

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



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

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:** *Elżbieta Szczepińska*

**Z-ca Dyrektora  
Wydziału Planowania Przestrzennego:** *Grzegorz Janyga*

**Kierownik Pracowni Prac Studialnych:** *Barbara Stawarz*

**Opracowanie:** *Paulina Mol*  
*Olga Rodzoń*  
*Aleksandra Skąła*  
*Beata Wojda-Mucha*  
*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 2020 r., poz. 293 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.*

## Spis treści:

|   |    |
|---|----|
| I. UWARUNKOWANIA.....   | 4  |
| 1. Położenie obszaru opracowania .....  | 4  |
| 2. Stan zainwestowania .....  | 6  |
| 3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....   | 8  |
| 4. Infrastruktura techniczna.....   | 9  |
| 5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego .....   | 10 |
| 5.1. Struktura własności gruntów .....  | 10 |
| 5.2. Struktura użytkowania gruntów .....  | 11 |
| 6. Problemy przestrzenne .....  | 12 |
| 7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....          | 13 |
| 7.1. Sytuacja planistyczna (obowiązujące i sporządzane plany miejscowe) .....                       | 20 |
| 7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego .....                           | 21 |
| 7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....                                      | 23 |
| 8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....                             | 32 |
| 9. Analiza działek możliwych do zainwestowania .....  | 34 |
| 10. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru .....            | 35 |
| II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM..... | 36 |
| III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO .....    | 36 |
| IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH .....  | 36 |
| V. PODSUMOWANIE.....  | 37 |
| VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....  | 38 |

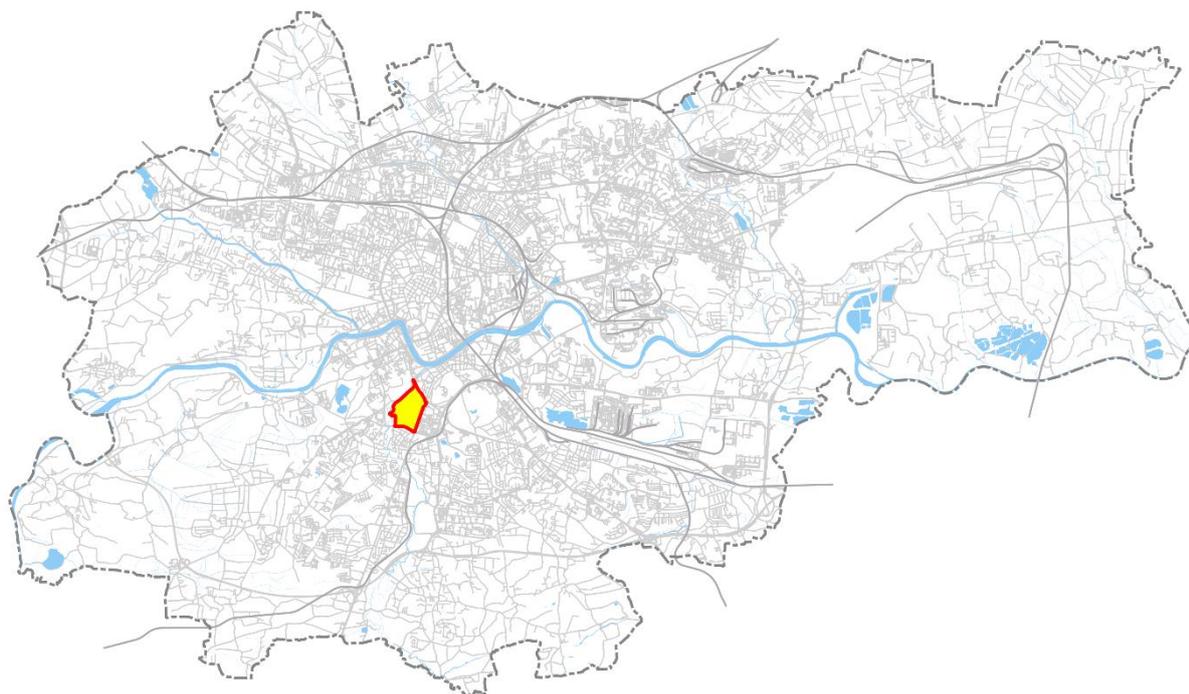
# I. UWARUNKOWANIA

## 1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest po południowej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy XIII Podgórze.

Granice obszaru objętego analizą, obejmują swym zasięgiem część obrębu nr 30 oraz niewielkie fragmenty obrębów nr 12 i 32 wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **62,2 ha**.



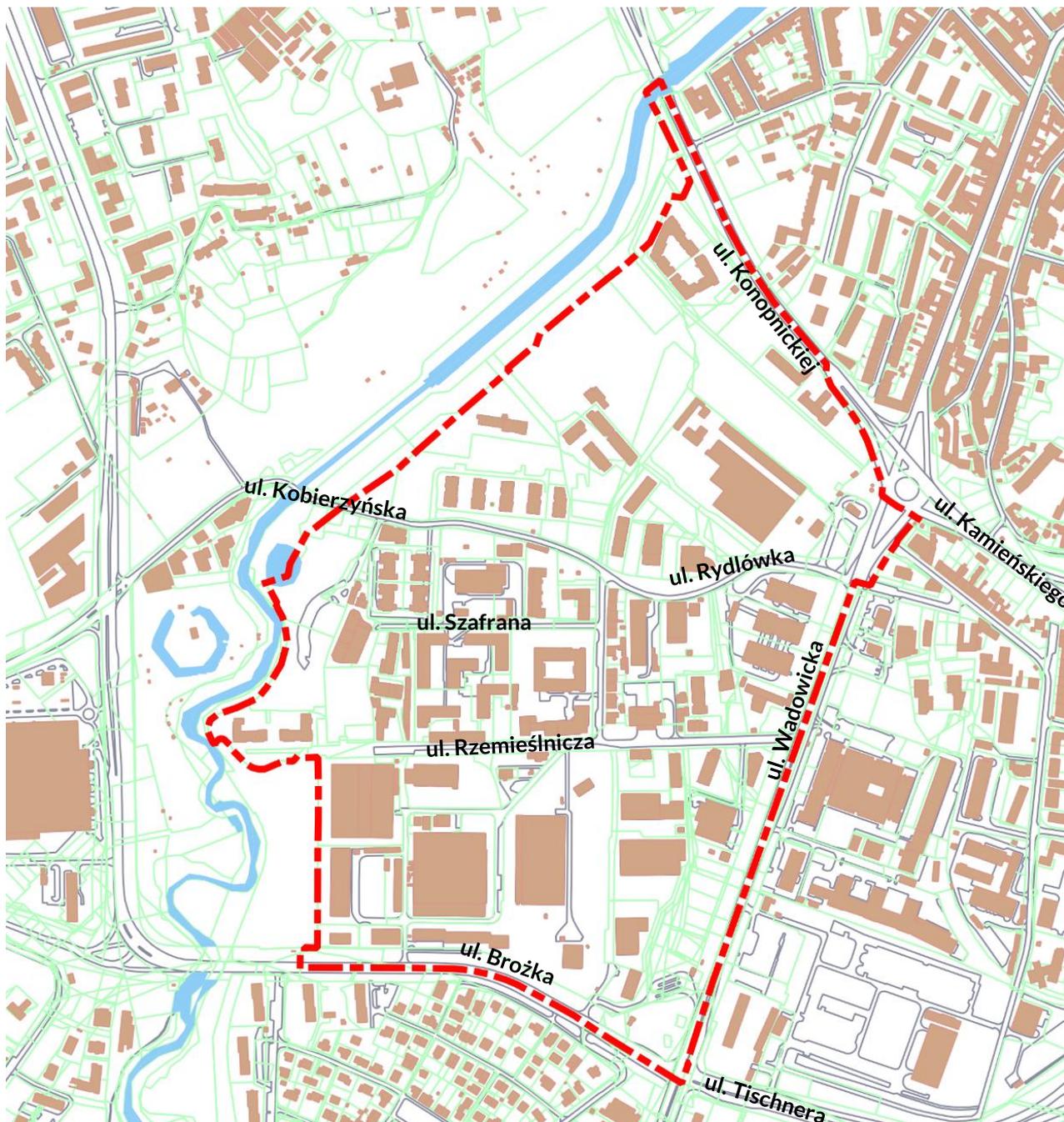
Rys. 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta

### Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** zaczynając od północnego narożnika analizowanego obszaru w osi ulicy Marii Konopnickiej w kierunku północno-wschodnim, granica poprowadzona jest osią ulicy Marii Konopnickiej po terenie działek: nr 549/12 obr. 12 Podgórze, nr 526/18 obr. 12 Podgórze, nr 526/19 obr. 12 Podgórze, nr 526/29 obr. 12 Podgórze, nr 526/30 obr. 12 Podgórze, nr 526/32 obr. 12 Podgórze, nr 30/5 obr. 30 Podgórze, następnie przecinając po terenie działki nr 30/10 obr. 30 Podgórze na stanowiącej m.in. teren Ronda Antoniego Matecznego oraz ulicę Wadowicka do wschodniego narożnika ww. działki;
- **od wschodu:** granica analizowanego obszaru poprowadzona jest wschodnią granicą działek: nr 30/10 obr. 30 Podgórze oraz nr 292/1 obr. 30 Podgórze, które stanowią ulicę

Wadowicką, następnie osią ulicy Wadowickiej po terenie działek nr 369 obr. 30 Podgórze;

- **od południa:** granica poprowadzona jest przecinającą przez działki: nr 369 obr. 30 Podgórze oraz nr 366 obr. 30 Podgórze stanowiące ulicę Wadowicką, następnie osią ulicy Jana Brożka po terenie działek: nr 124/14 obr. 30 Podgórze, nr 139/7 obr. 30 Podgórze, nr 7/2 obr. 32 Podgórze, nr 309/2 obr. 32 Podgórze oraz nr 6/3 obr. 32 Podgórze;
- **od zachodu:** granica poprowadzona jest zachodnią oraz częściowo północną granicą działek: nr 6/3 obr. 32 Podgórze oraz nr 121/9 obr. 30 Podgórze, następnie przecinającą przez działkę nr 121/24 obr. 30 Podgórze, zachodnią granicą działek: nr 123/9 obr. 30 Podgórze, nr 123/28 obr. 30 Podgórze, nr 123/33 obr. 30 Podgórze, południową granicą działki nr 121/18 obr. 30 Podgórze, przecinającą przez działkę nr 121/24 obr. 30 Podgórze, południową oraz zachodnią granicą działki nr 402 obr. 30 Podgórze, zachodnią granicą działki nr 401/1 obr. 30 Podgórze, zachodnią granicą działki nr 389 obr. 30 Podgórze, przecinającą po terenie działki nr 116/15 obr. 30 Podgórze, ponownie po terenie działki nr 389 obr. 30 Podgórze po jej zachodniej i północnej granicy, następnie przecinającą przez działki: nr 115/2 obr. 30 Podgórze, nr 389 obr. 30 Podgórze, 114 obr. 30 Podgórze, nr 113 obr. 30 Podgórze, nr 112 obr. 30 Podgórze, nr 290/2 obr. 30 Podgórze stanowiącą ulicę Rydlówka oraz nr 370/11 obr. 30 Podgórze. Następnie granica obszaru analizowanego przebiega po zachodniej granicy działki nr 370/13 obr. 30 Podgórze, przecinającą przez działki: nr 370/12 obr. 30 Podgórze, nr 370/4 obr. 30 Podgórze, nr 288/51 obr. 30 Podgórze, nr 288/50 obr. 30 Podgórze, nr 288/48 obr. 30 Podgórze oraz nr 1/4 obr. 30 Podgórze, zachodnią granicą działek: nr 1/8 obr. 30 Podgórze oraz nr 29/12 obr. 30 Podgórze, przecinającą przez działkę nr 526/3 obr. 12 Podgórze, następnie zachodnią granicą działek: nr 288/25 nr. 30 Podgórze, nr 288/32 obr. 30 Podgórze, przecinającą po terenie działek nr 288/33 obr. 30 Podgórze oraz nr 549/12 obr. 12 Podgórze do osi ulicy Marii Konopnickiej.

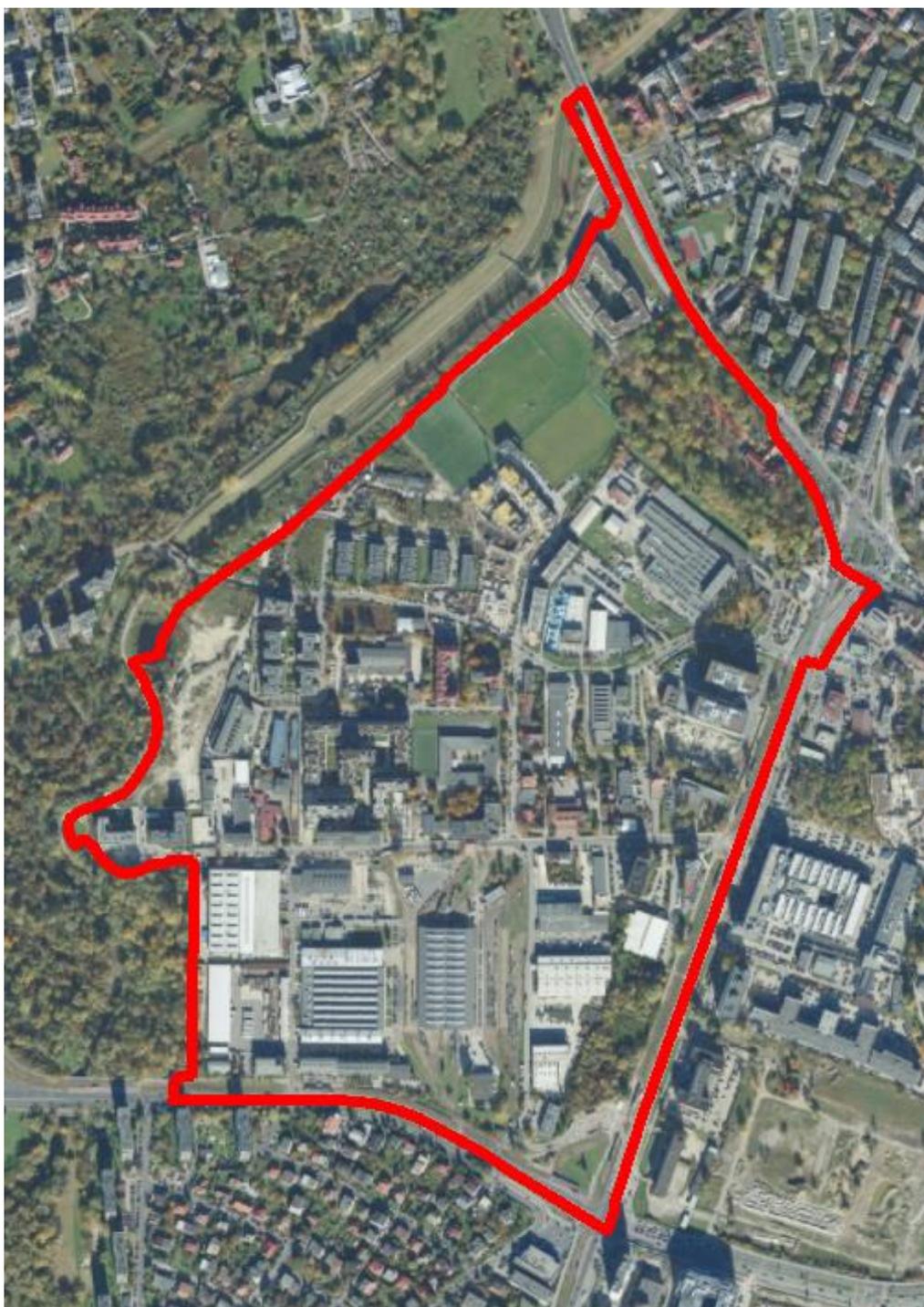


Rys. 2. Granice obszaru objętego analizą

## 2. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulic Marii Konopnickiej, Wadowickiej, Jana Brożka oraz terenów zielonych sąsiadujących z rzeką Wilgą. Północną część obszaru, pomiędzy ulicą Marii Konopnickiej oraz ulicą Rydlówka, stanowią tereny o największym w tym obszarze wskaźniku terenów zielonych, do których należą Park Zdrojowy Mateczny wraz z zabudowaniami oraz tereny sportowe wraz ze stadionem Garbarni. Obecnie w tej części obszaru wśród istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowane są inwestycje o tożsamej funkcji. Środkowa część obszaru analizowanego usytuowana pomiędzy ulicą Rydlówka oraz ulicą Rzemieślniczą jest terenem najbardziej zainwestowanym, w którym skoncentrowana jest w większości zabudowa mieszkaniowa

wielorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu m.in.: oświaty opieki zdrowotnej, obsługi bankowej, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, usług pocztowych, usług pożarniczych oraz w niewielkiej ilości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W tej części obszaru występują także budynki biurowe zlokalizowane głównie przy ulicy Wadowickiej. Południową część obszaru objętego analizą znajdującą się pomiędzy ulicą Rzemieśniczą oraz ulicą Jana Brożka stanowią natomiast tereny Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Krakowie wraz z m.in. zajezdnią tramwajową Podgórze oraz kompleksem budynków i obiektów należących do MPK S.A. w Krakowie.



Rys. 3. Ortofotomapa z granicami obszaru objętego analizą

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

#### **Układ drogowy**

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

- ul. Marii Konopnickiej – w klasie Z (droga powiatowa), łączącej Rondo Matecznego i Rondo Grunwaldzkie;
- ul. Wadowicka – w klasie Z (droga powiatowa), która poprzez ul. Zakopiańską umożliwia dojazd do Autostrady A4;
- ul. Jana Brożka – w klasie Z (droga powiatowa).

Ponadto sieć komunikacji kołowej uzupełniają ulice: Rzemieślnicza, Rydlówka, Tadeusza Szafrana, Kobierzyńska oraz al. gen. Jana Skrzyneckiego. W sąsiedztwie analizowanego obszaru budowana jest Trasa Łagiewnicka, stanowiąca element III obwodnicy Miasta.

#### **Parkowanie**

Od dnia 26 lipca 2020 r. obszar analizowany objęty jest strefą płatnego parkowania – C21. Parkowanie odbywa się na wyznaczonych miejscach postojowych oraz wzdłuż ulic. Ponadto podmioty usługowe i firmy prowadzące działalność w terenie analizowanym posiadają własne miejsca postojowe, z których korzystają pracownicy i klienci.

#### **Ruch pieszcy i rowerowy**

Ruch pieszcy odbywa się chodnikami, istniejącymi wzdłuż głównych ciągów komunikacji kołowej oraz poprzez wyznaczone drogi dojścia na terenach zainwestowanych.

W analizowanym obszarze drogi rowerowe zostały wydzielone wzdłuż ul. Wadowickiej oraz ul. Marii Konopnickiej. Ciąg pieszo-jezdny został wyznaczony wzdłuż ul. Jana Brożka (poza obszarem analizowanym). Na pozostałych odcinkach ruch odbywa się istniejącymi drogami.

#### **Komunikacja zbiorowa**

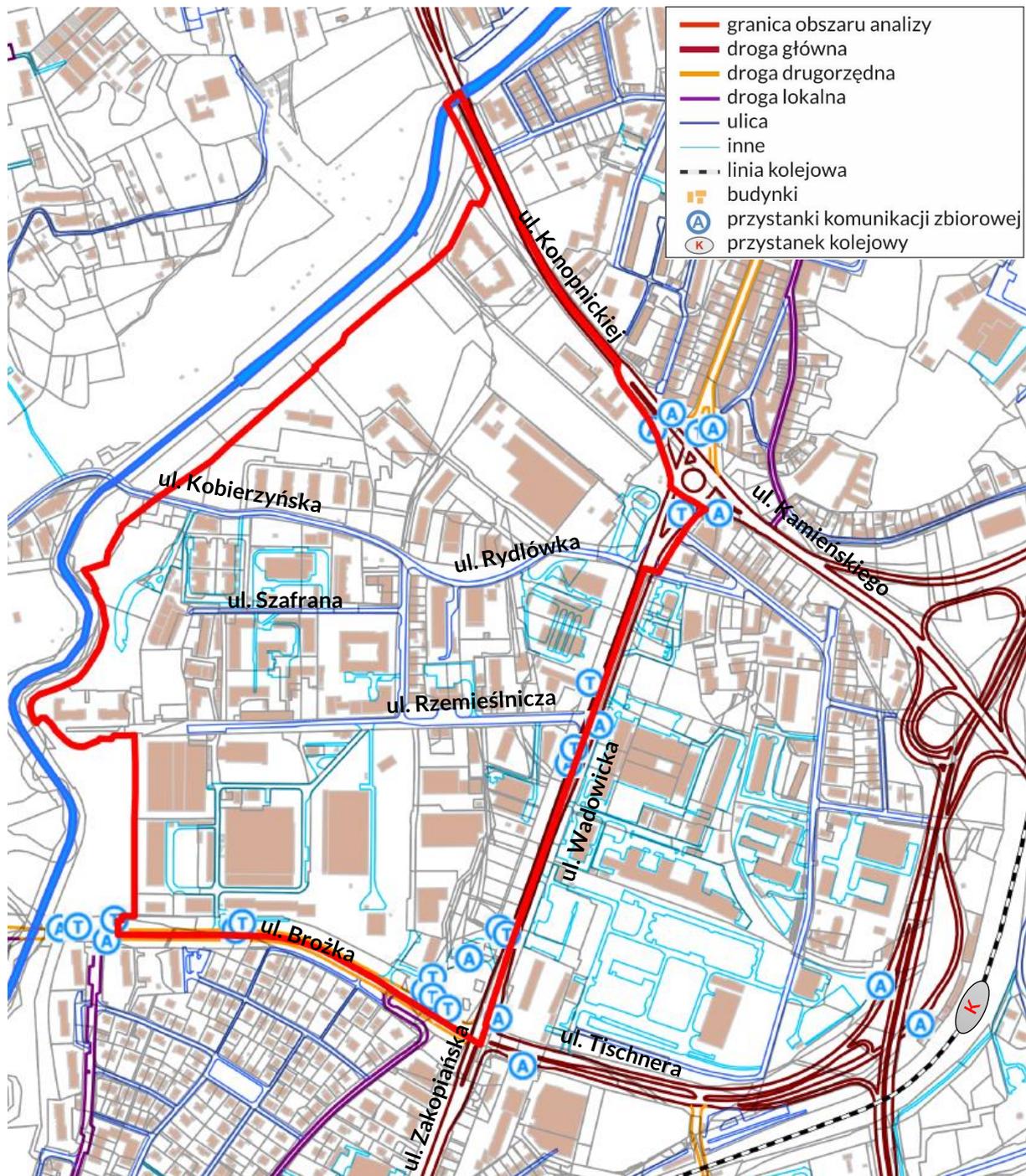
Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany. U zbiegu ulic: Jana Brożka i Wadowickiej mieści się pętla tramwajowa i pętla autobusowa Łagiewniki (m. in. dla linii nr 135 i 133).

Wzdłuż ul. Wadowickiej oraz ul. Jana Brożka przebiegają trasy linii tramwajowych (m.in. linie nr 8, 22, 11). Trasy linii autobusowych biegną natomiast wzdłuż ul. Jana Brożka, ul. Wadowickiej oraz ul. Marii Konopnickiej, obsługując linie miejskie i aglomeracyjne (w tym nocne i przyspieszone). Komunikacja miejska umożliwia dojazd w różne części miasta.

Ponadto wzdłuż ul. Marii Konopnickiej i ul. Wadowickiej przebiegają trasy prywatnych przewoźników: busów i autobusów dalekobieżnych m.in. do Zakopanego, Wieliczki, Nowego Sącza.

#### **Kolej**

W bliskim sąsiedztwie analizowanego obszaru przebiega linia kolejowa nr 94 Kraków Płaszów – Oświęcim. W odległości ok. 600 m od granicy obszaru znajdują się przystanki Kraków Łagiewniki oraz Kraków Bonarka (obecnie w przebudowie), umożliwiające podróż m.in. do stacji Kraków Główny, Skawina, Zakopane, Bielsko-Biała, Wadowice, Andrychów.



Rys. 4. Komunikacja

#### 4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, która obejmuje cały zainwestowany teren. Większość sieci infrastruktury technicznej zlokalizowana jest wzdłuż istniejących dróg.

- **System zaopatrzenia w wodę**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie.

- **System odprowadzania ścieków i wód opadowych**

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. W granicach analizowanego obszaru obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest Oczyszczalnia Ścieków Płaszów.

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w całości wyposażony jest w sieć energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. W terenie występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Ponadto wzdłuż północno-zachodniej granicy, wzdłuż rzeki Wilgi, zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

- **System ciepłowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego.

## 5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

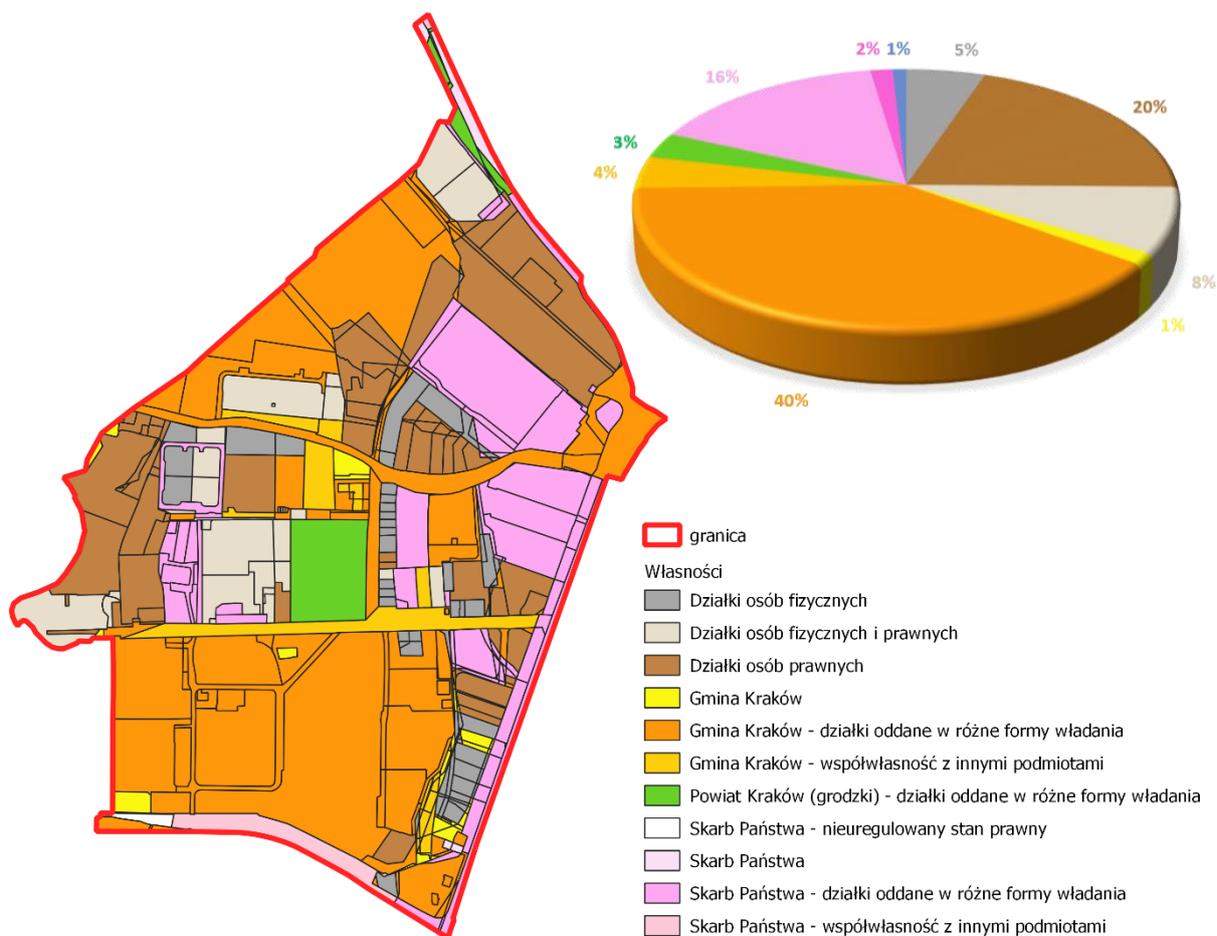
### 5.1. Struktura własności gruntów

Największą powierzchniowo grupę własności gruntów na analizowanym obszarze stanowią działki **Gminy Kraków – oddane w różne formy władania**, obejmują one działki o łącznej powierzchni 24,7 ha, co stanowi 39,7 %.

Drugą największą grupą własności stanowią działki **osób fizycznych** – zajmują powierzchnię 12,5 ha (20 %), a trzecią działki **Skarbu Państwa – oddane w różne formy władania** obejmują działki o powierzchni 9,9 ha (15,9 %).

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupę własności zajmują działki **osób fizycznych i prawnych** – 5,2 ha (8,3 %), natomiast działki **osób fizycznych** zajmują powierzchnię 3,2 ha (5,2 %).

Działki **Gminy Kraków będące we współwłasności z innymi podmiotami** stanowią 2,5 % (4 ha), działki **powiatu oddane w różne formy władania** zajmują powierzchnię 2 ha (3,2 %), działki **Skarbu Państwa będące we współwłasności z innymi podmiotami** stanowią 0,9 % (1,5 ha), a działki **Gminy Kraków** zajmują 0,9 ha (1,4 %).



Rys. 5. Przestrzenne rozmieszczenie struktury własności gruntów

## 5.2. Struktura użytkowania gruntów

W analizowanym obszarze występuje zróżnicowana struktura użytkowania gruntów. Najwięcej gruntów obejmują inne tereny zabudowane (23,4 ha), drogi (9,2 ha) oraz tereny mieszkaniowe (7,8 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 – 12,5 %,
- Ba – tereny przemysłowe -11,7 %,
- Bi – inne tereny zabudowane – 37,5 %,
- Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 8,5 %,
- Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 5,6 %,

### Tereny komunikacyjne, w tym:

- dr – drogi – 14,8 %,
- Ti - inne tereny komunikacyjne – poniżej 1,1 %,
- Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowej – 0,3 %,

### Grunty rolne, w tym:

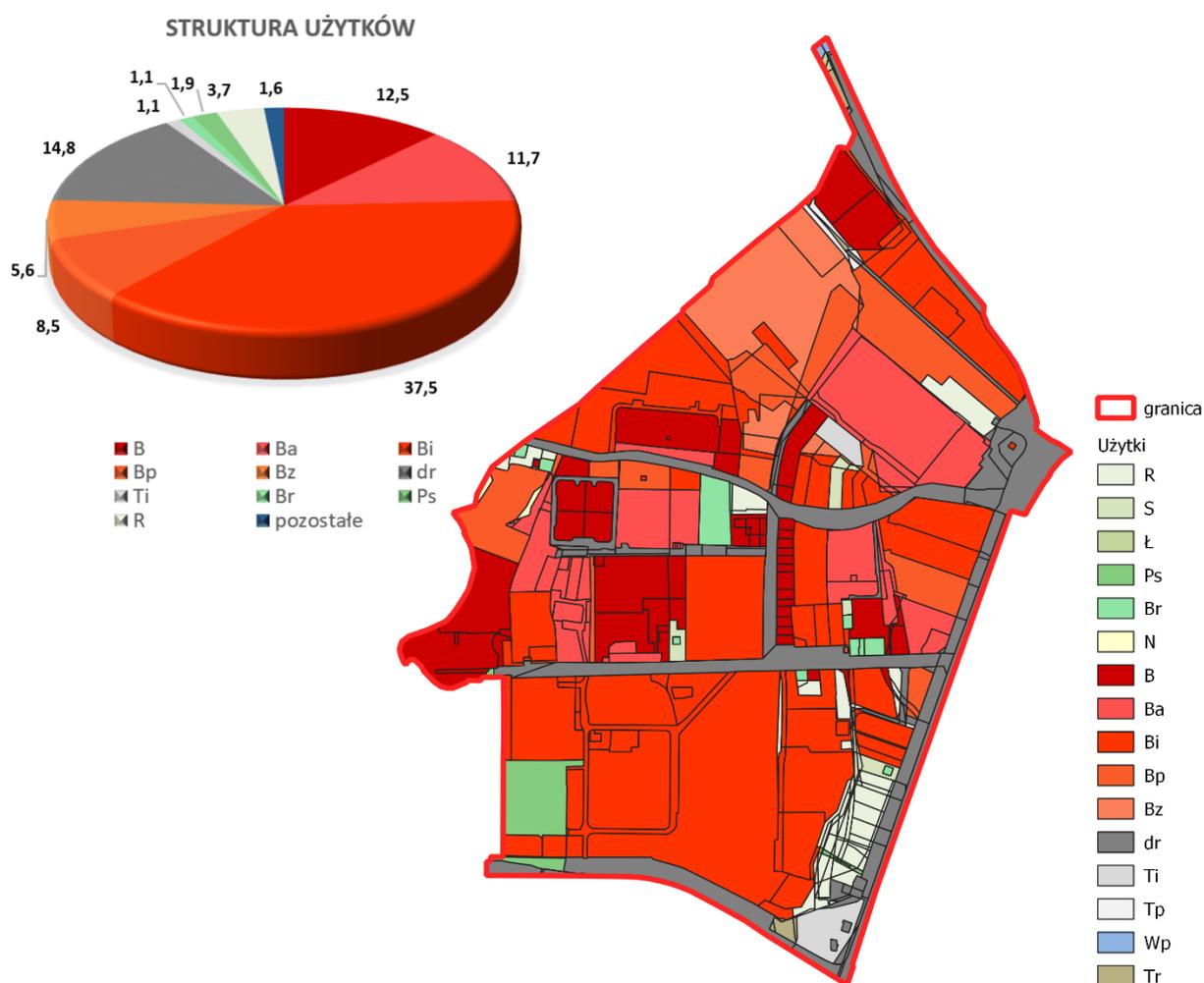
### Użytki rolne:

- R – grunty orne – 3,7 %,
- S – sady – 0,6 %,
- Ps – pastwiska trwałe – 1,9 %,
- Br – grunty rolne zabudowane – 1,1 %,

### Grunty pod wodami:

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

### Tr - Tereny różne - 0,3 %.



Rys. 6. Przestrzenne rozmieszczenie użytków

## 6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano podstawowe problemy:

- presja inwestycyjna skutkująca niepożądanym dogęszczaniem zabudowy oraz zmniejszeniem powierzchni terenów zielonych,
- mała ilość ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej oraz atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- inwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy prowadzące do niepożądanego chaosu przestrzennego,
- niewystarczająca liczba miejsc postojowych.

## **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 2020 r. poz. 293 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 niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
- 2. Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
- 3. Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
- 4. Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
- 5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
- 6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*

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

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

Analizowany obszar znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej  
- nr 15 Łągiewniki.

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:

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

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzadzona).

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

#### **MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

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

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

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

### **U – Tereny usług**

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

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

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

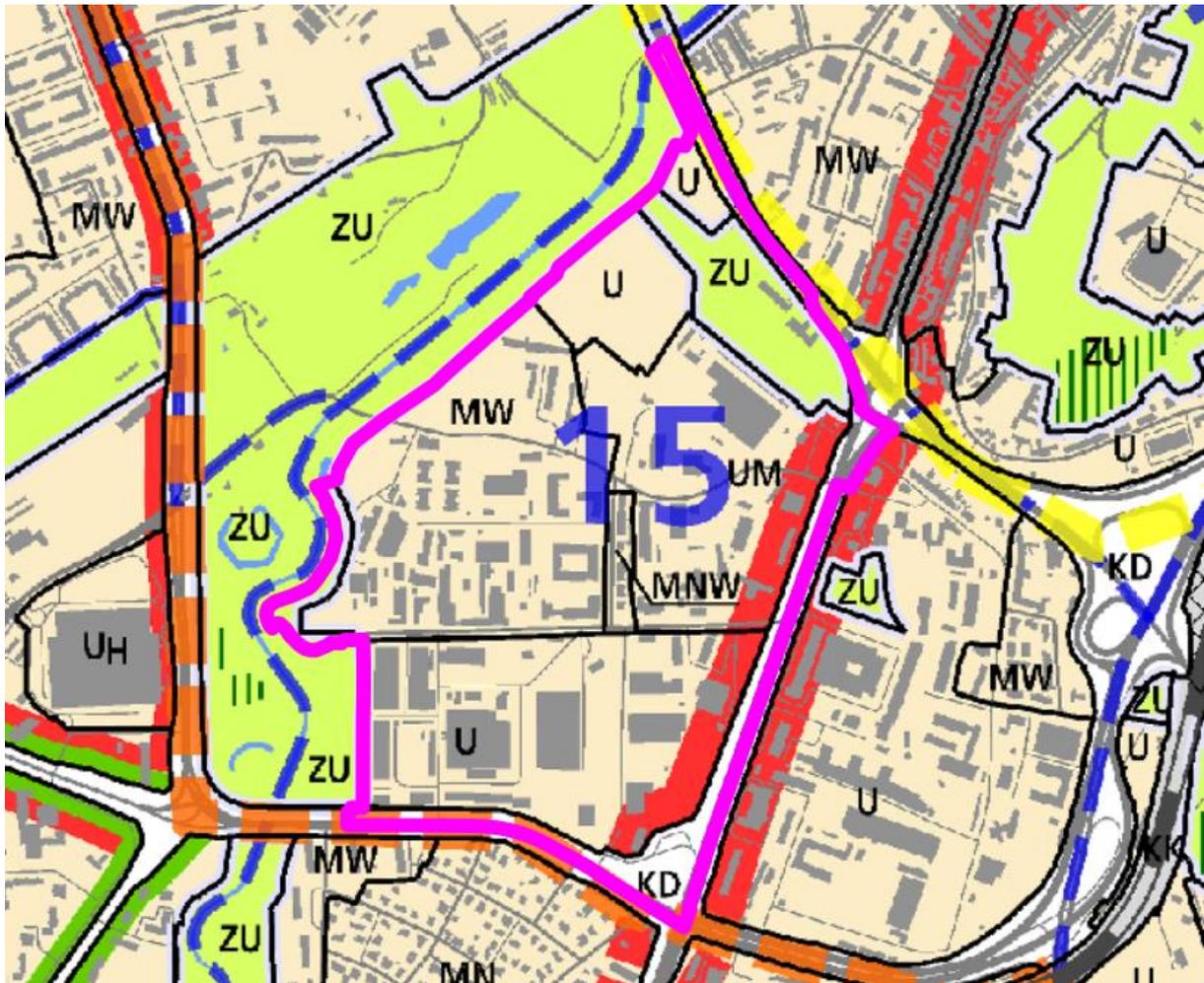
**Funkcja podstawowa** - różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

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

### **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. 7. Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru

Tab. 1. Struktura terenów ze Studium w obszarze analizowanym

| Przeznaczenie ze Studium | Powierzchnia |              |
|--------------------------|--------------|--------------|
|                          | [ha]         | [%]          |
| MNW                      | 0,93         | 1,5          |
| MW                       | 16,70        | 26,8         |
| UM                       | 12,58        | 20,2         |
| U                        | 20,95        | 33,7         |
| ZU                       | 5,48         | 8,8          |
| KD                       | 5,58         | 9,0          |
| <b>Razem:</b>            | <b>62,22</b> | <b>100,0</b> |

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

### **Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 15 Łagiewniki:**

#### **W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:**

- *Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedli do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;*
- *Istniejące zespoły obiektów usług o charakterze ponadlokalnym po wschodniej i zachodniej stronie ul. Wadowickiej oraz po wschodniej stronie ul. Zakopiańskiej do utrzymania i przekształceń;*
- *Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;*
- *Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. ul. Wadowicką i ul. Zakopiańską, ze szczególnym uwzględnieniem węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej w rejonie Brożka – Wadowicka;*
- *Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. „KS Garbarnia” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną.*
- *Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych;*
- *Zieleń urządzonego parku rzeczno-wilgi oraz zespołu obiektów dawnego uzdrowiska Mateczny do ochrony i rewitalizacji/rehabilitacji jako tradycyjna przestrzeń publiczna służąca rekreacji i wypoczynkowi;*
- *Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską, ul. Wadowicką, ul. Jana Brożka i ul. Ks. Józefa Tischnera oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).*

#### **W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- *Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a także zabudowy blokowej;*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;*
- *Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, (...);*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w rejonie ul. Aleksandra Fredry i w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%; w rejonie ul. Aleksandra Fredry i w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, (...);*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;*

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

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20m, (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 36m, w rejonie rzeki Wilgi (KS Garbarnia) do 13m, a dla terenów położonych w rejonie ul. Marii Konopnickiej (...) do 25m, (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%, (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, (...).

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

Występują dawne układy urbanistyczne oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (Zakład kąpielowy „Mateczny” z ogrodem).

Od zachodu jednostkę ogranicza dolina rzeczna o zachowanym naturalnym przebiegu rzeki Wilgi.

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

Strefy ochrony konserwatorskiej:

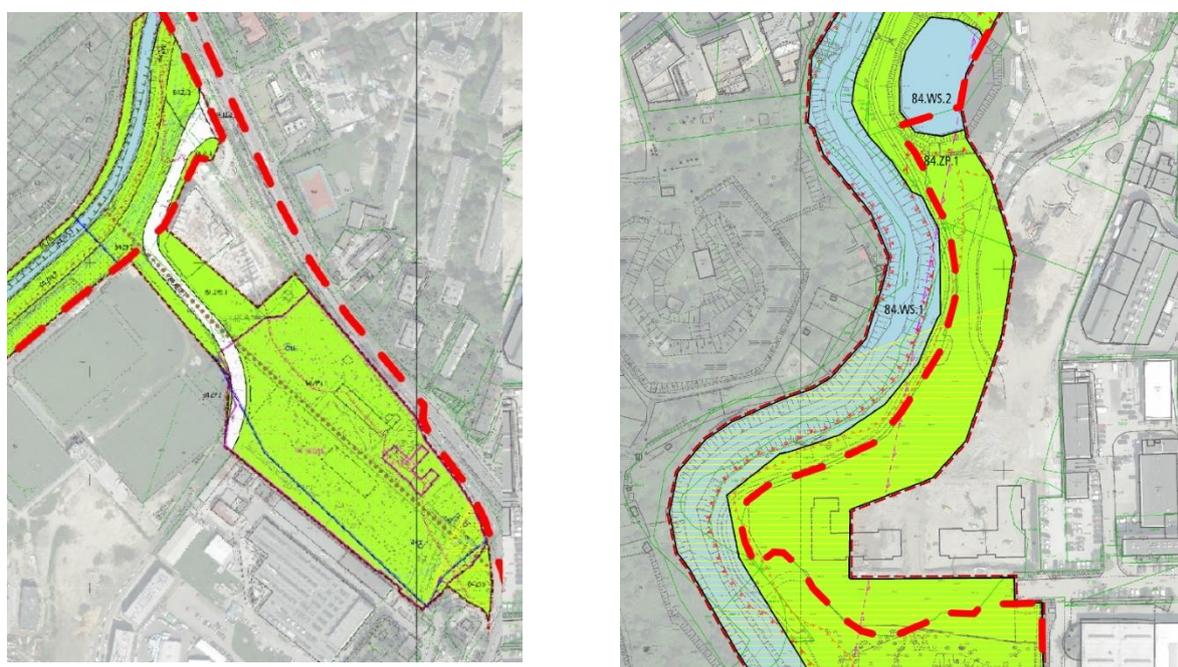
- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO:
  - obejmuje rejon Zakładu Przyrodoleczniczego „Mateczny”;
  - Ochrony wartości kulturowych:
    - obejmuje fragmenty zachowanych historycznych układów urbanistycznych oraz obiekty architektury przemysłowej,
    - Ochrony i kształtowania krajobrazu:
      - obejmuje całość jednostki,
      - Nadzoru archeologicznego:
        - obejmuje niewielki fragment jednostki w rejonie ronda Antoniego Matecznego.

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

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q<sub>0,1</sub>% (rzeka Wilga) – fragmentarycznie;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q<sub>1</sub>% (rzeka Wilga) – fragmentarycznie;
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Teren i obszar górniczy Mateczny I;
- Parki rzeczne;
- Tereny o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego głównie wzdłuż rzeki Wilgi.
- Korytarze ekologiczne;
- Lasy.

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

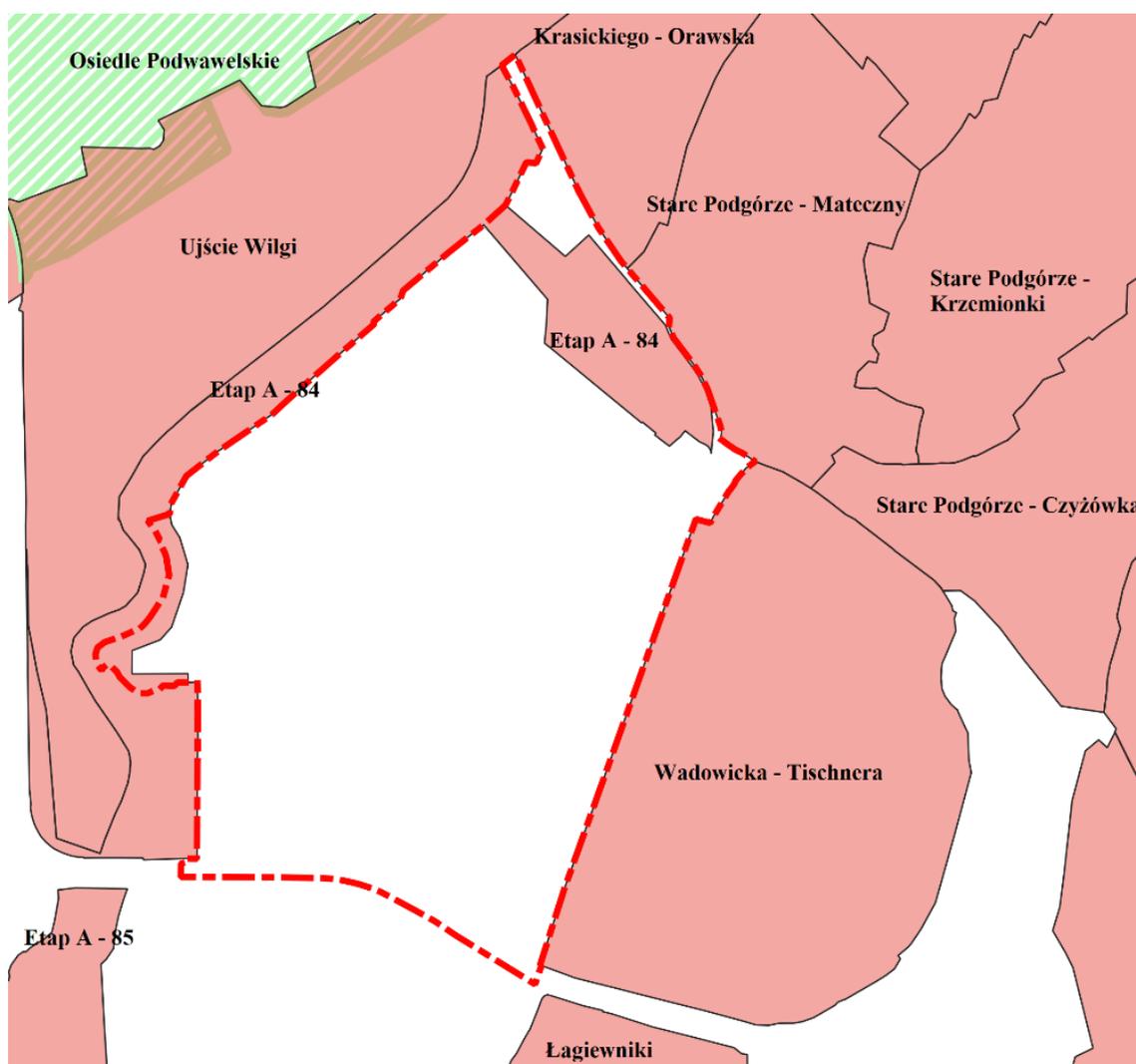
Analizowany obszar w większości (91,2% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 8,8% powierzchni obszaru (5,5 ha) obowiązują ustalenia miejscowego planu obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A**” - obszar 84 – przyjętego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (rys. 8.). Pierwszy fragment niniejszego planu miejscowego zlokalizowany jest po południowej stronie ul. Marii Konopnickiej i obejmuje teren Uzdrowiska Mateczny wraz z przyległym do niego parkiem zdrojowym. Drugi fragment, położony w zachodniej części analizowanego obszaru, obejmuje fragment terenu przeznaczony pod powstanie parku rzecznej Wilga, na którym jednak przed wejściem obowiązującego planu miejscowego w życie została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa.



Rys. 8. Fragmenty planu miejscowego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A – obszar nr 84”

Od wschodu analizowany obszar graniczy z obowiązującym od 24 października 2010 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Wadowicka-Tischnera**” (uchwała Nr CVIII/1457/10 z dnia 8 września 2010 r.), od północy z obowiązującym od 31 grudnia 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Stare Podgórze - Mateczny**” (uchwała Nr XCII/1363/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.) oraz obowiązującym od 26 października 2012 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „**Krasickiego-Orawska**” (uchwała Nr LIV/729/12 z dnia 12 września 2012 r.) a od zachodu z obowiązującym od 18 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A**” - obszar nr 84 (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.).

Analizowany obszar nie graniczy z żadnym terenem, dla którego obecnie sporządzany byłby plan miejscowy.



Rys. 9. Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru

### 7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) cyt. *W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...).*

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych*, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów*

rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.

2. Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.
3. Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.
4. Obronność i ryzyka związane z wystąpieniem sytuacji kryzysowych.

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

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

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

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego obejmującego m.in. Kraków, w zakresie polityki przestrzennej wskazuje się m.in. następujące kierunki działań, tj.: ograniczenie nieuzasadnionego rozszerzania terenów inwestycyjnych i rozpraszania zabudowy poprzez bilansowanie wykorzystania już istniejących terenów i prognozy rozwojowe, oparte o systematyczny monitoring prowadzony w skali KOM; wykorzystanie terenów zielonych dla kształtowania ciągów przestrzeni publicznych o charakterze sportowym, rekreacyjnym i edukacyjnym.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. (...) prezydent miasta sporządza studium 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.

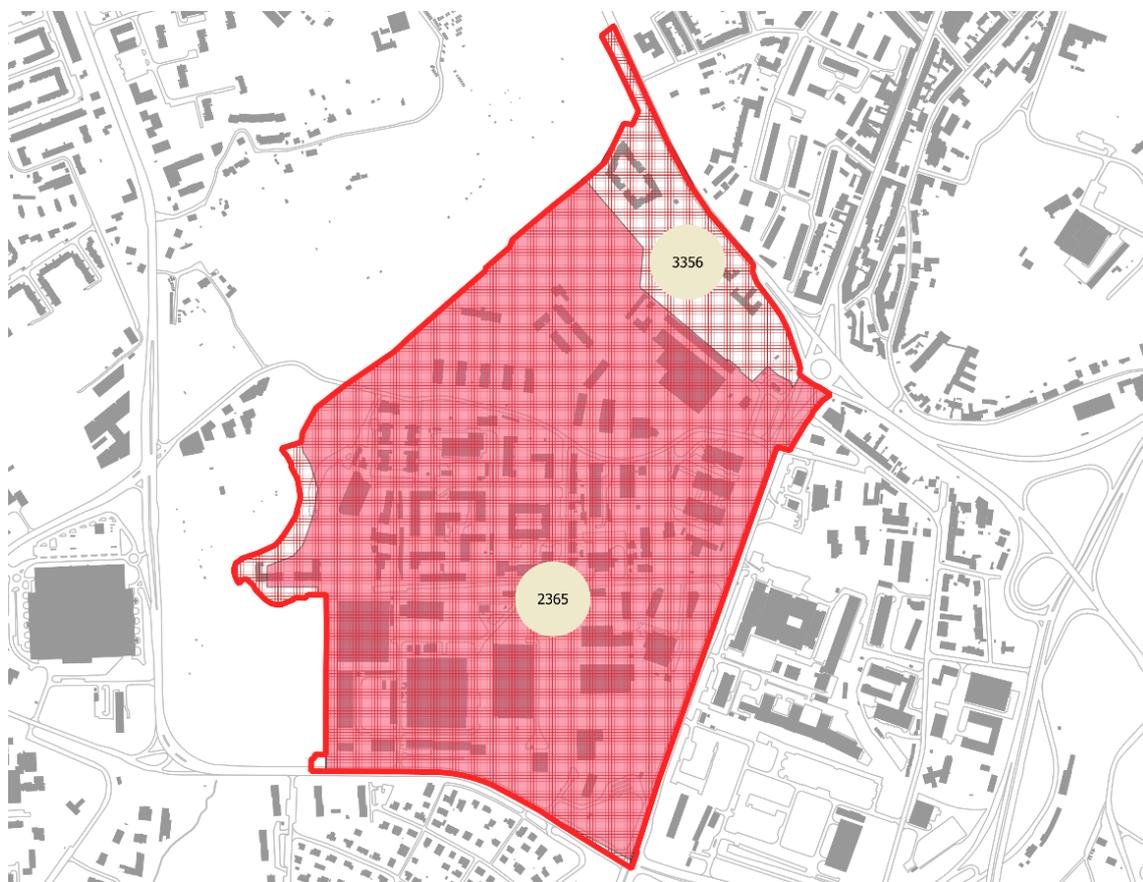
W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

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

#### 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 zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono 2 wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 10. Wnioski o sporządzenie planu miejscowego

Tab. 2. Wykaz wniosków o sporządzenie planu miejscowego

| Lp. | Nr wniosku | Podmiot  | Przedmiot wniosku   | Data złożenia wniosku |
|-----|------------|--|---|-----------------------|
| 1   | 2365       | osoba fizyczna                                       | Wniosek o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejon ul. Rydlówka tj. pomiędzy ul. Konopnickiej, ul. Zakopiańską, ul. Kapelanka i rzeką Wilgą          | 02.09.2015            |
| 2   | 3356       | Interpelacja Radnego Miasta Krakowa - Łukasza Gibały | Wniosek o sporządzenie mpzp dla terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rydlówka oraz Ronda Matecznego, ograniczonego od wschodu ulicą Wadowicką, a od północnego-zachodu rzeką Wilgą | 10.06.2020            |

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

### Wydane/procedowane decyzje o pozwolenie na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od 1 stycznia 2017 r. do dnia 20 lipca 2020 r. zostało wydanych 19 decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

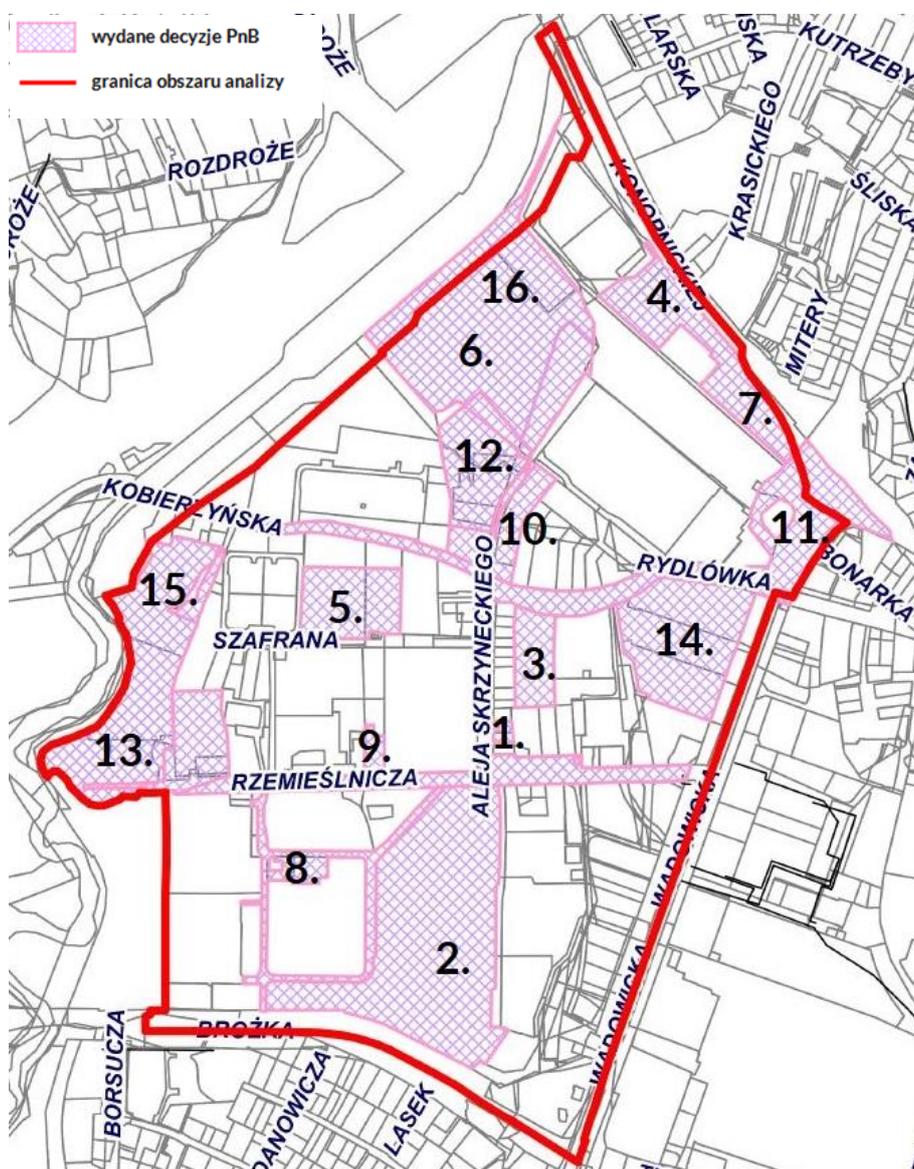
#### przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego w celu powiększenia powierzchni mieszkalnej i urządzenia garażu wraz z wewnętrznymi instalacjami, przebudową i nadbudową komina przy ul. Skrzyneckiego (1)
- technologicznego kanału obsługowego przy torze tramwajowym, zmiana pokrycia szyn oraz wewnętrznych instalacji technicznych na terenie zajezdni tramwajowej Podgórze (2);
- części istniejącego budynku administracyjnego z przeznaczeniem na budynek biurowo-usługowy na nieruchomości przy ul. Rydlówka (3);
- przebudowy elewacji skrzydła północnego wraz z obiektami towarzyszącymi, budynku zdrojowego "zakładu kąpielowego wody siarczano-solankowej" w zakresie obejmującym przebudowę i remont elewacji, wzmocnienie ścian skrzydła północnego oraz przebudowę i remont elewacji obiektów towarzyszących oraz obejmującego budowę tarasów przy skrzydle północnym, przebudowę parkingu oraz budowę chodnika (4);
- budynku usługowego z przeznaczeniem na przedszkole, położonego na nieruchomości przy ul. Szafrana (5);

#### budowy:

- zadaszania nad istniejącą trybuną stadionu RKS Garbarnia (6);
- budynku usługowego „pjalnia wód mineralnych” wraz z infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Konopnickiej (7);
- punktu pantografowego ładowania autobusów elektrycznych (8);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi na nieruchomości przy ul. Rzemieśniczej (9);
- 2 budynków wielorodzinnych z usługami na nieruchomości przy ul. Skrzyneckiego (10);
- szaletu na nieruchomości przy ul. Wadowickiej (11);

- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (etap C1 i C2) z usługami w parterze, garażami podziemnymi oraz instalacjami wewnętrznymi na nieruchomości przy ul. Rydlówka (12);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami, zbiornikami retencyjnymi, oświetleniem terenu, wiatą śmietnikową, wewnętrznym układem drogowym, w tym naziemnymi miejscami postojowymi i ciągami pieszymi, a także przebudowę chodnika w ciągu ulicy Rydlówka (13);
- kompleksu biurowego, składającego się z 3 budynków (część A, B, C) z częścią usługowo-handlową, podziemnym garażem oraz budynkiem technicznym przy ul. Rydlówka (14);
- zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami, zbiornikiem retencyjnym, wiatami śmietnikowymi, placem zabaw i małą architekturą na nieruchomości przy ul. Rzemieślniczej (15);
- zespołu obiektów i budynków sportowych RKS Garbarnia Kraków, w tym trybuny stadionu piłkarskiego oraz budynku klubowego (usługowego), z instalacjami wewnętrznymi na nieruchomości przy ul. Konopnickiej (16);



Rys.11. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne)

Dla przedmiotowego obszaru zostały również wydane 2 decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Dotyczyły one:

- Budowa drogi gminnej klasy D o długości 153,51 m od skrzyżowania ulic Rydlówka i Skrzyneckiego obejmująca budowę jezdni, poboczy, przebudowę i budowę chodnika, przebudowę, budowę i rozbiórkę zjazdów wraz z budową elementów sieci infrastruktury technicznej
- Rozbudowy ul. T. Szafrana obejmująca m.in. rozbudowę jezdni, budowę placu do zawracania, budowę 4 stanowisk postojowych oraz budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej.

W granicach obszaru objętego analizą zostały wydane również decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące realizacji inwestycji niewpływających znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyły one budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągów, sieci ciepłej, wewnętrznej instalacji gazu, elektroenergetycznej sieci kablowej wraz z siecią światłowodową) oraz prac budowlanych wewnątrz budynków m.in. przebudowy układu biur.

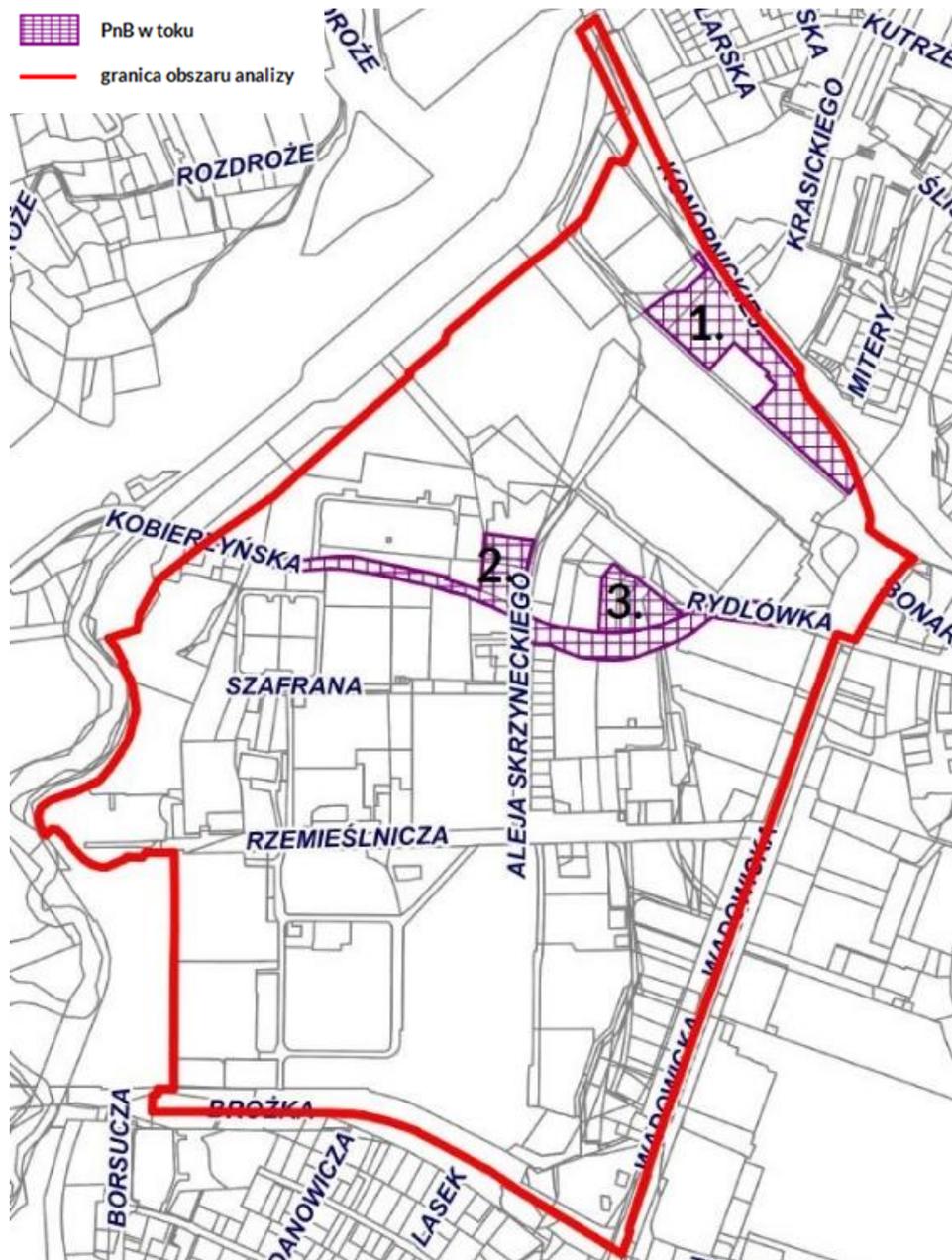
Ponadto na przedmiotowym obszarze zostały wydane decyzje dotyczące rozbiórki: budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Skrzyneckiego oraz budynków magazynowo-biurowych przy ul. Rydlówka.

Aktualnie (na dzień 21 lipca 2020 r.) w granicach analizowanego obszaru, dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym prowadzone są **3 postępowania** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (PnB). Przedmiotowe postępowania dotyczą:

- przebudowy elewacji skrzydła północnego wraz z obiektami towarzyszącymi, budynku zdrojowego "zakładu kąpielowego wody siarczano-solankowej" w zakresie obejmującym przebudowę i remont elewacji, wzmocnienie ścian skrzydła północnego oraz przebudowę i remont elewacji obiektów towarzyszących oraz obejmującego budowę tarasów przy skrzydle północnym, przebudowę parkingu oraz budowę chodnika (1);

budowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Rydlówka (2);
- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz instalacjami wewnętrznymi na nieruchomości przy ul. Rydlówka (3).



Rys. 12. Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę

### Wydane/procedowane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach analizowanego obszaru w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 21 lipca 2020 r., dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego zostało wydanych **37 decyzji** ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydane decyzje dotyczą:

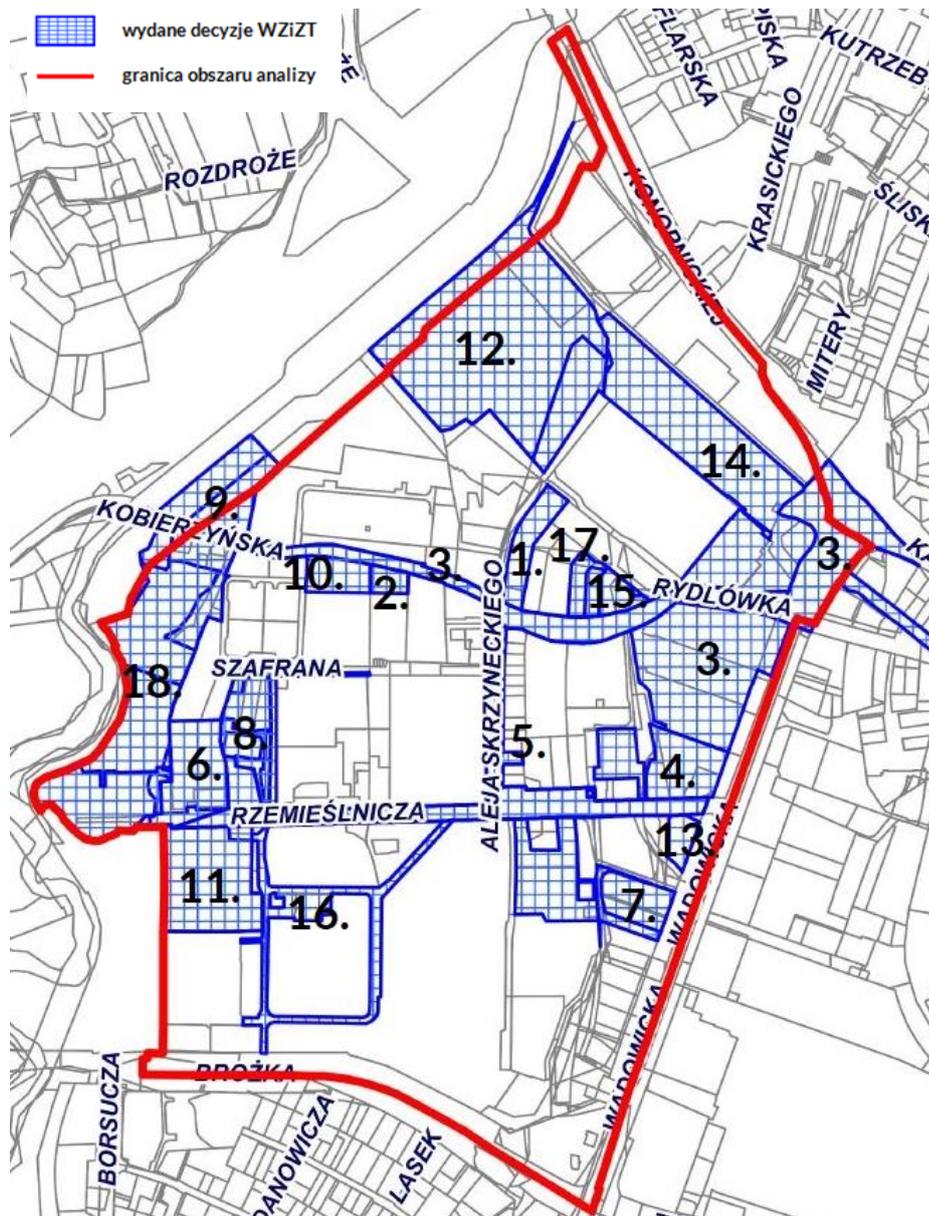
przebudowy, nadbudowy, rozbudowy:

- budynku mieszkalno-usługowego położonego na nieruchomości przy ul. Rydlówka (1);
- budynku biurowo-magazynowego z przeznaczeniem na budynek zamieszkania zbiorowego z lokalami usługowymi w parterze oraz miejscami postojowymi na zewnątrz budynku na nieruchomości przy ul. Rydlówka (2);

- instalacji elektrycznej oświetlenia ulicznego na działkach przy ul. Rydlówka i ul. Wadowickiej (3);
- budynku usługowego oraz zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługowo-biurową wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi na nieruchomości przy ul. Rzemieślniczej (4);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z powiększeniem powierzchni mieszkalnej i urządzeniem garażu oraz dobudową tarasu na działce przy ul. Skrzyneckiego (5);

#### budowy:

- budynku biurowo-usługowego z garażem, parkingami i drogami wewnętrznymi oraz przebudową i rozbudową infrastruktury technicznej na nieruchomości przy ul. Rzemieślniczej (6);
- budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną i zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działkach przy ul. Wadowickiej (7);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (dwie bryły naziemne) wraz z kondygnacją podziemną (w tym parking podziemny) infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną na nieruchomości w rejonie ul. Rzemieślniczej i ul. Szafrana (8);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami wbudowanymi, stacją trafo, ukształtowaniem terenu, parkingami zewnętrznymi, drogą wewnętrzną na nieruchomości przy ul. Kobierzyńskiej (9);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami z garażem podziemnym, budową układu komunikacyjnego na nieruchomości przy ul. Rydlówka (10);
- kontenerowej stacji transformatorowej oraz linii kablowej średniego i niskiego napięcia na działkach przy ul. Rzemieślniczej (11);
- zadaszenia nad istniejącą trybuną stadionu piłkarskiego RKS Garbarnia na nieruchomości przy ul. Rydlówka (12);
- totemu informacyjnego na nieruchomości u zbiegu ul. Wadowickiej i ul. Rzemieślniczej (13);
- wielopoziomowego parkingu dla samochodów osobowych wraz z częścią biurowo-administracyjną oraz infrastrukturą techniczną oraz budową budynku komercyjnego wraz z usługami i garażem podziemnym na nieruchomości u zbiegu ul. Konopnickiej i ul. Wadowickiej (14);
- budynku biurowego wraz z przyłączami, infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Rydlówka (15);
- punktu pantografowego ładowania autobusów elektrycznych na nieruchomości przy ul. Brożka (16);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z przyłączami, infrastrukturą techniczną oraz wjazdami z ul. Rydlówka (17);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi i układem dróg wewnętrznych na nieruchomości przy ul. Rydlówka (18).



Rys. 13. Wydane decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (pozytywne)

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na realizację inwestycji niewpływającej znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyła one inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej kablowej, kanalizacji ogólnospławnej, sieci ciepłowniczej, sieci wodociągowej, sieci gazu.

Aktualnie (na dzień 21 lipca 2020 r.) w granicach obszaru objętego analizą, dla inwestycji mogących wpłynąć znacząco na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, prowadzonych jest **20 postępowań** o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Dotyczą one m. in.:

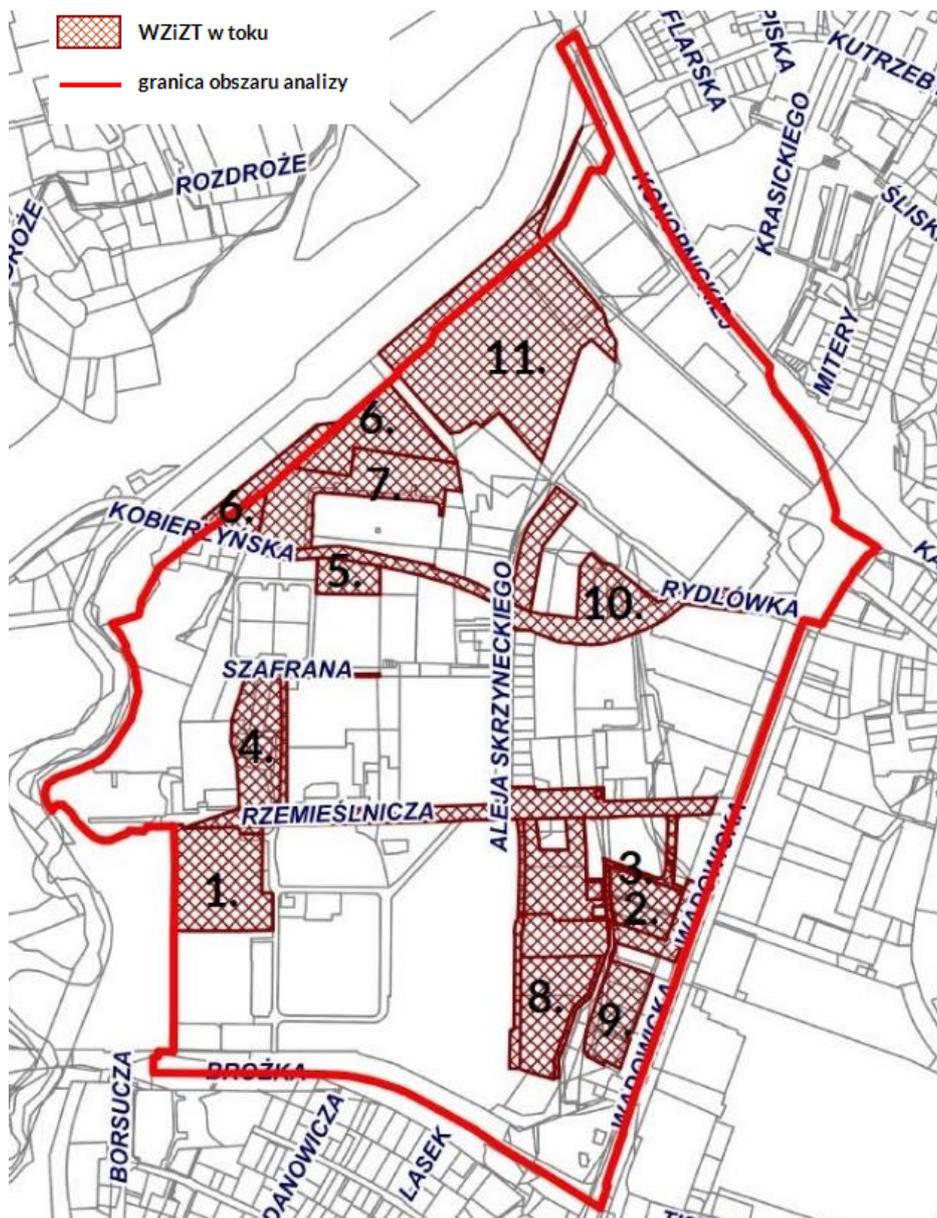
przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- hali sportowo-rekreacyjnych oraz hali magazynowej polegająca na budowie dwóch ścian osłonowych w celu urządzenia sezonowego toru dla samochodów elektrycznych dla dzieci na nieruchomości przy ul. Wadowickiej (1);

- istniejącego budynku handlowo-usługowego wraz ze zmianą funkcji na budynek zamieszkania zbiorowego wraz z usługami i małym handlem w parterze, budową garażu podziemnego, zagospodarowaniem terenu, przebudową infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi na nieruchomości przy ul. Rzemieślniczej (2);

#### budowy:

- budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną i zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Wadowickiej (3);
- budynku biurowego z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi wraz z układem placów i dróg wewnętrznych w tym drogi pożarowej na nieruchomości u zbiegu ul. Rzemieślniczej ul. Szafrana (4);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną i zagospodarowaniem terenu na działce przy ul. Rydlówka (5);
- zespołu do czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, jednym garażem podziemnym, stacją trafo, parkingami zewnętrznymi, układem dróg wewnętrznych na nieruchomości w rejonie ul. Rydlówka i ul. Kobierzyńskiej (6);
- zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym, naziemnymi miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Rydlówka (7);
- budynku mieszkalno-handlowo-biurowo-usługowego wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz wjazdem na nieruchomości przy ul. Rzemieślniczej (8);
- budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną, zjazdami z drogi publicznej i zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Rzemieślniczej (9);
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (dwie części naziemne) z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Rydlówka (10);
- budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z usługami, garażami wbudowanymi, parkingami zewnętrznymi, drogą wewnętrzną i infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Konopnickiej (11);



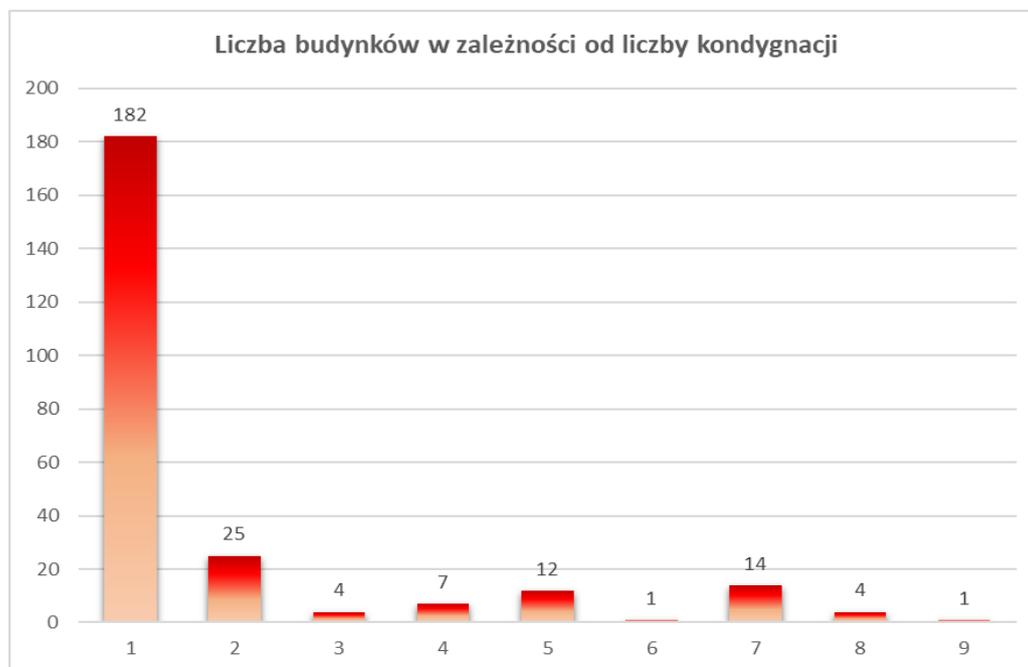
Rys. 14. Procedowane postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Ponadto w granicach obszaru objętego analizą została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na realizację inwestycji niewpływającej znacząco na zmiany zagospodarowania przestrzennego, dotyczyła one budowy sieci wodociągowej, kanalizacji ogólnospławnej, sieci elektroenergetycznej kablowej

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 250 budynków o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają zróżnicowaną liczbą kondygnacji - od jednej do dziewięciu. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (182), 2-kondygnacyjne (25) i 7-kondygnacyjne (14). Poniższy wykres przedstawia rozkład ilościowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Rys. 15. Wysokość budynków w obszarze analizy

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 15 Łągiewniki.

W ramach tej strukturalnej jednostki urbanistycznej, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 20 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w jednostce urbanistycznej nr 15 nie powinny powstawać mieszkalne budynki wyższe niż 6-kondygnacyjne. Na podstawie tak przyjętego założenia stwierdza się, iż wymogu tego nie spełnia 12 budynków o funkcji mieszkalnej.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej niskiej intensywności (MNW).

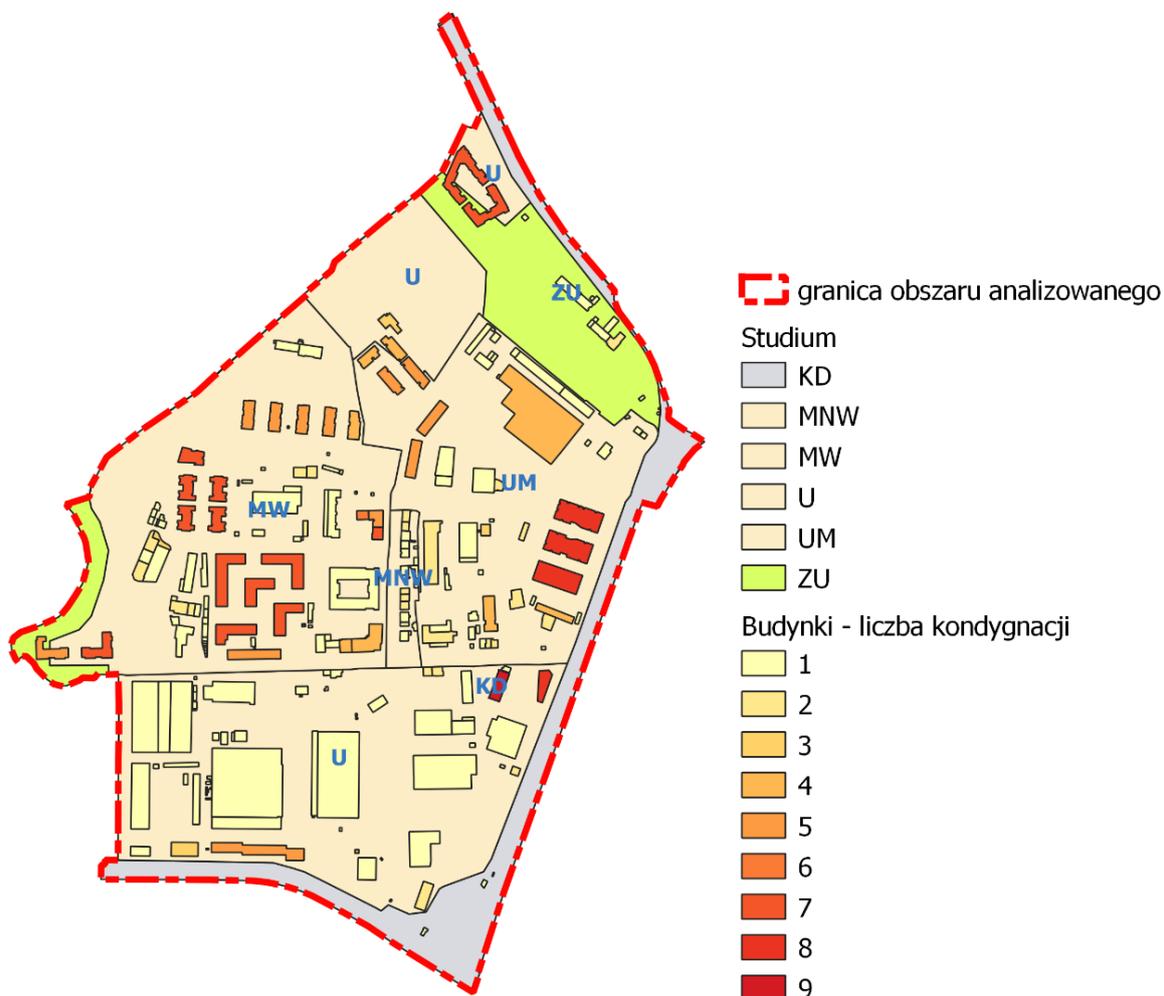
Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 16 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w jednostce urbanistycznej nr 15 nie powinny powstawać mieszkalne budynki wyższe niż 5-kondygnacyjne. Wszystkie istniejące budynki spełniają te wymogi.

- Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM).

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 36 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w jednostce urbanistycznej nr 15 nie powinny powstawać mieszkalne budynki wyższe niż 12-kondygnacyjne. Wszystkie istniejące budynki spełniają te wymogi.

- Tereny usług (U).

Dla tego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium został wyznaczony wskaźnik zabudowy do 36 m, w rejonie rzeki Wilgi (KS Garbarnia) do 13 m, a dla terenów położonych w rejonie ul. Marii Konopnickiej do 25 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację, w jednostce urbanistycznej nr 15 nie powinny powstawać mieszkalne budynki wyższe niż 12 - kondygnacyjne, w rejonie KS Garbarnia nie wyższe niż 4 kondygnacyjne a w rejonie ul. Marii Konopnickiej nie wyższe niż 8 - kondygnacyjnie. Wszystkie istniejące budynki spełniają te wymogi.

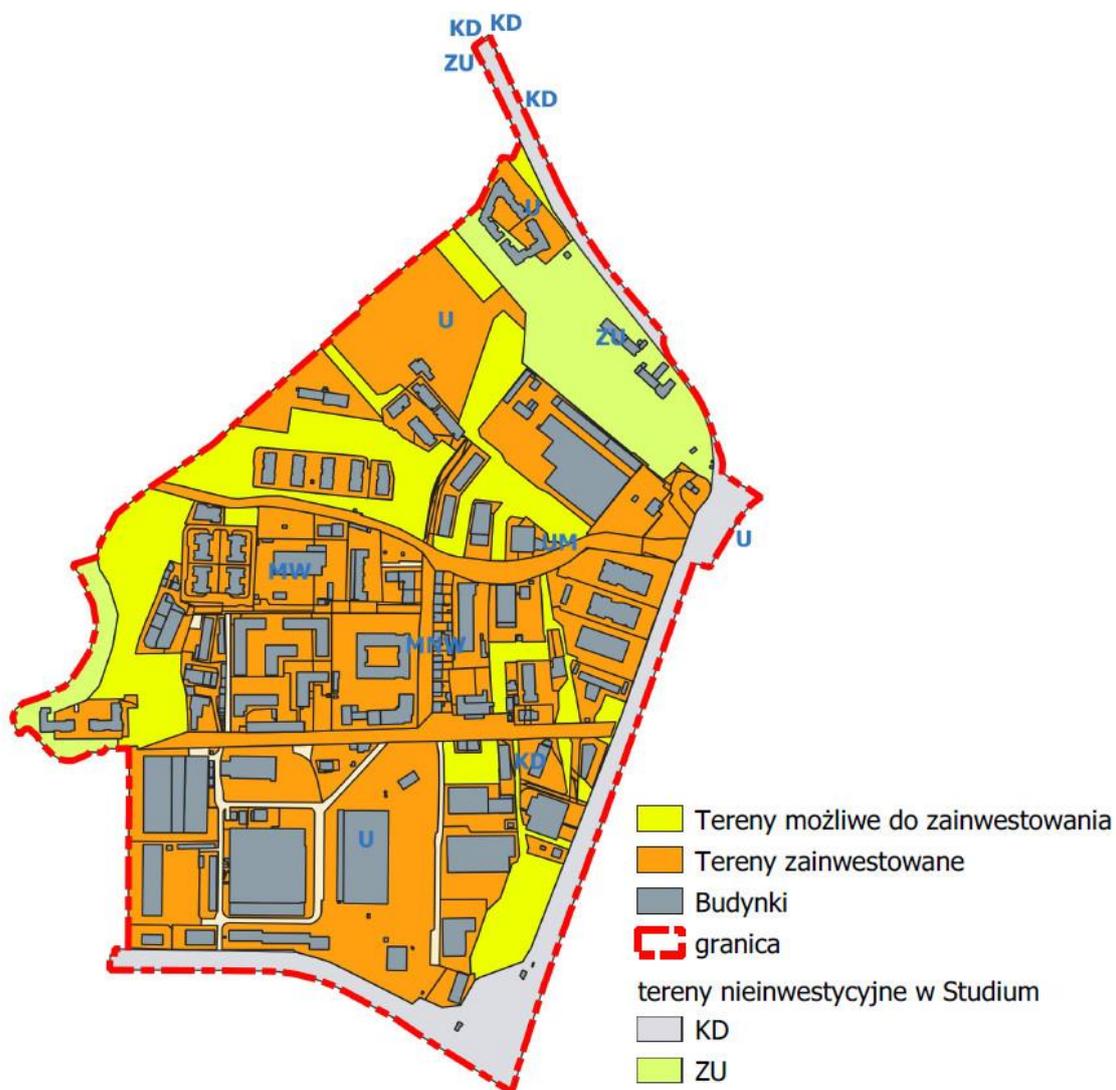


Rys. 16. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

## 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: MW, MNW, UM i U – występujące w granicach niniejszego opracowania.

Na podstawie ewidencji budynków wyznaczono działki inwestycyjne, które nie posiadają zabudowy. Każda działka posiadająca jakąkolwiek zabudowę kubaturową oraz działka oznaczona w klasyfikacji użytków jako działka drogowa (przy równoczesnym uwzględnieniu inwentaryzacji obszaru analizowanego i ortofotomapy), potraktowana została jako działka już zainwestowana. Jako działki niemożliwe do zainwestowania wykluczono również działki o powierzchni mniejszej niż 6 a. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do zainwestowania (kolor żółty na rys. nr 17) oraz policzona została łączna powierzchnia takich obszarów.



Rys. 17. Tereny możliwe do zainwestowania

Obszary wyłączone z możliwości lokalizowania zabudowy kubaturowej w analizowanym obszarze obejmują powierzchnię ok. 11 ha (17,8 % całego obszaru). Są to obszary przeznaczone w Studium pod obszary zieleni urządzonej (ZU) i obszary komunikacyjne (KD).

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni 51 ha. Pośród nich 40 ha stanowią działki określone już jako zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany) lub działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe).

Powierzchnia działek, które mogą zostać uzupełnione nową zabudową, czyli obszary możliwe do zainwestowania obejmują działki o łącznej powierzchni **ok. 10,1 ha**.

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

- stworzenie warunków formalno-prawnych dla zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- harmonijne kształtowanie przestrzeni między istniejącą i powstającą zabudową;
- określenie zasad i warunków rozbudowy i modernizacji obiektów budowlanych i urządzeń, w tym infrastruktury technicznej, związanych z transportem miejskim,
- kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

## 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 **33,7%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej (**U**);
- dla **26,8%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- dla **20,2%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dla **1,5%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**);
- dla **9%** obszaru – pod tereny komunikacji (**KD**);
- dla **8,8%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**).

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

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

## III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

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

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

## IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

- 1) *zebranie materiałów wejściowych,*
- 2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań,*
- 3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,*

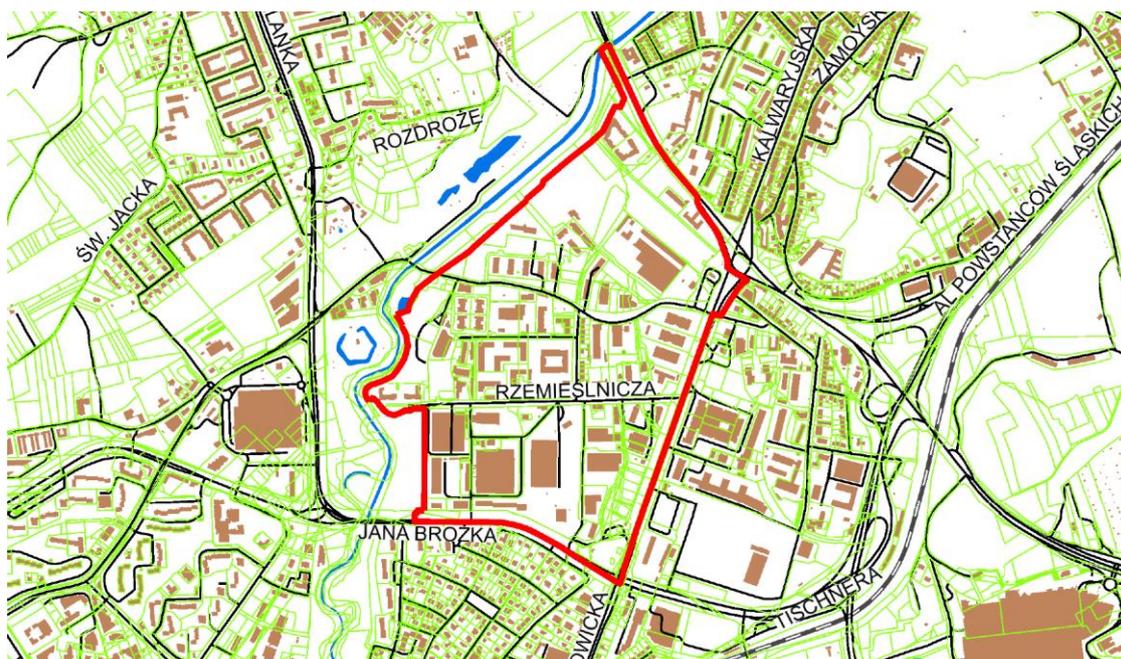
- 4) sporządzenie projektu planu miejscowego i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 5) uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego,
- 6) wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu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

## V. PODSUMOWANIE

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy 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 „Rydłówka” 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.

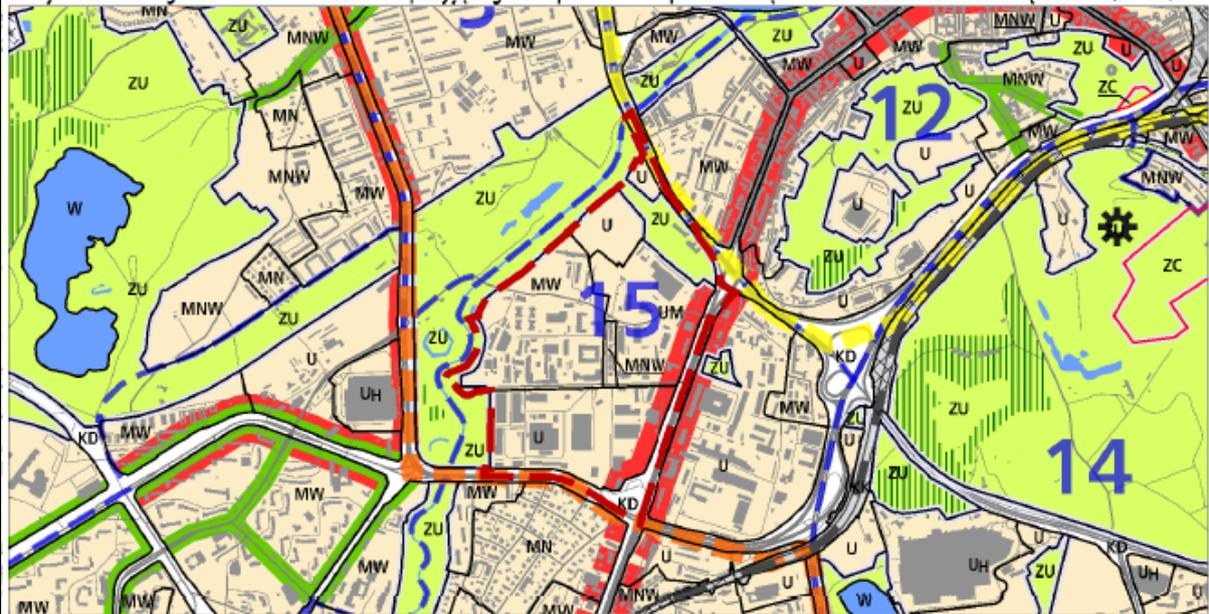


Rys. 18. Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym obszaru „Rydłówka”

## 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 analizą

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  |  | tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |  | tereny zieleni nieurządzonej   |
|  | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności |  | tereny usług   |  | tereny infrastruktury technicznej  |
|  | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  |  | tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego                     |  | tereny wód powierzchniowych śródlądowych   |
|  |   |  | tereny przemysłu i usług   |  | tereny kolejowe  |
|  |   |  | tereny cmentarzy   |  | tereny komunikacji   |
|  |   |  | tereny zieleni urządzonej  |  | granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy |

**ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ**

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

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

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

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

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

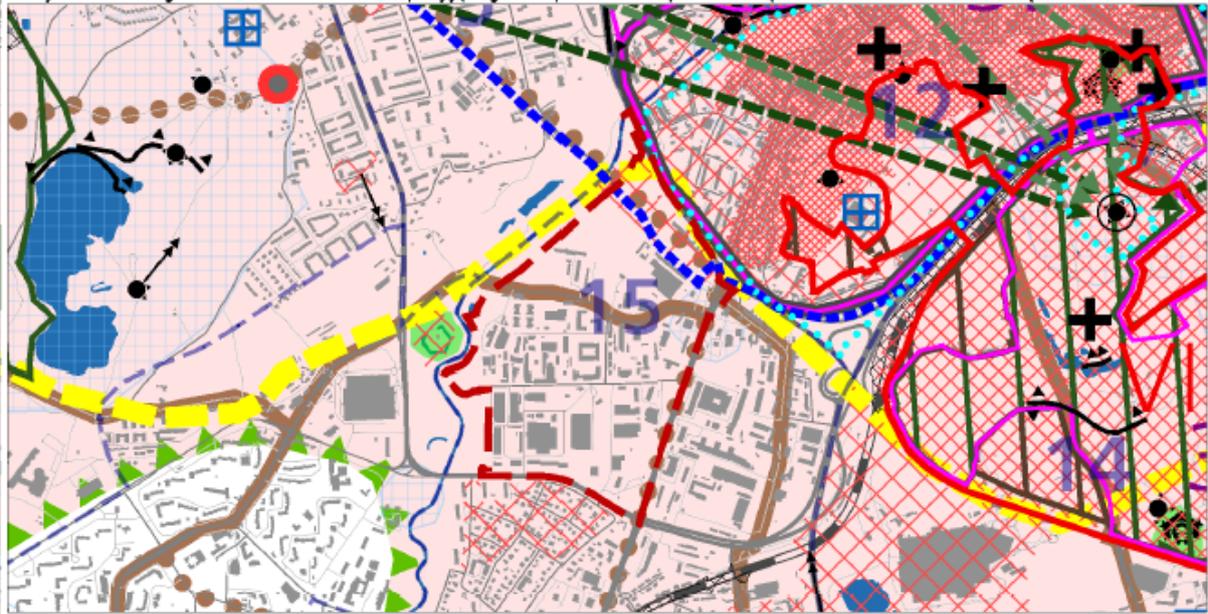
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

500 0 1000m  
SKALA 1 : 25000

**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNĄ 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 analizą

**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 [symbol] 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 pomiędzy obiektami fortecznymi

— punkty widokowe

— ciągi i osie widokowe

— powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

— powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

— punkty widokowe

— ciągi i osie widokowe

— powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

— powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

— punkty widokowe

— ciągi i osie widokowe

— powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

— powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

— punkty widokowe

— ciągi i osie widokowe

— powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

— powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

— punkty widokowe

— ciągi i osie widokowe

— powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

— powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

— punkty widokowe

— ciągi i osie widokowe

— powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi

— powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO

— granica strefy nadzoru archeologicznego

— stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)

— dobra kultury współczesnej

— miejsca pamięci narodowej

**PARKI KULTUROWE**

— istniejące

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

— wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego

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

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

— granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

— granica miasta Krakowa

— granice gmin sąsiednich

— granice i numery jednostek urbanistycznych

— istniejące budynki

— istniejący układ drogowy - osie ulic

— istniejące linie kolejowe

— Wista, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne

— tereny zamknięte

— zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków

— zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków

— fortyfikacje i zieleni Twierdzy Kraków

— obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków

500 0 1000m

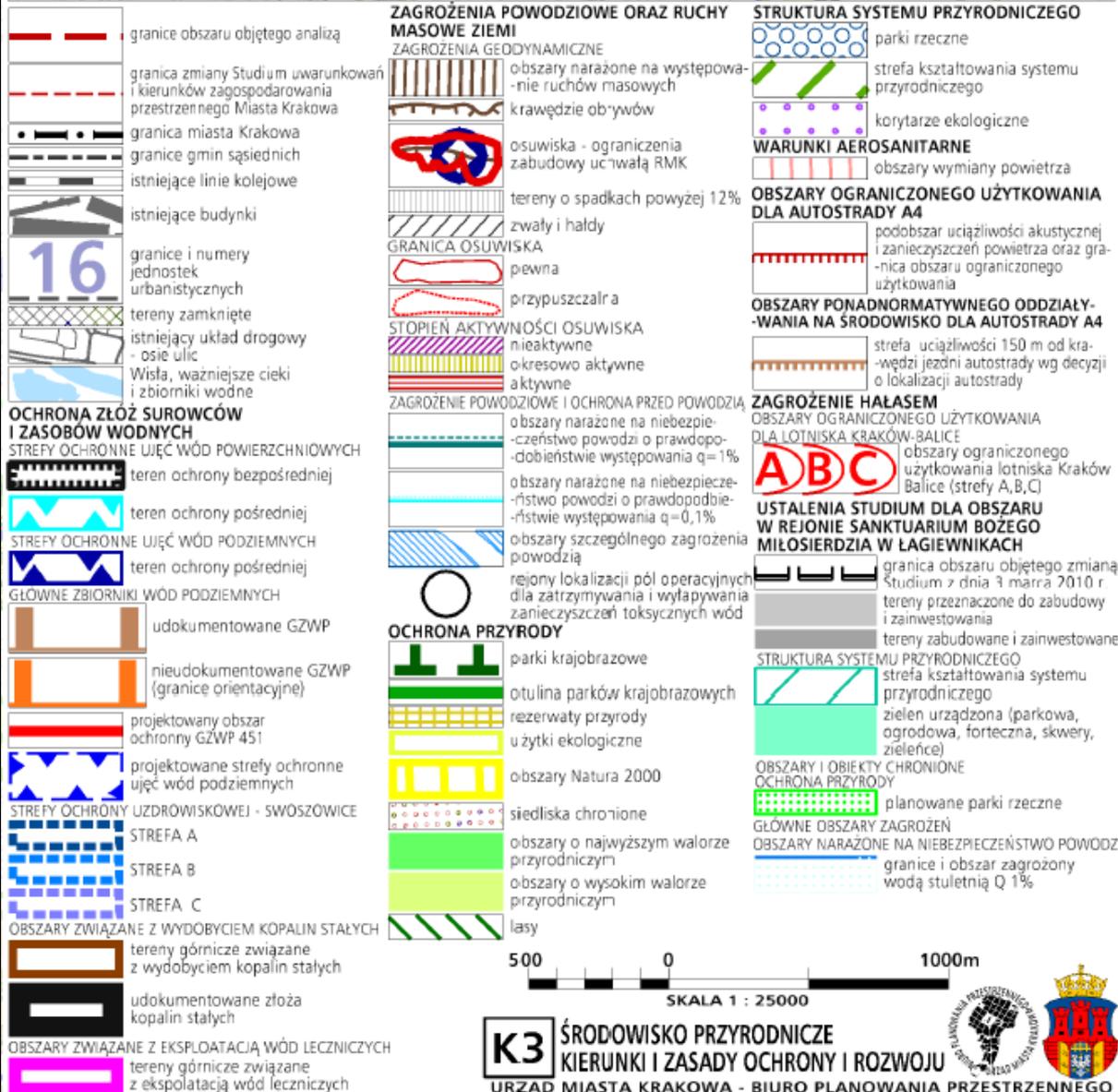
SKALA 1 : 25000

**K2**

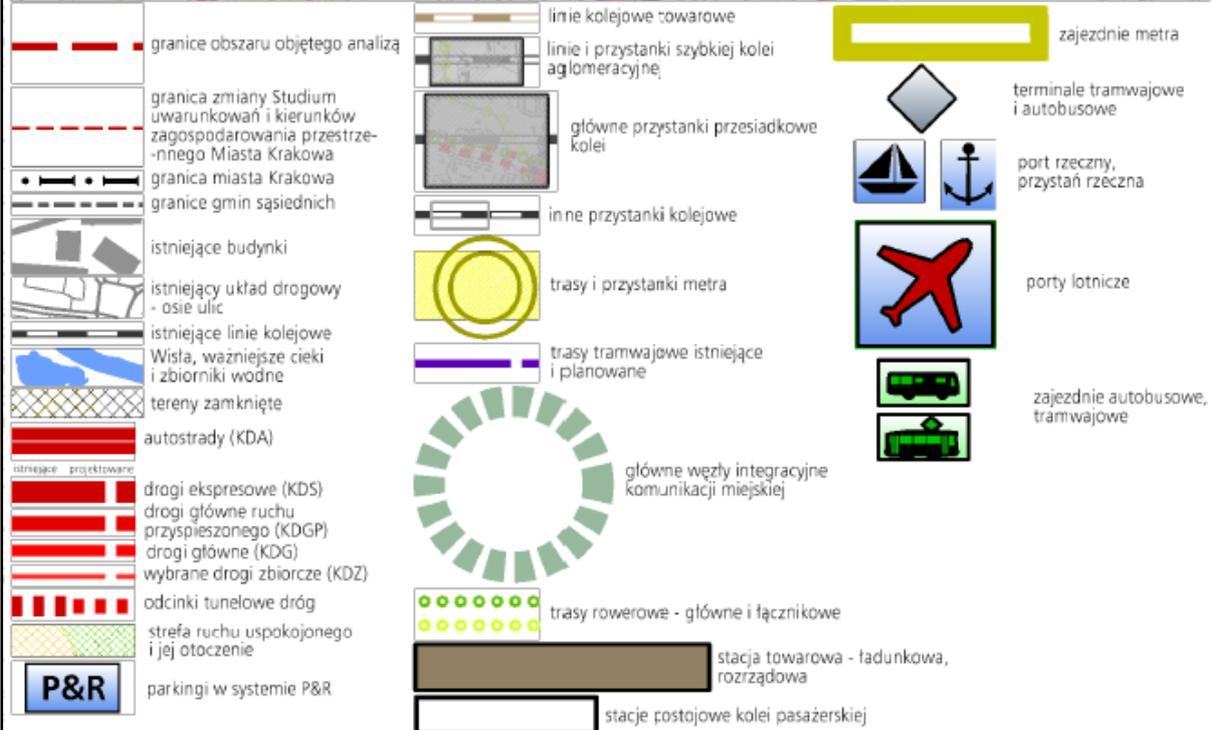
**ŚRODOWISKO KULTUROWE  
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

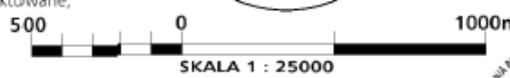
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



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

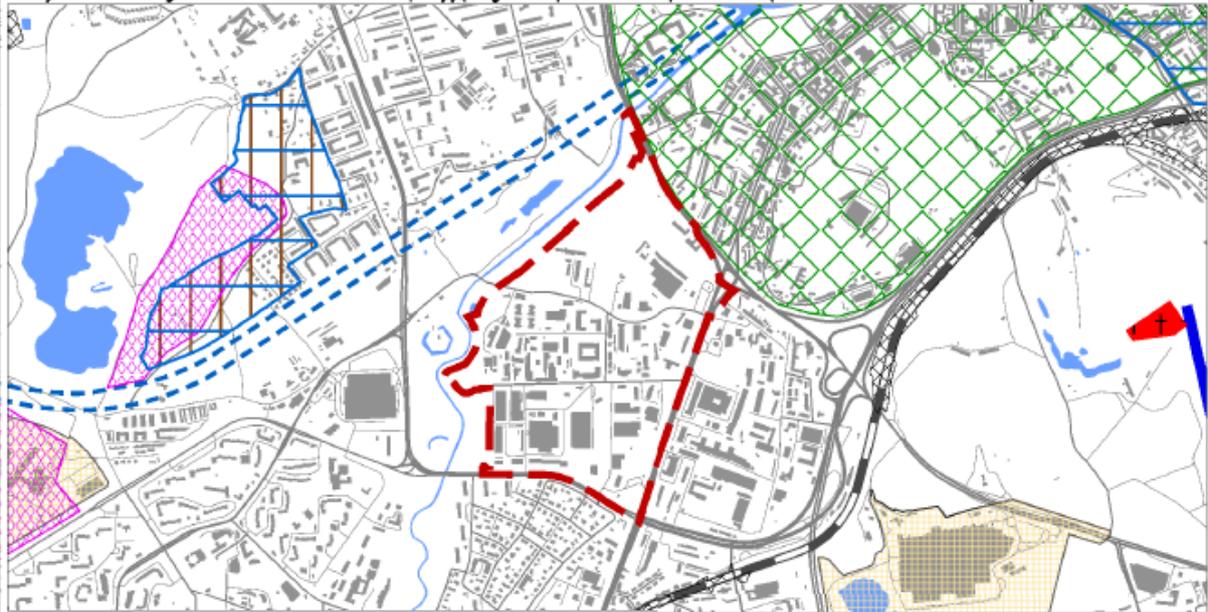


**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁAGIEWNIKACH**



**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 analizą

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich



- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - łacie ulic



- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciek 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 ciek i zbiorniki wodne
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane

- strefy, w których może wystąpić konieczność rozbudowy lub modernizacji systemu elektroenergetycznego
- obszar do skanalizowania w systemie centralnym
- rowy o strategicznym znaczeniu dla odwodnienia miasta wymagające rekonstrukcji

**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 spopielnia zwiłok

**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 WOD OPADOWYCH**

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

**Zielonki**

- planowany zbiornik małej retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego
- planowany zbiornik retencyjny wg Programu zwiększenia bezpieczeństwa 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
- \* kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
- \* kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**Wieliczka**

- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**SYSTEM CIEPLOWNICZY**

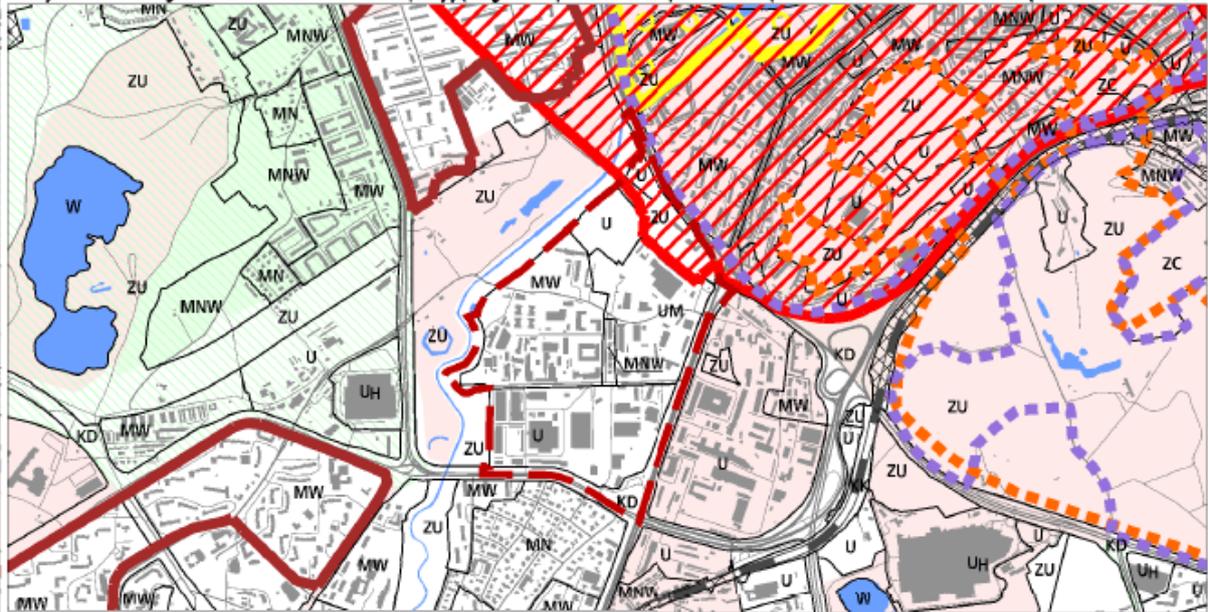
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji spięcia systemowe miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii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

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



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

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



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

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

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

**OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH**

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

**OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

**OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

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

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

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- W, UH, PU, ZC, ZU, ZR, IT, W, KK, KD
- 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, L, S, Lz, Rz, Ls,)

**OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

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



**K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

