

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



MARZEC 2021 R.

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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego: *Elżbieta Szczepińska*

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

**Czasowe Zastępstwo na stanowisku Kierownika
Pracowni Prac Studialnych:** *Tomasz Antosiewicz*

Opracowanie analizy: *Damian Korecki
Urszula Nowak-Błaszczyna
Beata Wojda-Mucha*

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:

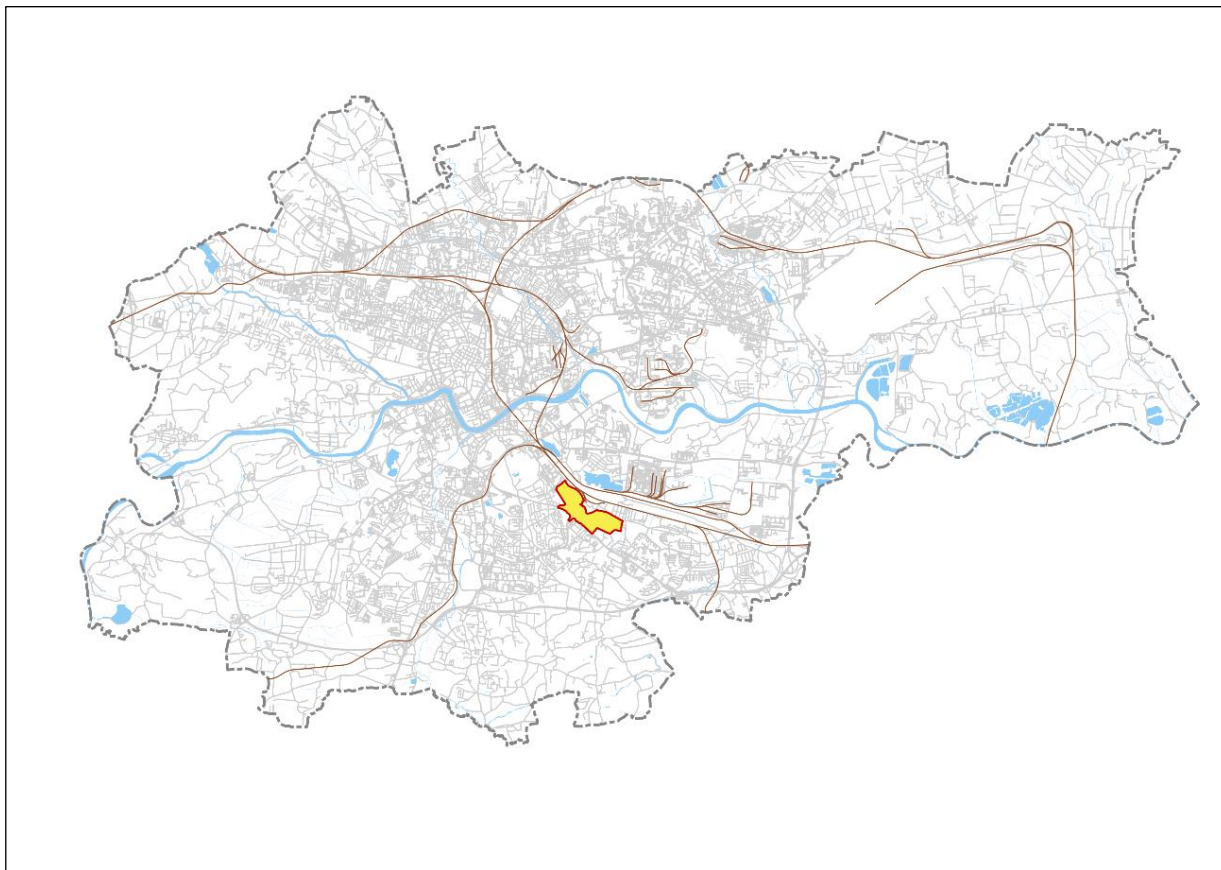
I.	UWARUNKOWANIA.....	4
1.	Położenie obszaru opracowania.....	4
2.	Stan zainwestowania.....	6
3.	Obsługa komunikacyjna obszaru.....	7
4.	Infrastruktura techniczna	9
5.	Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	9
5.1.	Struktura gruntów wg własności	9
5.2.	Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania	10
6.	Problemy przestrzenne	12
7.	Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego.....	12
7.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	12
7.2.	Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe	21
7.3.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego....	21
7.4.	Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	23
7.4.1.	Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	23
7.4.2.	Analiza wniosków i decyzji o ustalenie warunków zabudowy	24
7.4.3.	Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę	29
8.	Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	33
9.	Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	35
II.	ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM	35
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 w południowej części miasta, na terenie Dzielnic: XI Podgórze Duchackie, XII Bieżanów-Prokocim oraz XIII Podgórze, w obrębach: 50, 51, 52, 53, Podgórze.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **100,19 ha**.



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

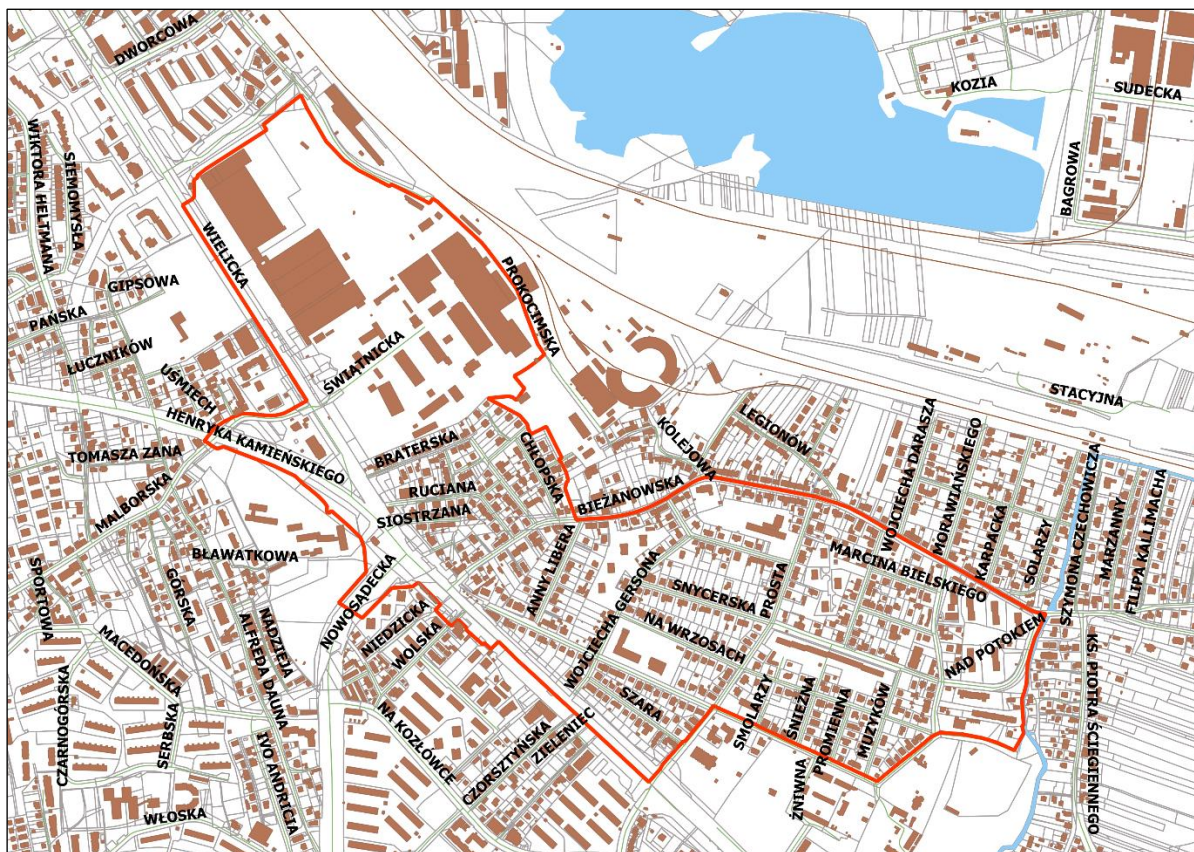
Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północy:** zaczynając od północnego narożnika działki nr 49/5, obr. 52 Podgórze w kierunku wschodnim granica przebiega wschodnią granicą działek nr: 49/5, 81/21, obr. 52 Podgórze, następnie przecinając ww. działkę nr 81/21, obr. 52 Podgórze do granicy z działką nr 18, obr. 53 Podgórze. Na dalszym odcinku granica poprowadzona jest wschodnią granicą działek nr: 18, 19/1, 20/2, 21/2, 22/2, 23/2, 24/1, 963/1, 132, obr. 52 Podgórze, następnie północną granicą działki nr 1132/1, obr. 53 Podgórze, północną, wschodnią oraz południową granicą działki nr 1276, obr. 53 Podgórze, następnie przecinając działkę nr 975, obr. 53 Podgórze stanowiącą ulicę Konwaliową, wschodnią granicą działki nr 141/1, obr. 53 Podgórze, następnie przecinając działkę nr 143, obr. 53 Podgórze oraz fragmentem jej południowej granicy, następnie wschodnią granicą działek nr: 144, 147, obr. 53 Podgórze. Na dalszym odcinku granica przebiega po terenie działki nr 992/1, obr. 53 Podgórze stanowiącej ulicę Bieżanowską (osią ww. ulicy), następnie przecinając ww. działkę do granicy z działką nr 996/5, obr. 53 Podgórze;
- **od wschodu:** wschodnią granicą działki nr 996/5, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Nad Potokiem) oraz wschodnią granicą działek nr: 406/4, 698/6, 699/2, 697, 715/6,

715/7, obr. 53 Podgórze do granicy z działką nr 997/1, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Na Wrzosach);

- **od południa:** południową granicą działek nr: 715/7, 715/2, 695, obr. 53 Podgórze, przecinając działkę nr 998/4, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Górników), następnie wschodnią granicą działek nr: 749/1, 754, 753, 755, 758, 759, 761, obr. 53 Podgórze, wschodnią i południową granicą działki nr 762, obr. 53 Podgórze, południową granicą działki nr 1019, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Muzyków), następnie południową granicą działek nr: 763, 764, 765/2, obr. 53 Podgórze. Następnie południową granicą działki nr 1018, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Promiennej) i dalej południową granicą działek nr: 1122/1, 1121/3, 1120/3, 1119/1, 787/5, obr. 53 Podgórze, południową granicą działki nr 1017, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Śnieżnej), południową granicą działek nr: 788/1, 789, 798/2, 798/1, 799, obr. 53 Podgórze, południową granicą działki nr 1016/2, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Smolarzy), południową granicą działek nr: 800/2, 1313, obr. 53 Podgórze, następnie przecinając działkę nr 1002/7, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Prostej) do południowego narożnika działki nr 810, obr. 53 Podgórze. Następnie wschodnią granicą działki nr 1006/5, obr. 53 Podgórze (w ciągu al. Adolfa Dygasińskiego), wschodnią granicą działek nr: 846, 847/1, 848/1, 849/1, 849/4, obr. 53 Podgórze oraz wschodnią granicą działki nr 1008/2, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Szarej) i dalej wschodnią granicą działek: nr 884/6, 883/11, 883/12, 883/8, obr. 53 Podgórze. Następnie przecinając działkę nr 1363, obr. 53 Podgórze oraz jej wschodnią granicą (w ciągu ul. Wielickiej), następnie przecinając działkę nr 1376, obr. 53 Podgórze, (w ciągu ul. Wielickiej) do granicy z działką nr 1361, obr. 53 Podgórze. Na dalszym odcinku południową granicą działki nr 1376, obr. 53 Podgórze (osią ul. Wielickiej) do północnego narożnika działki nr 1347, obr. 53 Podgórze. Następnie granica przebiega wschodnią oraz fragmentem południowej granicy działki nr 1346, obr. 53 Podgórze, fragmentem wschodniej granicy oraz południową granicą działki nr 1288/16, obr. 53 Podgórze, ponownie fragmentem południowej granicy działki nr 1346, obr. 53 Podgórze, następnie fragmentem wschodniej granicy działki nr 1288/1, obr. 53 Podgórze i dalej przecinając ww. działkę do granicy z działką nr 1344, obr. 53 Podgórze. Następnie fragmentem wschodniej granicy działek nr: 1344 i 1343, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Wielickiej) i dalej przecinając działkę nr 1343, obr. 53 Podgórze oraz południową granicą działki nr 1341/3, obr. 53 Podgórze (w ciągu ul. Wielickiej). Następnie granica poprowadzona jest południową granicą działek nr: 1288/20 i 1288/3, obr. 53 Podgórze oraz nr: 73/9, 71/8, 71/9, obr. 50 Podgórze, południową i zachodnią granicą działki nr 277/1, obr. 50 Podgórze, fragmentem zachodniej granicy działki nr 1340, obr. 53 Podgórze, południową granicą działki nr 1288/18, obr. 53 Podgórze, fragmentem wschodniej granicy działki nr 1288/10, obr. 50 Podgórze, południową granicą działki nr 305/9, obr. 50 Podgórze, fragmentem wschodniej granicy działki nr 296/9, obr. 50 Podgórze, wschodnią granicą działki nr 305/11, obr. 50 Podgórze, przecinając działki nr: 305/11, 50/53, 50/25, obr. 50 Podgórze (w ciągu ul. Nowosądeckiej), następnie fragmentem zachodniej granicy działki nr 50/25, obr. 50 Podgórze, zachodnią granicą działek nr: 50/33, 50/32, obr. 50 Podgórze, przecinając działki nr: 50/54, 51/15, 51/10, obr. 50 Podgórze do zachodniego narożnika działki nr 1329, obr. 53 Podgórze, następnie południową granicą działek nr: 1295/1 i 1295/2, obr. 53 Podgórze oraz działek nr: 156/13 i 156/14, obr. 51 Podgórze (w ciągu ul. Henryka Kamieńskiego), następnie fragmentem południowej granicy działki nr 373, obr. 51 Podgórze do granicy z działką nr 377, obr. 50 Podgórze;

- **od zachodu:** od wschodniego narożnika działki nr 377, obr. 50 Podgórze południową granicą ww. działki, fragmentem południowo-zachodniej granicy działki nr 373, obr. 51 Podgórze, przecinając działkę nr 156/14, obr. 51 Podgórze (w ciągu ul. Henryka Kamieńskiego), następnie przecinając działki nr: 137/11 i 149/6, obr. 51 Podgórze, półocną granicą działki nr 169/6, obr. 51 Podgórze (w ciągu ul. Malborskiej) i dalej północną granicą działki nr 237, obr. 52 Podgórze (w ciągu ul. Wielickiej), następnie przecinając działki nr: 249, 251, 233, obr. 52 Podgórze (w ciągu ul. Wielickiej). Następnie granica przebiega po terenie działek nr: 233 i 232, obr. 52 Podgórze (osią ul. Wielickiej) i dalej przecinając ww. działki nr: 232 i 231, obr. 52 Podgórze. Następnie północną granicą działek nr: 81/23, 81/19, obr. 52 Podgórze, przecinając na fragmencie działkę nr 81/18, obr. 52 Podgórze, ponownie północną granicą działki nr 81/19, obr. 52 Podgórze i dalej przecinając działki nr: 81/18, 81/20, obr. 52 Podgórze, północno-zachodnią granicą działek nr: 81/21, 48/19, 49/5, obr. 52 Podgórze do północnego narożnika działki nr 49/5, obr. 52 Podgórze.



Rys. 2. Granice obszaru objętego analizą.

2. Stan zainwestowania

W obszarze objętym analizą – w większości zainwestowanym – dominuje zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna), usługowa oraz usługowo-produkcyjna i składowa.

W ramach istniejącego zagospodarowania terenów, ze względu na przeważający rodzaj zabudowy, wyodrębnia się następujące „podobszary”:

- **północny**, na północ od ul. Braterskiej - dominuje zabudowa produkcyjna i składowa. Budynki, w większości 2- lub 3-kondygnacyjne (rzadziej 5-kondygnacyjne) o dużych gabarytach i rozległej powierzchni zabudowy. Place składowe stanowią istotny udział w powierzchni zainwestowanej podobszaru,

- **południowy**, na wschód od ul. Wielickiej. Dominuje zabudowa mieszkaniowa, jedno- i wielorodzinna. Budynki mieszkalne jednorodzinne to obiekty 3- i 4-kondygnacyjne, w układzie: wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, z dachami: płaskimi, dwu- i rzadziej wielospadowymi. Uzupełnienie stanowią budynki gospodarcze i garaże, a także budynki mieszkalno-usługowe i usługowe. Z kolei budynki mieszkalne wielorodzinne to obiekty: 3-, 4-, 5-kondygnacyjne (przy ul. Snycerskiej) oraz 11-kondygnacyjne (przy ulicach: Wojciecha Gersona, Gen. Jakuba Jasińskiego, Biezanowskiej i Nad Potokiem). Zabudowa usługowa obejmuje obiekty z zakresu: oświaty i kultury (XV Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 61, Biblioteka Kraków i Młodzieżowy Dom Kultury); zdrowia (centrum medyczne, klinika weterynaryjna), handlu, gastronomii oraz usług pozostałych. Budynki usługowe, w większości są 3-kondygnacyjne,
- **zachodni**, pomiędzy ulicami: Wielicką, Henryka Kamieńskiego i Malborską. Zabudowa usługowa (1-kondygnacyjna) obejmująca sprzedaż i obsługę pojazdów oraz stację paliw.



Rys. 3. Ortofotomapa (z 2019 r.) z granicami obszaru objętego analizą.

Występujące w obszarze objętym analizą tereny zieleni ograniczone są do zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie.

Powiązania zewnętrzne obszaru objętego analizą zapewniają ulice: Wielicka, Henryka Kamieńskiego, Nowosądecka i Biezanowska.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy

Zewnętrzny układ komunikacyjny, znajdujący się częściowo w granicach obszaru objętego analizą stanowią drogi o znaczeniu ponadlokalnym (drogi powiatowe) w ciągach

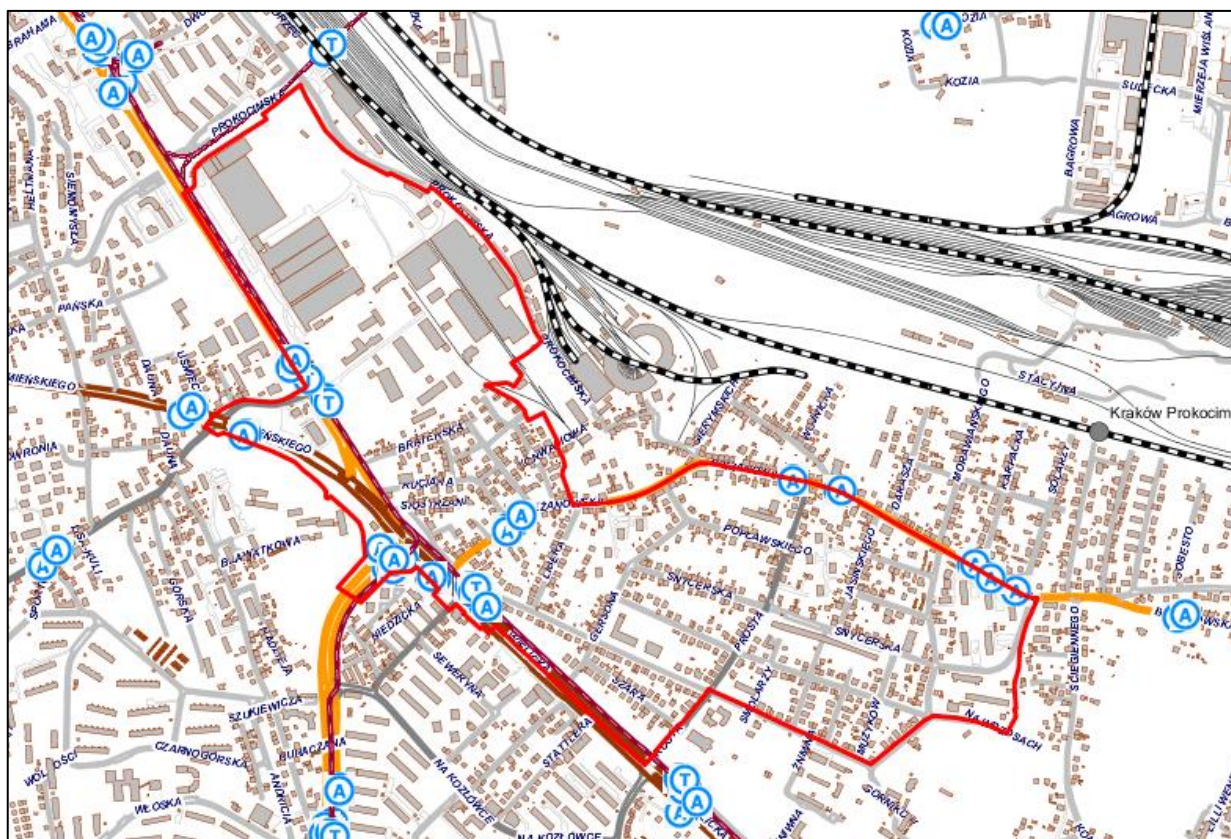
ulic: Wielickiej, Henryka Kamieńskiego, Nowosądeckiej i Biezanowskiej oraz drogi o znaczeniu lokalnym (gminne) w ciągach: ulicy Prostej, Alei Adolfa Dygasińskiego i ulic: Górników, Na Wrzosach, Nad Potokiem i droga wewnętrzna – ul. Prokocimska.

Z kolei wewnętrzną, niezbędną obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi gminne w ciągach ulic: Chłopskiej, Andrieja Sacharowa, Rucianej, Piotra Bardowskiego, Mazurskiej, Za Lipkami, Anny Libera, Wojciecha Gersona, Wacława Popławskiego, Snycerskiej, Na Wrzosach, Śnieżnej, Gen. Jakuba Jasińskiego, Jana Kantego Andrusikiewicza i Górników, a także drogi wewnętrzne i dojazdy do nieruchomości.

W centralnej części obszaru objętego analizą planowany jest wg Studium przebieg drogi głównej ruchu przyspieszonego (Trasy Nowopłaszowskiej) w ramach III obwodnicy Krakowa, będącej łącznikiem ul. Nowosądeckiej z Trasą Nowobagrową.

Parkowanie

Obszar objęty analizą znajduje się poza strefami płatnego parkowania, zaś parkowanie pojazdów odbywa się na wyznaczonych parkingach, wzdłuż ulic oraz w obrębie prywatnych posesji.



Rys. 4. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego analizą.

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się po wyznaczonych chodnikach. Z kolei ruch rowerowy realizowany jest po wyznaczonej wzdłuż ul. Wielickiej i na fragmencie ul. Nowosądeckiej drodze rowerowej, zaś na pozostałym obszarze – po drogach przeznaczonych dla samochodów.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa komunikacją zbiorową odbywa się przy wykorzystaniu miejskiego taboru autobusowego i tramwajowego, jak również pojazdów prywatnych przewoźników.

Autobusy kursują ulicami: Nowosądecką, Henryka Kamieńskiego, Wielicką i Bieżanowską, natomiast tramwaje ulicami: Nowosądecką i Wielicką oraz estakadą nad terenami kolejowymi.

Kolej

W sąsiedztwie obszaru objętego analizą, po jego północno-wschodniej stronie przebiega linia kolejowa E30 z najbliższymi przystankami kolejowymi: Kraków Płaszów i Kraków Prokocim.

4. Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, w większości zlokalizowaną wzdłuż dróg.

Według ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* ww. obszar, za wyjątkiem planowanej w jego południowej części, na kierunku: północny-wschód – południowy-zachód elektroenergetycznej podziemnej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV, nie wymaga budowy lub przebudowy systemów infrastruktury technicznej.

Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A., zaś głównym odbiornikiem ścieków z obszaru jest Oczyszczalnia Ścieków Płaszów.

System gazowniczy

Cały obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

System elektroenergetyczny

Obszar objęty analizą w całości pokryty jest siecią elektroenergetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe. W części południowej, o czym mowa powyżej, planowana jest wg *Studium* budowa elektroenergetycznej podziemnej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV.

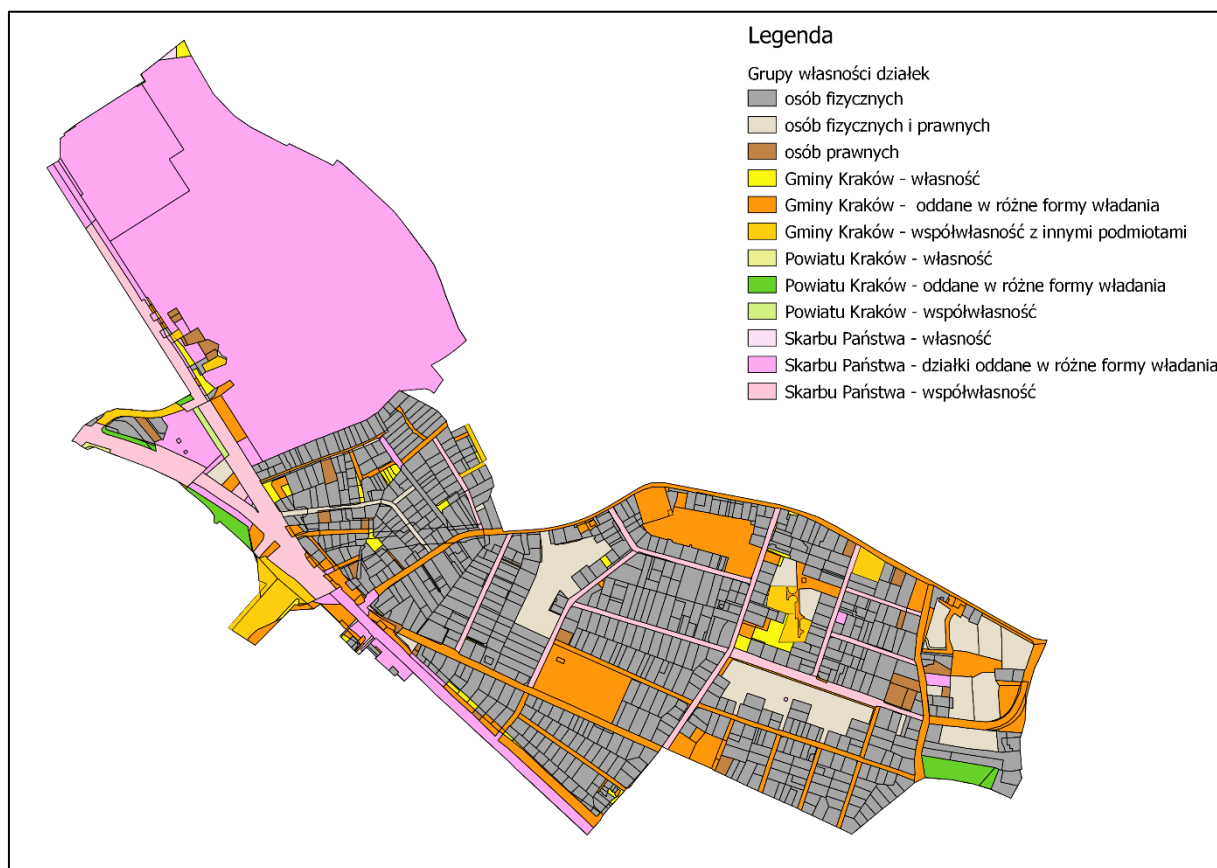
System ciepłowniczy

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego.

5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1. Struktura gruntów wg własności

W obszarze objętym analizą dominują grunty stanowiące własność: osób fizycznych (ok. 38%) oraz Skarbu Państwa odane w różne formy władania (ponad 32%). Około 12% nieruchomości zostało oddanych przez Gminę Kraków w różne formy władania, natomiast we własności osób fizycznych i prawnych znajduje się ponad 6% działek. Podobny udział w strukturze własności gruntów, tj. ponad 6% stanowią grunty Skarbu Państwa we współwłasności z innymi podmiotami. Pozostałe formy własności i władania nieruchomościami obejmują grunty stanowiące 5,4% powierzchni obszaru objętego analizą.



Rys. 5. Grunty wg własności w obszarze objętym analizą (stan na marzec 2021 r.).

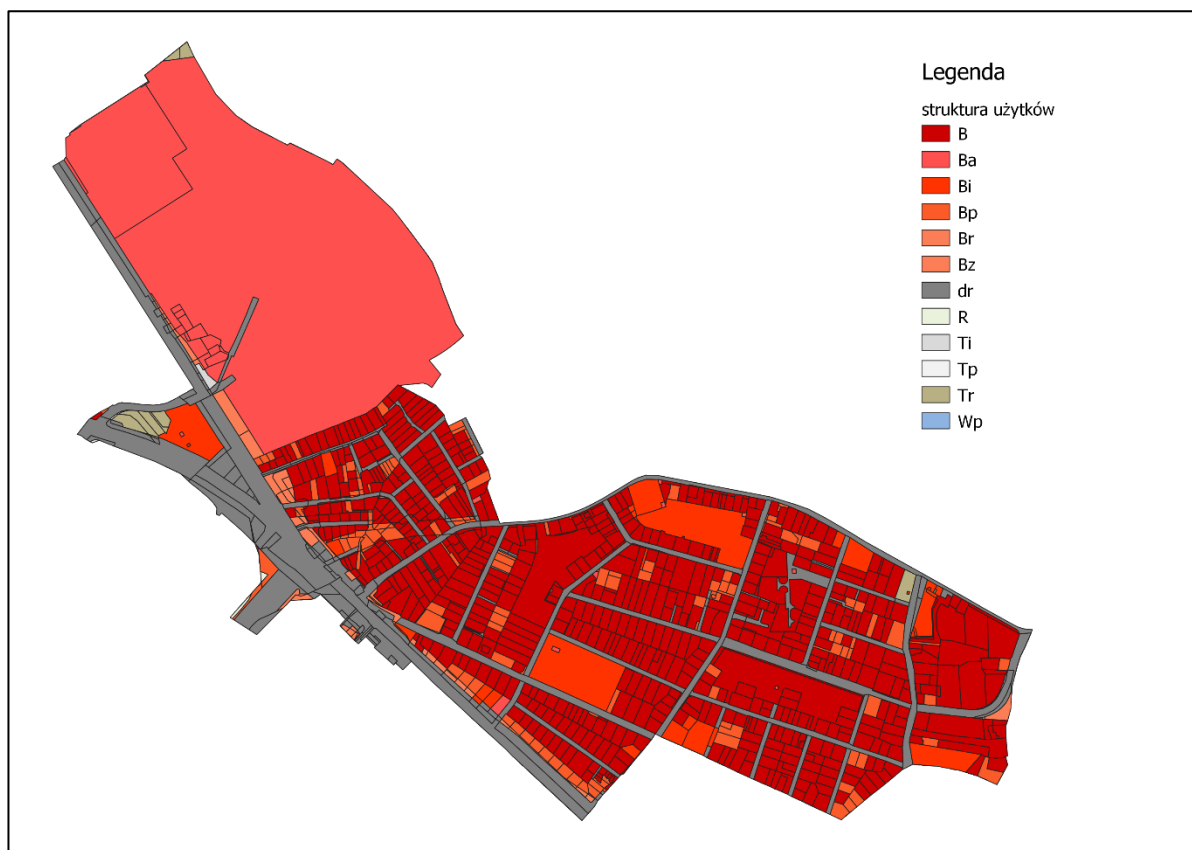
Tab. 1. Struktura gruntów wg własności w obszarze objętym analizą (stan na marzec 2021 r.)

Grunty stanowiące własność	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
Osób fizycznych	38,03	37,96
Osób fizycznych i prawnych	6,37	6,36
Osób prawnych	1,27	1,27
Gminy Kraków	1,04	1,04
Gminy Kraków oddane w różne formy władania	11,67	11,65
Gminy Kraków we współwłasności z innymi podmiotami	2,02	2,02
Powiatu Kraków	0,04	0,04
Powiatu Kraków oddane w różne formy władania	0,89	0,89
Powiatu Kraków we współwłasności z innymi podmiotami	0,12	0,10
Skarbu Państwa	0,04	0,04
Skarbu Państwa oddane w różne formy władania	32,40	32,34
Skarbu Państwa we współwłasności z innymi podmiotami	6,30	6,29
Razem:	100,19	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie EGIB.

5.2. Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania

W obszarze objętym analizą – wg danych z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) – spośród kategorii użytkowania gruntów, dominują tereny mieszkaniowe (B) - około 40,5% oraz tereny przemysłowe (Ba) – ponad 29%. Ponad 18% powierzchni obszaru objętego analizą użytkowanych jest jako drogi (dr), zaś grunty zabudowane i zurbanizowane łącznie stanowią ponad 99% powierzchni analizowanego obszaru.



Rys. 6. Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na marzec 2021 r.).

Tab. 2. Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na marzec 2021 r.)

Grunty wg kategorii ich użytkowania	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
B – tereny mieszkaniowe	40,51	40,43
Ba – tereny przemysłowe	29,21	29,15
Bi – inne tereny zabudowane	5,75	5,74
Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	4,60	4,59
Bz – tereny rekreacyjno wypoczynkowe	1,30	1,30
dr – drogi	18,12	18,09
Ti – inne tereny komunikacyjne	0,06	0,06
Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,01	0,01
Grunty zabudowane i zurbanizowane łącznie:	99,56	99,37
R - grunty orne	0,04	0,04
Grunty rolne łącznie:	0,04	0,04
Tr – tereny różne	0,59	0,59
Tereny różne łącznie:	0,59	0,59
Razem:	100,19	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie EGIB.

6. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne, zasadniczo odnoszą się do części centralnej i południowej obszaru objętego analizą, tj. terenów zabudowanych w większości, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Są to:

- brak kompleksowo określonych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy, zwłaszcza w części południowej, gdzie zabudowa realizowana jest w oparciu o zasadę tzw. *dobrego sąsiedztwa*,
- brak przestrzeni publicznych służących integracji społeczności lokalnych,
- brak ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej,
- niewystarczająca liczba miejsc postojowych.

Ponadto, należy zwrócić uwagę na:

- planowaną w części centralnej obszaru objętego analizą, realizację drogi głównej ruchu przyspieszonego – tzw. Trasy Nowopłaszowskiej,
- konieczność zmiany w części północnej obszaru objętego analizą, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów wykorzystywanych dotychczas na cele produkcyjne i składowe, ze względu na zmianę w 2014 r. określonego w *Studium Miasta Krakowa* kierunku polityki przestrzennej, polegającego na ustaleniu głównego kierunku zagospodarowania tychże nieruchomości na *Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM)*,
- pogarszający się stan zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (blokowej), wymagającej podjęcia działań rehabilitacyjnych.

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

7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

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* (dalej: *Studium*), dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomach II i III wraz z rysunkiem *Studium* – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. (...);
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, (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) 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, (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) 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 pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), MW), usługowo-mieszkaniową (UM), (...) – 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) (...);
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. (...);
14. (...);
15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

W obszarze objętym analizą, znajdującym się w granicach **strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU) nr: 13 Płaszów-Zabłocie, 31 Stary Prokocim oraz 32 Wola Duchacka**, występują następujące kategorie terenów wyznaczone w Studium:

- w obrębie SJU nr 13 Płaszów-Zabłocie: MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz KD – Tereny komunikacji,
- w obrębie SJU nr 31 Stary Prokocim: MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz KD – Tereny komunikacji,
- w obrębie SJU nr 32 Wola Duchacka: MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – Tereny usług oraz KD – Tereny komunikacji.

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

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 nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

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 nieurzządzona).

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 nieurzządzona 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 nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Tab. 3. Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą.

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	49,12	49,03
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	9,52	9,50
Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UM	27,59	27,54
Tereny usług - U	0,02	0,02
Tereny komunikacji - KD	13,94	13,91
Razem:	100,19	100,00

Źródło: opracowanie własne.

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 nieurzządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe

i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium (s. 79-84 oraz s. 173-182), w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

W obrębie SJU nr 13 Płaszów-Zabłocie:

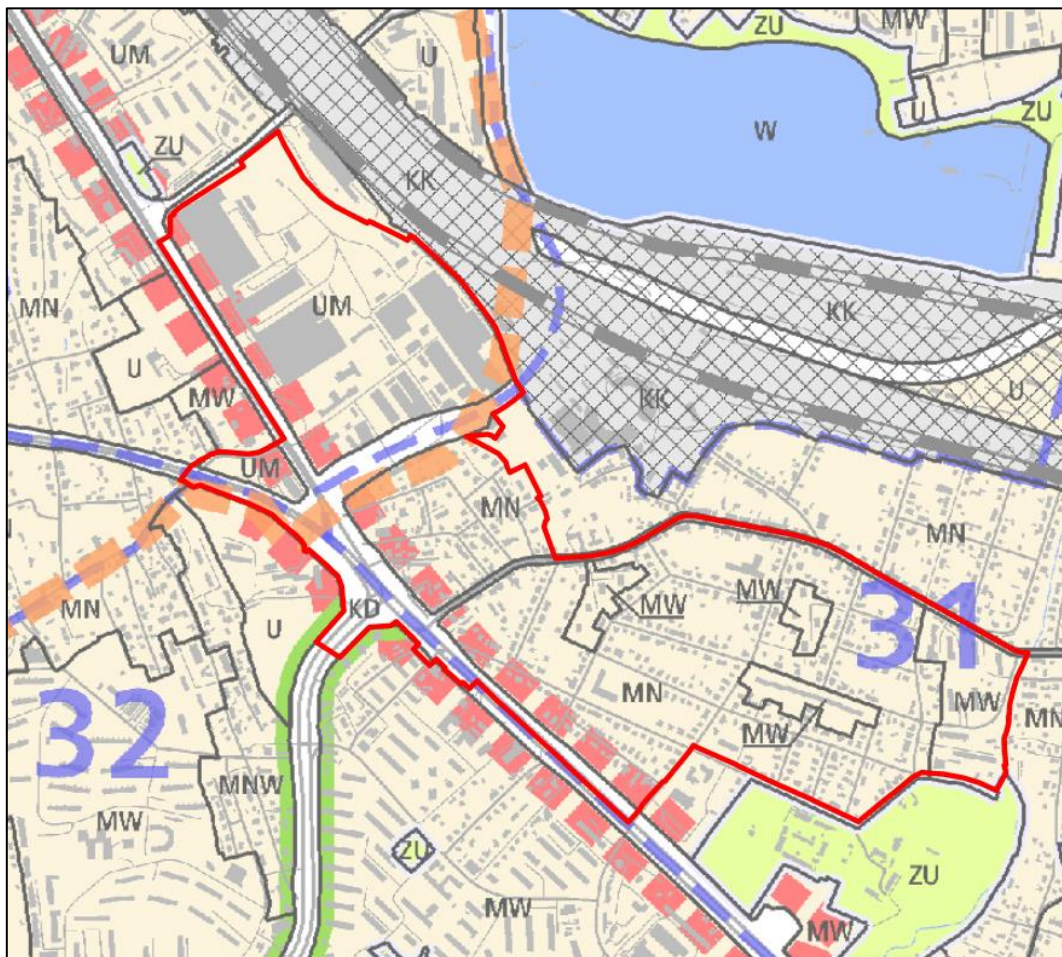
- **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**
 - Wzmacnianie roli ul. Wielickiej (...) jako podstawowej przestrzeni publicznej obudowanej usługami;
 - Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Wielickiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, kształtowanej jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
 - Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
 - Tereny dawnych zakładów KABEL przy ul. Wielickiej do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
 - Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym wzdłuż ul. Wielickiej, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
 - Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Wielicką (...).
- **standardy przestrzenne:**
 - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, lokalizowana wzdłuż istniejących ulic;
 - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w układzie pierzejowym tworzącym kwartały zabudowy;
 - Zabudowa usługowa w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (...) wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%;
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Henryka Kamieńskiego (...) min. 20%;
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%.
- **wskaźniki zabudowy:**
 - Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m, (...), a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Henryka Kamieńskiego do 16m;
 - Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, (...), a w rejonie ul. Prokocimskiej (teren dawnej fabryki Kabel) do 33m;
 - Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Henryka Kamieńskiego (...) do 100%.

- **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**
 - (...). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym Twierdzy Kraków - do zachowania;
 - Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - Ochrony i kształtowania krajobrazu: - obejmuje całość jednostki, (...);
 - Wskazania dla wybranych elementów:
(...). Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych. Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia) (...), przy ul. Prokocimskiej, miejsce egzekucji publicznej, 26 czerwca 1942 r.
- **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):**
 - Fragmentarycznie Główny Zbiornik Wód Podziemnych 451 oraz w większym zakresie proponowany jego obszar ochronny.
- **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**
 - Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Wielicka - w klasie Z,
 - Transport zbiorowy:
 - linie tramwajowe w ulicach: Wielickiej, (...),
 - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas),
 - (...), planowany terminal przy węźle Kamieńskiego - Wielicka;
 - Planowany parking przesiadkowy P&R Wielicka/ Malborska.
- **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**
 - Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
 - Ograniczenia wynikające z: Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych (...).

W obrębie SJU nr 31 Stary Prokocim:

- **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**
 - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
 - Wzmacnianie roli ciągu ul. Wielickiej jako głównego ciągu komercyjnego w skali ogólnomiejskiej;
 - Wzmacnianie roli ciągu ul. Bieżanowskiej jako tradycyjnej osi kompozycyjnej starego Bieżanowa, z utrzymaniem charakteru zabudowy podmiejskiej;
 - Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
 - Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Wielicką, (...) i ul. Bieżanowską.
- **standardy przestrzenne:**
 - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową lokalizowaną wzdłuż istniejących ulic;
 - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy osiedlowej;
 - Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, (...), a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...).



Rys. 7. Fragment planszy K1 Studium z granicą obszaru objętego analizą.

▪ **wskaźniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, (...).

- **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**
 - W jednostce zachowane układy urbanistyczne dawnej wsi Prokocim oraz osiedla kolejowego. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr m.in.: (...) al. Adolfa Dygasińskiego; ewidencja: obiekty użyteczności publicznej, zabudowa mieszkaniowa). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.
 - Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje zachodnią i północną część jednostki: dawne układy urbanistyczne (...);
 - Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje zachodnią część jednostki; – występują ciągi widokowe.
 - Wskazania dla wybranych elementów:
Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.
- **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):**
 - Cała jednostka w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
 - W płn.-zach. części projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
 - Korytarze ekologiczne.
- **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**
 - Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Wielicka - w klasie GP,
 - ul. Bieżanowska - w klasie Z,
 - Transport zbiorowy:
 - linie tramwajowe w ul. Wielickiej, (...),
 - linie autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych.
- **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**
 - Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
 - Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV (...);
 - Ograniczenia wynikające z: Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych; (...).
- **dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:**
 - W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%.

W obrębie SJU nr 32 Wola Duchacka:

- **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**
 - Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli do rehabilitacji/rewitalizacji;
 - Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji;
 - Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Wielicką, ul. Nowosądecką (...).

- **standardy przestrzenne:**
 - Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
 - Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, (...);
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%, (...);
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%.
- **wskaźniki zabudowy:**
 - Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m;
 - Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 20m;
 - Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m;
 - Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%.
- **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**
 - Występują odcinki historycznych traktów drożnych - do zachowania.
 - Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - Ochrony i kształtowania krajobrazu (...);
 - Wskazania dla wybranych elementów:
(...). Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia): - ul. Nowosądecka przy skrzyżowaniu z ul. Wielicką - miejsce egzekucji publicznej, 1 lipca 1942 r.
- **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):**
 - Główny Zbiornik Wód Podziemnych 451 w części wschodniej jednostki;
 - W płn.-wsch. części projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451.
- **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**
 - Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - (...) ul. Nowosądecka - w klasie GP.
 - Transport zbiorowy:
 - linie tramwajowe w ul. (...) Nowosądeckiej,
 - linie autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych,
- **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**
 - Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
 - Ograniczenia wynikające z: Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych (...).

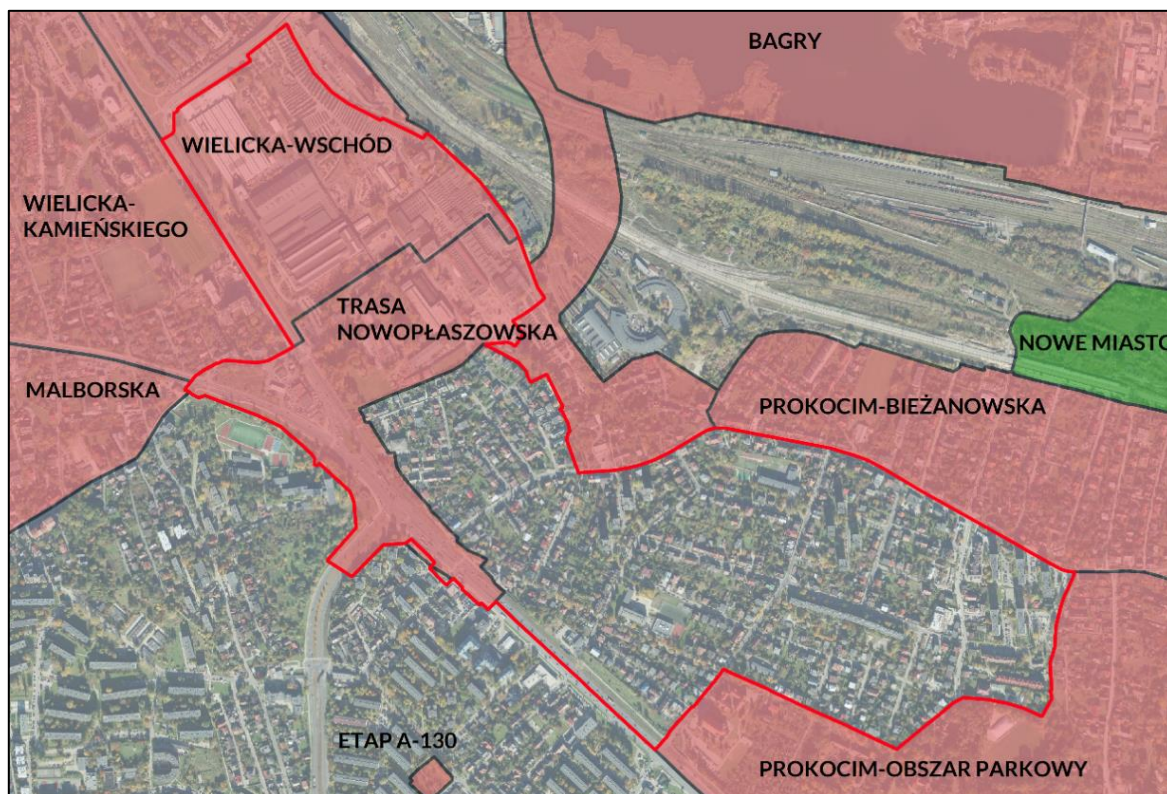
7.2. Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

W części północnej obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka Wschód” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 9 lipca 2013 r., poz. 4391), natomiast w części centralnej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Trasa Nowopłaszowska” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 29 listopada 2006 r., poz. 5126).

Z kolei, w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązują następujące plany miejscowe:

- mpzp obszaru „Malborska” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 29 maja 2020 r., poz. 3568),
- mpzp obszaru „Wielicka – Kamińskiego” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 10 lipca 2017 r., poz. 4617),
- mpzp obszaru „Prokocim – Bieżanowska” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 10 lipca 2013 r., poz. 4448),
- mpzp obszaru „Prokocim – Obszar Parkowy” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 5 lutego 2018 r., poz. 950).

Obecnie, w obszarze objętym analizą nie opracowywane są miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 8. Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie.

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,

przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

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 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 uwzględnia zarówno 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,

jak i wskazania dla kształtowania polityki przestrzennej Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, tj.:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnej i rozwój infrastruktury,
- zapewnienie konkurencyjnej jakości przestrzeni zamieszkania i warunków życia,
- przeciwdziałanie rozproszaniu 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 zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia (...) planu zagospodarowania przestrzennego województwa (...).*

Ustalenia obowiązującego od dnia 9 lipca 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uwzględniają wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego, w zakresie obszaru objętego powyższą analizą.

W związku z powyższym 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

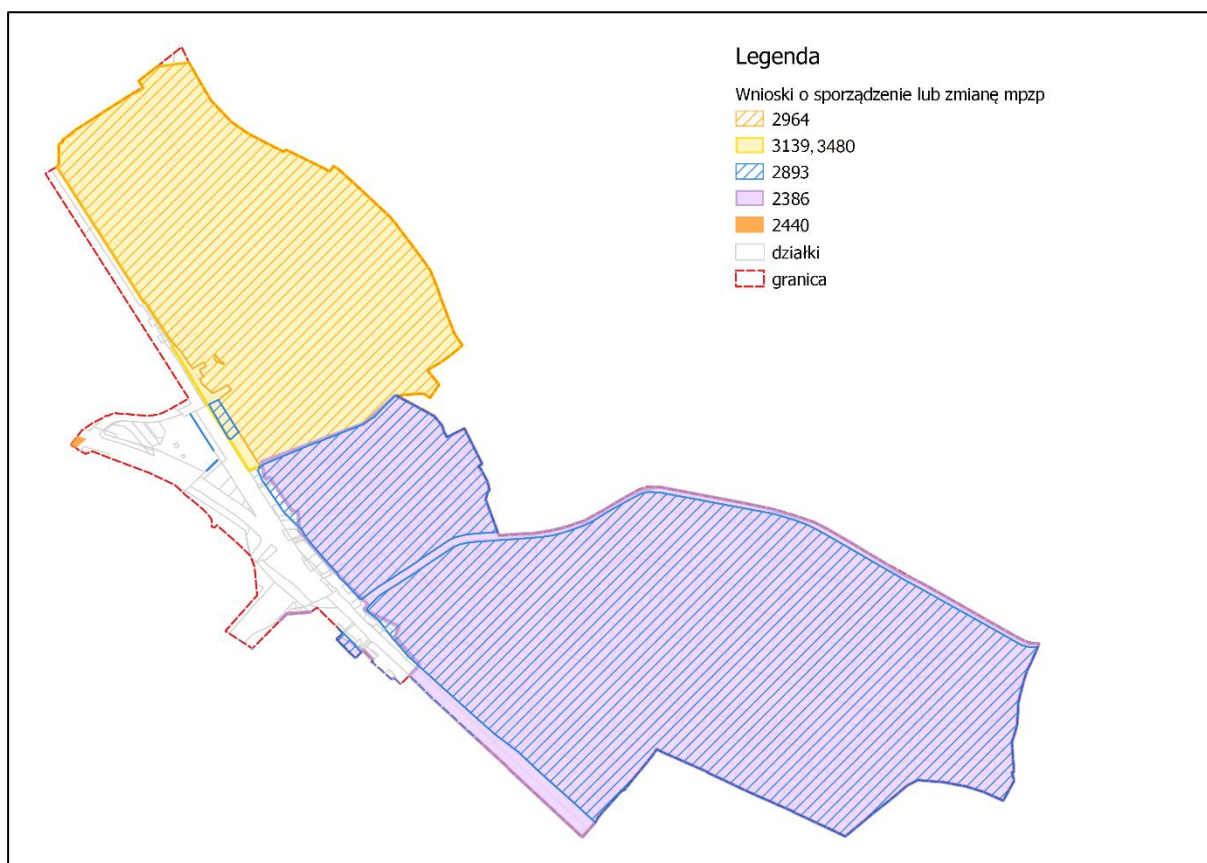
7.4.1. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą złożono **6 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Tab. 4. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1.	2386	osoba fizyczna	sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Prokocim	02.10.2015 r.
2.	2440	osoba fizyczna	sporządzenie mpzp dla obszaru pomiędzy ulicami Kamieńskiego i Malborską	12.02.2016 r.
3.	2893	Rada i Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim	sporządzenie mpzp dla terenów obejmujących osiedla mieszkaniowe na terenie Dzielnicy XII	22.12.2017 r.
4.	2964	osoba prawna	zmiana przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów – Rybitwy”, „Wielicka – Wschód”, „Trasy Nowopłaszowskiej”	13.06.2018 r.
5.	3139	osoba prawna	zmiana mpzp „Wielicka Wschód” oraz mpzp „Trasa Nowopłaszowska”, obejmujących teren TELEFONIKA KABLE SA – dz. 74/2, 65/4, 65/3, 74/4, 81/4, 74/3, 75/5, 81/23, 81/19, 81/21, 81/3, 74/5, 64/2, 81/7, 170/6, 170/4, 70/5, 70/6, 197, 196 – obr. 52 Podgórze oraz działek nr: 1282, 1283 obr. 53 Podgórze przy ul. Wielickiej 114 w Krakowie	02.05.2019 r.
6.	3480	osoba prawna	zmiana mpzp obszarów: „Wielicka-Wschód” oraz „Trasa Nowopłaszowska” w zakresie działek nr: 64/2, 65/3, 65/4, 70/5, 70/6, 74/2, 74/3, 74/4, 74/5, 75/5, 81/3, 81/4, 81/7, 81/19, 81/21, 81/23, 170/4, 170/6, 196, 197, obr. 52 Podgórze oraz działek nr: 1282, 1283, obr. 53 Podgórze.	09.03.2020 r. 10.03.2020 r.

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 9. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stan na dzień 15 marca 2021 r.).

7.4.2. Analiza wniosków i decyzji o ustalenie warunków zabudowy

W granicach analizowanego obszaru w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 15 marca 2021 r., wydane zostały **33 decyzje ustalające warunki zabudowy bądź ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego**, dotyczące:

1) budowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zjazdu przy ul. Górników (17 sierpnia 2018 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego z wewnętrznymi instalacjami oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Na Wrzosach (1 października 2018 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z infrastrukturą techniczną przy ul. Andrieja Sacharowa (18 stycznia 2019 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz zjazdem przy ul. Andrieja Sacharowa (5 marca 2019 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym i infrastrukturą techniczną przy ul. Braterskiej (19 września 2019 r.),
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Władysława Rożena/ ul. Żurawiej (8 października 2019 r.) – [nr 1 na Rys. 10],

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z infrastrukturą techniczną i zjazdem przy ul. Na Wrzosach (3 lutego 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego przy ul. Andrieja Sacharowa (20 marca 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zjazdem przy ul. Snycerskiej (26 listopada 2020 r.),
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego (składającego się z segmentów A, B, C) z garażem podziemnym, sieciami: wod.-kan, gazową, energii elektrycznej, deszczową wraz z budową zbiornika retencyjnego oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Bieżanowskiej (22 stycznia 2018 r.) – [nr 2 na Rys. 10],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, miejsc postojowych przy ul. Snycerskiej / ul. Górników (20 kwietnia 2018 r.) – [nr 3 na Rys. 10],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wraz z zjazdem z działki przy ul. Bieżanowskiej (9 lutego 2018 r.) – [nr 4 na Rys. 10],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wraz z infrastrukturą techniczną oraz zjazdem przy ul. Gen. Jakuba Jasińskiego (3 stycznia 2019 r.) – [nr 5 na Rys. 10],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wbudowanym wraz ze zjazdem przy ul. Bieżanowskiej (28 czerwca 2019 r.) – [nr 6 na Rys. 10],
- budynku usługowego (salonu samochodowego) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budową dwóch zjazdów z ul. Wojciecha Gersona i z ul. Prostej - przy ul. Wielickiej (17 stycznia 2018 r.) – [nr 7 na Rys. 10],
- budynku usługowego (usługi pralnicze) przy ul. Prostej (16 października 2018 r.),
- parkingu przy ul. Śnieżnej (11 czerwca 2019 r.) – [nr 8 na Rys. 10],
- schodów zewnętrznych do Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Wojciecha Gersona (decyzja z 5 stycznia 2021 r.);

2) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

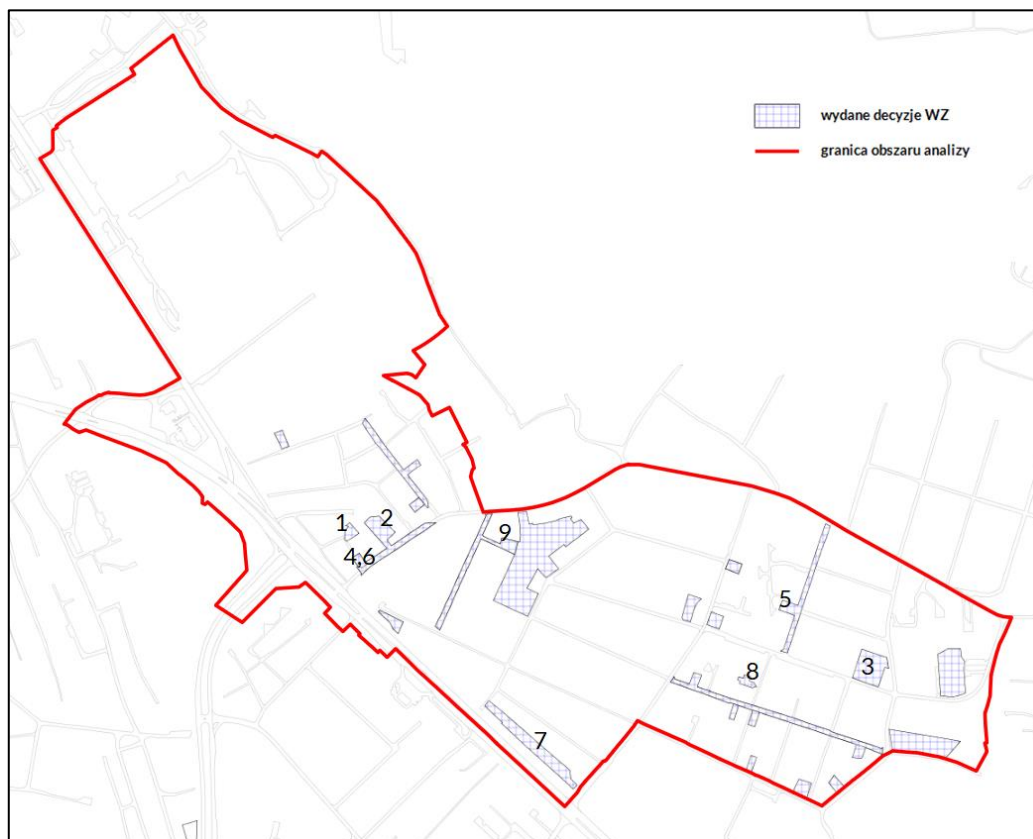
- istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Anny Libera (18 stycznia 2019 r.) – [nr 9 na Rys. 10],
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na cele mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Anny Libera (decyzja z dnia 7 marca 2019 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej przy al. Adolfa Dygasińskiego (4 kwietnia 2019 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy al. Adolfa Dygasińskiego (23 maja 2019 r.),
- przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z dobudową tarasu i schodów zewnętrznych oraz budowa wiaty parkingowej przy ul. Prostej (13 grudnia 2019 r.),
- rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z przeznaczeniem na cele mieszkalne przy ul. Na Wrzosach (15 lipca 2020 r.),
- rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną z przeznaczeniem na cele mieszkalne jednorodzinne przy ul. Śnieżnej (5 stycznia 2021 r.),
- przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego po byłym przedszkolu oraz pomieszczenia po byłej stacji transformatorowej z przeznaczeniem na lokale

mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Nad Potokiem (8 listopada 2018 r.),

- budynku usługowego (zakład mechaniki pojazdowej) przy ul. Prostej (28 marca 2019 r.),
- przebudowy, rozbudowy istniejącego budynku usługowego wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną przy al. Adolfa Dygasińskiego (29 marca 2019 r.),
- przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego umożliwiającą podział budynku na 8 samodzielnych lokali użytkowych o funkcji usługowej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną przy al. Adolfa Dygasińskiego (9 maja 2019 r.),
- przebudowy i adaptacji poddasza w budynku Młodzieżowego Domu Kultury im. K. I. Gałczyńskiego (filia przy ulicy Na Wrzosach) wraz ze zmianą sposobu użytkowania na salę wystawienniczą z dwiema pracowniami, łazienką i pomieszczeniem gospodarczym oraz dobudowy zewnętrznej klatki schodowej (z przewiązką łącznikową) wraz z windą i wc przy ulicy Na Wrzosach (5 grudnia 2019 r.).

Wydane **decyzje dotyczące infrastruktury technicznej** obejmowały budowę:

- sieci gazowej niskiego ciśnienia DN 110 SDR 17,6 PE100RC przy ul. Gen. Jakuba Jasińskiego (26 września 2019 r.),
- sieci gazowej niskiego ciśnienia przy ul. Bieżanowskiej (18 stycznia 2020 r.),
- sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Bieżanowskiej w Krakowie (3 listopada 2020 r.).



Rys. 10. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 15 marca 2021 r.).

Według stanu na dzień 15 marca 2021 r., w granicach obszaru objętego analizą prowadzone są **24 postępowania o ustalenie warunków zabudowy** (2 postępowania są zawieszone), dotyczące:

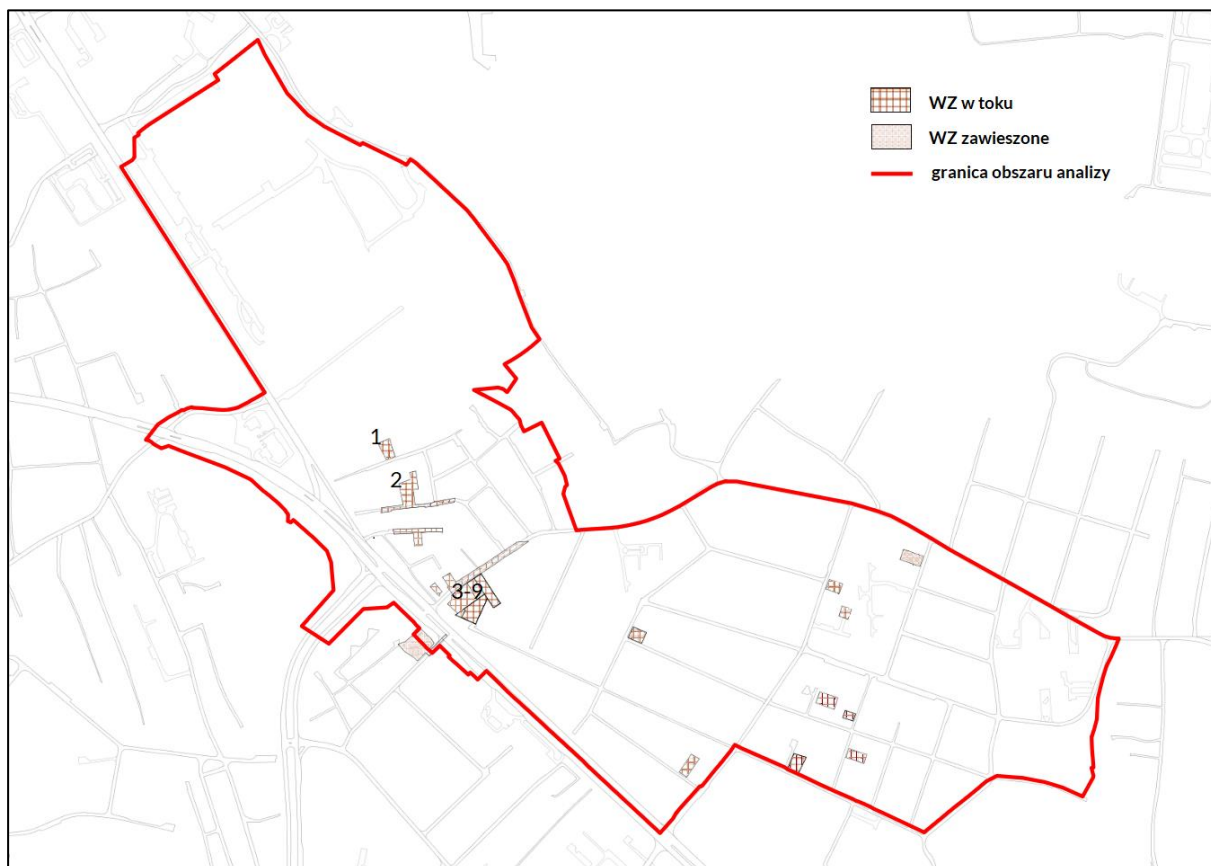
1) budowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej względem istniejącego budynku nr 17, zmianą sposobu zagospodarowania terenu poprzez utwardzenie dojazdów oraz miejsc parkingowych, wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną przy ul. Wojciecha Gersona,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Prostej,
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem podziemnym przy ul. Braterskiej – [nr 1 na Rys. 11],
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z wbudowanymi garażami wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Prostej,
- zespołu do 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z infrastrukturą techniczną, wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi wraz ze zjazdem z działki drogowej oraz rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przy ul. Rucianej – [nr 2 na Rys. 11],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i przebudową zjazdu przy al. Adolfa Dygasińskiego – [nr 3 na Rys. 11],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, układem dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi, ciągami pieszymi, wiatą śmietnikową oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Bieżanowskiej – [nr 4 na Rys. 11],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, układem dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi, ciągami pieszymi, wiatą śmietnikową oraz zagospodarowaniem terenu przy al. Adolfa Dygasińskiego – [nr 5 na Rys. 11],
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wbudowanym wraz ze zjazdem z działki drogowej przy ul. Bieżanowskiej – [nr 6 na Rys. 11],
- dwusegmentowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, układem dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi, ciągami pieszymi, wiatą śmietnikową oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Bieżanowskiej – [nr 7 na Rys. 11],
- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, układem dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi, ciągami pieszymi, wiatami śmietnikowymi, placem zabaw oraz zagospodarowaniem terenu przy al. Adolfa Dygasińskiego / ul. Bieżanowskiej – [nr 8 na Rys. 11],
- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, układem dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi, ciągami pieszymi, wiatami śmietnikowymi, placem zabaw oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Bieżanowskiej – [nr 9 na Rys. 11],

2) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- przebudowy i nadbudowy głównej części istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą kształtu dachu, zmianą zagospodarowania terenu

- poprzez utwardzenie dojeżdż, dojazdów oraz miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną przy ul. Wojciecha Gersona,
- nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Smolarzy,
 - rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami na budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i przebudową zjazdu przy al. Adolfa Dygasińskiego,
 - przebudowy wraz z nadbudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Siostrzanej,
 - części budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na cele mieszkalne jednorodzinne przy ul. Śnieżnej,
 - przebudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na cele mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Śnieżnej,
 - nadbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Bieżanowskiej,
 - istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej z garażem oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Szarej,
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śnieżnej.



Rys.11. Procedowane postępowania o ustalenie warunków zabudowy
(stan na dzień 15 marca 2021 r.).

Trzy postępowania dotyczą zmiany sposobu użytkowania trzech lokali mieszkalnych w budynku mieszkalno-usługowym z przeznaczeniem na lokal usługowy przy al. Adolfa Dygasińskiego.

Zawieszone postępowania dotyczą: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz zjazdem przy ul. Wolskiej oraz rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zmianą sposobu użytkowania z przeznaczeniem na budynek mieszkalny przy ul. Gen. Jakuba Jasińskiego.

Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy, 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.

7.4.3. Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W obszarze objętym analizą, w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 15 marca 2021 r., zostało wydanych **38 decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę** dla inwestycji dotyczących:

1) budowy obiektów kubaturowych:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z garażem wbudowanym oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi przy ul. Bieżanowskiej (27 marca 2020 r.) – [nr 1 na Rys. 12],
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Andrieja Sacharowa (8 lipca 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z garażem dwustanowiskowym oraz wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami przy ul. Braterskiej (11 września 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi i przyłączami przy ul. Górników (4 listopada 2019 r.),
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz zewnętrznymi przy ul. Władysława Rożena/ul. Żurawia (5 października 2020 r.) – [nr 2 na Rys. 12],
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Bieżanowskiej (19 grudnia 2018 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi przy ul. Na Wrzosach (25 września 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi przy ul. Na Wrzosach (1 lipca 2019 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Na Wrzosach (18 czerwca 2018 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi, zewnętrznymi odcinkami instalacji wewnętrznych oraz utwardzeniem nawierzchni dojeżdż, dojazdu i miejsc postojowych przy ul. Bieżanowskiej (19 września 2019 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi, budową dojeżdż i dojazdu do budynku oraz miejsc postojowych przy ul. Bieżanowskiej (24 września 2019 r.),

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Smolarzy (2 lutego 2018 r.),
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi oraz wewnętrznym układem drogowym przy ul. Gen. Jakuba Jasińskiego (5 października 2018 r. – decyzja zamienna do decyzji z 29 grudnia 2017 r.) – [nr 3 na Rys. 12],

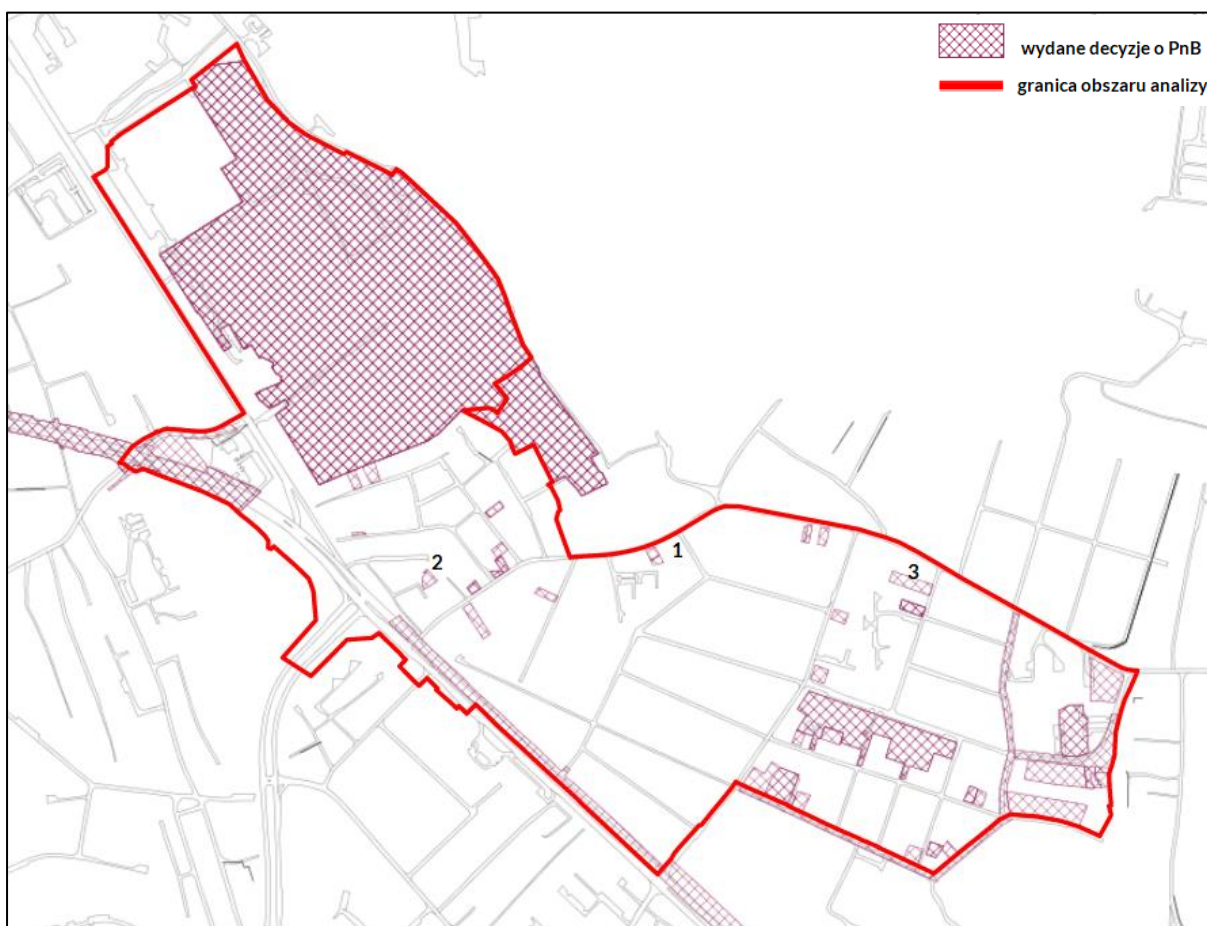
2) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów kubaturowych:

- istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługową wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz wyburzeniem garażu przy al. Adolfa Dygasińskiego (25 października 2018 r.),
- przebudowy wewnętrznej poddasza budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z rozbudową instalacji wewnętrznych przy ul. Anny Libera (29 września 2020 r.),
- rozbudowy loggii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bieżanowskiej (13 maja 2019 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Gen. Jakuba Jasińskiego (18 grudnia 2020 r.),
- przebudowy i nadbudowy budynku mieszkalno – usługowego z przeznaczeniem dodatkowej powierzchni na cele mieszkalne z rozbudową wewnętrznych instalacji przy ul. Piotra Bardowskiego/ul. Bieżanowskiej (4 kwietnia 2018 r.),
- przebudowy Zespołu Szkół Specjalnych nr 11 w Krakowie z dostosowaniem do aktualnych przepisów p.poż. przy al. Adolfa Dygasińskiego (7 czerwca 2018 r.),
- przebudowy polegającej na połączeniu dwóch lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Snycerskiej (17 grudnia 2019 r.),
- przebudowy polegającej na połączeniu dwóch lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Muzyków (26 kwietnia 2018 r. oraz 28 września 2018 r. – decyzja zamienna),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym przy ul. Bieżanowskiej (10 stycznia 2018 r.),
- termoizolacji elewacji oraz dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nad Potokiem (31 marca 2020 r.),
- zabudowy loggii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Nad Potokiem (29 sierpnia 2019 r.),
- budynku usługowego wraz z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Prostej (29 maja 2020 r.),
- przebudowy lokalu usługowego i stacji transformatorowej wraz ze zmianą sposobu użytkowania tych pomieszczeń na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z przebudową części komunikacyjnych, klatki schodowej, korytarzy wewnętrznych, przebudową i rozbudową wewnętrznych instalacji przy ul. Nad Potokiem (20 maja 2020 r.);

3) budowy infrastruktury technicznej i drogowej:

- sieci gazowej niskiego ciśnienia przy ul. Nad Potokiem (13 czerwca 2018 r.),
- wewnętrznej instalacji gazowej od zespołu pomiarowego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Nad Potokiem (10 września 2018 r.),
- wewnętrznej instalacji gazowej wraz z odcinkiem instalacji pozalicznikowej przy ul. Bieżanowskiej (2 lipca 2020 r.),
- wewnętrznej instalacji gazowej dla budynku produkcyjnego przy ul. Bieżanowskiej (8 lutego 2018 r.),

- podziemnego zbiornika oleju procesowego wraz z technologiczną przy ul. Wielickiej (27 maja 2020 r. oraz 30 listopada 2020 r. decyzja zamienna),
 - wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym przy ul. Bieżanowskiej (10 czerwca 2019 r.),
 - wewnętrznej instalacji gazowej od zespołu pomiarowego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w ww. budynku przy ul. Nad Potokiem (10 września 2018 r.),
 - 14 miejsc postojowych wraz z drogą dojazdową i infrastrukturą techniczną przy ul. Śnieżnej (27 marca 2020 r.),
 - wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz od ww. budynku do układu zaporowo – pomiarowego przy ul. Bieżanowskiej (6 sierpnia 2019 r.);
- 4) **przebudowy, nadbudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej:**
- rozbudowy zewnętrznej instalacji gazowej wraz z przebudową istniejącego przyłącza do sieci gazowej przy ul. Andrieja Sacharowa (4 września 2020 r.),
 - rozbudowy skrzyżowania ul. Henryka Kamieńskiego (droga powiatowa klasy Z) z ul. Malborską (droga gminna klasy L) wraz z przebudową odwodnienia oraz oświetlenia ulicznego (31 października 2019r.),
 - przebudowy dróg gminnych ul. Smolarzy i al. Adolfa Dygasińskiego (31 grudnia 2019 r.).



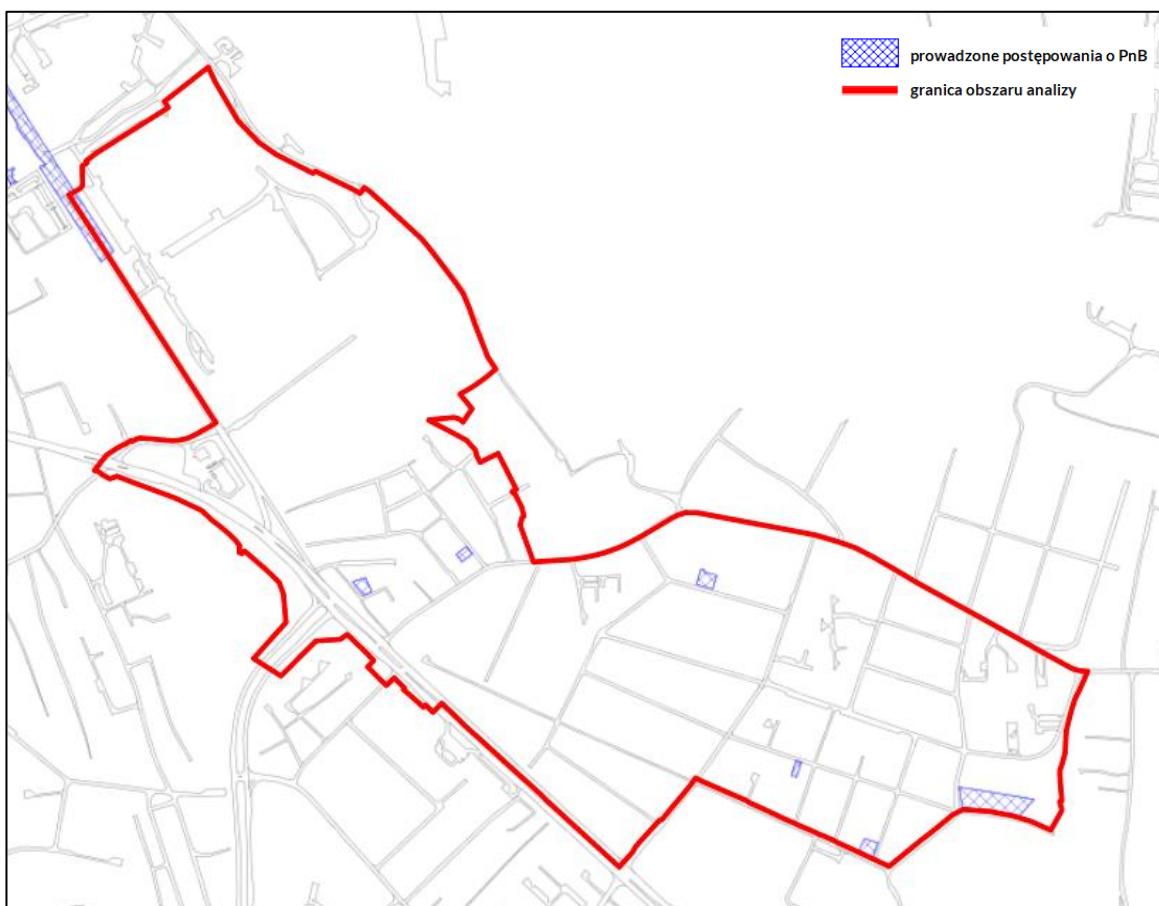
Rys. 12. Wydane decyzje o udzieleniu pozwolenia na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na dzień 15.03.2021 r.).

Ponadto dla obszaru objętego analizą wydanych zostało **6 decyzji o udzieleniu zgody na rozbiórkę** dla następujących obiektów:

- budynku administracyjnego przy ul. Wielickiej (3 listopada 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Prostej (11 września 2020 r.),
- budynku gospodarczego przy ul. Braterskiej (13 listopada 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego przy ul. Andrieja Sacharowa (11 września 2020 r.),
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego przy ul. Bieżanowskiej (5 listopada 2018 r.),
- instalacji radiokomunikacyjnej „Kabel II” przy ul. Wielickiej (4 marca 2021 r.).

Według stanu na dzień 15 marca 2021 r., w granicach obszaru objętego analizą, prowadzonych jest **6 postępowań o udzieleniu zgody pozwolenia na budowę** dla inwestycji dotyczących:

- 1) **budowy** budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Andrieja Sacharowa;



Rys. 13. Prowadzone postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę w obszarze objętym analizą (stan na dzień 15.03.2021 r.).

- 2) **przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów kubaturowych:**

- przebudowy z rozbudową i nadbudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz rozbudowy instalacji wewnętrznych, budowy wewnętrznego odcinka instalacji kanalizacji deszczowej przy al. Adolfa Dygasińskiego,

- rozbudowy budynku o klatkę schodową z windą oraz przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza budynku na potrzeby sali wystawienniczej i pracowni plastycznych MDK z rozbudową, przebudową instalacji wewnętrznych oraz przebudową zewnętrznej części instalacji wewnętrznych przy ul. Na Wrzosach,
- rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z przeznaczeniem na cele mieszkalne wraz z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Na Wrzosach;

3) **budowy infrastruktury technicznej i drogowej:**

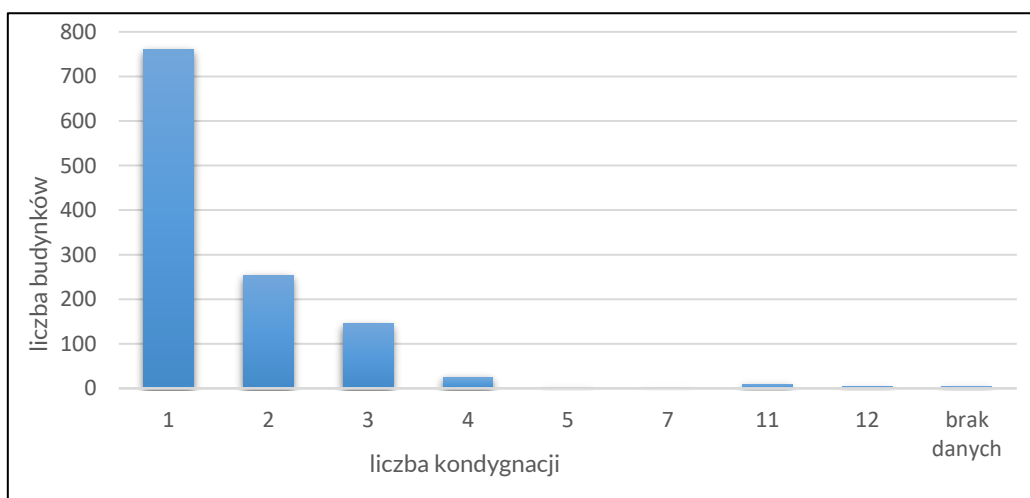
- magistrali wodociągowej DN800mm z budową sieci energetycznej w rejonie ulic: Abrahama, Heltmana, Wielickiej,
- wewnętrznej instalacji gazowej w istniejącym warsztacie samochodowym przy ul. Władysława Rożena.

8. **Wysokości budynków w kontekście parametrów określonych w Studium**

W obszarze objętym analizą zidentyfikowano **1206** budynków o różnych funkcjach i różnej liczbie kondygnacji (od 1 do 12). Najwięcej jest budynków 1-kondygnacyjnych (761). Z kolei, budynków 2-kondygnacyjnych i 3-kondygnacyjnych jest odpowiednio: 254 i 145.

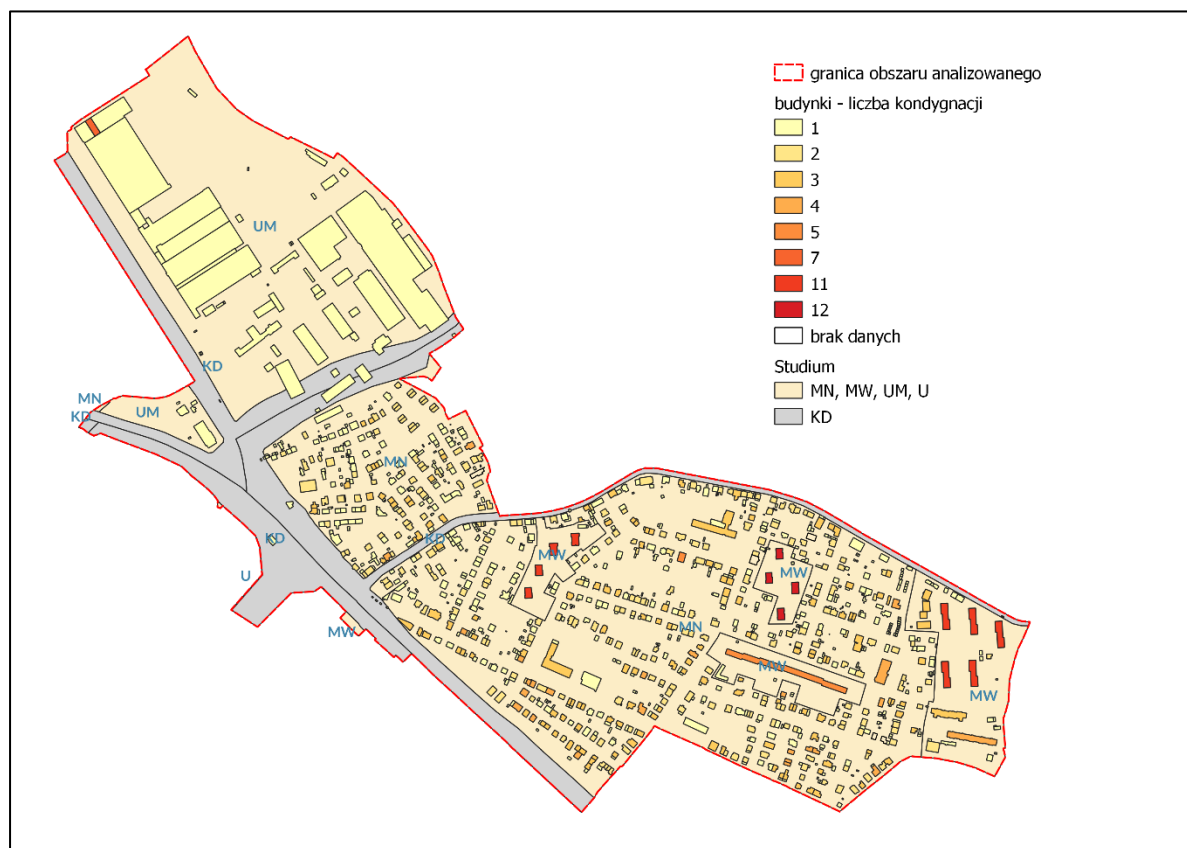
W obszarze objętym analizą, w obrębie wskazanej w Studium **SJU nr 13 Płaszów-Zabłocie:**

- w największym obszarowo - **terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM)**, gdzie funkcjonują budynki zakładu produkcyjnego (zabudowa do przekształceń w zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną), został wyznaczony wskaźnik wysokości zabudowy usługowej i mieszkaniowej do 25 m, a w rejonie ul. Prokocimskiej (teren dawnej fabryki Kabel) do 33 m. Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki: mieszkalne wyższe niż 8-kondygnacyjne oraz usługowe nie wyższe niż 7-kondygnacyjne, a w rejonie ul. Prokocimskiej (teren dawnej fabryki Kabel) mieszkalne nie wyższe niż 11-kondygnacyjne oraz usługowe nie wyższe niż 9-kondygnacyjne. Wszystkie istniejące budynki w tym terenie spełniają powyższy wymóg.



Rys. 14. Budynki wg liczby kondygnacji, w obszarze objętym analizą.

- W obszarze objętym analizą, w obrębie wskazanej w Studium SJU nr 31 Stary Prokocim:
- w **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**, został wyznaczony wskaźnik wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wysokość zabudowy usługowej do 9 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Wielickiej wysokość zabudowy usługowej do 13 m. Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki: mieszkalne wyższe niż 3-kondygnacyjne oraz usługowe nie wyższe niż 2-kondygnacyjne, za wyjątkiem 50-metrowego pasa wzdłuż ul. Wielickiej, gdzie budynki usługowe mogą być 3-kondygnacyjne. W terenie tym, 24 budynki (23 mieszkalne i 1 budynek o funkcji innej niż mieszkalna) nie spełniają powyższych wymogów (w tym 2 budynki mieszkalne i 1 budynek o funkcji innej niż mieszkalna w pasie 50m wzdłuż ul. Wielickiej),
 - w **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**, został wyznaczony wskaźnik wysokości zabudowy mieszkaniowej do 36 m, wysokość zabudowy usługowej do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Wielickiej wysokość zabudowy usługowej do 20 m. Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w tej części analizowanego obszaru nie powinny powstawać budynki: mieszkalne wyższe niż 12-kondygnacyjne oraz usługowe nie wyższe niż 4-kondygnacyjne, za wyjątkiem 50-metrowego pasa wzdłuż ul. Wielickiej, gdzie budynki usługowe mogą być 5-kondygnacyjne. Wszystkie istniejące budynki w tym terenie spełniają powyższy wymóg.



Rys. 15. Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

W obszarze objętym analizą, w obrębie wskazanej w Studium SJU nr 32 Wola Duchacka:

- w **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**, został wyznaczony wskaźnik wysokości zabudowy mieszkaniowej do 36 m oraz wskaźnik wysokości zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 15 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Wielickiej do 20 m. Przyjmując średnio 3 m na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki mieszkalne wyższe niż 12-kondygnacyjne oraz usługowe nie wyższe niż 4-kondygnacyjne, za wyjątkiem 50-metrowego pasa wzdłuż ul. Wielickiej, gdzie budynki usługowe mogą być 5-kondygnacyjne. W terenie tym nie ma budynków,
- w terenie usług (U), został wyznaczony wskaźnik wysokości zabudowy usługowej do 20 m. Przyjmując średnio 3,5 m na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki usługowe wyższe niż 5-kondygnacyjne. W terenie tym nie ma budynków.

Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków opracowana została o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr. Ponadto, nie zawsze liczba kondygnacji odpowiada założeniu, iż każda kondygnacja w budynku mieszkalnym jest równa 3 m wysokości, a w budynku usługowym 3,5 m wysokości i tym samym powyższą informację należy traktować wyłącznie jako poglądową.

9. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim” to:

- aktualizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - w szczególności w zakresie zgodności ze zmienionymi w 2014 r. kierunkami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (dalej: *Studium*),
- określenie zasad harmonijnego kształtowania zabudowy w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie *Studium*,
- zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych,
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi,
- ochrona istniejących terenów w części wschodniej przed zabudową, o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy.

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* (dalej: *Studium*), przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,

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

Dla obszaru objętego analizą, *Studium* wskazuje główne kierunki zagospodarowania dla:

- 49,03% obszaru pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)*,
- 9,50% obszaru pod *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)*,
- 27,54% obszaru pod *Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM)*,
- 0,02% obszaru pod *Tereny usług (U)*,
- 13,91% obszaru pod *Tereny komunikacji (KD)*.

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III *Studium* są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim” 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*.

III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

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

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

IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

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

1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Wykonania opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenia publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.
7. Rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego (ewentualnego ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie).

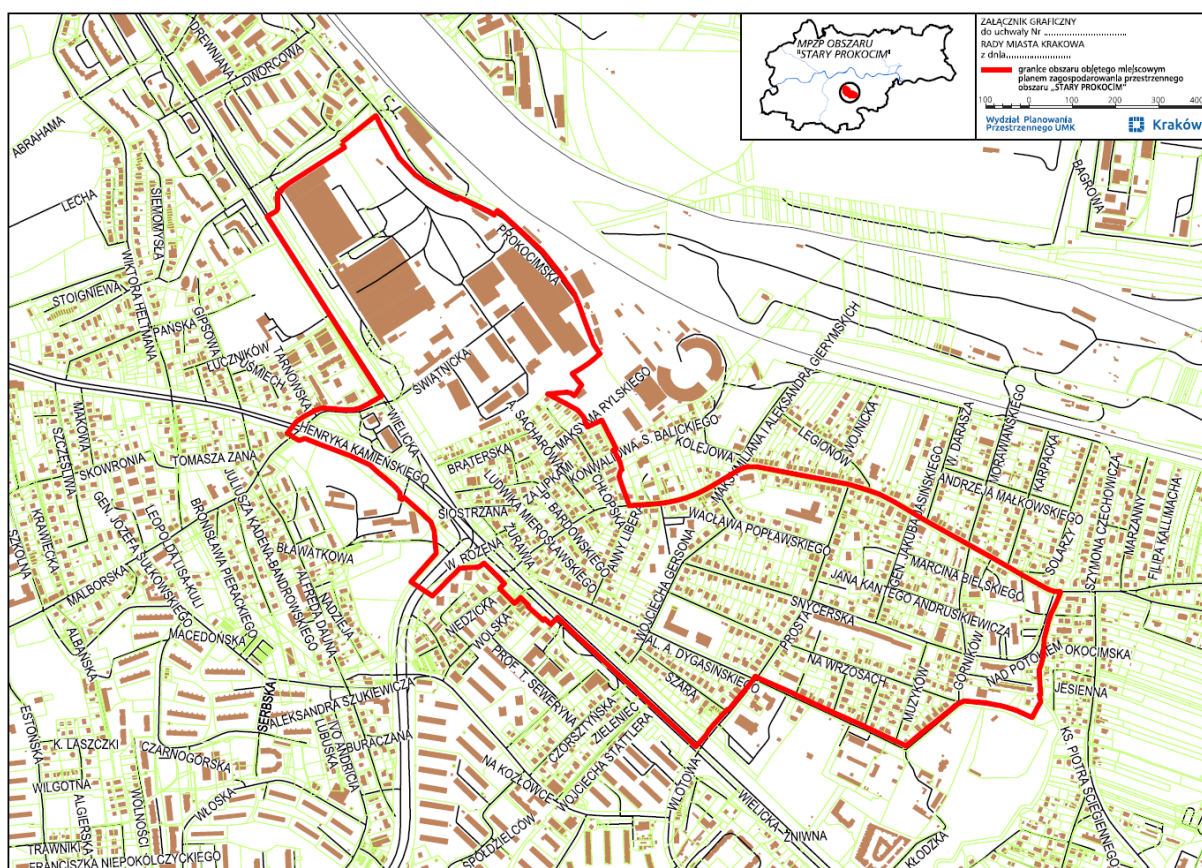
8. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
9. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

V. PODSUMOWANIE

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

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych, planowanych przedsięwzięć oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona dla obszaru „Stary Prokocim” analiza, wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych jego rozwiązań z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*.



Rys. 16. Proponowany do objęcia planem miejscowym obszar „Stary Prokocim”.

VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KRAKOWA

