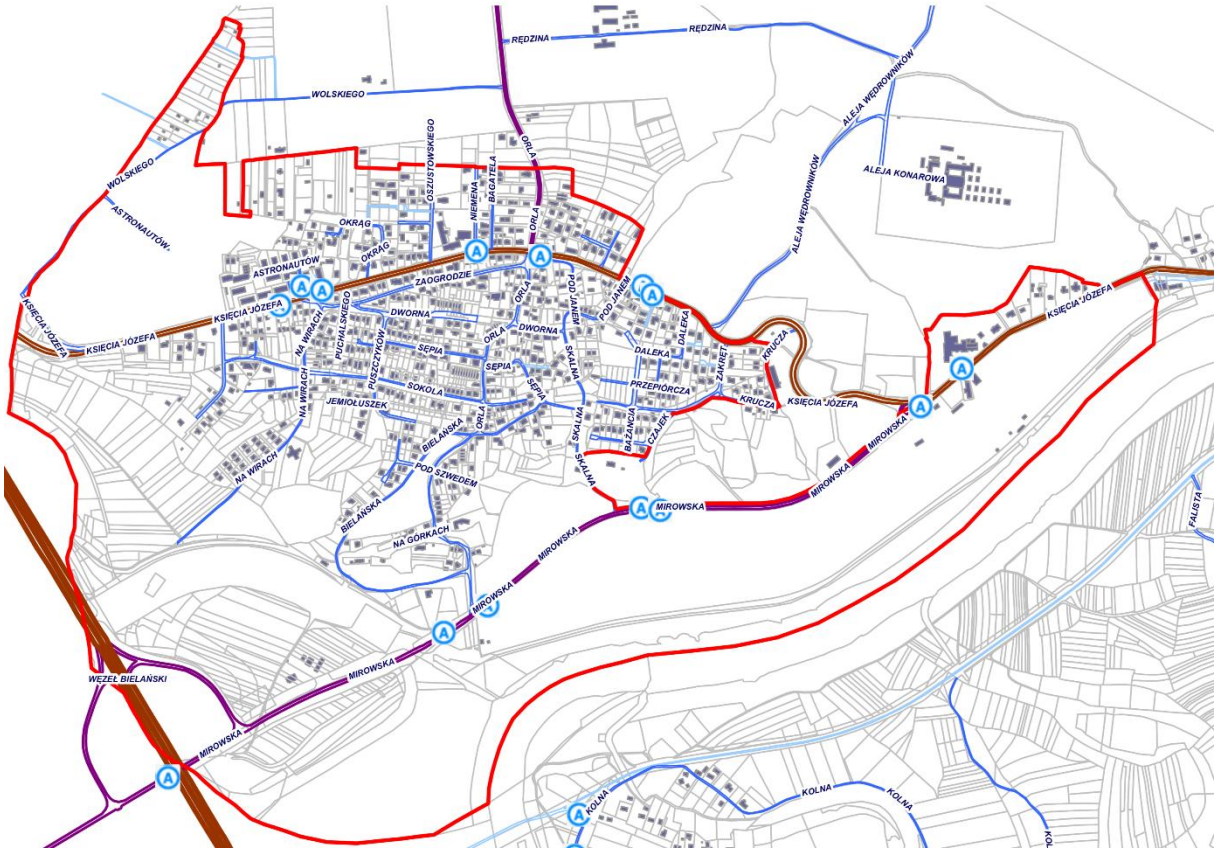
W analizowanym obszarze parkowanie odbywa się przede wszystkim na prywatnych posesjach lub podwórkach, w mniejszym stopniu wzdłuż ulic, na niewielkich placach lub chodnikach.

Obszar znajduje się tuż poza obowiązującymi w mieście strefami płatnego parkowania. W obszarze tym, położonym przy zachodniej granicy Krakowa nie występują większe parkingi ogólnodostępne dla przyjezdnych.

Komunikacja zbiorowa

Na ofertę komunikacji zbiorowej w analizowanym obszarze składają się linie autobusowe przebiegające wzdłuż ulic Księcia Józefa i Mirowskiej.

Oferta linii autobusowych umożliwia podróże w różne części miasta (bezpośrednio lub z przesiadkami).



Rys. 5. Komunikacja

Problemy komunikacyjne obszaru:

- wyjazd z osiedla odbywa się wąskimi drogami, a w odcinku końcowym w stronę centrum jest możliwy dojazd wyłącznie ulicą Księcia Józefa,
- w stronę centrum dojeżdżają również osoby spoza Krakowa - przez ul. Księcia Józefa i Mirowską,
- brak parkingów umożliwiających osobom spoza obszaru pozostawienie pojazdów.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą charakteryzuje się rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, która obejmuje cały obszar i zaspokaja obecne potrzeby odbiorców z tego rejonu. Większość sieci infrastruktury technicznej zlokalizowana jest wzdłuż istniejących dróg. Niektóre z elementów infrastruktury technicznej, takie jak ZUW „Bielany" czy ujęcie wody na rzece Sance, stanowią strategiczne dla miasta elementy miejskiej infrastruktury technicznej.

- **System zaopatrzenia w wodę**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Sieć wodociągowa zlokalizowana jest głownie wzdłuż dróg. W granicach analizowanego obszaru (przy ul. Mirowskiej) zlokalizowane jest ujęcie wód powierzchniowych na rzece Sance oraz Zakład Uzdatniania Wody „Bielany".

- **System odprowadzania ścieków i wód opadowych**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Na terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z całej zlewni na obszarze objętym analizą jest lokalna oczyszczalnia ścieków „Bielany" zlokalizowana przy ul. Bielańskiego.

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. Źródłem zasilania w energię elektryczną są stacje transformatorowe SN/nN. W terenie występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Na obszarze brak jest sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

- **System ciepłowniczy**

Obszar znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

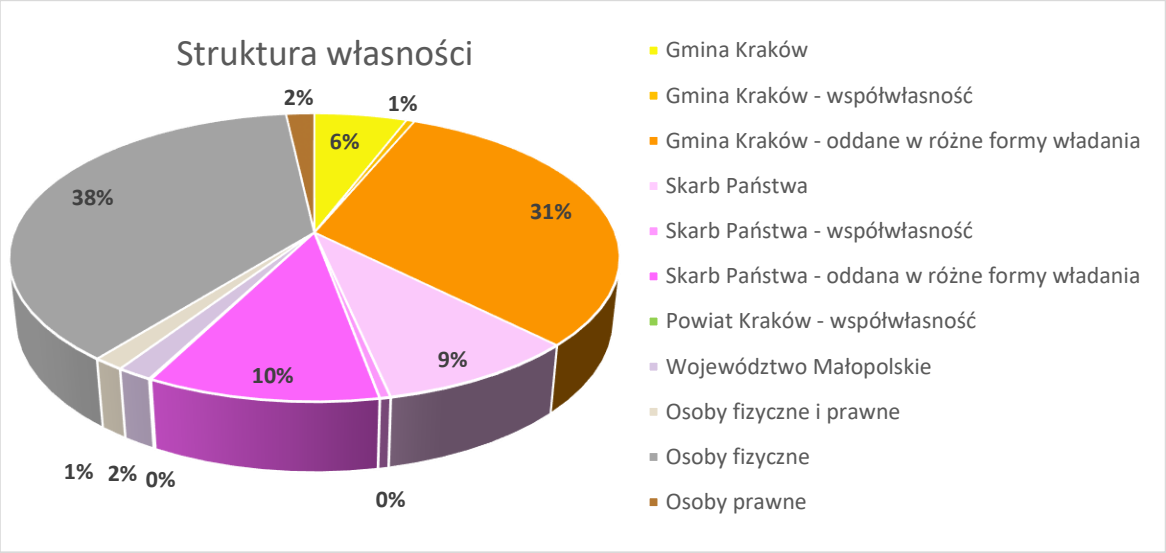
5.1. Struktura własności gruntów

Największą powierzchniowo grupą własności na analizowanym obszarze stanowią działki **osób fizycznych**, obejmują one w sumie działki o powierzchni 87 ha, co stanowi 38% powierzchni obszaru.

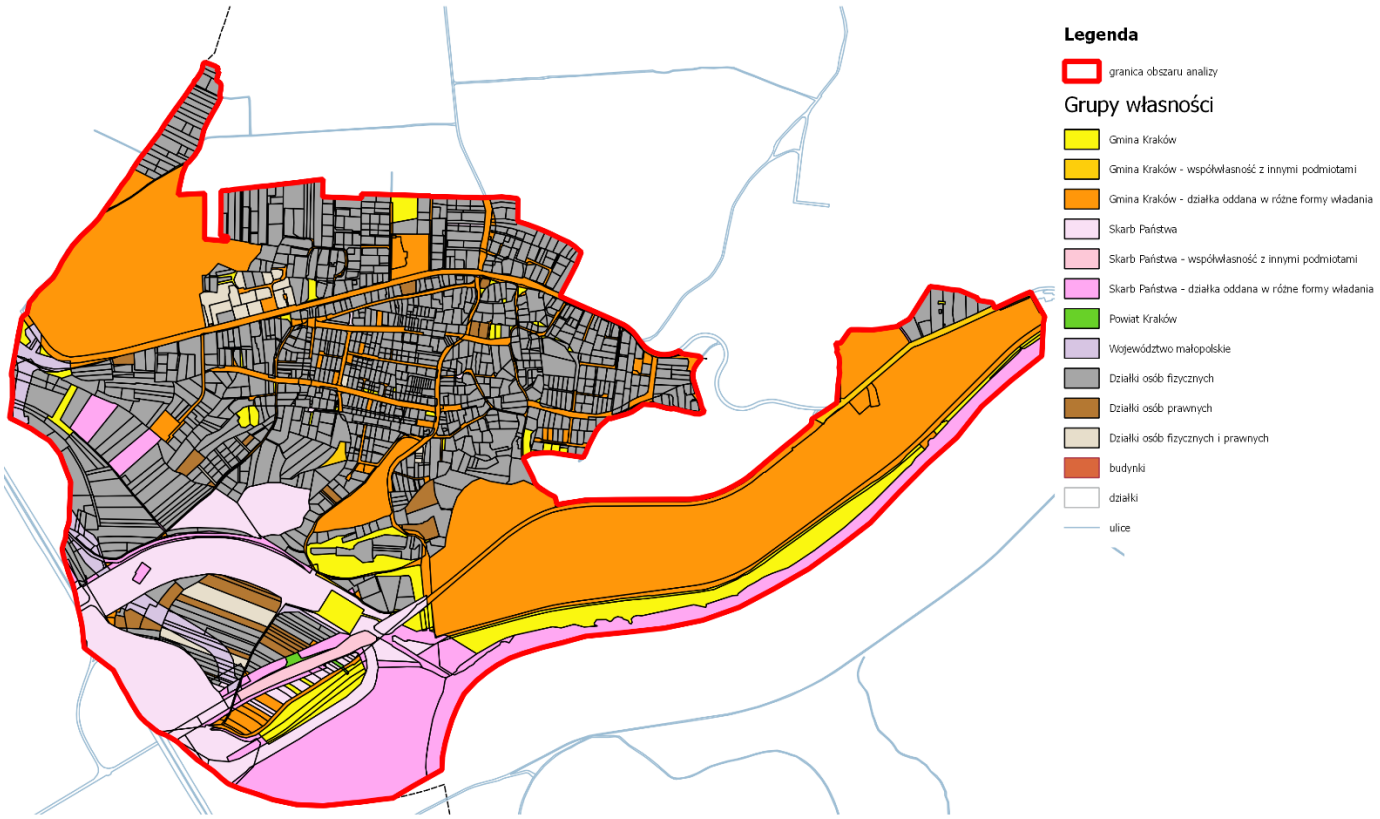
Drugą największą grupę własności stanowią działki **Gminy Kraków oddane w różne formy władania**, ich powierzchnia to 72,4 ha co stanowi 31,2% powierzchni analizowanego obszaru. Znaczna część działek w tej grupie własności to działki użytkowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów I Kanalizacji S.A.

Działki **Skarbu Państwa oddane w różne formy władania** stanowią 10,5% (24,3 ha). Zbliżoną wielkościowo grupę stanowią działki **Skarbu Państwa nie oddane w żadne formy władania** – 21,1 ha (9,1%).

Kolejną grupę stanowią działki **Gminy Kraków nie oddane w żadne formy władania**. Ich powierzchnia to 13,4 ha co stanowi 5,8% obszaru.



Rys. 6. Struktura własności gruntów



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

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

1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub

2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub

3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

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

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

Przeprowadzona analiza wykazała, że w granicach opracowania zlokalizowane są działki Gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym (35,2 ha), niemniej jednak prawie wszystkie te działki znajdują się na obszarach o innym niż mieszkaniowe, przeznaczeniu terenu wg kategorii zagospodarowania terenów wskazanych w Studium.

Działki, które mogą w przyszłości podlegać przepisom wspomnianej wyżej ustawy obejmują **0,33 ha,** co stanowi znikomą powierzchnię w stosunku do powierzchni całego obszaru analizowanego.

5.2. Struktura użytkowania gruntów

W analizowanym obszarze występuje zróżnicowana struktura gruntów. Najwięcej gruntów obejmują tereny mieszkaniowe (43 ha) oraz inne tereny zabudowane (37 ha).

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

Na obszarze objętym analizą występują następujące kategorie użytkowania gruntów:

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:

- B – tereny mieszkaniowe - 18,4%,
- Bi – inne tereny zabudowane poniżej - 15,9%,
- Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 2,3%,
- Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – poniżej 1%,
- Ba – tereny przemysłowe poniżej – poniżej 1%,

Tereny komunikacyjne, w tym:

- dr – drogi – 12,1%,
- Ti - inne tereny komunikacyjne – poniżej 1%,

<u>Grunty rolne, w tym:</u>

Użytki rolne:

- R – grunty orne – 13,6%,
- Ps – pastwiska trwałe - 6%,
- Ł – łąki trwałe – 7,2%,
- N – nieużytki – 3,1%
- Br - grunty rolne zabudowane – poniżej 1%,
- S – sady – poniżej 1%,
- W – grunty pod rowami – 1%,
- Lzr - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – poniżej 1%,

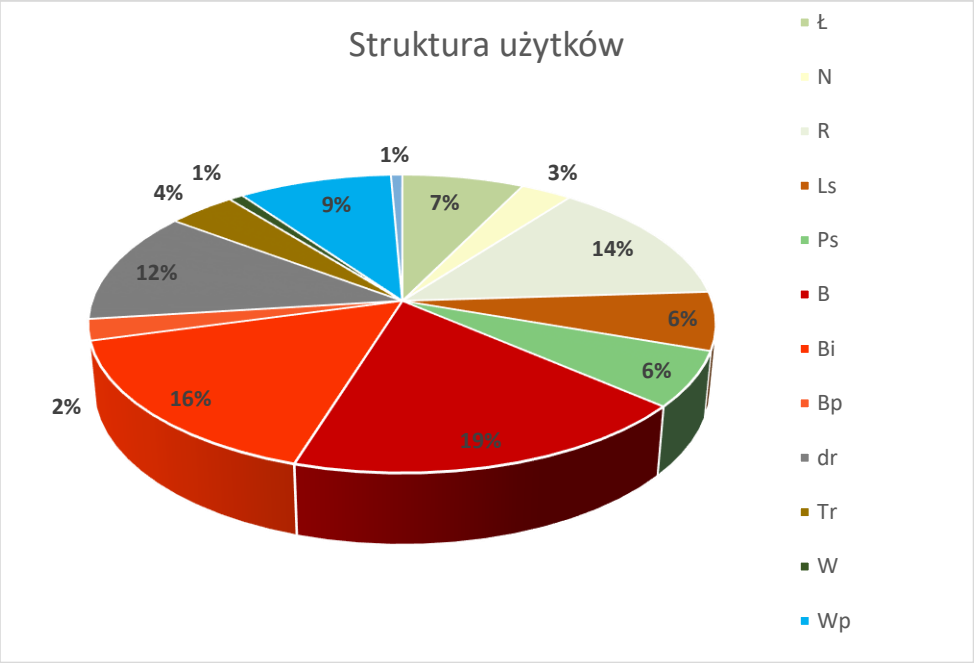
<u>Grunty leśne, w tym:</u>

- Ls – lasy – 6,3%
- Lz - Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – poniżej 1%

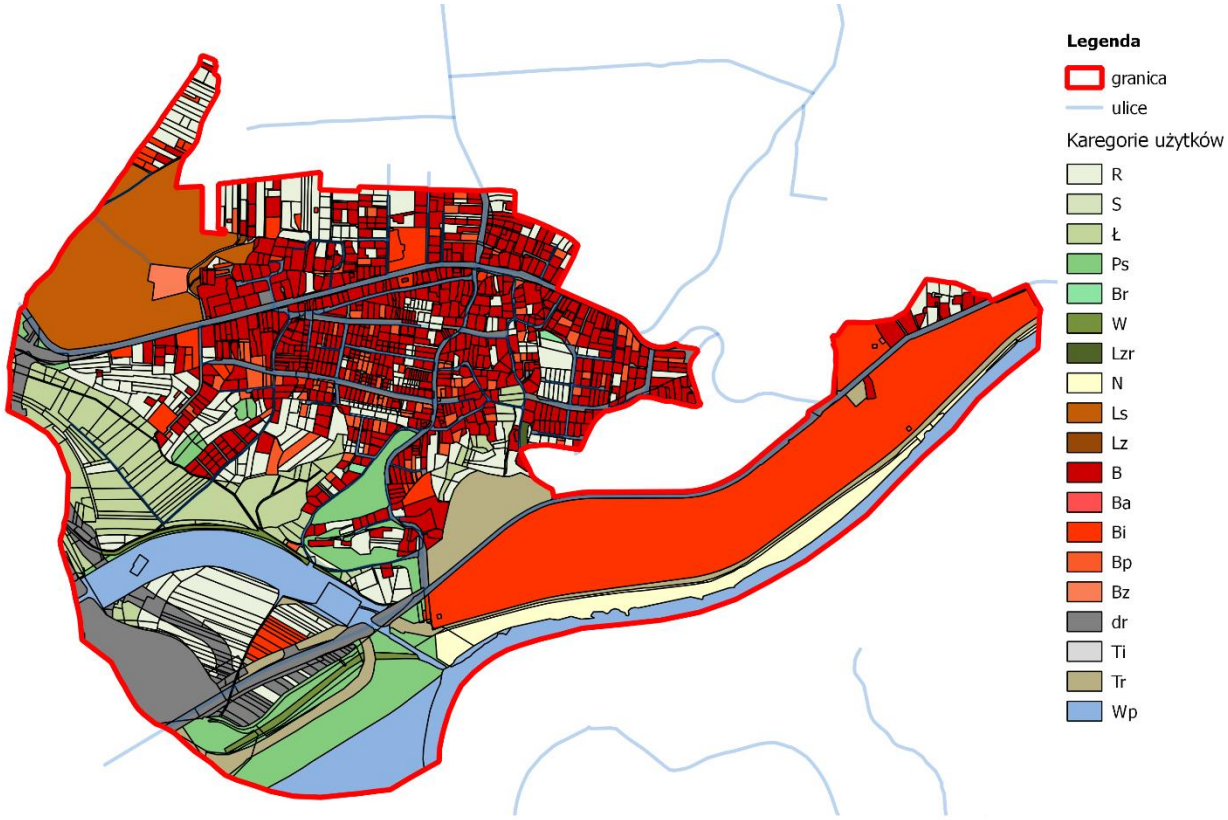
<u>Grunty pod wodami:</u>

- Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – 9,1%

Tr – tereny różne – 4,1%,



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



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

6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano podstawowe problemy:

- inwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy mogące skutkować nadmierną intensyfikacją zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych, w tym również wkraczaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny wskazane w Studium pod realizację zabudowy jednorodzinnej, czego efektem może być duże zróżnicowanie gabarytów i estetyki budynków,
- ryzyko wystąpienia osuwisk,
- zasięg planowanego użytku ekologicznego – Bielany,
- obszar osiedla jest enklawą, powiązaną z pozostałą częścią miasta jedynie ul. Księcia Józefa i ul. Orlą.

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

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

Poniżej wybrano niektóre spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy zastosować w planie miejscowym:

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmienne, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. *Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
6. *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*

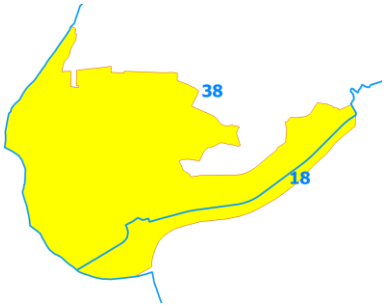
7. *W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;*
8. *Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
9. *Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:*
   1) *terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,*
   2) *w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększania tego terenu;*
10. *Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;*
11. *Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;*
12. *Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;*
13. *Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
14. *(…);*
15. *Ustala się dla terenu cmentarzy (ZC) oraz infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inna wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;*
16. *Wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury technicznej (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, chyba, że inny*

parametr wysokości zabudowy został wyznaczony dla tej kategorii zagospodarowania terenu w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;

17. *(…);*
18. *Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
19. *W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);*
20. *W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.*

Analizowany obszar znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostkach urbanistycznych wskazanych w Studium:

- **38 Bielany – Las Wolski** – przewarzająca część obszaru analizowanego;
- **18 Park Nadwiślański – Zachód i Przegorzały** – południowa część obszaru analizowanego;



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

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa *– Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).*

Funkcja dopuszczalna *– Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona*

i nieurządzona 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 nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.*

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Funkcja podstawowa *- Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska, spalarnie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).*

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

W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

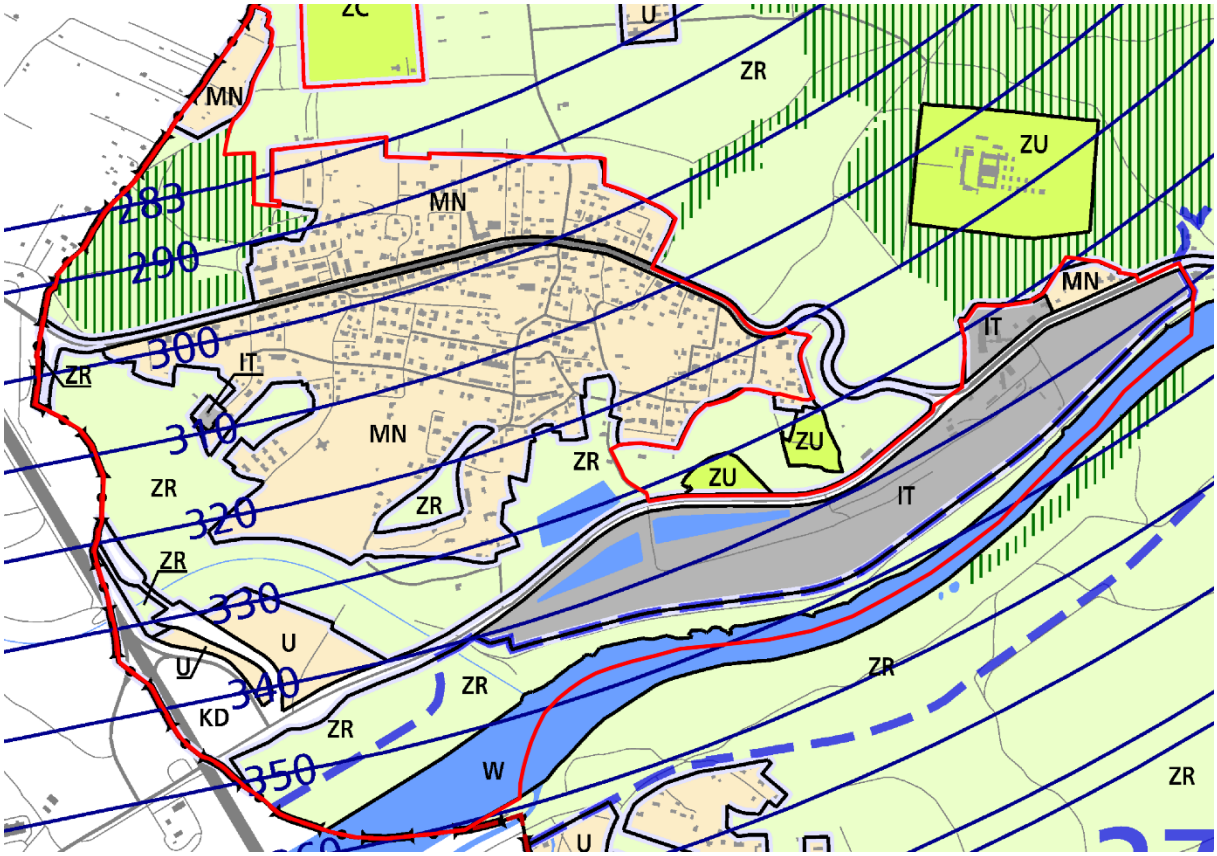
Funkcja podstawowa *- Wody powierzchniowe śródlądowe obejmujące m. in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz obudową biologiczną.*

Funkcja dopuszczalna *- Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.*

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.*



Rys. 10. Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego analizą, w podziale na strukturalne jednostki urbanistyczne.

<u>Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 38 –</u> Bielany – Las Wolski<u>:</u>

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- *Zachowanie tradycyjnego charakteru rekreacyjnego naturalnego lasu jako podstawowego elementu systemu ekologicznego tzw. zachodniego klina zieleni;*
- *Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna osiedla Bielany do utrzymania i uzupełnień;*
- *Zespół usług ponadlokalnych w rejonie węzła autostradowego przy ul. Mirowskiej;*
- *Obiekty infrastruktury technicznej (w tym zabytkowy zespół budynków wodociągów miejskich) do utrzymania i modernizacji;*
- *Istniejąca zieleń nieurządzona (w tym tereny lasów) do utrzymania;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Księcia Józefa, ul. Mirowską i autostradą A4.*

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;*
- *Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;*

- *W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, w rejonie węzła Mirowskiego min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50%.*

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- *Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;*
- *Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) w rejonie węzła Mirowskiego do 18 m;*
- *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.*

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Jednostka o bardzo wysokich walorach krajobrazowych; występują fragmenty dawnych układów wiejskich oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (Zespół Wodociągów Miejskich).

Ochrony wartości kulturowych:

- *obejmuje Zespół Wodociągów Miejskich,*

Ochrony sylwety Miasta:

- *obejmuje prawie całą jednostkę, która tworzy zachodnią część „zielonej" sylwety Krakowa;*

Ochrony i kształtowania krajobrazu:

- *obejmuje całą jednostkę, tj. przeważającą część Zrębu Sowińca, formacji o najwyższych walorach krajobrazowych na terenie Krakowa;*
- *na całości jednostki wskazano obszary ochrony krajobrazu warownego A i B;*
- *wartościowe przedpola widokowe, istotne dla odbioru dalekich widoków i panoram oraz widoków na Las Wolski, klasztor oo. kamedułów i fort „Skała":*
- *tereny otwarte powyżej zabudowy Bielan;*

Nadzoru archeologicznego:

- *obejmuje fragmenty jednostki;*

Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:

- *Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Bielany wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;*
- *Utrzymanie jako niezabudowanych terenów otwartych powyżej os. Bielany, w tym „łąk kamedulskich";*

- *W terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej wysokości n.p.m. i kolorystyki obiektów;*
- *zachowanie unikalnych podziałów dawnych pól folwarcznych („łąki kamedulskie”);*
- *Ograniczenie nasadzeń zielenią wysoką w celu:*
- *zachowania wysokich wartości krajobrazu, również warownego;*
- *zachowania miejsc widokowych oraz wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, ze szczególnym uwzględnieniem osi klasztor oo. kamedułów na Bielanach – opactwo oo. benedyktynów w Tyńcu;*

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- *Występowanie osuwisk;*
- *Występowanie osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;*
- *Tereny o spadkach powyżej 12%;*
- *Strefy ochrony ujęcia wód powierzchniowych (ujęcie na rzece Sance) – teren ochrony pośredniej oraz teren ochrony bezpośredniej;*
- *Siedliska chronione;*
- *Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła) – fragmentarycznie w południowej części;*
- *Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wisła) – fragmentarycznie południowej części;*
- *Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);*
- *Strefa lasów i zwiększania lesistości;*
- *Parki rzeczne;*
- *Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;*
- *Fragmentarycznie korytarz ekologiczny;*
- *W zachodniej części strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;*
- *Lasy.*

Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 18 – Park Nadwiślański – Zachód i Przegorzały:

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- *Zieleń nieurządzona międzywala rzeki Wisły do ochrony i utrzymania w kierunku zabezpieczenia przeciwpowodziowego;*
- *Możliwość aktywizacji zieleni nieurządzonej w kierunku sportu, rekreacji i wypoczynku.*

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- *Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%,*

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

- *Ochrony sylwety Miasta*
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu*
  - *większość jednostki obejmują obszary ochrony krajobrazu warownego*
- *Ciąg widokowy wzdłuż traktu spacerowego na prawym brzegu Wisły*
- *Nadzoru archeologicznego*

Wskazania dla wybranych elementów:

- *Zachowanie wysokich wartości kulturowych oraz przyrodniczych i krajobrazowych, w tym krajobrazu doliny rzecznej,*

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- *Całość w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym;*
- *Obszar szczególnego zagrożenia powodzią;*
- *Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);*
- *Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wisła);*
- *Występowanie osuwisk;*
- *Występowanie osuwisk – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;*
- *Występowanie terenów o spadkach powyżej 12%;*
- *Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);*
- *Park rzeczny;*
- *Korytarz ekologiczny;*
- *Siedliska chronione;*
- *Strefa Kształtowania Systemu przyrodniczego;*
- *Obszary wymiany powietrza;*
- *Strefa ochrony bezpośredniej wód powierzchniowych;*

7.1. Obszar strategiczny „Park Rzeki Wisły”

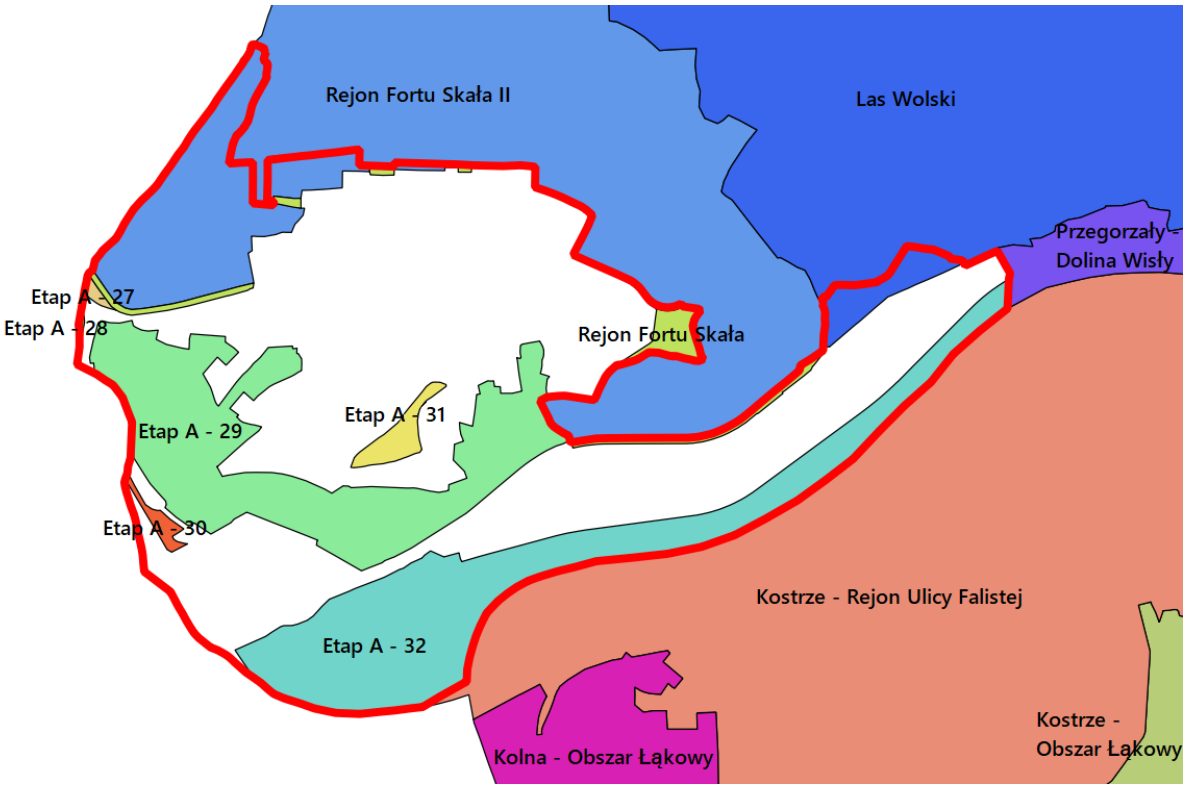
Południowy fragment obszaru objętego analizą znajduje się w terenie wskazanym do objęcie projektem strategicznym „Park Rzeki Wisły”. Wyznaczenie obszarów strategicznych w obowiązującym dokumencie Studium nastąpiło poprzez wytypowanie obszarów problemowych (określanych jako „strategiczne obszary problemowe”),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

Dla obszaru strategicznego „Park Rzeki Wisły” obowiązujący od 2014 r. dokument Studium zakłada realizację skonfigurowanego zbioru projektów, których wspólnym mianownikiem jest przebudowa / rewitalizacja terenów nadbrzeżnych rzeki Wisły, w tym takie projekty o kluczowym znaczeniu dla rozwoju funkcji metropolitalnych Krakowa jak: Centrum Kongresowe, Muzeum Tadeusza Kantora, Centrum Muzyki, Bulwary Zabłocia (przestrzeni publicznych wiążących stację kolejową Kraków – Zabłocie z nowymi muzeami Zabłocia i zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej zbudowanej w ramach rewitalizacji terenów poprzemysłowych) – powiązane atrakcyjnymi krajobrazowo ciągami pieszymi i rowerowymi oraz innymi przestrzeniami publicznymi (placyki, tarasy widokowe, sekwencje mini-parków itp. przestrzenie urbanistyczne wyposażone w detal urbanistyczny o wysokim standardzie architektury krajobrazu – licującym z rangą tego „Salonu Miasta”.

Rys. 11. Zasięg terenu objętego obszarem strategicznym „Park Rzeki Wisły”

7.2. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe)

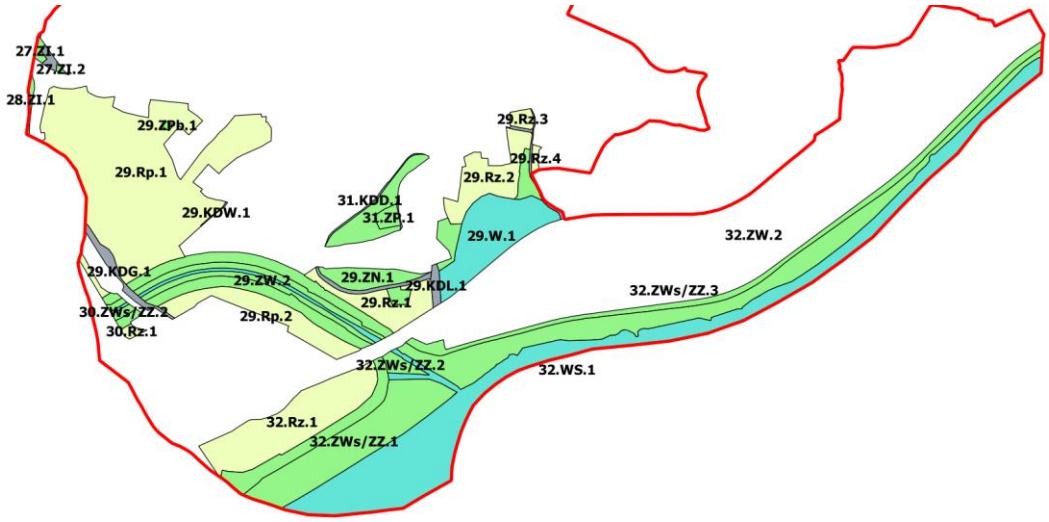
Analizowany obszar w większości (55,5% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 44,5% powierzchni obszaru obowiązują ustalenia kilku planów miejscowych.



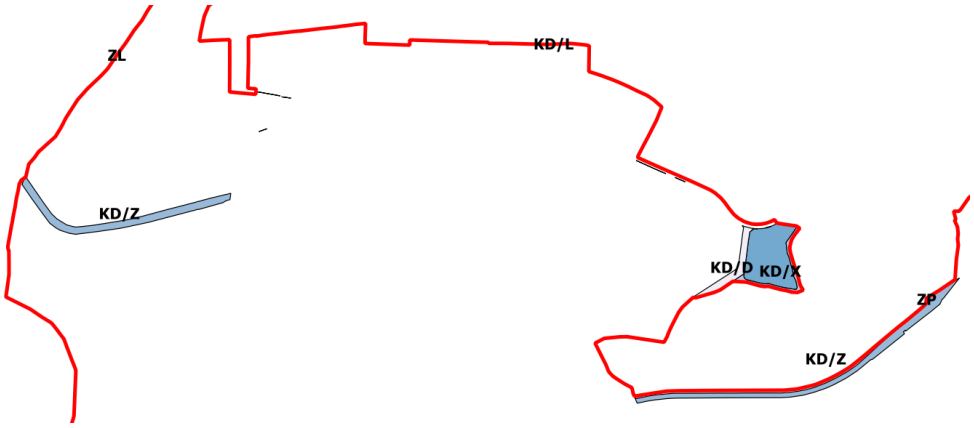
Rys. 12. Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

W jego granicach obowiązują zapisy czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

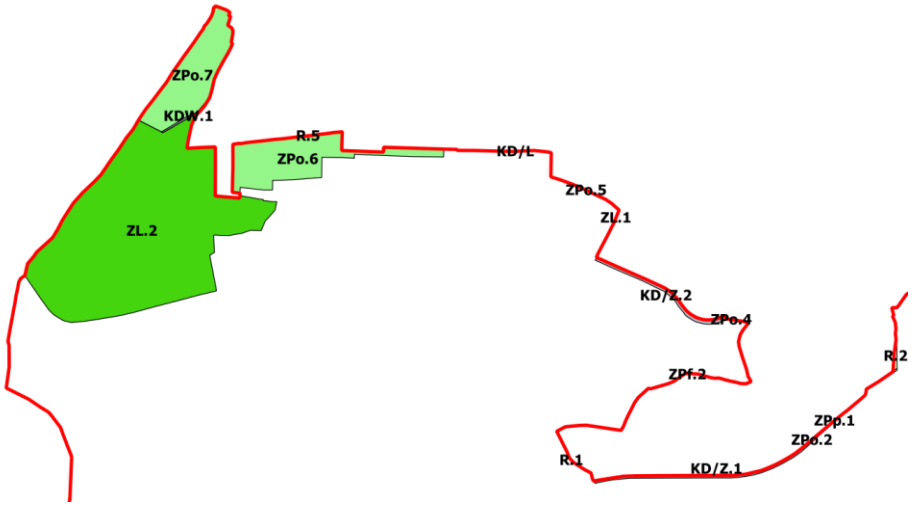
- „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A" (obszary nr 27, 28, 29, 30, 31, 32),** uchwalony uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.;



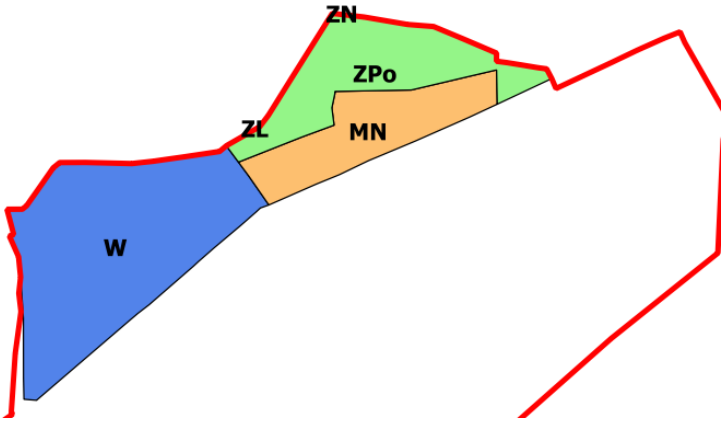
- **„Rejon Fortu Skała"** uchwalony uchwałą nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r;



- **„Rejon Fortu Skała II"** uchwalony uchwałą nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r;



- **„Las Wolski”** uchwalony uchwałą nr CIII/1385/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.



Parametry zabudowy wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego objętych nineijszą analizą są zgodne z wytycznymi określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

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

W uchwalonym dnia 26 marca 2018 roku dokumencie zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego dla obszaru objętego analizą wyznaczono kierunki działań, których celem jest wzmocnienie funkcji metropolitalnej, poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz poprawa jakości życia. Są to m.in. działania w zakresie:

- Stworzenie systemu powiązań Krakowa z obszarami rekreacji i wypoczynku w strefie suburbiów m. in. poprzez system ścieżek rowerowych,
- Dobudowa trzeciego pasa autostrady A4;
- przebudowa dróg wlotowych do Krakowa jako dwujezdniowych;
- Stworzenie pasów ograniczenia reklam wzdłuż głównych dróg wlotowych i wylotowych z Krakowa;

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

W uchwalonym dnia 26 marca 2018 roku dokumencie zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego dla obszaru objętego analizą nie zawarto wytycznych odnośnie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

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

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

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

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

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

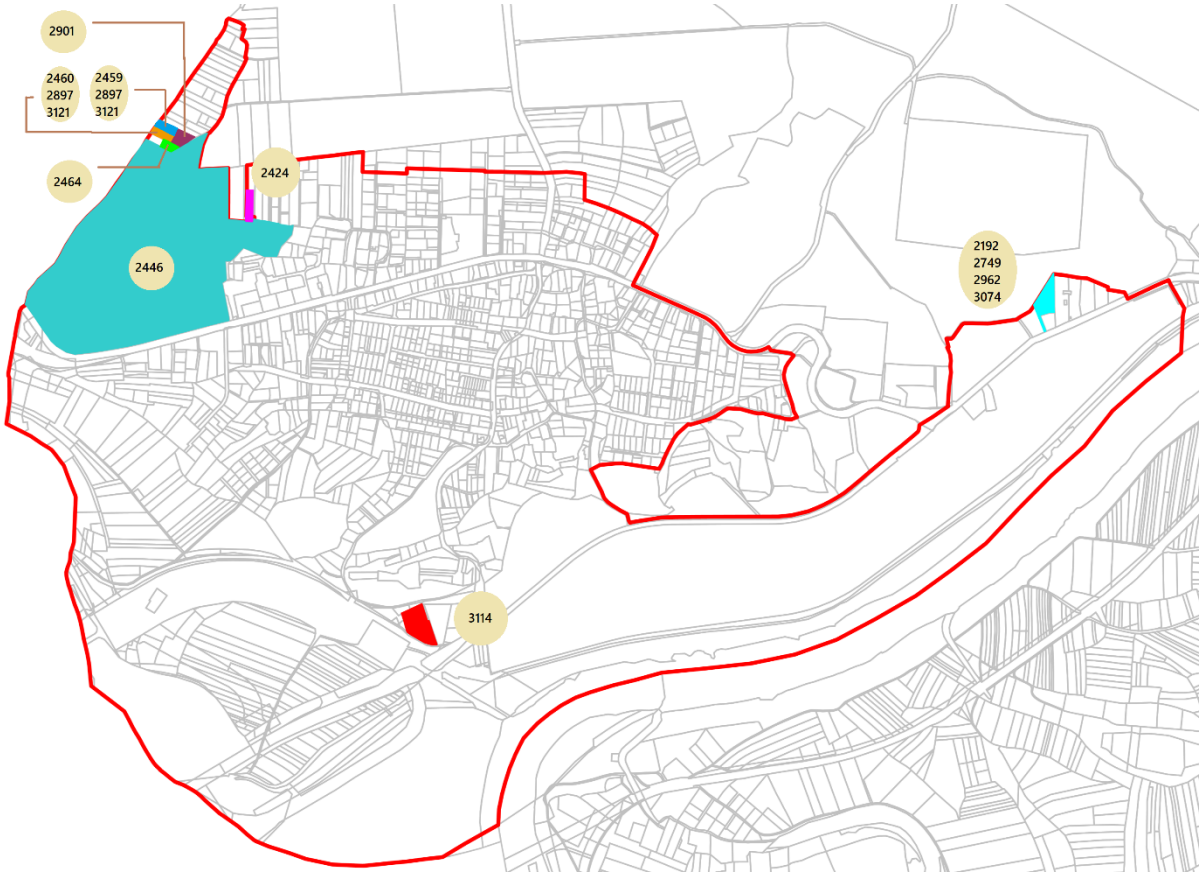
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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

7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

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

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



Rys. 13. Wnioski o mpzp

Tabela. 1. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2192	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie zmiany mpzp obszaru „Las Wolski" dla działki nr 16/3 obr. 22 Krowodrza	10.10.2014
2	2424	Osoba fizyczna	Wniosek o przekwalifikowanie działki rolnej nr 166/1 obr. 20 Krowodrza na działkę budowlaną	09.12.2015
3	2446	Rada i Zarząd Dzielnicy VII Zwierzyniec	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Fort Skała II" w zakresie działek 163/1 i 174 wraz z usytuowaną między nimi ulicą Mikołaja Wolskiego, obr. 20 Krowodrza	22.02.2016
4	2459	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Rejon Fortu Skała II" w zakresie działki nr 170/1 obr. 20 Krowodrza	30.03.2016
5	2460	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Rejon Fortu Skała II" w zakresie działki nr 169/2 obr. 20 Krowodrza	30.03.2016

6	2464	Osoba fizyczna	Wniosek o przekwalifikowanie działki nr 168/2 obr. 20 Krowodrza położnej na terenie mpzp „Rejon Fortu Skała II”	04.04.2016
7	2749	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Las Wolski” w zakresie działki nr 16/3 obr.22 Krowodrza	10.02.2017
8	2897	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Fortu Skała II” w zakresie działek nr 170/1, 169/2 obr. 20 Krowodrza	29.12.2017
9	2901	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru "Rejon Fportu Skała II" w zakresie działek nr 169/3, 170/2 obr. 20 Krowodrza	15.01.2018
10	2962	Osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie zmiany mpzp obszaru „Las Wolski” dla działki nr 16/3 obr. 22 Krowodrza	21.05.2018
11	3074	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp "Las Wolski" w zakresie działki 16/3 obr. 22 Krowodrza	11.10.2018
12	3114	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa w zakresie działek nr 473/8, 473/7 obr. 21 Krowodrza	28.12.2018
13	3121	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp "Rejon Fortu Skała II" dla działek nr 169/2 i 170/1 obr. 20 Krowodrza i dostosowanie planu do obowiązującego Studium i przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	15.01.2019

B. Wydane/procedowane decyzje o pozwolenie na budowę, o warunkach zabudowy

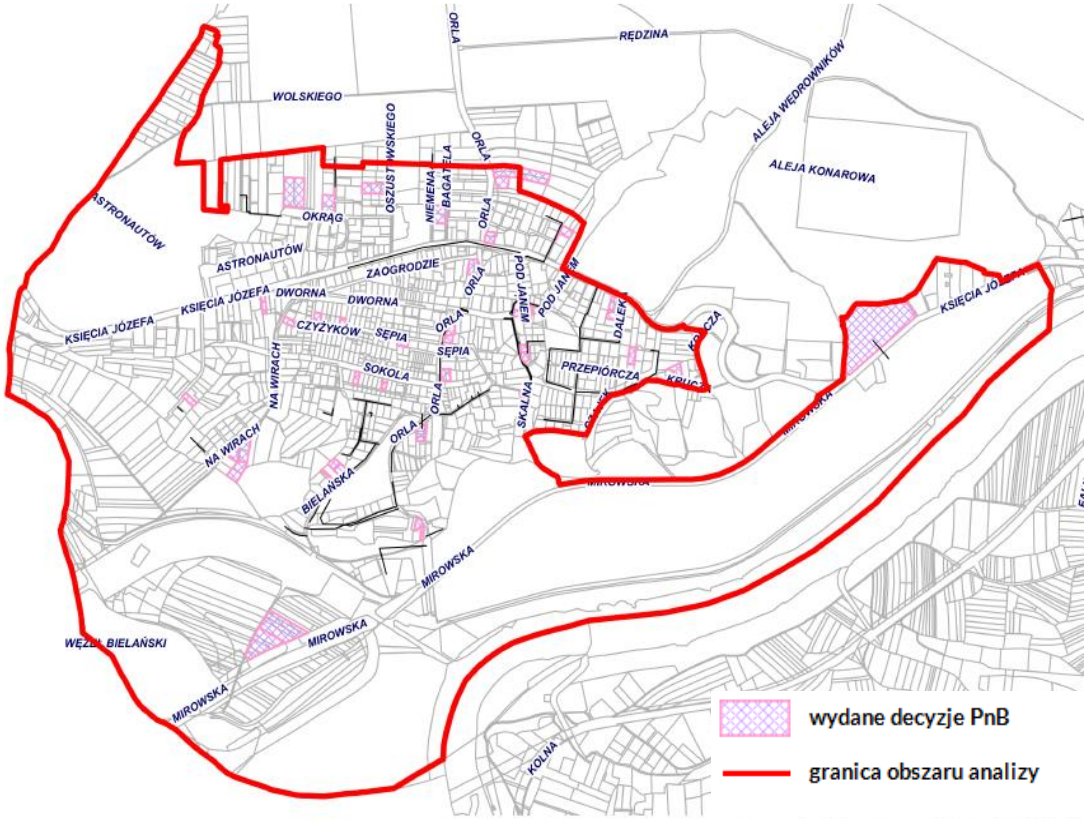
Po analizie udostępnionego przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestru stwierdza się, że w granicach analizowanego obszaru w okresie pomiędzy **1 stycznia 2016 r. a 31 marca 2019 r.** zostało wydanych **41** decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

Budowy:

- zespołu budynków jednorodzinnych z wbudowanymi garażami (składającego się z budynku jednorodzinnego i 2 budynków w zabudowie bliźniaczej), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Bieleńskiej;
- 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na nieruchomości przy ul. Orlej;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z garażem wolnostojącym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Orlej;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz wbudowanym garażem oraz zbiornikiem na wodę deszczową na nieruchomości przy ul. Zakręt;
- budynku restauracji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (w tym 2 zbiornikami na nieczystości), śmietnikami, 2 pylonami reklamowymi, totemem reklamowym, parkingiem oraz drogami wewnętrznymi na nieruchomości przy ul. Mirowskiej;
- myjni automatycznej na nieruchomości przy ul. Mirowskiej;
- budynku gospodarczego wraz z wiatą na nieruchomości przy ul. Bagatela;
- lukarny w dachu budynku jednorodzinnego;
- tarasu zewnętrznego oraz przebudowy wiatrołapu wraz ze zmianą konstrukcji dachu na nieruchomości przy ul. Dalekiej.

Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- budynku jednorodzinnego położonego przy ul. Księcia Józefa;
- części dachu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne w budynku przy ul. Puchalskiego;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego o schody zewnętrzne oraz wiatrołap.



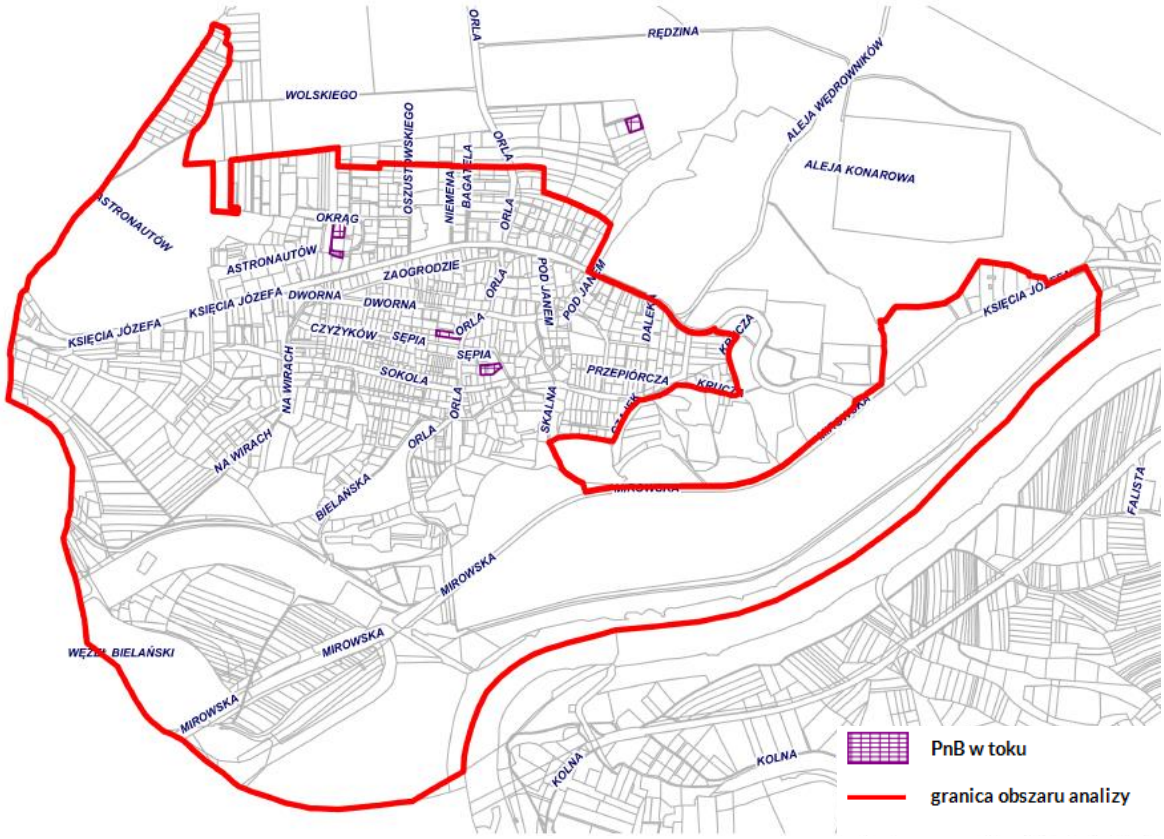
Rys.14. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne)

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę na realizację inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one m.in. budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, sieci gazowej (znaczna ilość, związana z wymianą systemu grzewczego), budowy zjazdów oraz remontu konserwatorskiego.

Dla obszaru objętego analizą wydano również dwie decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę. Dotyczyły one rozbiórki budynku mieszkalnego przy ul. Zakręt oraz budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz szklarni przy ul. Okrąg.

Aktualnie (na dzień 1 kwietnia 2019 r.) na terenie objętym przedmiotową analizą, dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w sposobie zagospodarowania terenu prowadzone są 3 postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Dotyczą one:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Sępiej,
- 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Okrąg,
- przebudowy budynku jednorodzinnego przy ul. Orlej.



Rys. 15. Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą prowadzone są postępowania o wydanie pozwolenia budowę dot. realizacji infrastruktury technicznej z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz sieci gazowej.

W granicach analizowanego obszaru prowadzone jest również jedno postępowanie dotyczące rozbiórki budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na nieruchomości przy ul. Sępiej.

C. Wydane/procedowane decyzje o warunkach zabudowy

Po analizie udostępnionego przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestru stwierdza się, że w granicach analizowanego obszaru w okresie pomiędzy 1 stycznia 2016 r., a 31 marca 2019 r. zostały wydane **63** decyzje ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

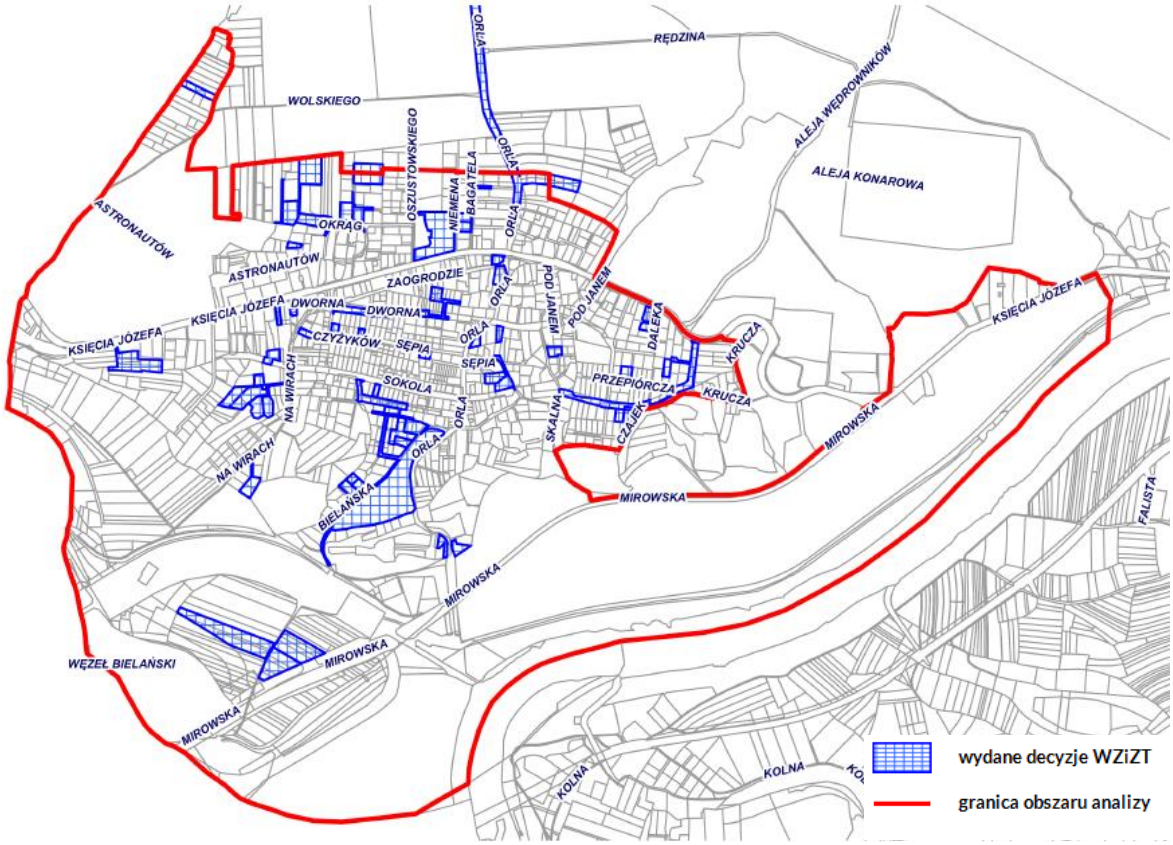
Budowy:

- 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i garażami na nieruchomości przy ul. Astronautów;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dobudowanym garażem zewnętrznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Puszczyków;
- 4 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na nieruchomości przy ul. Bielańskiej;
- 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z garażami wbudowanymi, parkingiem zewnętrznym, zjazdem indywidualnym oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Puszczyków;

- zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z wbudowanymi garażami oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Bielańskiej;
- budynku magazynowo-wystawienniczo-biurowego na nieruchomości przy ul. Księcia Józefa;
- budynku gospodarczego wraz z wiatą na nieruchomości przy ul. Bagatela;
- budynku handlowo-usługowego wraz z miejscami postojowymi na nieruchomości przy ul. Mirowskiej;
- pensjonatu z ogrodem zimowym, częścią gastronomiczną, parkingiem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Księcia Józefa;
- 2 pylonów reklamowych i 1 totemu na nieruchomości przy ul. Mirowskiej;
- lukarny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego usytuowanego na nieruchomości przy ul. Bielańskiej;
- poddasza w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wraz ze zmianą konstrukcji dachu na nieruchomości przy ul. Bieleńskiej;
- budynku o taras zewnętrzny oraz wymianę dachu wiatrołapu na nieruchomości przy ul. Dalekiej;
- budynku jednorodzinnego o schody zewnętrzne z wiatrołapem przy ul. Księcia Józefa;
- części dachu wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne na nieruchomości przy ul. Czyżyków;
- budynku Szkoło Podstawowej nr 48, polegającej na budowie schodów zewnętrznych wraz z przebudową otworu okiennego na drzwiowy.



Rys. 16. Wydane decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na realizację inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one m.in. budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, sieci gazowej.

Zgodnie z art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1183 z późn. zm.), dla terenów objętych planem generalnym lotniska sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Jednocześnie zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

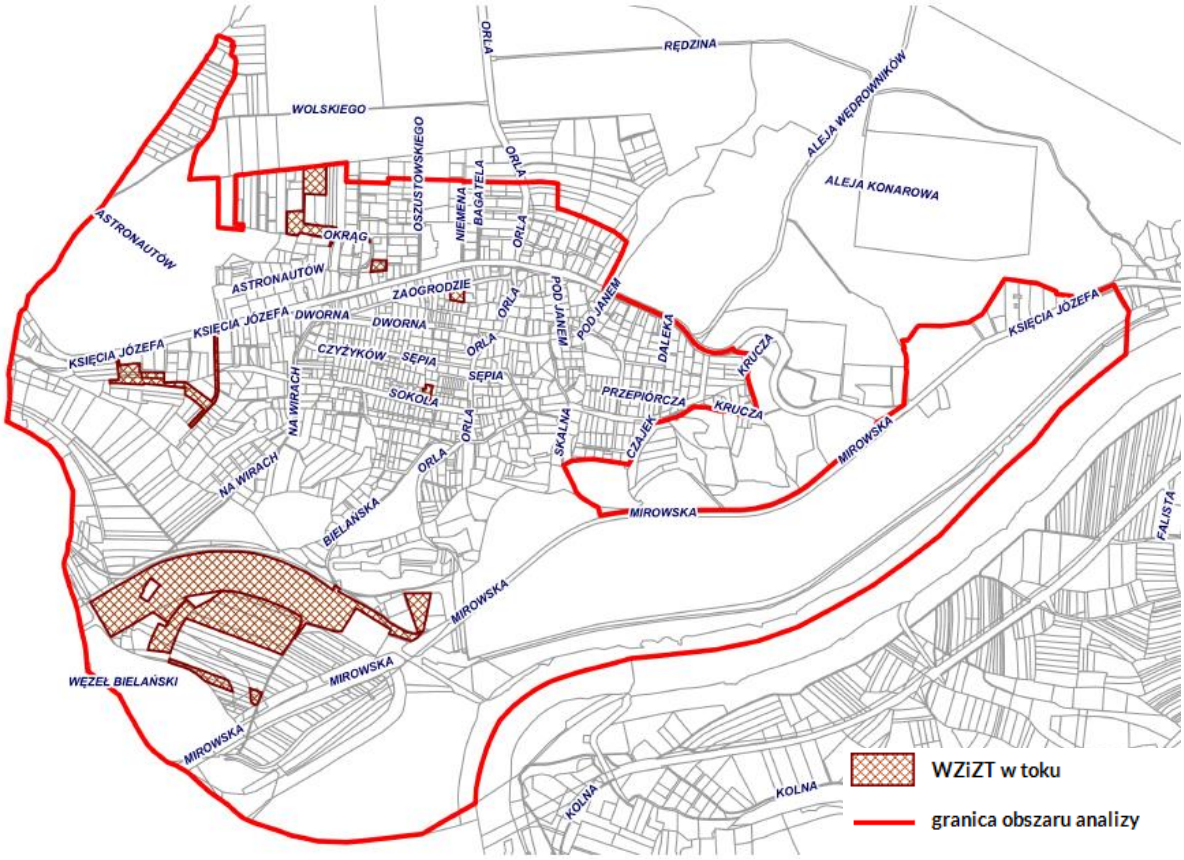
Należy także wskazać, że od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2019 r. na terenie objętym analizą prowadzonych było 11 postępowań o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Procedowane postępowania o ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą m.in.:

Budowy:

- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Księcia Józefa;
- 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z garażami wbudowanymi na nieruchomości przy ul. Bielańskiej;
- budynku usługowego (mała gastronomia, myjnia samochodowa, wulkanizacja) na nieruchomości przy ul. Mirowskiej;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego w dobudowie do istniejącego budynku gospodarczego oraz budową garażu wolnostojącego na nieruchomości przy ul. Okrąg;
- hali magazynowej z zapleczem biurowym na nieruchomości przy ul. Mirowskiej;
- budynku usługowego o funkcji handlowo-gastronomicznej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przebudową dachu na nieruchomości przy ul. Księcia Józefa;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy na nieruchomości przy ul. Zaogrodzie.



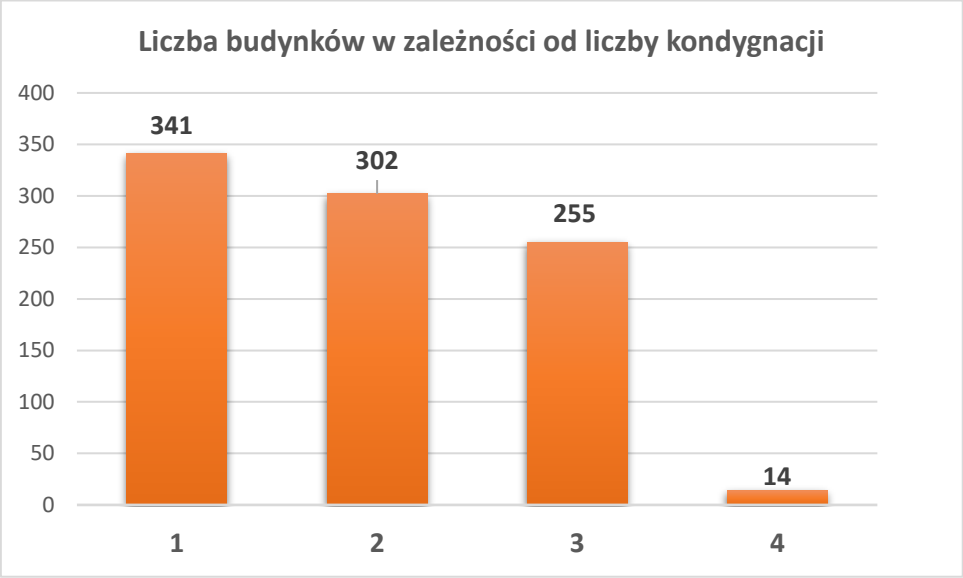
Rys. 17. Procedowane postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą prowadzone są postępowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na realizację infrastruktury technicznej z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, sieci gazowej oraz sieci elektroenergetycznej.

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

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizy zidentyfikowano 912 budynków o różnych funkcjach. Budynki te charakteryzują się zróżnicowaną liczbą kondygnacji - od jednej do czterech. Najwięcej jest budynków 1–kondygnacyjnych (341), 2-kondygnacyjnych (302) oraz 3–kondygnacyjnych (255 budynki), natomiast najmniej jest budynków 4 -kondygnacyjnych (14).
Poniższy wykres przedstawia rozkład ilościowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Rys. 18. Wysokość budynków w obszarze analizy

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany znajduje się w dwóch różnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, jednakże budynki zlokalizowane są tylko w jednostce **nr 38 Bielany – Las Wolski.**

W ramach tej jednostki obszar analizy obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 9 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie

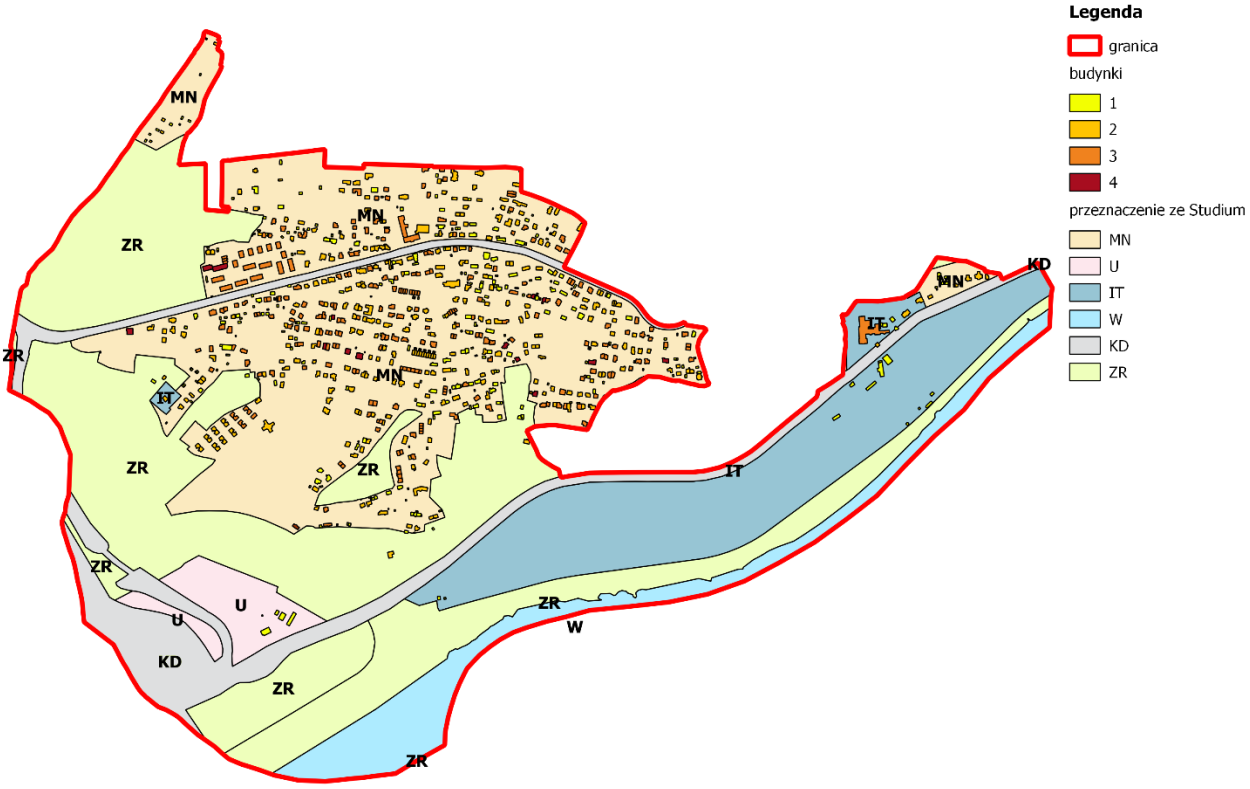
powinny powstawać budynki wyższe niż 3 –kondygnacyjne. Wymogu tego nie spełnia 13 budynków mieszkalnych oraz 1 budynek o funkcji biurowej.

- Tereny usług (U).

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 18 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać nowe budynki wyższe niż 6 –kondygnacyjne. Wymóg ten spełniony jest przez wszystkie budynki w ramach wskazanego w Studium kierunku zagospodarowania.

- Tereny infrastruktury technicznej

Według ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury technicznej (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania. Wymóg ten spełniony jest przez wszystkie budynki w ramach wskazanego w Studium kierunku zagospodarowania.

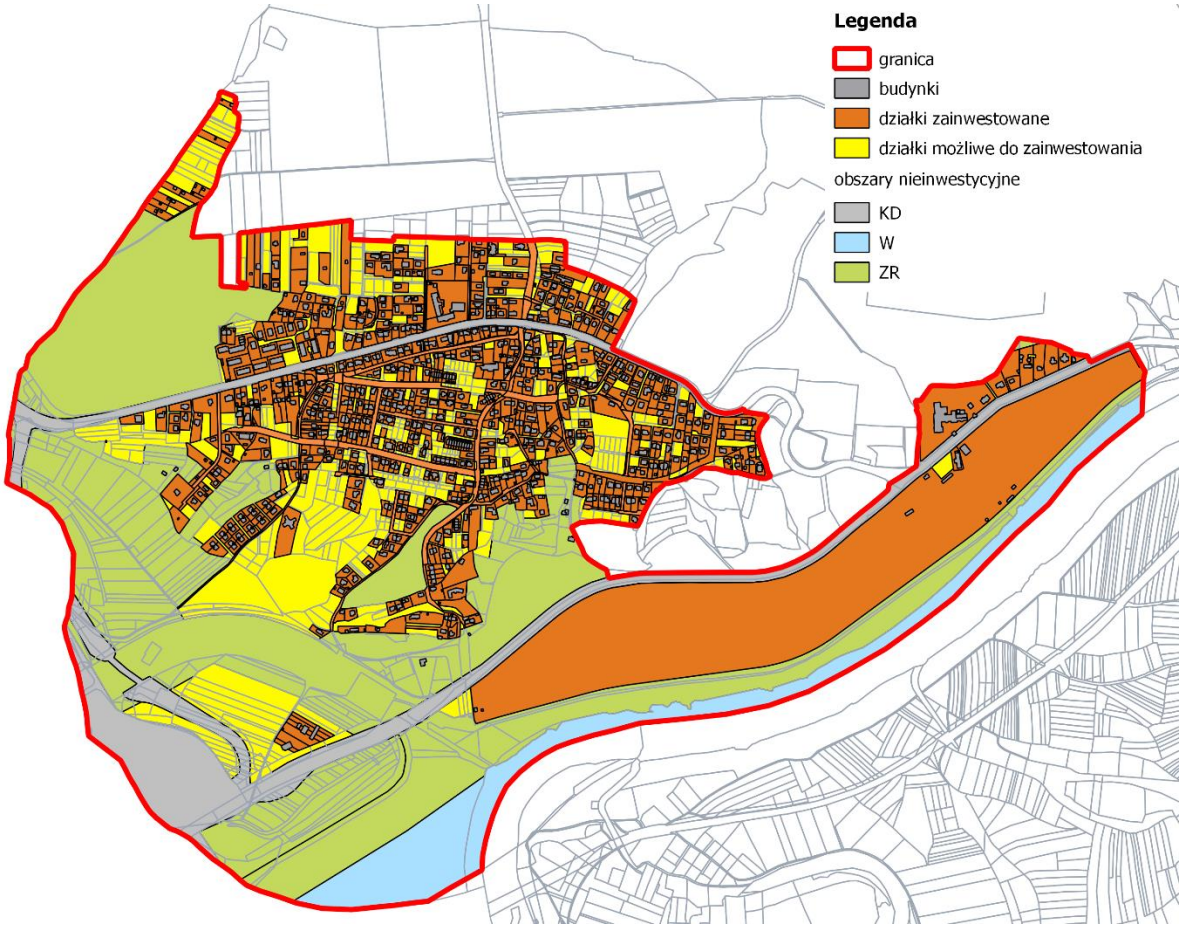


Rys. 19. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

9. Analiza działek możliwych do zainwestowania

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie poszczególnych obszarów pod kątem możliwości lokowania nowej zabudowy. Analizie poddano obszary inwestycyjne, wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, jako tereny: MN i U – występujące w granicach niniejszego opracowania.

Na podstawie ewidencji budynków wyznaczono działki inwestycyjne, które nie posiadają zabudowy, natomiast każda działka posiadająca jakąkolwiek zabudowę kubaturową lub działka będąca w klasyfikacji użytków wskazana jako działka drogowa potraktowana została jako działka już zainwestowana. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do zainwestowana (kolor jasnożółty na rys. nr 20) oraz policzona została łączna powierzchnia takich obszarów.



Rys. 20. Tereny możliwe do zainwestowania

Obszary wyłączone z możliwości lokalizowania zabudowy kubaturowej w analizowanym obszarze obejmują powierzchnię ok. 109 ha (47% całego obszaru). Są to obszary przeznaczone w Studium pod obszary zieleni (ZR) wody powierzchniowe (W) i obszary komunikacyjne (KD).

Obszary inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni 122 ha, z czego 79 ha powierzchni działek określono jako już zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany), oraz ok. 6 ha stanowią działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe).

Obszary możliwe do zainwestowania obejmują więc działki o łącznej powierzchni **ok. 37 ha**. W większości są to działki zlokalizowane pomiędzy już istniejącą zabudową.

10. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru

- określenie zasad kształtowania przestrzeni znajdującej się w sąsiedztwie lotniska Kraków – Balice poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów zabudowy;
- ochrona zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed dogęszczeniem oraz przebudową zmieniającą charakter obszaru;
- ochrona terenów zielonych, wolnych od zabudowy;
- stworzenie warunków dla zapewnienia właściwego rozwoju komunikacyjnego wewnątrz obszaru oraz powiązań komunikacyjnych z terenami sąsiednimi;
- kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę;
- stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego, naturalnych siedlisk w dolinie Wisły.

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

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

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

Dla obszaru analizowanego Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania:

- dla 36% obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- dla 33% obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (ZR),
- dla 14% obszaru jako tereny infrastruktury technicznej (IT),
- dla 8% obszaru pod tereny komunikacji (KD),
- dla 6% obszaru pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W),
- dla 3% obszaru – tereny zabudowy usługowej (U),

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

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium wykazała, że plan miejscowy będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

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

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

IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

1) *zebranie materiałów wejściowych*,
2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań*,
3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań*,
4) *sporządzenie projektu planu miejscowego i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego*,
5) *uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego*,
6) *wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko*,
7) *rozpatrzenie uwag do projektu planu miejscowego (ew. ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie),*
8) *przygotowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowanie materiałów stanowiących integralną część uchwały),*
9) *skierowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.*
10)

V. PODSUMOWANIE

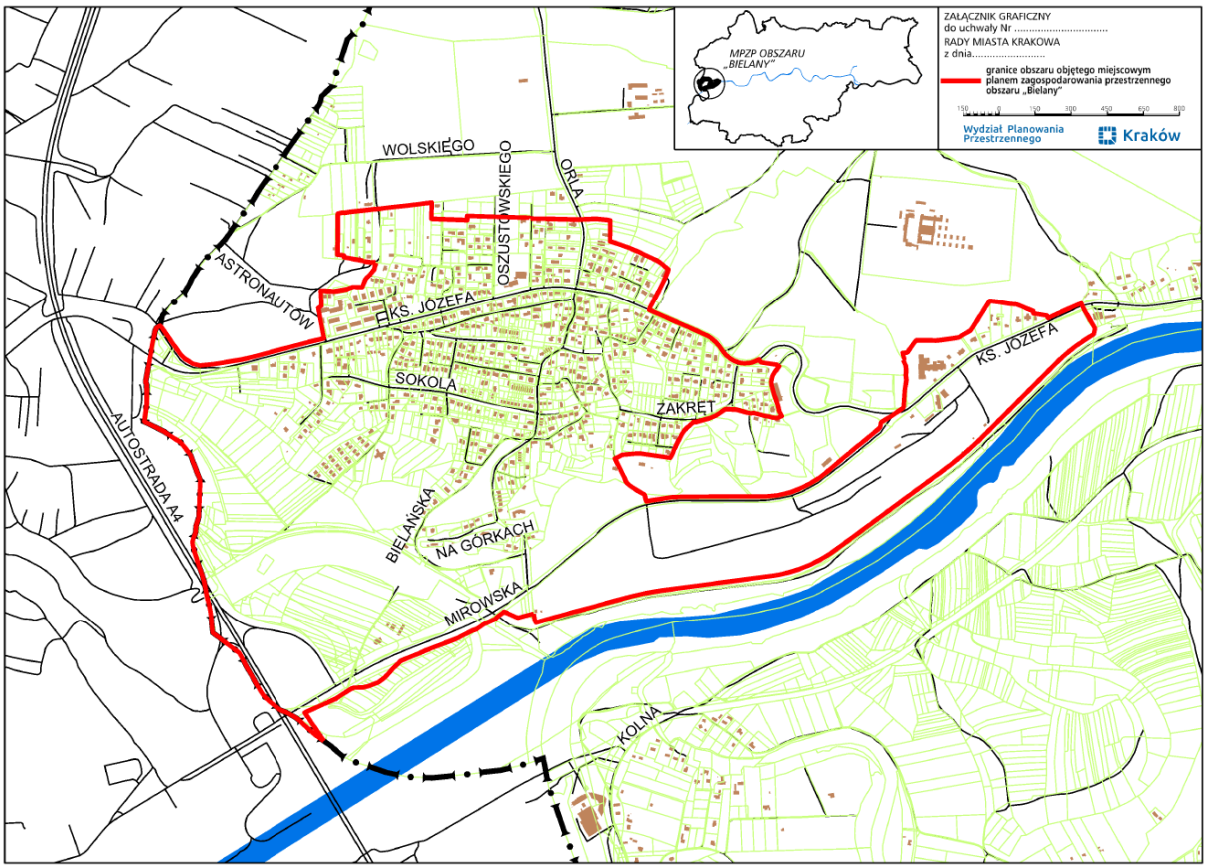
W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

W niniejszym opracowaniu wykonano szereg analiz stanu istniejącego i planowanych przedsięwzięć w analizowanym obszarze. Przeanalizowano główne problemy przestrzenne w obszarze i określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Bielany” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz

zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Niemniej, w związku z wytycznymi wynikającymi z niniejszej analizy Prezydent Miasta Krakowa proponuje sporządzić nowy plan miejscowy bez północno – zachodniego obszaru w związku brakiem przesądzenia planistycznego dla korytarza pod nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 774 oraz wyłączając obszar obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A – 32", obejmujący obszar w między walu Wisły, który nie wymaga przeprowadzenia ponownej procedury planistycznej.



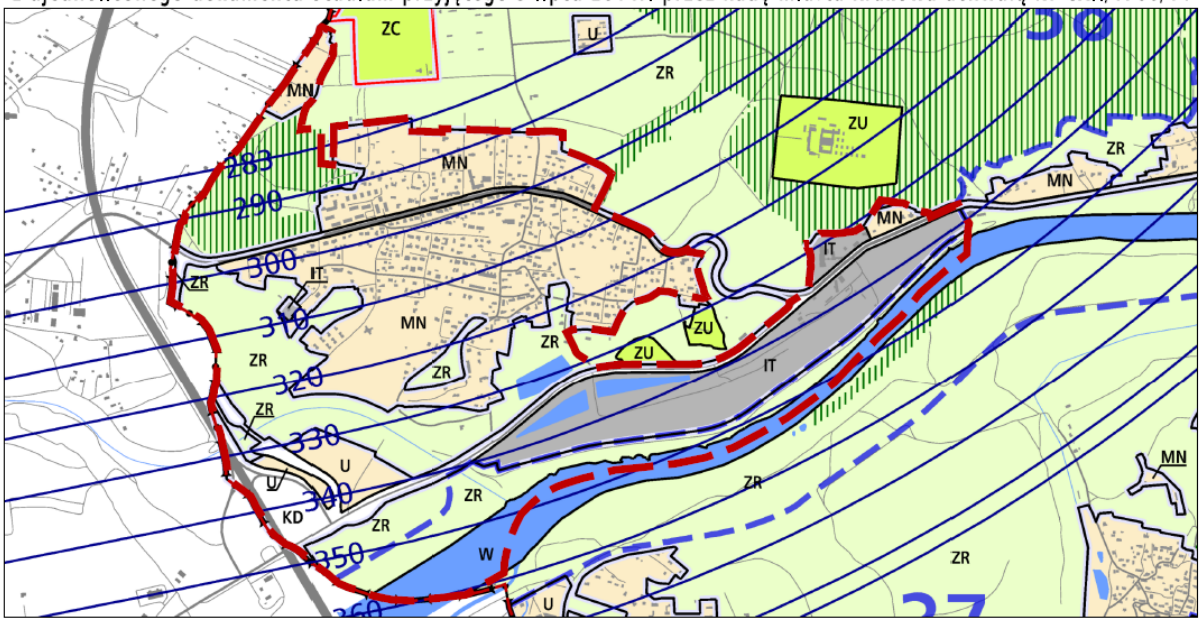
Rys.21. Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym obszaru „Bielany"

VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KRAKOWA

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzenego

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

- tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgra-niczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
- MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UM — tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkanio--wej wielorodzinnej
- U — tereny usług
- UH — tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
- PU — tereny przemysłu i usług
- ZC — tereny cmentarzy
- ZU — tereny zieleni urządzonej
- ZR — tereny zieleni nieurządzonej
- IT — tereny infrastruktury technicznej
- W — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KK — tereny kolejowe
- KD — tereny komunikacji
- 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
- granica obszaru śródmiejskiego
- główne ciągi miejskie
- główne ciągi "zielonych alei"

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejące linie kolejowe
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- kopce
- 16 — granice i numery jednostek urbanistycznych
- Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte
- tereny leśne wg ewidencji gruntów
- 360 / 380 — powierzchnie ograniczające lotniska
- planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczo--nego korytarza drogowego / w wyznaczo--nym korytarzu drogowym

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

- Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
  1. Zakrzówek (wzdłuż ul.Monte Cassino)
  2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
  3. Bulwary Wisły
- system zieleni i parków rzecznych
- granica strefy miejskiej

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

500 0 1000m

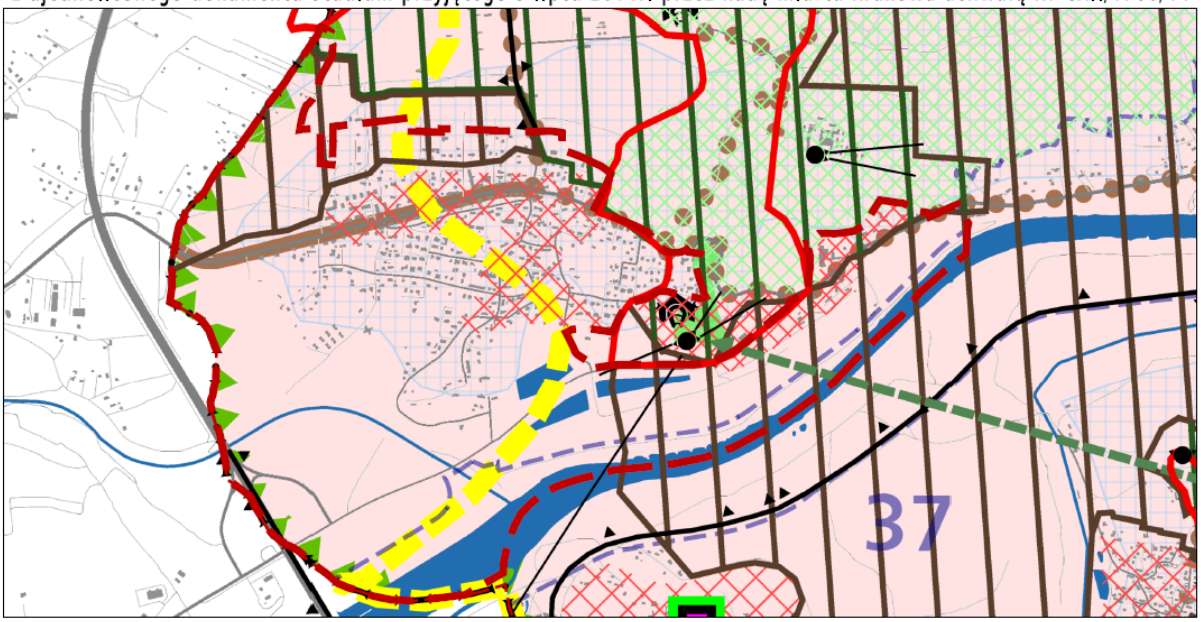
SKALA 1 : 25000

K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzenego

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA

granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO

granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO

granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO

STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

dominacji / na obszarach zieleni

rewaloryzacji

integracji

historyczny układ drożny

układ dróg Twierdzy Kraków

STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA

granica strefy ochrony sylwety miasta

STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu

obszary ochrony krajobrazu warownego - A

obszary ochrony krajobrazu warownego - B

punkty widokowe

ciągi i osie widokowe

powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

powiązania widokowe pomiedzy obiektami fortecznymi

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.

tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania

tereny zabudowane i zainwestowane

ŚRODOWISKO KULTUROWE

strefa ochrony i kształtowania krajobrazu

STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO

granica strefy nadzoru archeologicznego

stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)

dobra kultury współczesnej

miejsca pamięci narodowej

PARKI KULTUROWE

1. istniejące
   1. Stare Miasto

   proponowane
   2. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły
   3. Stare Podgórze z Krzemionkami
   4. Stara Nowa Huta

IV. wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego

I. Wzgórze Św. Bronisławy
II. Skała
III. Mydlniki -Tonie
IV. Fort Dłubnia
V. Lotnisko
VI. Krzemionki Podgórskie
VII. Rajsko-Kosocice
VIII. Skotniki-Bodzów
IX. Tyniec

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-strzennego Miasta Krakowa

granica miasta Krakowa

granice gmin sąsiednich

16 granice i numery jednostek urbanistycznych

istniejące budynki

istniejący układ drogowy - osie ulic

istniejące linie kolejowe

Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne

tereny zamknięte

zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków

zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków

fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków

obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

500 0 1000m

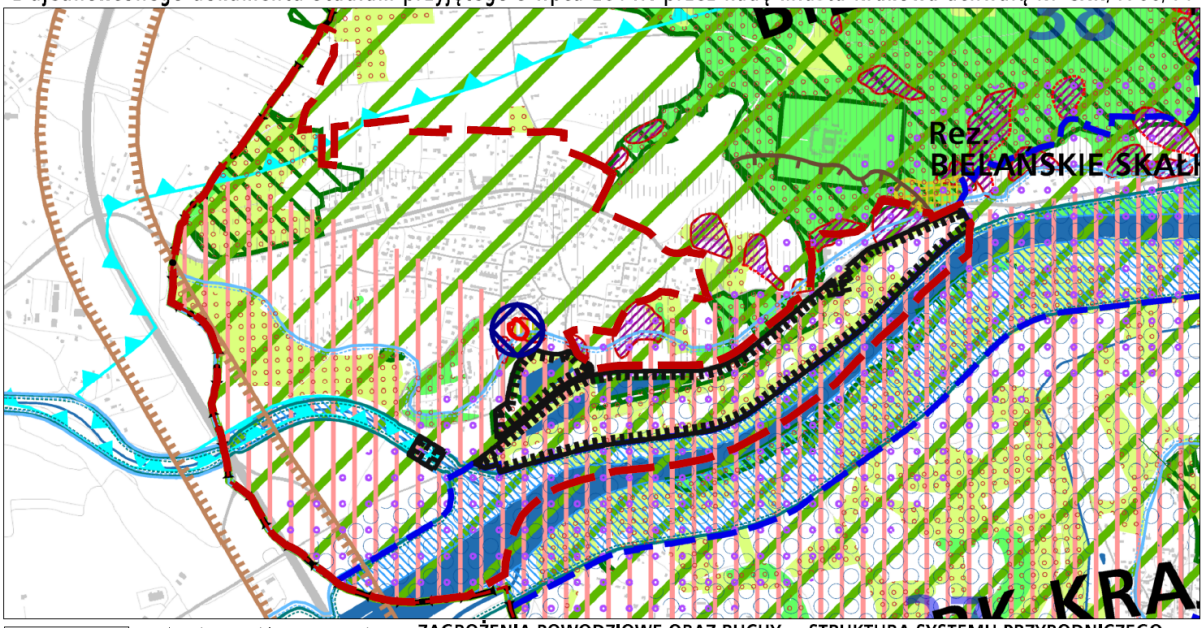
SKALA 1 : 25000

K2 ŚRODOWISKO KULTUROWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzenego

granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

granica miasta Krakowa

granice gmin sąsiednich

istniejące linie kolejowe

istniejące budynki

16 granice i numery jednostek urbanistycznych

tereny zamknięte

istniejący układ drogowy - osie ulic

Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne

OCHRONA ZŁÓŻ SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH

teren ochrony bezpośredniej

teren ochrony pośredniej

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

teren ochrony pośredniej

GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH

udokumentowane GZWP

nieudokumentowane GZWP (granice orientacyjne)

projektowany obszar ochronny GZWP 451

projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych

STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE

STREFA A

STREFA B

STREFA C

OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH

tereny górnicze związane z wydobyciem kopalin stałych

udokumentowane złoża kopalin stałych

OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH

tereny górnicze związane z ekspolatacją wód leczniczych

ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI

ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE

obszary narażone na występowa-nie ruchów masowych

krawędzie obrywów

osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK

tereny o spadkach powyżej 12%

zwały i hałdy

GRANICA OSUWISKA

pewna

przypuszczalna

STOPIEŃ AKTYWNOŚCI OSUWISKA

nieaktywne

okresowo aktywne

aktywne

ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ

obszary narażone na niebezpie-czeństwo powodzi o prawdopo-dobieństwie występowania q=1%

obszary narażone na niebezpiecze-ństwo powodzi o prawdopodobie-ństwie występowania q=0,1%

obszary szczególnego zagrożenia powodzią

rejony lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wyłapywania zanieczyszczeń toksycznych wód

OCHRONA PRZYRODY

parki krajobrazowe

otulina parków krajobrazowych

rezerwaty przyrody

użytki ekologiczne

obszary Natura 2000

siedliska chronione

obszary o najwyższym walorze przyrodniczym

obszary o wysokim walorze przyrodniczym

lasy

STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

parki rzeczne

strefa kształtowania systemu przyrodniczego

korytarze ekologiczne

WARUNKI AEROSANITARNE

obszary wymiany powietrza

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4

podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz gra-nica obszaru ograniczonego użytkowania

OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁY-WANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4

strefa uciążliwości 150 m od kra-wędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady

ZAGROŻENIE HAŁASEM

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE

A B C obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków Balice (strefy A,B,C)

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.

tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania

tereny zabudowane i zainwestowane

STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

strefa kształtowania systemu przyrodniczego

zielen urządzona (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce)

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

OCHRONA PRZYRODY

planowane parki rzeczne

GŁÓWNE OBSZARY ZAGROŻEŃ

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1%

500 0 1000m

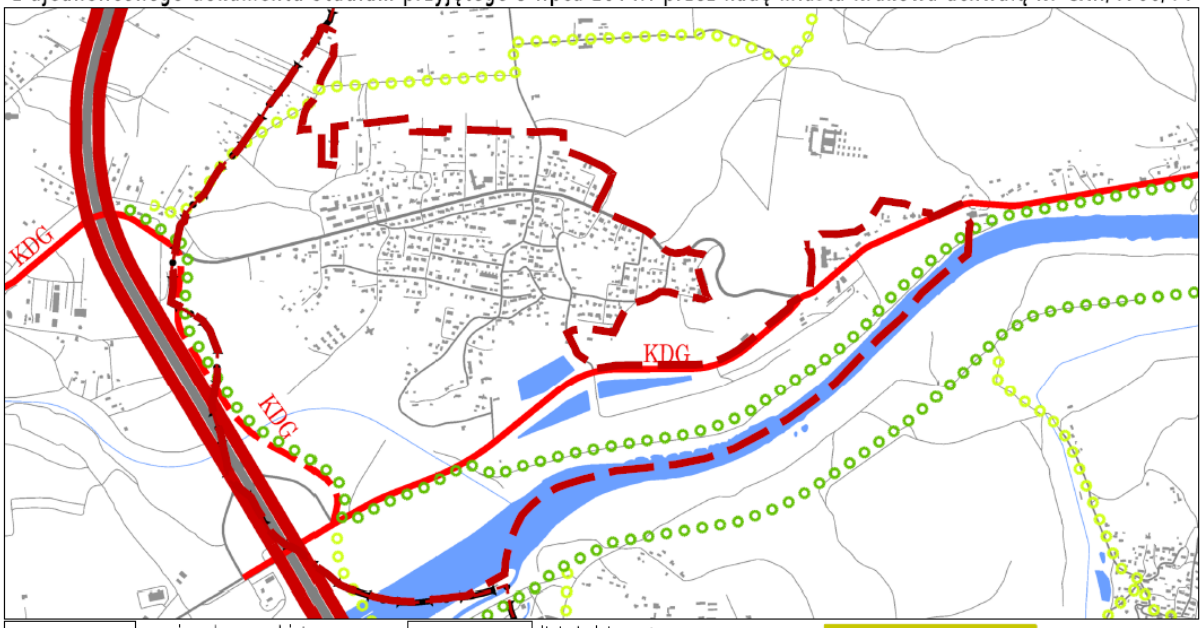
SKALA 1 : 25000

K3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzenego

granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzenno Miasta Krakowa

granica miasta Krakowa

granice gmin sąsiednich

istniejące budynki

istniejący układ drogowy - osie ulic

istniejące linie kolejowe

Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne

tereny zamknięte

autostrady (KDA)

istniejące projektowane

drogi ekspresowe (KDS)

drogi główne ruchu przyspieszonego (KDGP)

drogi główne (KDG)

wybrane drogi zbiorcze (KDZ)

odcinki tunelowe dróg

strefa ruchu uspokojonego i jej otoczenie

P&R parkingi w systemie P&R

linie kolejowe towarowe

linie i przystanki szybkiej kolei aglomeracyjnej

główne przystanki przesiadkowe kolei

inne przystanki kolejowe

trasy i przystanki metra

trasy tramwajowe istniejące i planowane

główne węzły integracyjne komunikacji miejskiej

trasy rowerowe - główne i łącznikowe

stacja towarowa - ładunkowa, rozrządowa

stacje postojowe kolei pasażerskiej

zajezdnie metra

terminale tramwajowe i autobusowe

port rzeczny, przystań rzeczna

porty lotnicze

zajezdnie autobusowe, tramwajowe

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.

układ hydrograficzny

obszary zainwestowane

obszary przeznaczone do zainwestowania

KT/G KT/GP drogi główne i główne przyśpieszone - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji

KT/G/Z wybrane drogi zbiorcze - istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji

tramwaj tradycyjny i szybki - odcinki istniejące/projektowane, w tym przeznaczone do modernizacji

kolej / szybka kolej aglomeracyjna

przystanki kolei

główne ścieżki rowerowe

obszary aktywizacji wokół przystanków kolei w zasięgu izochrony dojścia pieszego 5 i 10 min

500 0 1000m

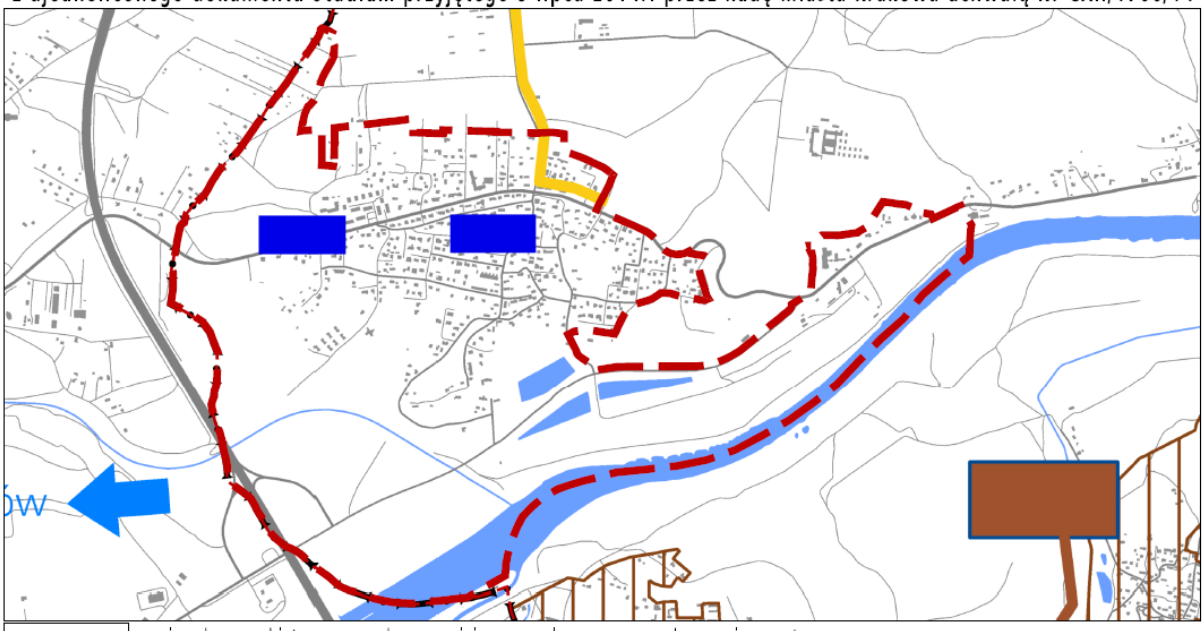
SKALA 1 : 25000

K4 SYSTEMY TRANSPORTU KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzenego

ELEMENTY INFORMACYJNE

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

GOSPODARKA ODPADAMI

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

SYSTEM GAZOWNICZY

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

CMENTARNICTWO

- cmentarz planowany /do rozbudowy
- planowana spopielarnia zwłok

SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY

- planowana stacja 110kV/SN
- planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV planowana do skablowania
- obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego
- proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna)

SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH

- oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji
- planowana sieć kanalizacyjna
- obszar wymagające budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego
- planowana pompownia ścieków
- kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji
- planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji

Zielonki

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

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

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

Zielonki

- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego

z ZUW Raba

- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

Wieliczka

SYSTEM CIEPŁOWNICZY

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

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

500 0 1000m

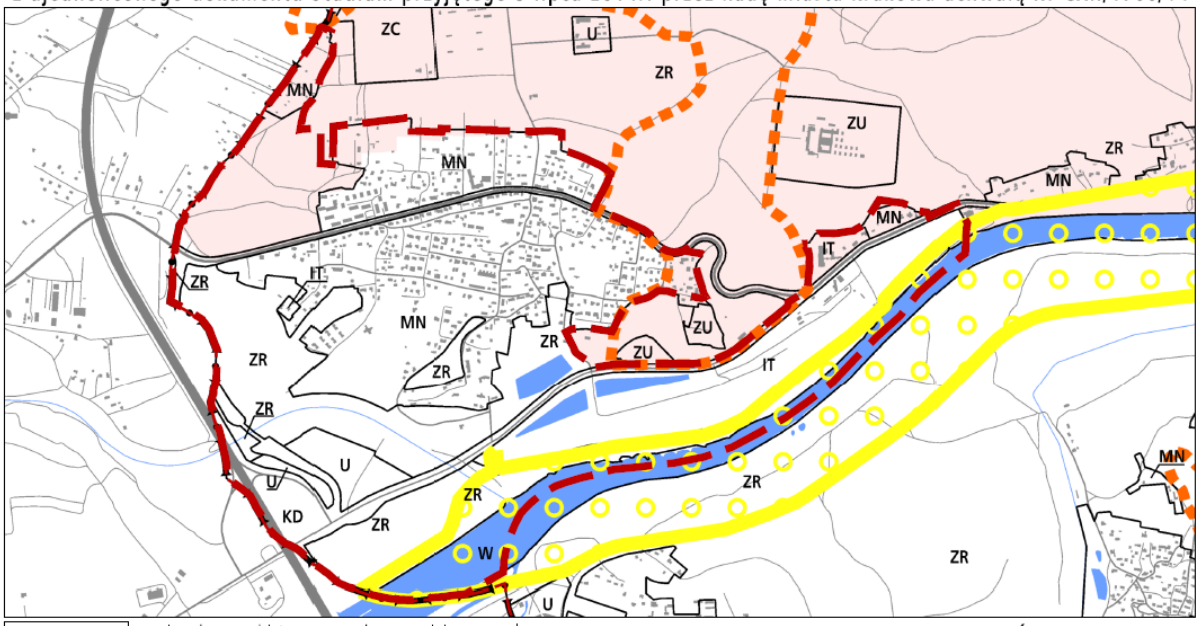
SKALA 1 : 25000

K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granice obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzenego

granica miasta Krakowa

granice gmin sąsiednich

istniejące budynki

istniejący układ drogowy - osie ulic

istniejące linie kolejowe

Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)

obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

obszary dla których został utworzony park kulturowy

obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków

obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

obszar w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Swoszowice

tereny zamknięte

obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.

tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania

tereny zabudowane i zainwestowane

Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne

korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)

granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %

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

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych

w tym dla tras drogowych i ulicznych

500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO