

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



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: *Paulina Mol
Olga Rodzoń
Aleksandra Skąła
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:

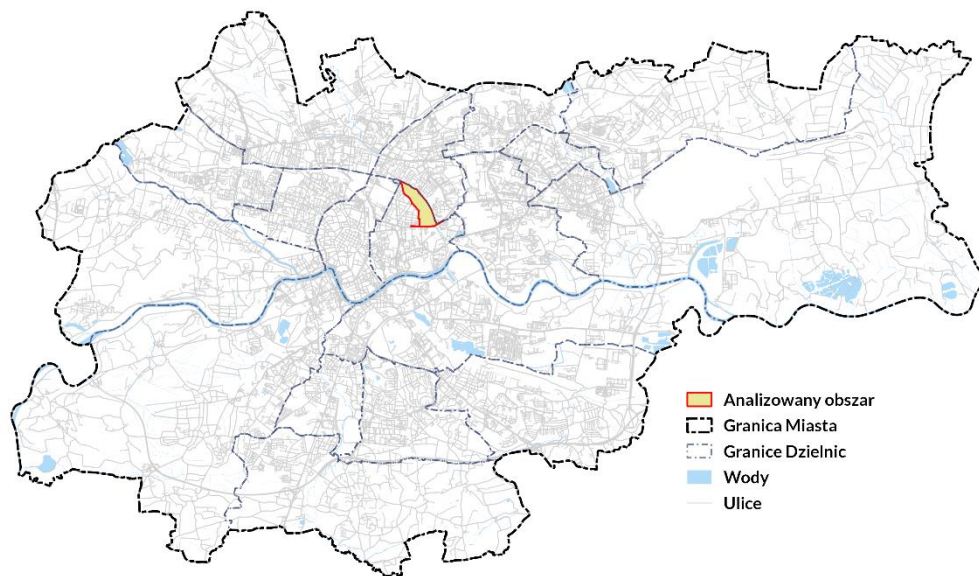
I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania.....	6
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	7
4. Infrastruktura techniczna.....	9
5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania.....	9
5.1 Struktura gruntów wg własności.....	9
5.2 Struktura gruntów 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	20
7.3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	22
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 udzielenie pozwolenia na budowę.....	24
7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	26
8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium.....	28
9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania	31
10. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	32
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM	33
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	33
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	34
V. PODSUMOWANIE	34
VI. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	35

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest po południowej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy II Grzegórzki oraz niewielkiej części na terenie Dzielnicy III Prądnik Czerwony (fragment ul. Mogiłskiej oraz fragment ul. Pilotów). Granice obszaru analizowanego, obejmują swym zasięgiem fragmenty dwóch obrębów ewidencyjnych (5 i 6) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi **60,5 ha**.



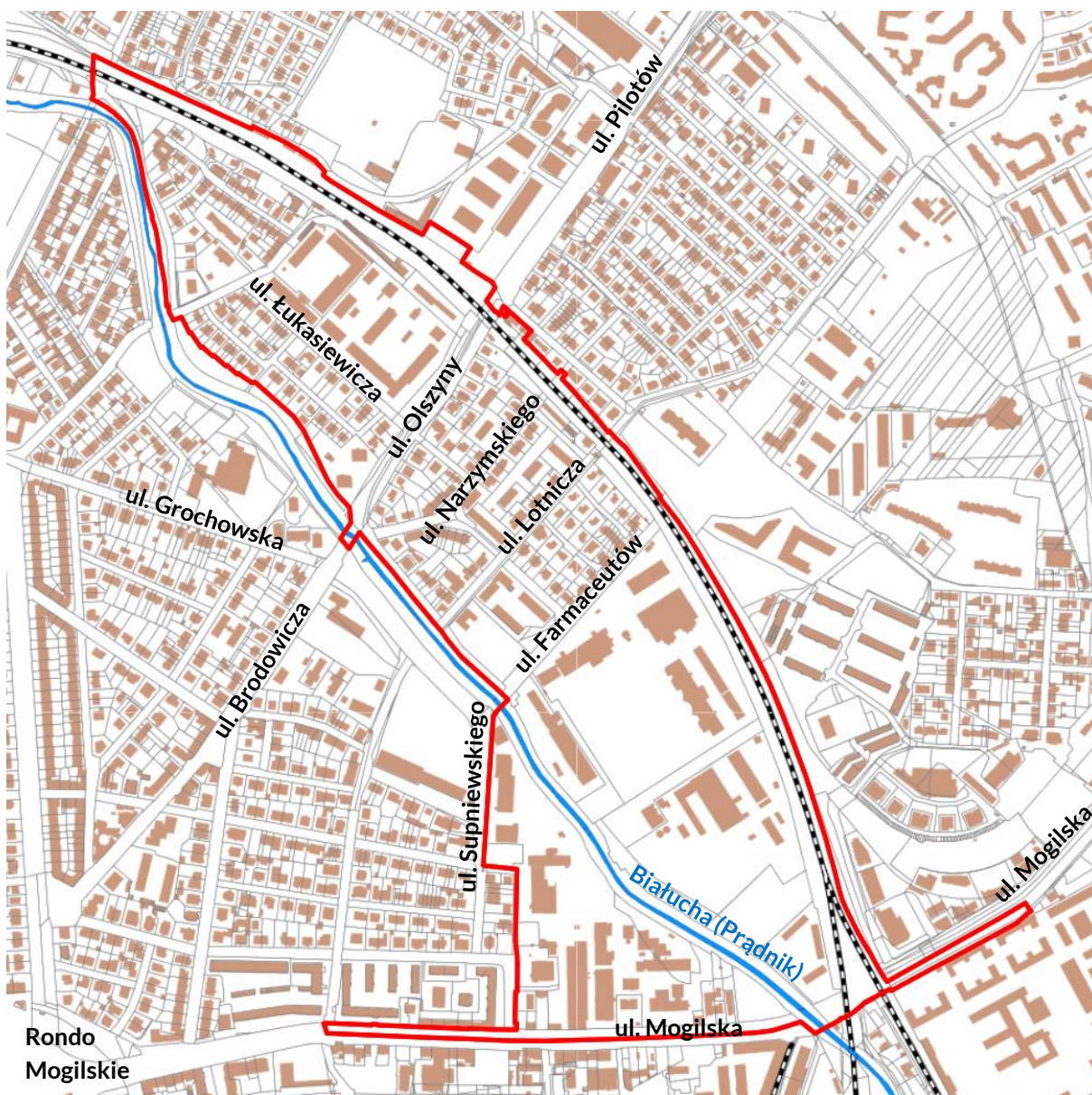
Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta

Granice obszaru wyznaczone są:

- **od północnego-wschodu:** granica analizowanego obszaru przebiega od północnego narożnika, a następnie północno-wschodnią granicą działki nr 510/16 obr. 6 Śródmieście, następnie granicą działki nr 510/6 obr. 6 Śródmieście i dalej ponownie północno-wschodnią granicą działki nr 510/16 obr. 6 Śródmieście, Dalej przecinającą przez ul. Pilotów, północno-wschodnią granicą działek nr 502/24 i 502/26 obr. 5 oraz nr 543/4, 546/4 obr. 4 Śródmieście, dalej wschodnią granicą działki nr 502/17 obr. 5 Śródmieście, następnie wschodnią granicą działki nr 502/18 obr. 5 Śródmieście i ponownie wschodnią granicą działki nr 507/17 obr. 5 Śródmieście. Następnie wschodnią granicą działki nr 502/19 obr. 5 Śródmieście i ponownie granicą działki nr 502/17 obr. 5 Śródmieście, dalej granicą działki nr 502/20 obr. 5 Śródmieście i znowu granicą działki nr 502/17 obr. 5 Śródmieście. Następnie granica przebiega po wschodniej granicy działki nr 502/23 obr. 5 Śródmieście aż do ul. Mogiłskiej.
- **od południa:** granica przebiega początkowo północną granicą ul. Mogiłskiej przecinającą przez działkę nr 282 obr. 16 Śródmieście, następnie południową granicą ul. Mogiłskiej po południowej granicy działki nr 283 obr. 16 Śródmieście, dalej południową granicą działki nr 502/23 obr. 5 Śródmieście i fragmentem południowej granicy działki nr 491/1 obr. 5 Śródmieście, następnie przecinającą przez działki nr 388/1, 456/1, 490/9 obr. 5

Śródmieście aż do ul. Grunwaldzkiej. Dalej północną granicą działki nr 490/9 obr. 5 Śródmieście do ul. Rymarskiej.

- **od zachodu:** granica analizowanego obszaru przebiega zachodnią granicą działek nr 292/1, 290/1, 271/12, 271/11, 271/10, 271/14, 271/13 obr. 5 Śródmieście, następnie ponownie zachodnią granicą działki nr 271/14 obr. 5 Śródmieście aż do ul. Farmaceutów.
- **od południowego-zachodu:** granica poprowadzona jest przecinająco przez działkę nr 464/2 obr. 5 Śródmieście, następnie południowo-zachodnią granicą działek nr 89/13, 606, 605/2, 460/1 obr. 5 Śródmieście, dalej przecinająco przez działki nr 456/1, 585 obr. 5 Śródmieście oraz przecinająco działkę nr 97/9 obr. 6 Śródmieście, następnie wzdłuż zachodniej granicy działek nr 97/7, 91/4, 90/1, 89/1, 88, 87, 86/1 obr. 6 Śródmieście. Dalej przecinająco przez działkę nr 517/5 obr. 6 Śródmieście, następnie zachodnią granicą działek nr 99/1, 100/1, 101/1, 102/1, 103/1, 104/1, 105/1, 106/1, 107/1, 108/1, 109/1, 110/1, 596, 519/11, 519/13, 519/10, obr. 6 Śródmieście, potem ponownie granicą działki nr 519/13 obr. 6 Śródmieście aż do granicy działki 510/16 obr. 6 Śródmieście.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą

2. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest w przeważającej części zainwestowany. Tereny wolne od zabudowy występują jedynie w południowej części analizowanego obszaru. W południowej części obszaru, pomiędzy ul. Farmaceutów i ul. Mogiłą przeważają budynki o charakterze usługowym i przemysłowym. Są to m.in. obiekty firmy farmaceutycznej Teva (zajmujące znaczną część obszaru), Agencja Rozwoju Rynku Rolnego, Małopolski Urząd Celno-Skarbowy, obiekty i punkty gastronomiczne oraz komis samochodowy. W północnej części analizowanego obszaru (po północnej stronie ul. Farmaceutów) występuje głównie zabudowa mieszkalna, zarówno wielorodzinna (2-3 kondygnacyjna, 5-kondygnacyjna, 11-kondygnacyjna) i jednorodzinna (w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) z zielenią przydomową, w tym o charakterze willowym (np. Willa pod Modrzewiami) wpisana do rejestru zabytków. Zabudowa usługowa w tej części obszaru objętego analizą reprezentowana jest m.in. przez MDK „Dom Harcerza” przy ul. Lotniczej, Instytut Nafty i Gazu oraz Geofizykę Kraków przy ul. Ignacego Łukasiewicza, Okręgowy Urząd Miar przy ul. Bolesława Chrobrego oraz mniejsze obiekty usługowe występujące na całym obszarze analizowanym.

Zieleń w postaci zadrzewień i zakrzewień występuje w sąsiedztwie rzeki Białuchy, wzdłuż części ciągów komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.



Rysunek 3 Ortofotomapa z granicami obszaru objętego analizą

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

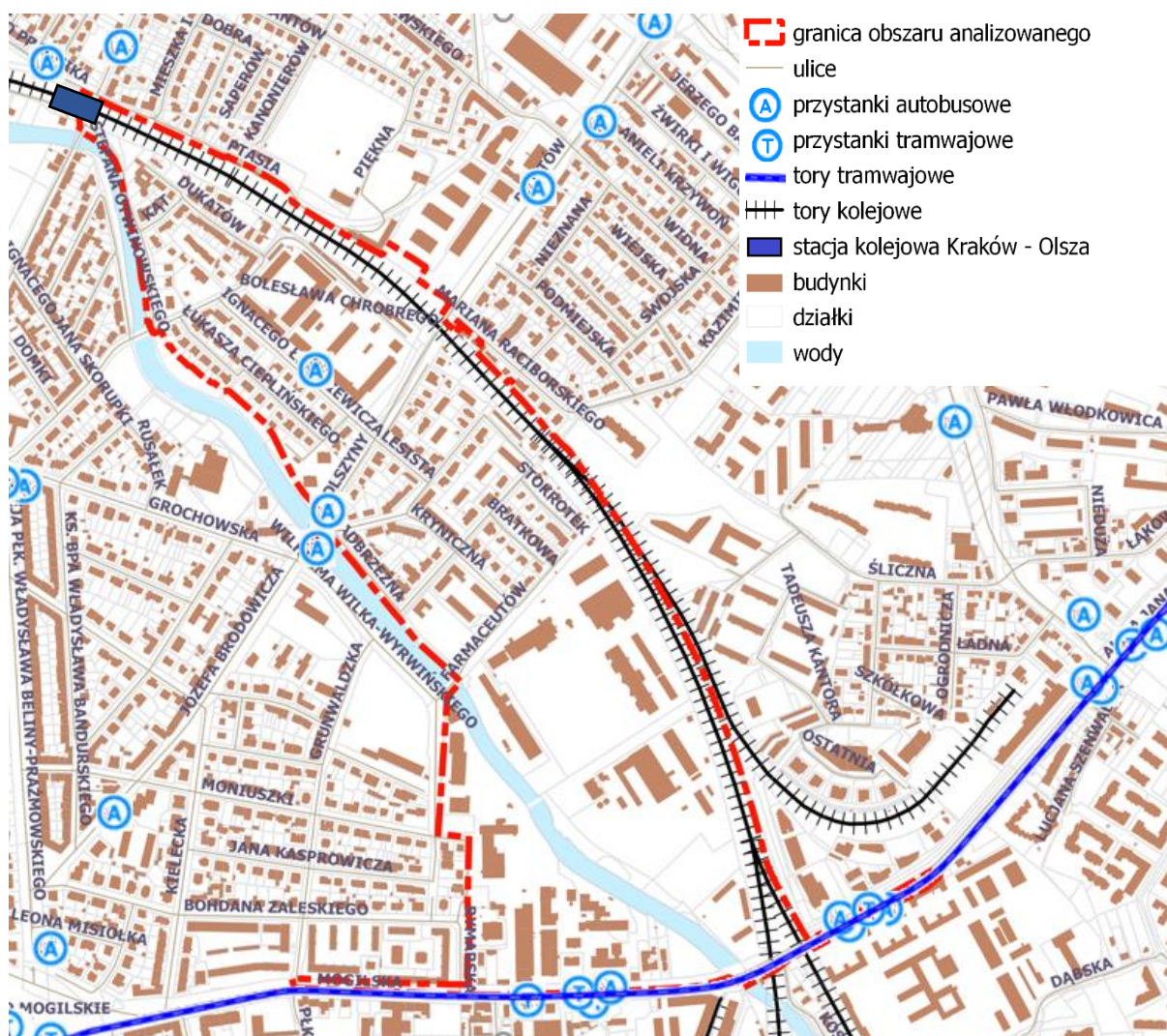
Układ drogowy

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

- odcinek ul. Mogiłskiej – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnąca w kierunku wschodnim od Ronda Mogiłskiego do skrzyżowania z ulicami: Stanisława Lema i Janusza Meissnera gdzie przechodzi w Aleję Jana Pawła II (przy południowej granicy obszaru analizowanego),
- ul. Olszyny – droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa) – biegnąca w kierunku północno-wschodnim od skrzyżowania z ul. Wilhelma Wolka-Wyrwińskiego, ul. Grochowską i ul. Józefa Brodowicza do torów kolejowych, gdzie przechodzi w ul. Pilotów (ulica przecina obszar analizowany),
- ul. Dukatów – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-zachodnim od ul. Bolesława Chrobrego do ślepo zakończonej za skrzyżowaniem z ul. Kąt,
- ul. Kąt - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-wschodniej od ul. Stefana Otwinowskiego do ul. Dukatów,
- ul. Stefana Otwinowskiego - droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-zachodnim od ul. Bolesława Chrobrego do torów kolejowych i mostu na rzece Białucha,
- odcinek ul. Bolesława Chrobrego – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-wschodnim a następnie południowo-wschodnim od ul. Grochowskiej do ul. Dukatów,
- ul. Łukasza Ciepłińskiego – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku południowo-wschodnim, a następnie w kierunku północno-wschodnim ul. Bolesława Chrobrego do ul. Ignacego Łukasiewicza,
- ul. Ignacego Łukaszewicza – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-zachodnim od ul. Olszyny do ul. Bolesława Chrobrego,
- ul. Józefa Narzymskiego – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-wschodnim od ul. Nadbrzeżnej aż do torów kolejowych,
- ul. Lesista – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-zachodnim od ul. Olszyny do ul. Józefa Narzymskiego,
- ul. Kryniczna – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-zachodnim od ul. Józefa Narzymskiego do ul. Farmaceutów,
- ul. Lotnicza – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku północno-wschodnim a następnie północno zachodnim od ul. Nadbrzeżnej do nasypu kolejowego,
- ul. Nadbrzeżna – droga o znaczeniu lokalnym (droga gminna) – biegnąca w kierunku południowo-wschodnim od ul. Lotniczej do ul. Olszyny.

Parkowanie

Analizowany obszar znajduje się w strefie płatnego parkowania C15. Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na wyznaczonych parkingach osiedlowych, wzdłuż istniejących dróg i chodników, przy budynkach usługowych oraz na prywatnych posesjach.



Rysunek 4 Komunikacja

Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się wzdłuż głównych ciągów komunikacji kołowej oraz poprzez wyznaczone deptaki i drogi dojścia na terenach wewnątrzsiedlowych. Ruch rowerowy realizowany jest po wyznaczonej Trasie pieszo-rowerowej wzdłuż rzeki Białuchy, wzdłuż ul. Mogiłskiej po ścieżce rowerowej, zaś na pozostałym obszarze – po drogach przeznaczonych dla samochodów.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa komunikacją zbiorową obszaru objętego analizą odbywa się głównie poprzez linie autobusowe (wzdłuż ul. Mogiłskiej, ul. Olszyny i ul. I. Łukasiewicza) oraz linie tramwajowe w ciągu ulicy Mogiłskiej.

Stacja kolejowa Kraków - Olsza

W obszarze analizowanym zlokalizowana jest stacja kolejowa Kraków – Olsza. Jest to niewielka stacja towarowa (awaryjnie wykorzystywana w ruchu pasażerskim), obsługująca ruch na Małej Obwodnicy (Mydlniki - Olsza - Płaszów), umożliwiającej pominięcie stacji Kraków Główny. Obsługuje także bocznice do Elektrociepłowni Łęg. Położona częściowo na wiadukcie nad ul. Pilotów. W kwietniu 2018 roku otwarto na jednym z bocznych torów (od strony

południowej) tymczasowy peron. Zatrzymują się na nim niektóre pociągi Kolei Małopolskich i Przewozów Regionalnych, które omijają stację Kraków Główny i jadą przez stację Kraków Płaszów. Kierunki pociągów to: Bochnia, Kraków Płaszów, Miechów i Tarnów. Peron miał zostać zamknięty w czerwcu 2018 roku, ale została zmniejszona tylko częstotliwość połączeń kolejowych. Na niektórych torach są przechowywane szynobusy Kolei Małopolskich¹.

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 nie wymaga budowy lub przebudowy systemów infrastruktury technicznej.

▪ Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Dla terenów na zachód od rzeki Białucha głównym odbiornikiem ścieków jest Oczyszczalnia Ścieków Płaszów, natomiast dla pozostałego obszaru – Oczyszczalnia Ścieków Kujawy.

▪ System gazowniczy

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

▪ System elektroenergetyczny

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. W terenie występują linie elektroenergetyczne, średniego i niskiego napięcia, w tym linie napowietrzne. Linia wysokiego napięcia biegnie wzdłuż wschodniej granicy obszaru, a niewielki jej fragment przebiega przez analizowany obszar.

▪ System ciepłowniczy

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Niemniej jednak do sieci ciepłowniczej podpięte są przeważnie budynki zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz niektóre budynki produkcyjne zakładów farmaceutycznych Teva. Pozostałe budynki, w tym przede wszystkim większość budynków zabudowy mieszkaniowej, ogrzewana jest w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

5. Struktura gruntów wg własności oraz kategorii ich użytkowania

5.1 Struktura gruntów wg własności

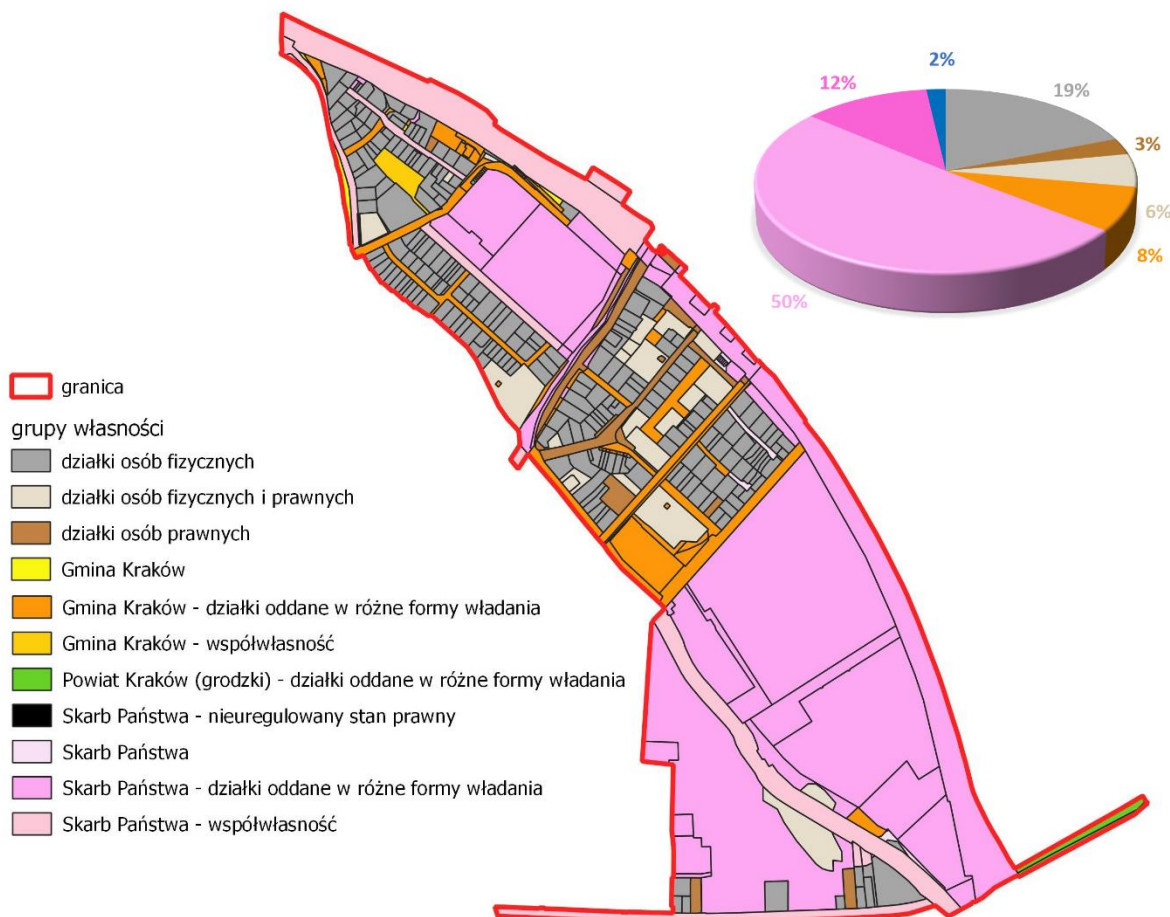
Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości na analizowanym obszarze stanowią działki **Skarbu Państwa – oddane w różne formy władania**, które obejmują działki o łącznej powierzchni 30,6 ha, co stanowi 50,7% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą największą grupę własności nieruchomości stanowią działki **osób fizycznych** – zajmują powierzchnię 11,5 ha (19%), natomiast trzecią – działki **Skarbu Państwa będące we współwłasności z innymi podmiotami** stanowiące 12% ogółu (7,2 ha).

¹ <https://www.bazakolejowa.pl/index.php?dzial=stacje&id=1118&okno=start>

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są działki **Gminy Kraków oddane w różne formy władania** – 4,7 ha (7,8%).

Działki **osób fizycznych i prawnych** stanowią 5,8% (3,5 ha), a działki **osób prawnych** obejmują działki o powierzchni 1,8 ha (2,9%).



Rysunek 5 Struktura własności gruntów

5.2 Struktura gruntów wg kategorii ich użytkowania

W analizowanym obszarze występuje przewaga gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - ok. 58,4 ha co stanowi 96,6 % wszystkich użytków. W ramach tej kategorii największą powierzchnię obejmują tereny przemysłowe (21,8 ha), tereny mieszkaniowe (14,6 ha), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (7,3 ha), drogi (ok. 7 ha), a także inne tereny zabudowane (6,12 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 – 24,2%,
- Ba – tereny przemysłowe – 36,1%,
- Bi – inne tereny zabudowane – 10,1%,

- Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 0,6%,
- Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 1,9%,

Tereny komunikacyjne, w tym:

- dr – drogi – 11,6%,
- Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – 12,1%,

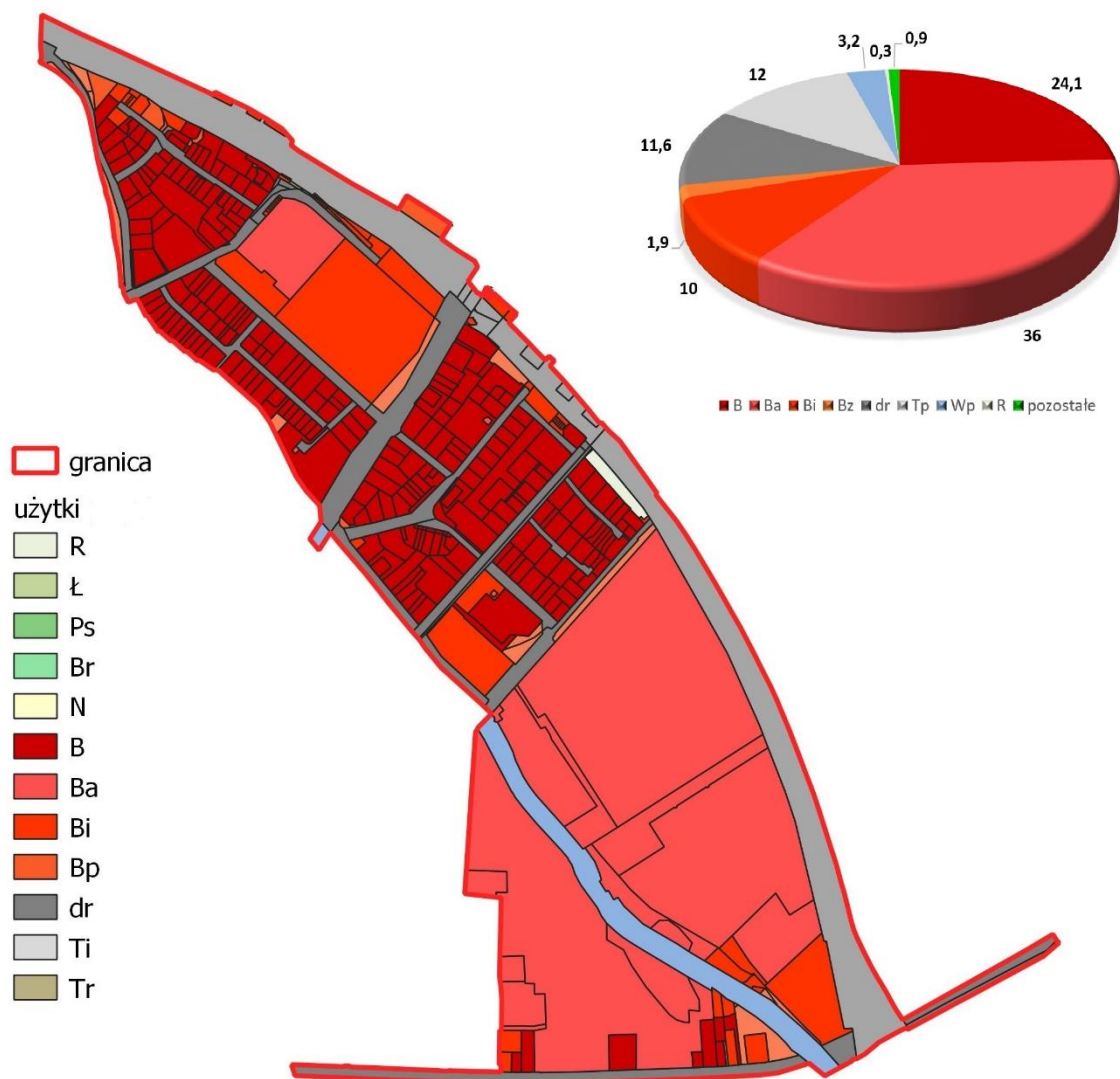
Grunty rolne, w tym:

Użytki rolne:

- R – grunty orne – poniżej 1%,

Grunty pod wodami, w tym:

- Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – 3,2%.



Rysunek 6 Przestrzenne rozmieszczenie użytków

6. Problemy przestrzenne

W analizowanym obszarze zidentyfikowano następujące problemy:

- inwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy,
- ograniczony dostęp do terenów zieleni urządzonej oraz brak atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- bariery przestrzenne dla pieszych i rowerzystów w postaci ogrodzeń i nasypu kolejowego,
- niewystarczająca liczba miejsc parkingowych.

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, 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 powiększenia tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. 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 tych 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, klasztornymi 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 ustaloną 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 przeważającej części w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **10 Olsza** oraz na fragmentach w granicy strukturalnych jednostek urbanistycznych nr **11 Grzegórzki**, **28 Czyżyny**, **25 Prądnik Czerwony** i **27 Ugorek**.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów w zakresie jednostki urbanistycznej nr **10 Olsza**:

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 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.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa

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

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

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

PU – Tereny przemysłu i usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa przemysłowo-usługowa realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod następujące funkcje: produkcja, przetwórstwo, składowanie i

magazynowanie, rzemiosło, usługi wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi), 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), zieleni izolacyjna, zieleni forteczna, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

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

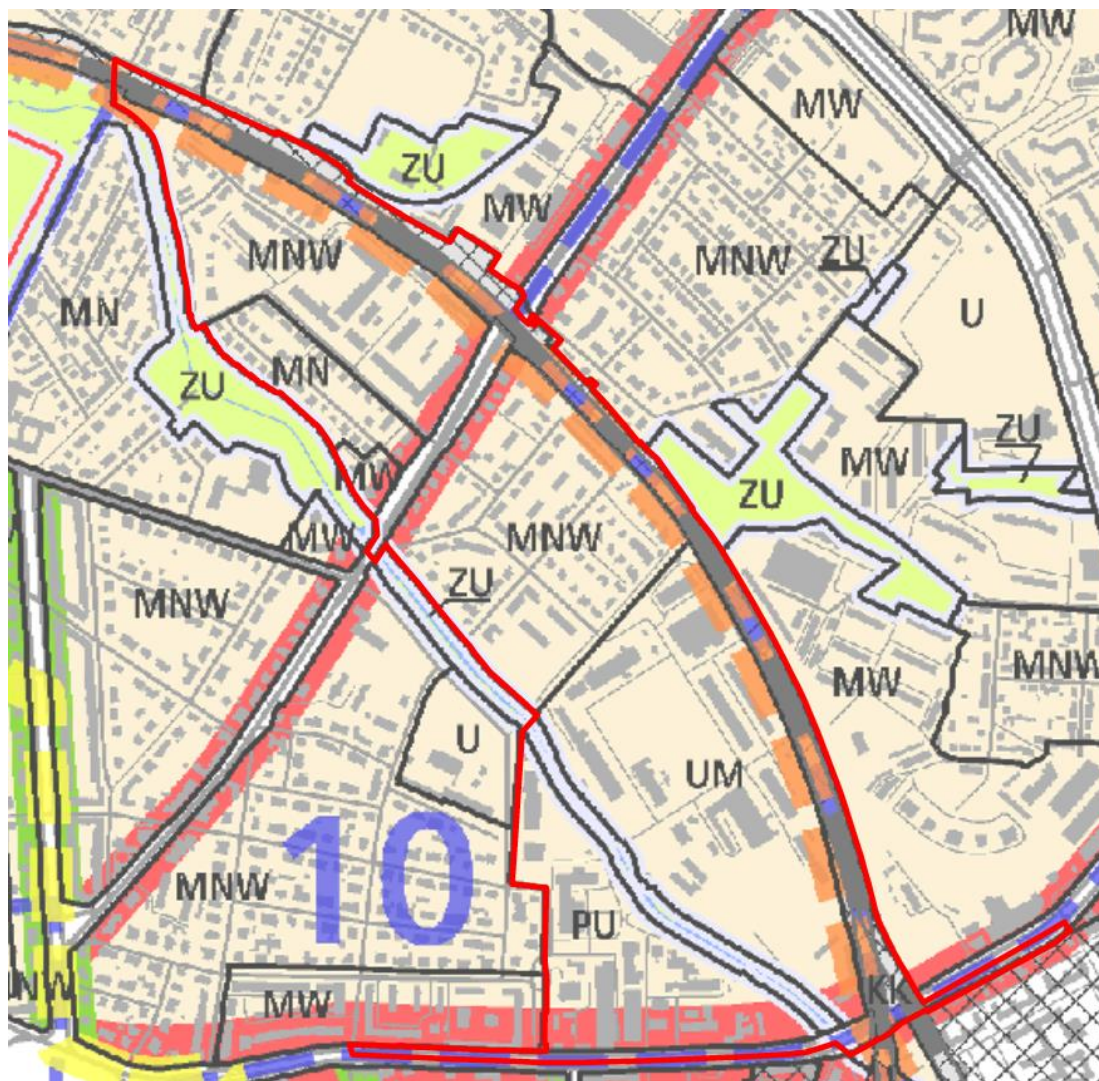
KK – Tereny kolejowe

Funkcja podstawowa – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa – Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru

Tab. 1. Struktura terenów ze Studium w obszarze analizowanym

Kierunek w Studium	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
KD	2,88	4,8
KK	7,59	12,6
MN	2,89	4,8
MNW	21,65	35,8
MW	0,6	1,0
PU	7,88	13,0
UM	15,2	25,1
ZU	1,76	2,9
Razem:	60,46	100,0

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego analizą dla **Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej nr 10 Olsza**:

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Mogiłskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy,
- Istniejąca zabudowa usługowa o charakterze naukowo-badawczym wzdłuż ul. Ignacego Łukasiewicza do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra,
- Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Mogiłskiej i ul. Rymarskiej do utrzymania i rozwoju jako tereny przemysłu i usług,
- Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Farmaceutów do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej,
- Tworzenie reprezentatywnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-usługowym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Mogiłskiej,
- Istniejąca zieleń urządzona wzdłuż cieku rzeki Prądnik (Białucha) do zachowania i rewitalizacji,
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mogiłską.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych, również w układzie kwartałów zabudowy,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogiłskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m,
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16 m,
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m (...),
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej (UM) do 36 m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 45 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Farmaceutów do 16 m,
- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 36 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;
- 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%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 100%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Występują odcinki historycznych traktów drożnych – wzdłuż ul. Mogilskiej

Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrona sylwety Miasta:*
 - obejmuje niewielki fragment płn. części jednostki;
- *Ochrony wartości kulturowych:*
 - rewaloryzacji - w południowo-zachodniej części.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

Występują głównie wzdłuż rzeki Białuchy:

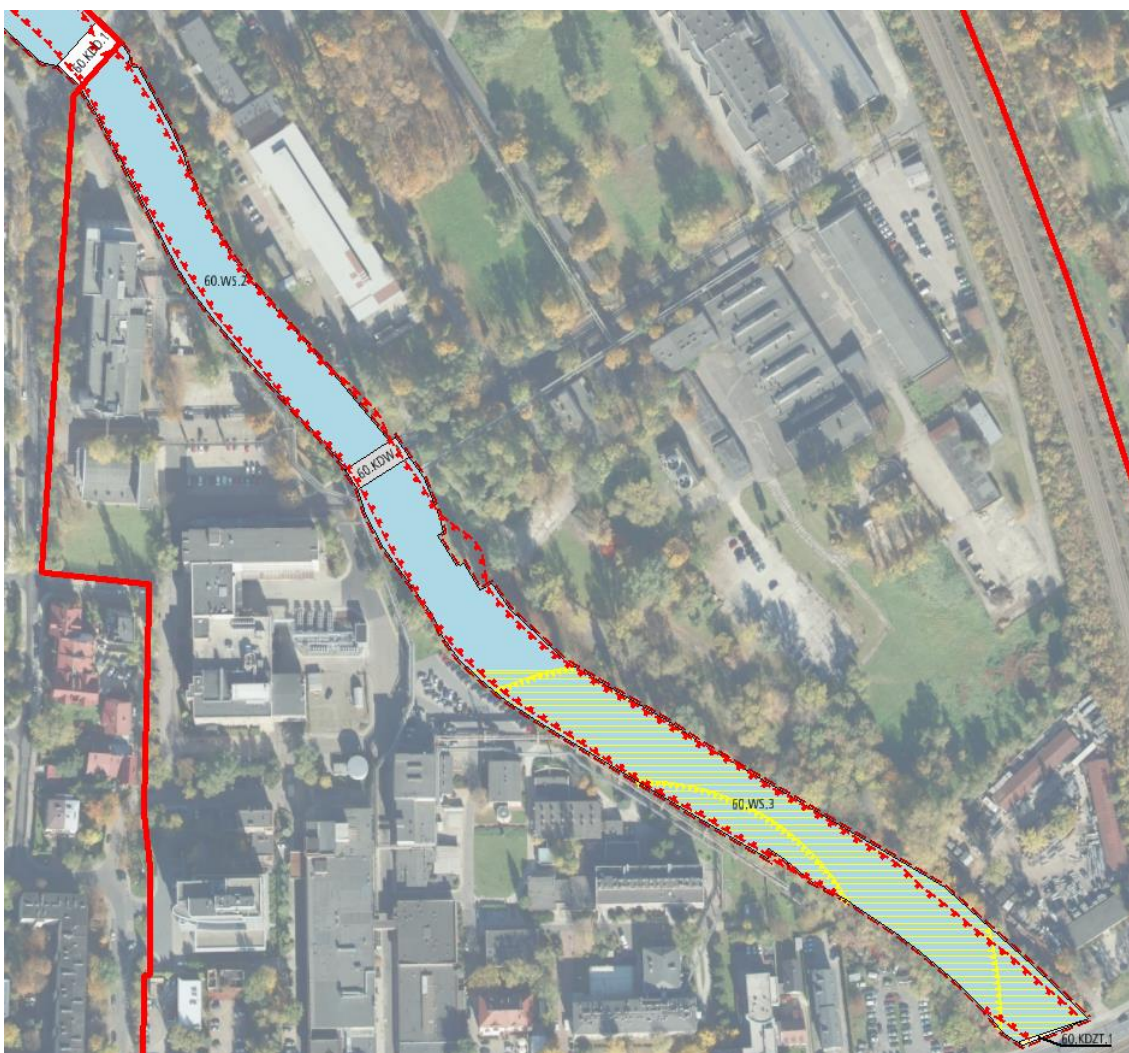
- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Korytarze ekologiczne;
- Obszary wymiany powietrza.

Występowanie nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Powierzchniowych – przebiega południowo-zachodnią fragment analizowanego obszaru.

Niewielki fragment analizowanego obszaru zlokalizowany jest również na terenie Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej nr **11 Grzegórzki** i **28 Czyżyny**, obejmując obszar wskazany pod tereny komunikacji (KD) oraz na terenie Strukturalnych Jednostek Urbanistycznych nr **25 Prądnik Czerwony** i **27 Ugorek**, obejmując obszar wskazany pod tereny kolejowe (KK).

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar w zdecydowanej większości (97% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 3% powierzchni obszaru (1,8 ha) obowiązują ustalenia miejscowego planu obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” - obszar 60 – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. – obejmujący tereny wzdłuż rz. Białuchy (Prądnika) (Rys. 8).

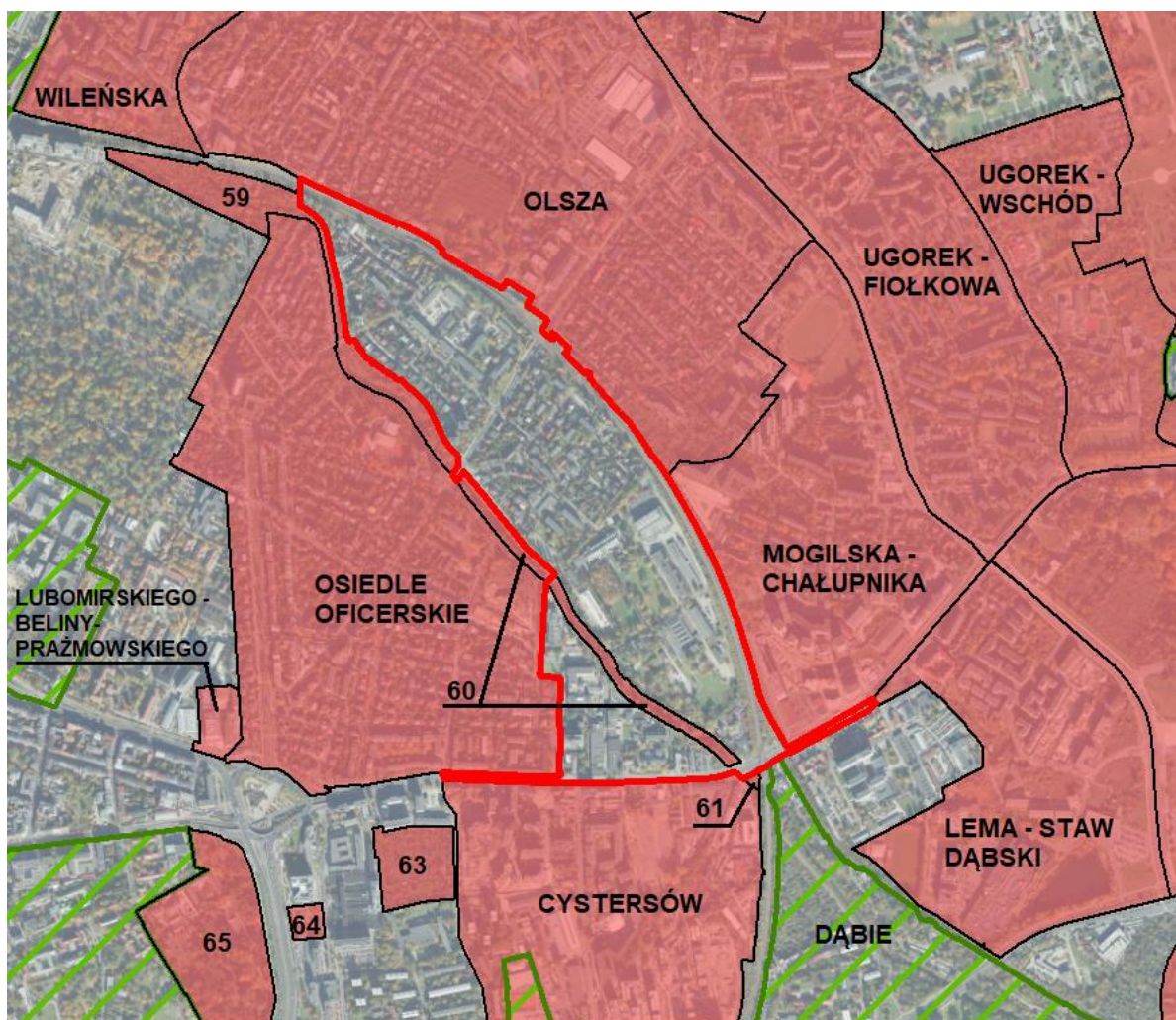


Rysunek 8 Fragment obowiązującego mpzp Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A (obszar nr 60), objęty granicami analizowanego obszaru

Od północnego wschodu obszar analizy graniczy z obszarem, dla którego od 28 listopada 2019 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru

„**Olsza**” (uchwała Nr XXVII/613/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r.), od wschodu graniczy z obszarem, dla którego od 22 lutego 2013 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Mogilska-Chatupnika**” (uchwała Nr LXIV/929/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 stycznia 2013 r.), od południa z obszarem, dla którego od 18 października 2018 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – etap A (obszar nr 61) uchwalony uchwałą Nr CIX/2894/18 z dnia 12 września 2018 r. oraz obszarem, dla którego od 22 sierpnia 2010 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Cystersów**” uchwalony uchwałą Nr CV/1411/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2010 r. (ze zmianą), od zachodu z obszarem, dla którego od 14 stycznia 2013 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Osiedle Oficerskie**” (uchwała Nr LXII/888/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2012 r.) oraz z obszarem, dla którego od 18 października 2018 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa**” – etap A (obszary nr 59 i 60) uchwalony uchwałą Nr CIX/2894/18 z dnia 12 września 2018 r.

Analizowany obszar w południowo-wschodniej części graniczy z terenem, dla którego w oparciu o uchwałę Nr LXII/1352/27 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r. sporządzany jest plan miejscowy dla obszaru „**Dąbie**”.



Rysunek 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; ukształtowanie sieci terenów przyrodniczych w oparciu o istniejące zasoby : Niepołomickiego, Obszaru Węzłowego oraz dolin rzek: Wisły, Prądnika, Rudawy, Drwiny, Wilgi i Dłubni, 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

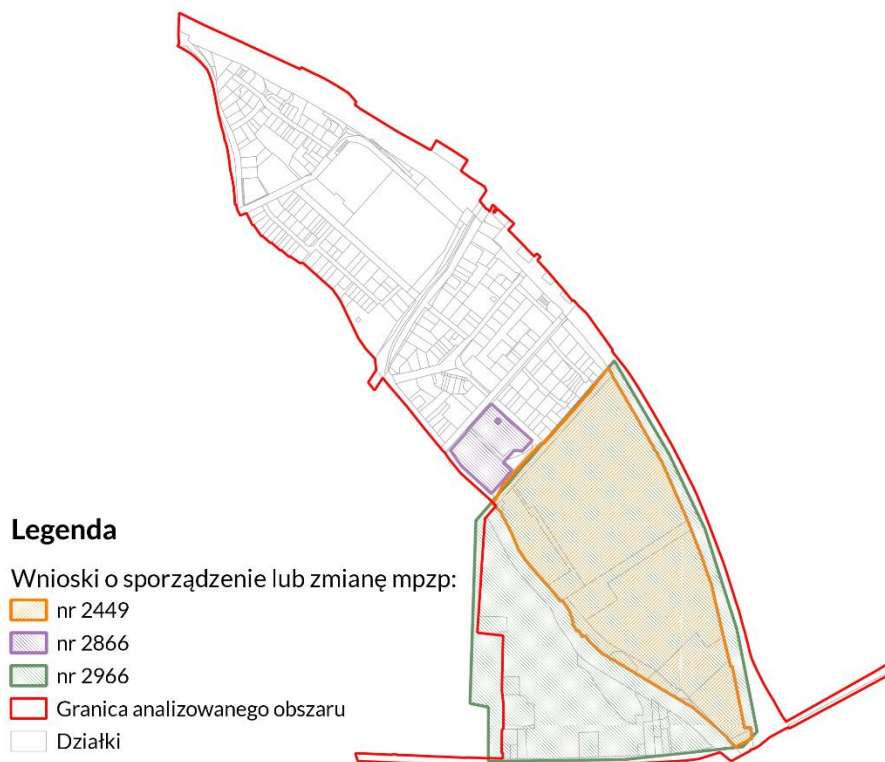
7.4.1 Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 3 wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2449	Rada i Zarząd Dzielnicy II Grzegórzki	opracowanie planu miejscowego obszaru w kwartale pomiędzy ul. Farmaceutów, rzeką Białucha, ul. Rakowicką do wału kolejowego	25.02.2016 r.

2	2866	Osoba prawna	Sporządzenie planu miejscowego dla terenu w rejonie ul. Lotniczej	23.10.2017 r.
3	2966	Rada i Zarząd Dzielnicy II Grzegórzki	Sporządzenie planu miejscowego dla obszaru ulic: Farmaceutów, Supniewskiego, Zaleskiego, Rymarskiej, Mogińskiej, nasypu kolejowego	28.06.2018 r.



Rysunek 10 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ponadto dla terenu przy ul. Lotniczej (teren wokół MDK „Dom Harcerza”) wpłynęły dwa pisma dotyczące objęcia ochroną terenów zielonych i placu zabaw, tak aby wykluczyć możliwość powstania nowej zabudowy w ich miejscu.

7.4.2 Analiza wniosków i decyzji o udzielenie pozwolenia na budowę

W granicach **analizowanego obszaru**, w okresie od dnia **1 stycznia 2018 r.** do dnia **8 marca 2021 r.** zostało wydanych **17 decyzji** o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przebudową i rozbudową instalacji elektrycznej na nieruchomości przy ul. Dukatów(1) – data wydania decyzji 16 marca 2020 r.;
- wymiennikowni w istniejącym budynku kotłowni (2) – data wydania decyzji 16 stycznia 2018 r.;
- istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz instalacji elektrycznej na nieruchomości przy ul. Dukatów (3) – data wydania decyzji 7 stycznia 2021 r.;

- budynku biurowego na nieruchomości przy ul. Ignacego Łukasiewicza w zakresie dostosowania do przepisów przeciwpożarowych (4) – data wydania decyzji 4 stycznia 2020 r.;
- bram w budynku warsztatowym i budynku zajezdni na nieruchomości przy ul. Ignacego Łukasiewicza (5) – data wydania decyzji 8 stycznia 2019 r.

budowy:

- szlabanów i automatycznych systemów parkingowych na nieruchomości przy ul. Ignacego Łukasiewicza (6) – data wydania decyzji 3 lipca 2019 r.;
- zewnętrznej klatki schodowej stanowiącej zejście do istniejącego kanału technicznego na terenie zakładów przy ul. Mogilskiej (7) – data wydania decyzji 5 stycznia 2018 r.

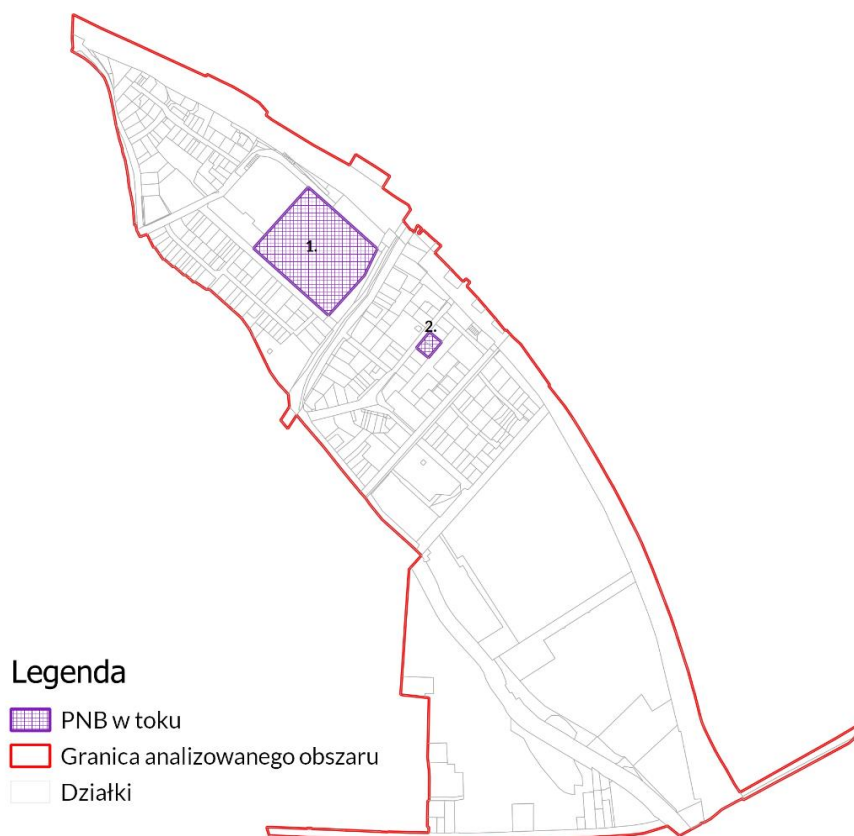
Wydane pozwolenia na budowę z zakresu infrastruktury technicznej dotyczyły inwestycji z zakresu budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji gazowej.



Rysunek 11 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) – stan na 8 lutego 2021 r.

Aktualnie (wg stanu na dzień 8 marca 2021 r.) w granicach analizowanego obszaru prowadzone są **2 postępowania** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe postępowania dotyczą:

- przebudowy układu dróg wewnętrznych, budowy wagi samochodowej oraz przebudowy i rozbudowy instalacji wewnętrznej na nieruchomości przy ul. Ignacego Łukasiewicza (1);
- przebudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nieruchomości przy ul. Józefa Narzymskiego (2).



Rysunek 12 Procedowane postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę – stan na 8 marca 2021 r.

7.4.3 Analiza wniosków i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

W granicach analizowanego obszaru w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 8 marca 2021 r., zostało wydanych **10 decyzji** ustalających warunki zabudowy bądź ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego. Wydane decyzje dotyczą:

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

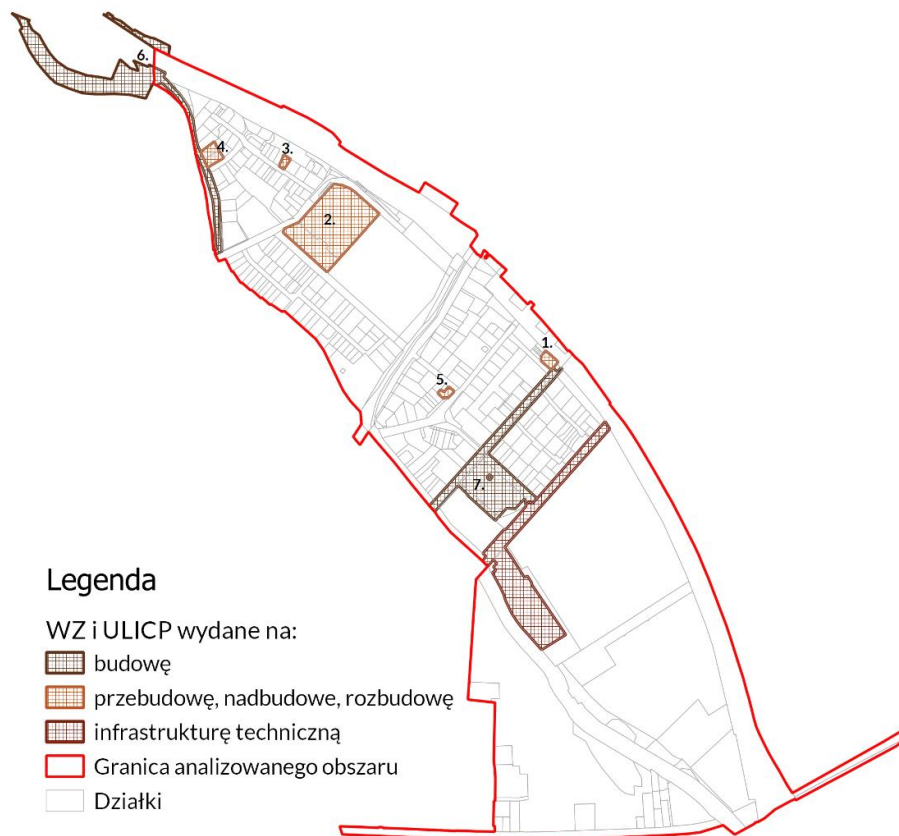
- istniejącego budynku biurowo-usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy na garaż dwustanowiskowy w budynku przy ul. Lotniczej (1) – data wydania decyzji 6 sierpnia 2019 r.;
- budynku biurowego o łącznik pomiędzy budynkiem biurowym i warsztatowym, zabudową przejazdu w poziomie parteru, dobudowa windy oraz zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów (2) – data wydania decyzji 27 czerwca 2018 r.;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (o jedną kondygnację mieszkalną) wraz z instalacjami wewnętrznymi na nieruchomości przy ul. Dukatów (3) – data wydania decyzji 2 września 2020 r.;
- istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w części tarasowej) na nieruchomości przy ul. Stefana Otwinowskiego (4) – data wydania decyzji 3 marca 2020 r.;
- tarasu w budynku mieszkalnym na nieruchomości przy ul. Lesistej (5) – data wydania decyzji 14 lutego 2018 r.;

budowy:

- rampy rowerowej wraz z murami oporowymi oraz budowa windy rowerowej i budowa zadaszenia zejścia to tunelu łączącego ul. Brogi i ul. Rakowicką wraz z niezbędnymi instalacjami (6) – data wydania decyzji 21 listopada 2018 r.;

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi oraz garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Lotniczej (7) – data wydania decyzji 21 stycznia 2019 r.

Wydane decyzje dotyczące infrastruktury technicznej dotyczyły rozbudowy sieci wodociągowej przy ul. Farmaceutów.



Rysunek 13 Wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego – stan na 8 marca 2021 r.

Aktualnie (stan na dzień 8 marca 2021 r.) w granicach obszaru objętego analizą, prowadzonych jest **8 postępowań** o ustalenie warunków zabudowy bądź ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dotyczą one:

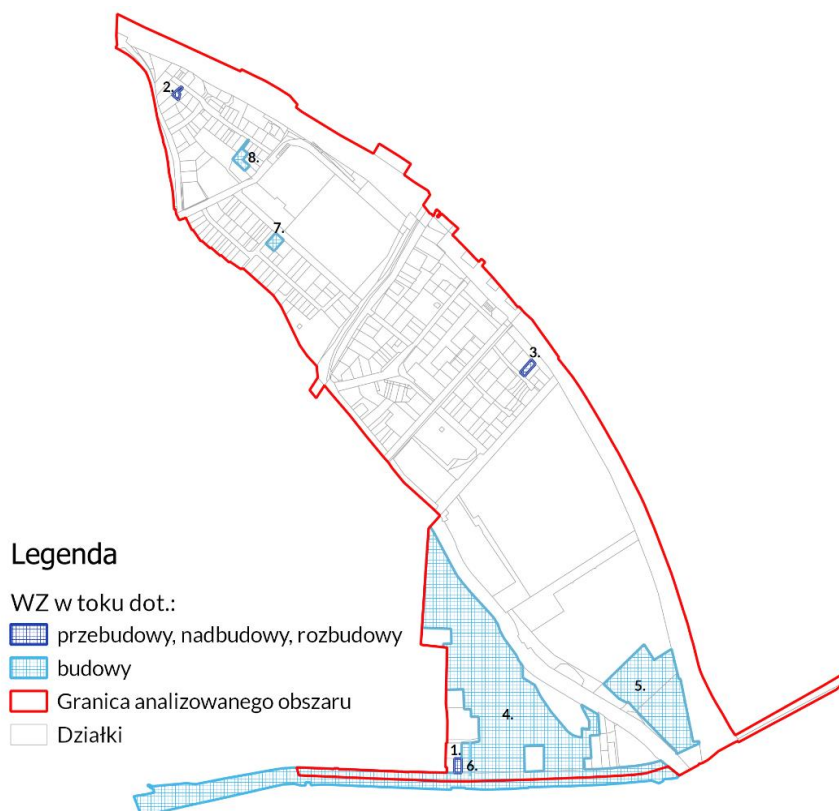
przebudowy, nadbudowy i rozbudowy:

- strychu (wraz ze zmianą sposobu użytkowania) w istniejącym budynku mieszkalno-usługowym na nieruchomości przy ul. Mogińskiej (1)
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego o strefę wejściową i węzeł sanitarny na nieruchomości przy ul. Dukatów (2);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przebudową instalacji wewnętrznych na nieruchomości przy ul. Stokrotek (3);

budowy:

- zewnętrznej klatki schodowej stanowiącej zejście do kanału technicznego na nieruchomości przy ul. Mogińskiej (4);
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wewnętrznym układem drogowym, naziemnymi miejscami postojowymi, chodnikami dla pieszych, wiatami śmietnikowymi i placem zabaw na nieruchomości przy ul. Mogińskiej (5);

- budynku usługowo-biurowo-mieszkalnego wraz z parkingiem i garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Mogińskiej (6);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Ignacego Łukasiewicza (7);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dobudowanym garażem na dwa samochody osobowe na dz. nr 36/1, obr. 6, jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Dukatów w Krakowie (8).

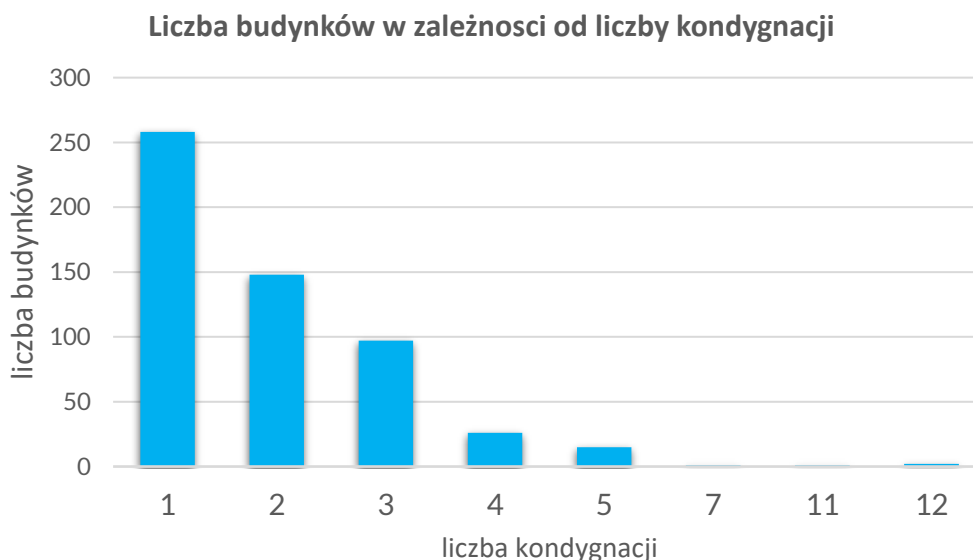


Rysunek 14 procedowane postępowania o ustalenie warunków zabudowy bądź ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – stan na 8 marca 2021 r.

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

8. Wysokość budynków w kontekście parametrów określonych w Studium

W obszarze analizowanym zidentyfikowano **548** budynków o zróżnicowanych funkcjach. Budynki te posiadają zróżnicowaną liczbę kondygnacji - od jednej do dwunastu. Najliczniejszą grupę stanowią budynki 1-kondygnacyjne (258), 2-kondygnacyjne (148) i 3-kondygnacyjne (97). Poniższy wykres przedstawia rozkład ilościowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Rysunek 15 Wysokość budynków w obszarze analizy

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar analizowany znajduje się głównie w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr **10 Olsza**. W ramach tej strukturalnej jednostki urbanistycznej, obszar analizowany obejmuje tereny wskazane w Studium jako:

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

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej do 16 m.

Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 5-kondygnacyjne w budynkach mieszkalnych i 4-kondygnacyjne w budynkach usługowych. Na podstawie tak przyjętego założenia stwierdza się, iż wymogu tego nie spełniają 1 budynek mieszkalny (ul. Bolesława Chrobrego 29) oraz 2 budynki biurowe (ul. Ignacego Łukaszczyka).

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej do 36 m oraz dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m.

Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 12-kondygnacyjne w budynkach mieszkalnych i 4-kondygnacyjne w budynkach usługowych. Wszystkie istniejące budynki w tym terenie spełniają ten wymóg

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 13 m. Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać

budynki wyższe niż 4-kondygnacyjne w budynkach mieszkalnych i 3-kondygnacyjne w budynkach usługowych. Wszystkie istniejące budynki w tym terenie spełniają ten wymóg.

▪ **Tereny przemysłu i usług (PU).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy przemysłowej i usługowej do 16 m. Przyjmując średnio 3,5 metry na kondygnację, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki przemysłowe i usługowe wyższe niż 4-kondygnacyjne. Na podstawie tak przyjętego założenia stwierdza się, iż wymogu tego nie spełniają 1 budynek biurowy i 1 budynek o funkcji magazynowej (ul. Rymarska).

▪ **Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM).**

W Studium został wyznaczony wskaźnik dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej do 36 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości wzdłuż ul. Mogińskiej do 45 m oraz dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Farmaceutów do 16 m.

Przyjmując średnio 3 metry na kondygnację w budynku mieszkalnym i 3,5 m na kondygnację w budynku usługowym, w analizowanym obszarze nie powinny powstawać budynki wyższe niż 12-kondygnacyjne w budynkach mieszkalnych oraz 10-kondygnacyjne w budynkach usługowych.

Natomiast przy ul. Mogińskiej nie powinny powstawać wyższe niż 15-kondygnacyjne w zabudowie mieszkaniowej i 12-kondygnacyjne w budynkach usługowych, a przy ul. Farmaceutów wyższe niż 5-kondygnacyjne w budynkach mieszkalnych i 4-kondygnacyjne w budynkach usługowych. Wszystkie istniejące budynki w tym terenie spełniają ten wymóg.



Rysunek 16 Budynki w podziale na liczbę kondygnacji

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

9. Analiza terenów możliwych do zainwestowania

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MW, MN, MNW, UM i PU) w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinventaryzowano działki już zainwestowane (budynki, drogi, parkingi) oraz działki możliwe do zainwestowania, na których nie ma jeszcze budynków. Spośród terenów możliwych do zainwestowania wyłączono działki o powierzchni mniejszej niż 6 a. Na tej podstawie powstała mapa przedstawiająca tereny możliwe do zainwestowania (kolor żółty na rys. nr 18) oraz obliczona została łączna powierzchnia ww. obszarów.



Rysunek 17 Tereny możliwe do zainwestowania

Tereny inwestycyjne obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 48 ha. Pośród nich ok. 37,6 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. 10,7 ha**.

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

- uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną,
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji, wraz z ciągami pieszymi, które połączą te tereny,
- integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru ze strukturą miasta, w tym zwiększenie dostępności komunikacyjnej, także kolejowej,

- ochrona istniejących zespołów zieleni międzyblokowej jako obszarów integracji przestrzeni publicznych,
- ochrona obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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 **35,8%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (**MNW**);
- dla **25,1%** obszaru jako tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**UM**);
- dla **13%** obszaru jako tereny przemysłu i usług (**PU**);
- dla **12,6%** obszaru jako tereny kolejowe (**KK**);
- dla **4,8%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- dla **4,8%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- dla **2,9%** obszaru jako tereny zieleni urządzonej (**ZU**);
- dla **1%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony plan miejscowy obszaru „Białucha” 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

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 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.

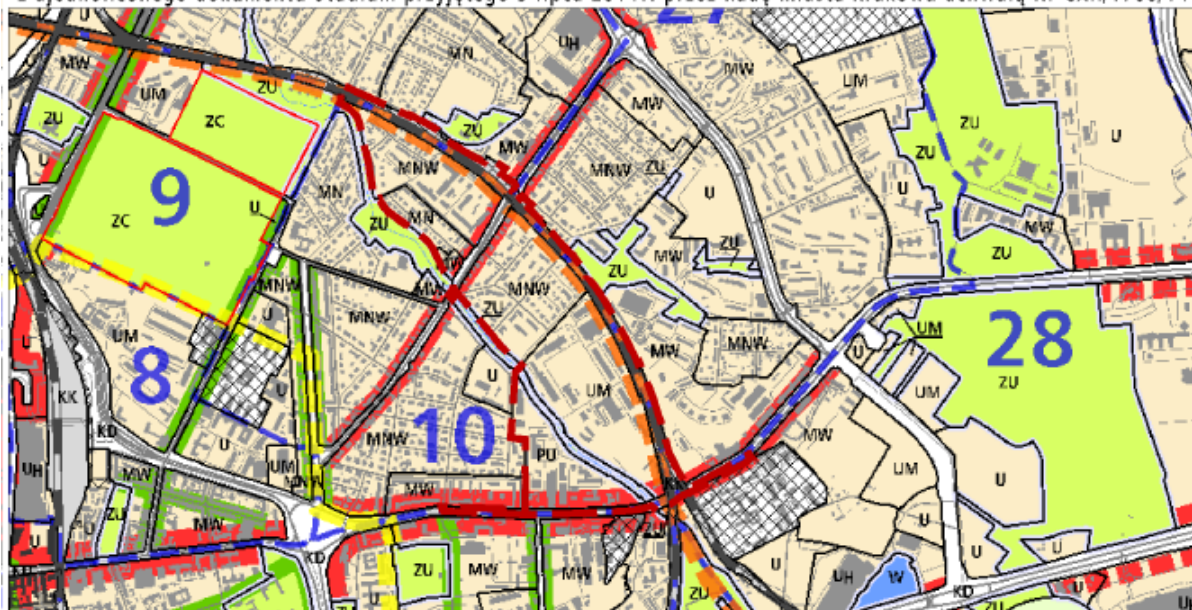
W niniejszym opracowaniu wykonano szereg analiz stanu istniejącego i planowanych przedsięwzięć w analizowanym obszarze. Przeanalizowano główne problemy przestrzenne w obszarze i określono cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Białucha” 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.

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



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW			
	ZC	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod:	
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
	MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	
	MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
	UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej	
	U	tereny usług	
	UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego	
	PU	tereny przemysłu i usług	
	ZU	tereny zieleni urządzonej	
	ZR	tereny zieleni nieurządzonej	
	IT	tereny infrastruktury technicznej	
	W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	
	KK	tereny kolejowe	
	KD	tereny komunikacji	
	KD	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

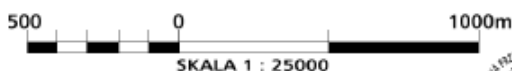
	istniejący układ drogowy - osie ulic		tereny zamknięte
	kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granicę miasta Krakowa		powierzchnie ograniczające lotniska
	granicę gmin sąsiednich		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego
	istniejące budynki		planowane tunelowe przebiegi dróg w wyznaczonym korytarzu drogowym
	istniejące linie kolejowe		

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

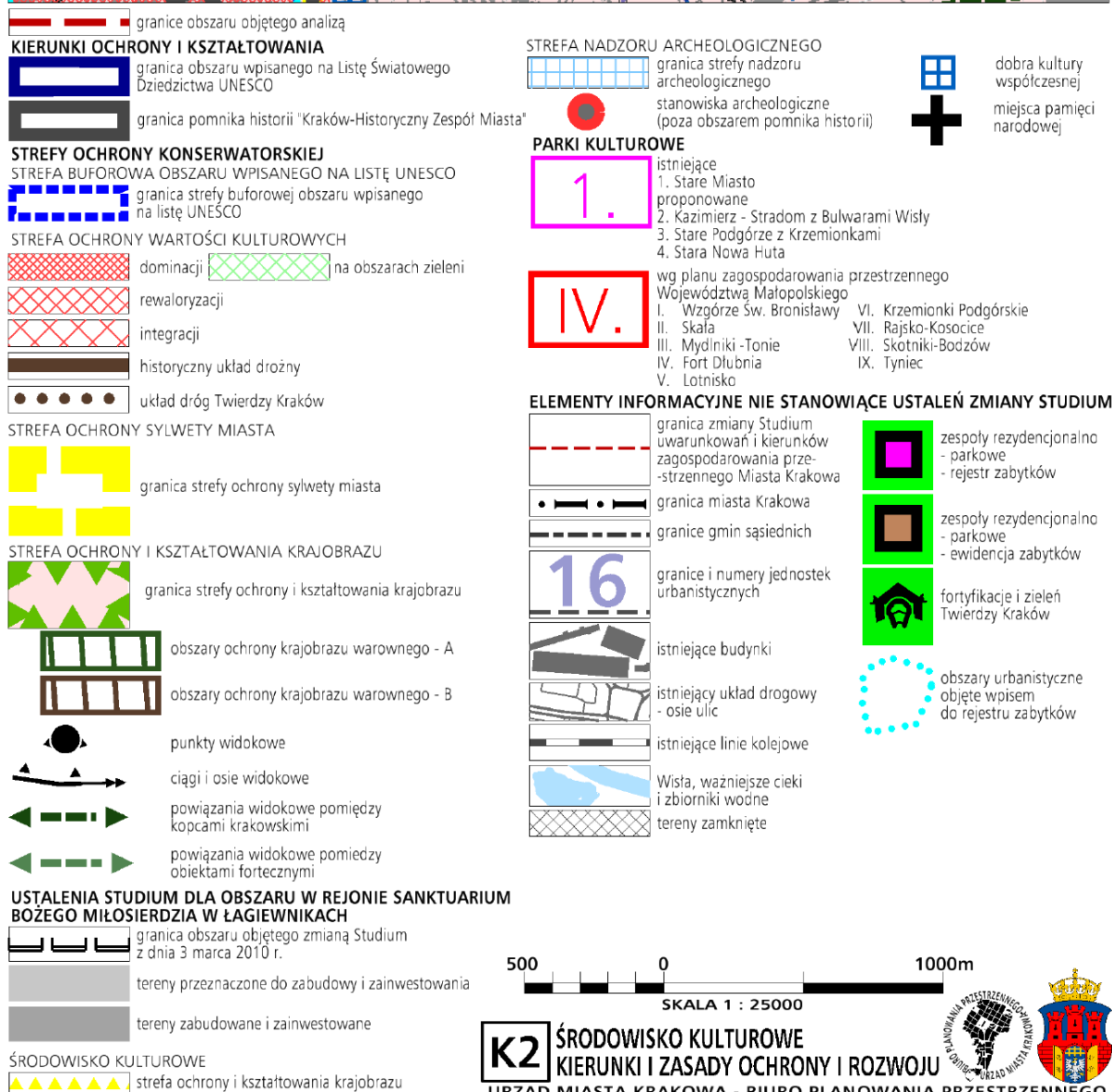
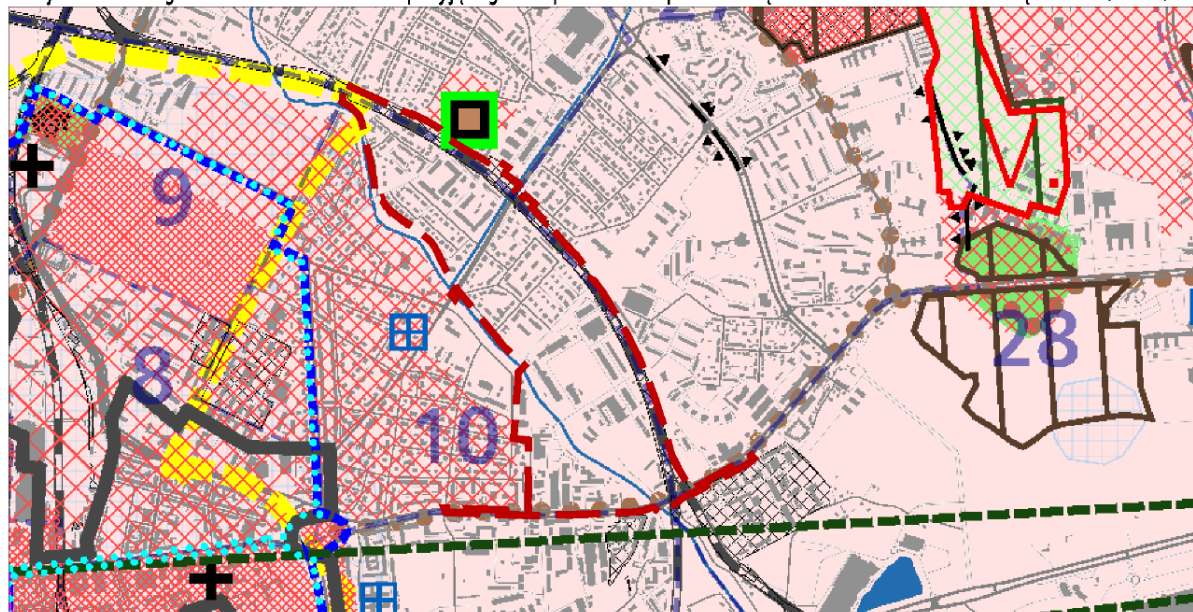
	ZP	tereny zieleni publicznej
	MU	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	UC	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	UP	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	UC	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



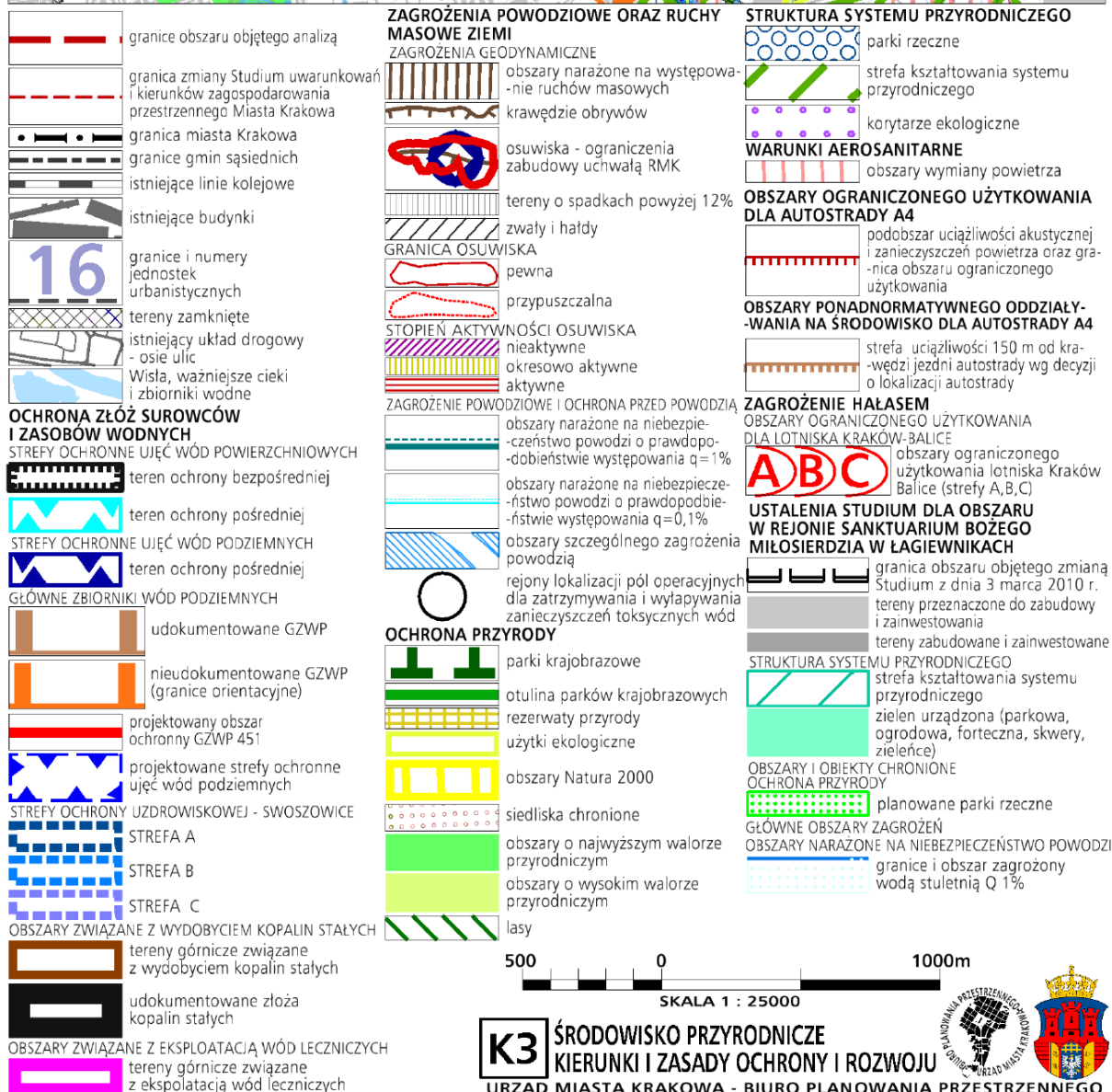
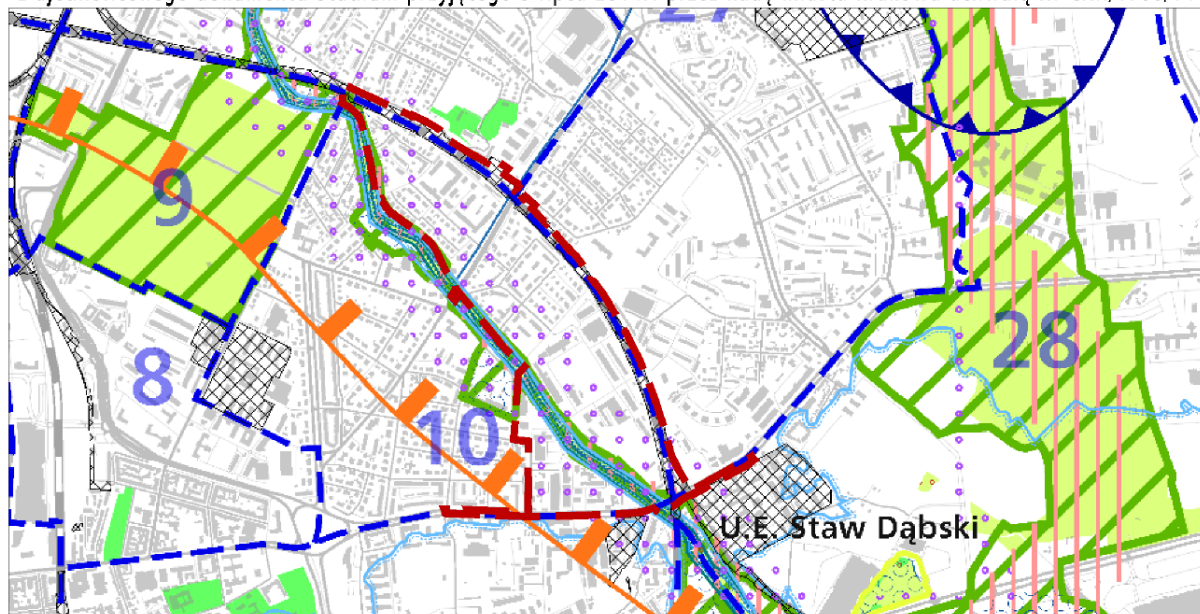
K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



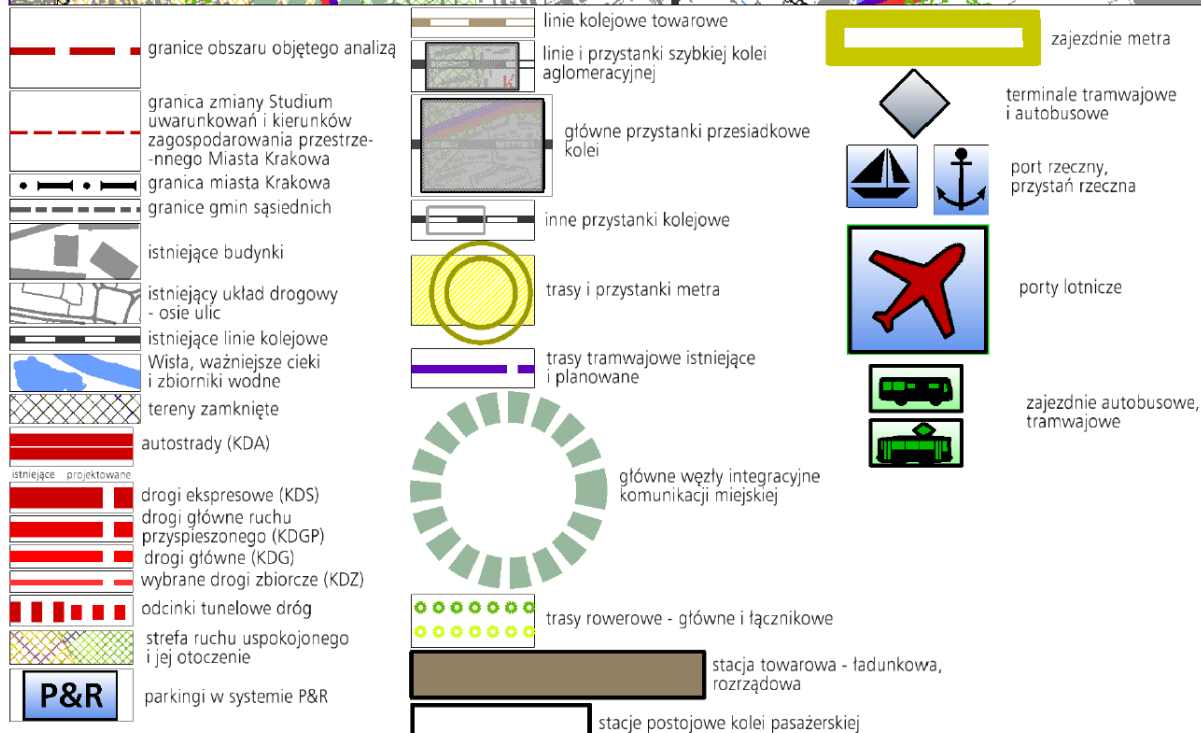
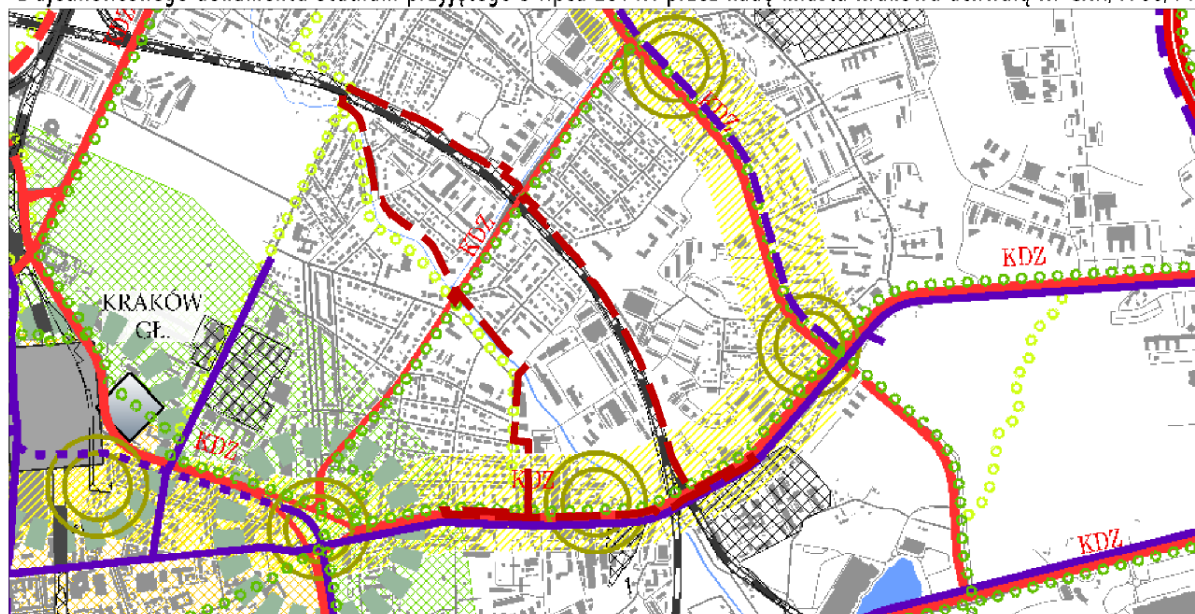
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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



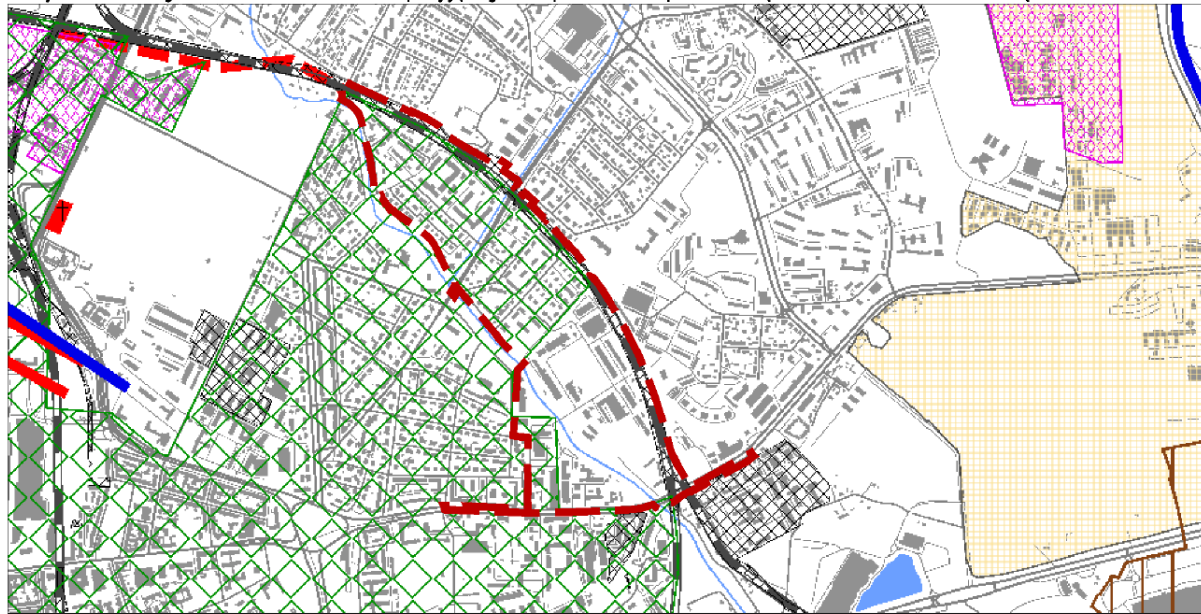
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH



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

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

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 zwłok

SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY

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

SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH

- oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji
- planowana sieć kanalizacyjna obszar 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 zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy
- planowany zbiornik retencyjny wg Konceptji 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 dopływu wody z systemu wodociągowego
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

Zielonki
z ZUW Raba
Wieliczka

SYSTEM CIEPŁOWNICZY

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

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

500 0 1000m

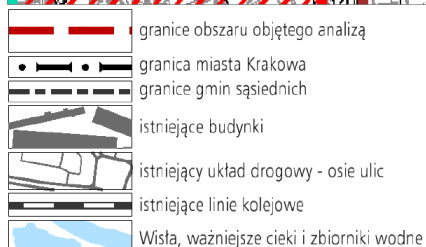
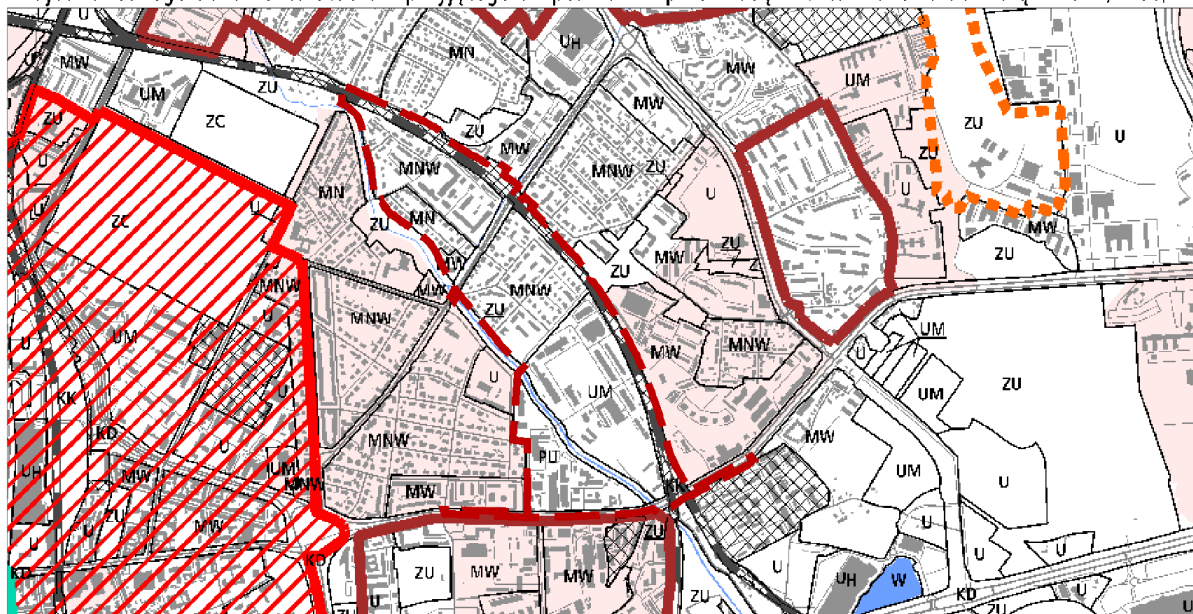
SKALA 1 : 25000

K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

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 Śwoszowice
	tereny zamknięte
	obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

	granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
--	---

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

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

