# NOWOCZESNA ZIELONA DZIELNICA

## Płaszów Rybitwy 2050

Kraków

## Zespół opracowujący:

**Stanisław Mazur** – I Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa
**Małgorzata Kuzianik** – Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego UMK
**Jolanta Czyż** – Zastępca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego UMK
**Stanisław Prochwicz** – Kierownik Pracowni Urbanistycznej 2

## Współpraca merytoryczna:

**Paweł Mleczko** – Kierownik Pracowni Branżowej
**Joanna Karaś Janik**
**Damian Kuna**
**Alicja Źrebiec**
**Jakub Raźny**
**Magdalena Postulka**
**Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie**

## Współpraca graficzna:

**Jacek Burnóg**
**Monika Fościak**

## Opracowanie graficzne dokumentu:

**Filip Paruzel**

# 01 Wstęp


01.1. Cel dokumentu ..... 6
01.2. Położenie terenu w obszarze miasta ..... 8
01.3. Uwarunkowania formalne ..... 9


# 02 Diagnoza


02.1. Rys historyczny ..... 20
02.2. Stan istniejący ..... 21
02.3. Wnioski, wskazania, wytyczne organów, wydziałów i jednostek miejskich ..... 28
02.4. Uwarunkowania przyrodnicze ..... 34
02.5. Oczekiwania społeczne ..... 38


# 03 Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna


03.1. Stałe elementy zagospodarowania – determinanty ..... 46
03.2. Podstawowe założenia koncepcji funkcjonalno-przestrzennej ..... 48
03.2.1 Zieleń i woda jako główny element układu kompozycyjnego ..... 50
03.2.2 Podstawowy układ komunikacyjny ..... 54
03.2.3 Główne funkcje obszaru wraz ze standardami urbanistycznymi ..... 56
03.2.4 Wytyczne do uwzględnienia w kolejnych dokumentach planistycznych ..... 62


# 04 Strategia realizacyjna


04.1. Podmioty realizujące ..... 72
04.2. Zakres niezbędnych działań umożliwiających przeobrażenie obszaru ..... 73
04.3. Horyzont czasowy wraz z niezbędnymi działaniami realizacyjnymi ..... 75



# 01 Wstęp

Kraków

# 01.1
# Cel dokumentu

**Podjęta przez władze miasta decyzja o opracowaniu tzw. Masterplanu, który faktycznie stanowi koncepcję funkcjonalno-przestrzenną dla obszaru Płaszowa i Rybitw to odpowiedź na oczekiwania społeczne dotyczące tego obszaru wyrażone m.in. w przeprowadzonych Konsultacjach społecznych dotyczących koncepcji rozwoju oraz kierunków przekształceń części terenów Dzielnic XII i XIII. Opracowanie tego dokumentu to także deklaracja ze strony władz miasta co do intencji, zamiarów i kierunku rozwoju określonych przestrzeni miejskich.**

Sposób kierunków rozwoju dla terenów objętych opracowaniem to koncepcja funkcjonalno-przestrzenna określająca ramy możliwych przekształceń terenów przemysłowo-magazynowo-składowych, uwzględniająca kontekst otoczenia urbanistycznego, w kierunku rozwoju nowej zielonej dzielnicy mieszkaniowo-usługowej w kontekście powiązań z terenami sąsiednimi.

Wyznaczono następujące cele koncepcji funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru Płaszów-Rybitwy:

- Określenie nowych dyspozycji przestrzennych w oparciu o ustalenia Studium, w szczególności wykształcenie czterech ośrodków centrotwórczych o charakterze śródmiejskim;
- Stworzenie możliwości lokalizacji nowej infrastruktury społecznej;
- Wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- Stworzenie warunków dla rozbudowy układy komunikacyjnego wewnątrz obszaru oraz powiązań podstawowego układu komunikacyjnego z terenami sąsiednimi.

Oprócz określenia ram przestrzennych opracowania, koncepcja funkcjonalno-przestrzenna ma na celu wskazanie kolejności realizacji inwestycji niezbędnych dla funkcjonowania nowej dzielnicy miasta (komunikacja, szkoły, przedszkola, żłobki, parki miejskie) a przede wszystkim nakreślić propozycję etapowania w poszczególnych latach (pięciolatkach) z określeniem wydatków na cele publiczne, które powinny mieć w następnej kolejności odzwierciedlenie w budżecie Miasta Krakowa.





Miasto Kraków jest atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, co w konsekwencji przekłada się na liczbę nowych mieszkańców, a tym samym powoduje konieczność zapewnienia rozwoju nowych terenów mieszkaniowych. Jest to również konsekwentna realizacja polityki przestrzennej wyrażonej w dokumencie obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, które obszar ten wskazuje jako Strategiczny Projekt Miejski – nową dzielnicę „Płaszów-Rybitwy".

Realizacja trasy S7 oraz rozbudowa układu komunikacyjnego, tj. klasy ulic Kuklińskiego, Lipskiej, Surzyckiego, Botewa i Śliwiaka, a także budowa linii tramwajowej do Płaszowa oraz modernizacja kolei i budowa przystanków kolejowych w istotny sposób poprawiły dostępność komunikacyjną tego obszaru i rozpoczęły naturalny proces jego przekształceń. Niegdyś „obrzeża miasta" zyskały obecnie na znaczeniu i stają się atrakcyjną przestrzenią. Dlatego też w ostatnich latach coraz wyraźniej zaobserwować można proces wkraczania na obszar Płaszowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co w zderzeniu z dotychczasowymi funkcjami prowadzi do konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Rosnąca presja inwestycyjna, brak wolnych terenów do zabudowy w mieście, powoduje, że wykreowanie nowej dzielnicy mieszkaniowej jest niezbędne. W związku z tym na terenie Płaszowa i Rybitw zasadne jest wdrażania projektów zmian strukturalnych terenów poprzemysłowych w kierunku funkcji miastotwórczych.

Położenie tego obszaru w kontekście powiązań drogowych i obsługi komunikacyjnej powoduje, że obszar ten może pełnić niezwykle istotną rolę w kształtowaniu polityki przestrzennej Krakowa. Obszar ten został zakwalifikowany pod realizację jednego z kluczowych wielofunkcyjnych centrów miejskich w systemie węzłów aktywności metropolitalnej.

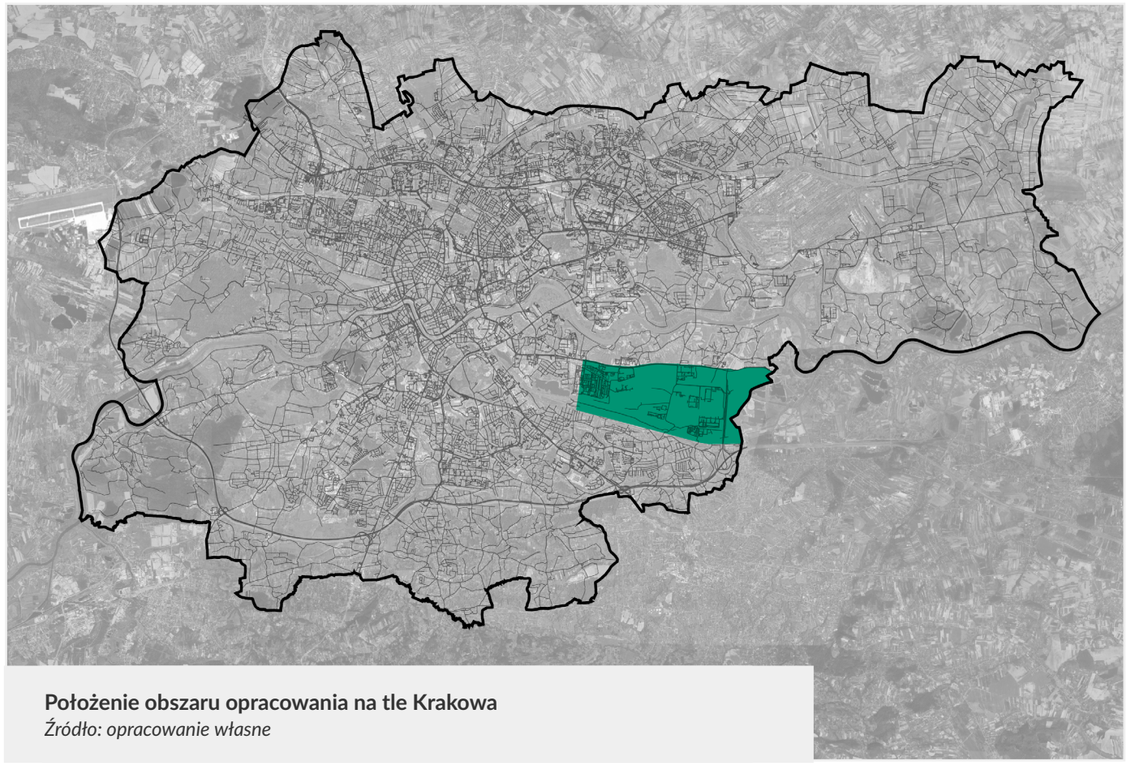
Lokalizacja tego obszaru predysponuje go do pełnienia roli ważnego ośrodka jako głównego centrum rozwoju – ośrodek centrotwórczy łączący funkcje mieszkaniowe, gospodarcze, naukowe i publiczne. Działania mające wykształcić nową, przyjazną dzielnicę są kluczowe w kontekście rozwoju miasta w dłuższej perspektywie czasu. Przekształcenie terenów przemysłowych w kierunku funkcji miastotwórczych to naturalny proces rozwoju miast obserwowany na całym świecie.

Jednocześnie działania miasta mają również na celu utrzymanie w Krakowie funkcji przemysłowych i umożliwienia ich rozwoju, co z kolei jest ważnym elementem do tworzenia nowych miejsc pracy. W strukturze miasta funkcja przemysłowo-magazynowa przewidziana jest do realizacji w obszarze innego strategicznego projektu miejskiego pod nazwą „Nowa Huta Przyszłości" – obejmującego tereny zlokalizowane we wschodniej części miasta w rejonie ulicy Igołomskiej.

Opracowanie dla obszaru Płaszowa i Rybitw koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, powinno doprowadzić do wykształcenia atrakcyjnej przestrzenni o charakterze śródmiejskim z dominantami architektonicznymi tworzącymi nową tożsamość tej części Krakowa, uwzględniając nowoczesne trendy projektowania tkanki miejskiej, równocześnie realizując ideę tzw. miasta piętnastominutowego.

# 01.2

# Położenie terenu w obszarze miasta

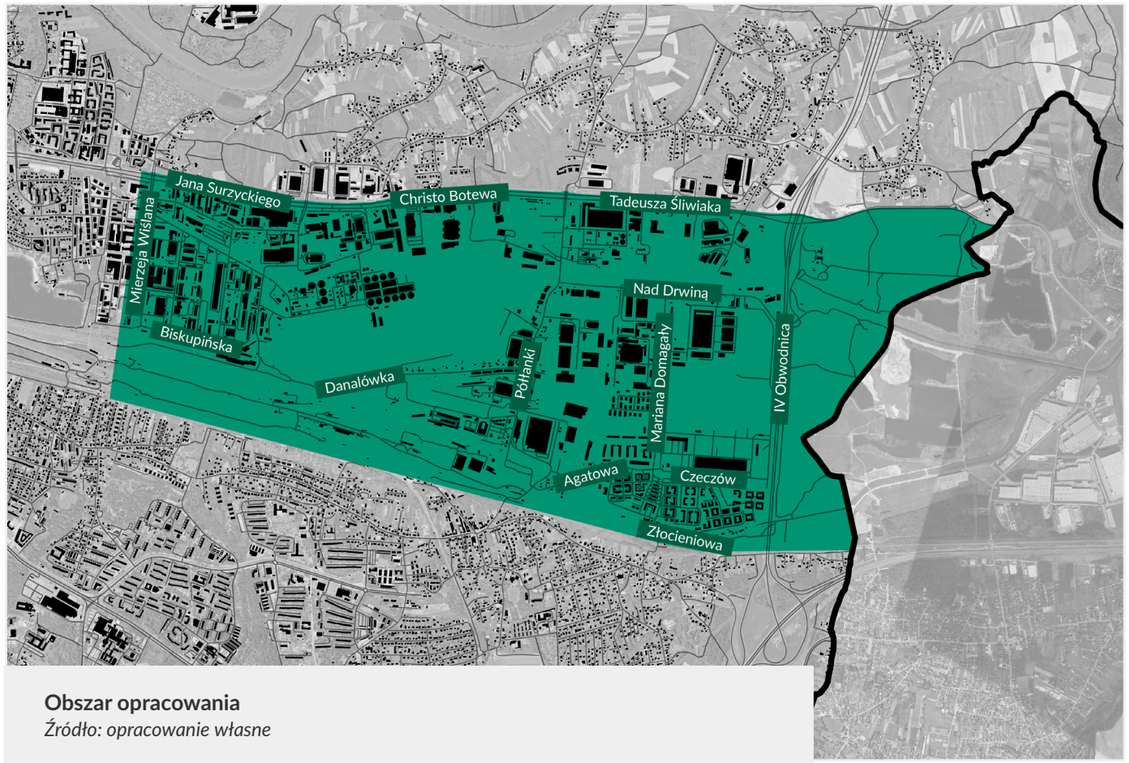


**Położenie obszaru opracowania na tle Krakowa**
*Źródło: opracowanie własne*

**Obszar opracowania położony jest w południowo-wschodniej części Krakowa w odległości ok. 5 km w linii prostej od centrum, w granicach Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim oraz w Dzielnicy XIII Podgórze. Wschodnia granica opracowania stanowi jednocześnie granicę miasta z gminą Wieliczka.**

Granice masterplanu wyznaczają:

- **Od zachodu:** ul. Bagrową,
- **Od północy:** ciąg ulic Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa, Tadeusza Śliwiaka do węzła Przewóz z trasą S7,
- **Od wschodu:** granica miasta z gminą Wieliczka,
- **Od południa:** tereny kolejowe.




**Obszar opracowania**
*Źródło: opracowanie własne*

# 01.3

# Uwarunkowania formalne

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

Studium, jako dokument wiążący organy gminy, wyznacza kierunki sporządzania planów miejscowych i stanowi podstawę dalszych prac planistycznych.
Główne zasady polityki przestrzennej określone w studium:

**Zasada ochrony i uwzględnienia wartości wysoko cenionych** – do których zalicza się ład przestrzenny i powiązanie go z zasadą rozwoju zrównoważonego.

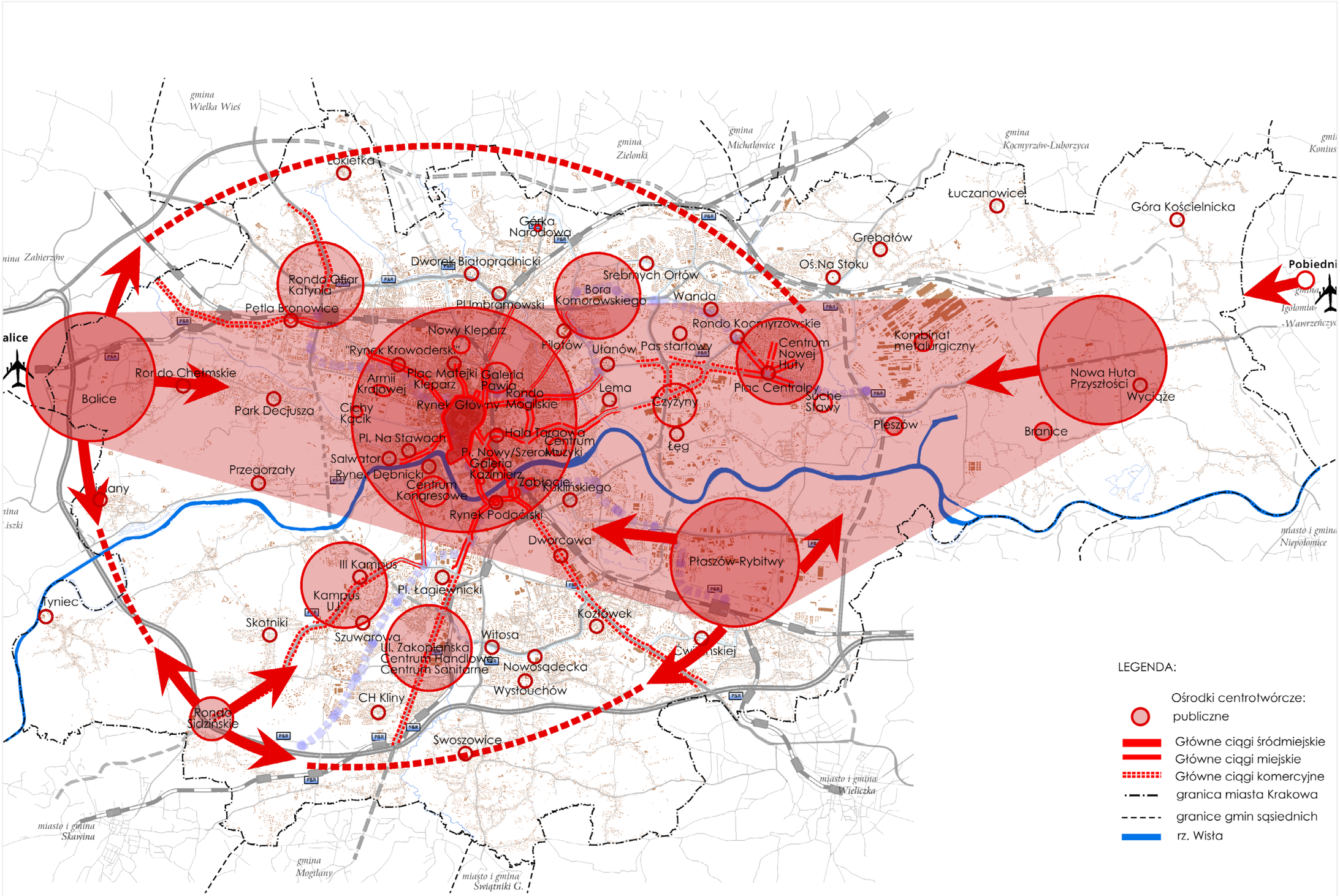
Odnosi się również do: wartości przyrodniczych i kulturowych, wartości estetycznych i kompozycyjnych, wartości życia społecznego oraz wartości ekonomicznych i użytkowych.

**Zasada klarownego podziału na tereny zabudowane i tereny wyłączone z zabudowy.**

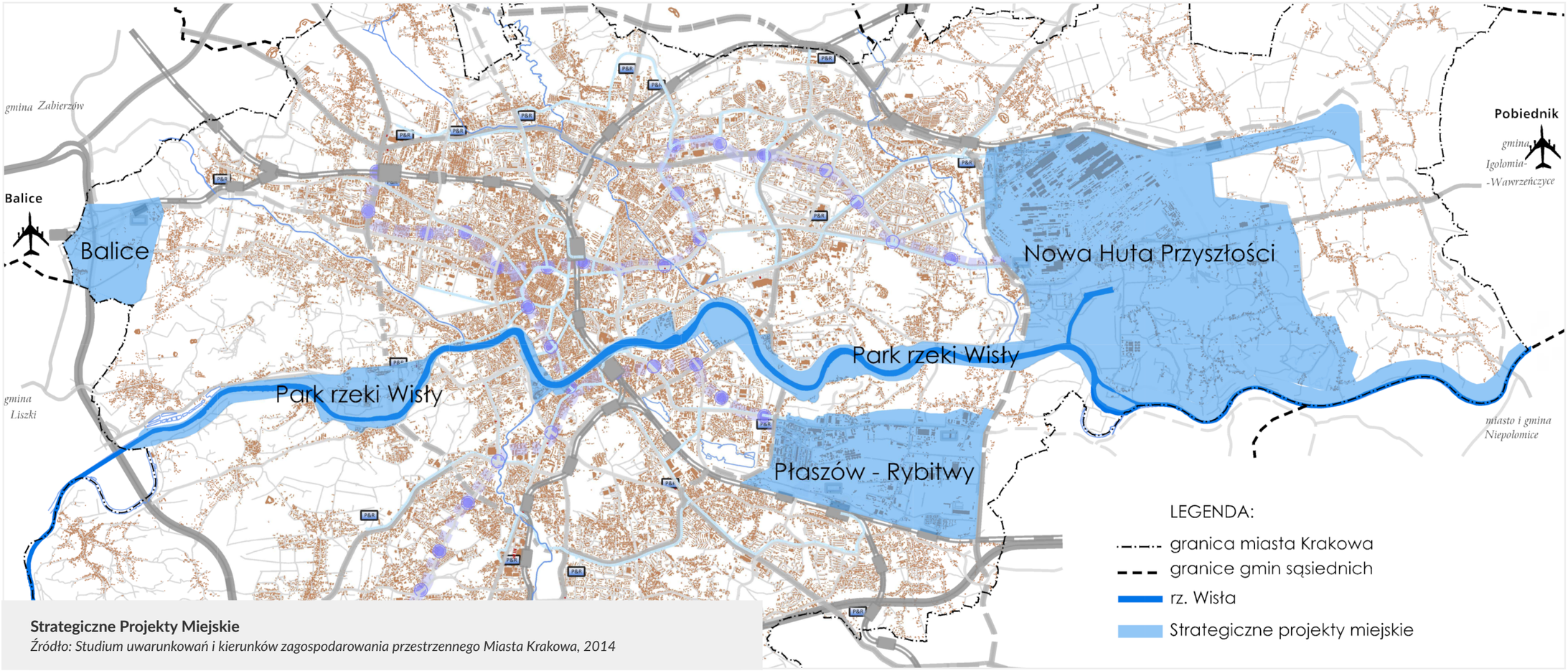
**Prawo koncentracji i strukturalnej integracji, zasada miasta zwartego.** W integrowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej ważną rolę odgrywać ma system zieleni, zwłaszcza parków rzecznych oraz sieć przestrzeni publicznych.

**Zasada racjonalnego kompromisu w rozwiązywaniu urbanistycznych konfliktów przestrzennych.**

**Zasada zrównoważonej mobilności** – harmonijne współdziałanie systemu transportu ze środowiskiem naturalnym i cywilizacyjnym oraz preferencje dla komunikacji zbiorowej i niezmotoryzowanej.




**Powiązania między centrami miejskimi w Krakowie**
*Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, 2014*




**Strategiczne Projekty Miejskie**
*Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, 2014*

**W Studium wskazano centra i węzły aktywności o znaczeniu metropolitalnym, które charakteryzują trzy parametry:**

1. dostępność komunikacyjna miejsca,
2. intensywność ruchu,
3. intensywność zabudowy,

co przekłada się na następujące działania w kształtowaniu struktury przestrzennej miasta:

1. najwyższe budynki należy koncentrować wokół punktu o największej dostępności (np. skrzyżowanie dwóch linii transportu zbiorowego),
2. należy ograniczyć stopniowo wysokość dalszych obiektów (gradacja wysokości),
3. przestrzenie otwarte komasować w miejscu o najwyższym natężeniu ruchu, a stworzą one w ten sposób wspólną dla wielu budynków przestrzeń publiczną umiejscowić również pod poziomem ulicy.

Wskazano również centra i węzły aktywności o znaczeniu metropolitalnym oraz centra i węzły aktywności miejskich. „Płaszów-Rybitwy" to przykład centra miejskiego w strukturze Miasta, dla którego wskazano projektowane ośrodki centrotwórcze, handlowe, naukowe i publiczne.

W dokumencie Studium ustalono cztery Projekty Strategiczne Miasta Krakowa: „Balice", „Park Rzeki Wisły", „Płaszów-Rybitwy" i „Kraków-Nowa Huta Przyszłości".

Obszar opracowania objęty jest Strategicznym projektem miejskim „Płaszów-Rybitwy". Teren ten charakteryzuje się dużą różnorodnością tak w zakresie struktury podmiotów na nim gospodarującym, jak i funkcji dotychczas tu realizowanych. Jest to jednocześnie jeden z pierwszych w granicach powojennego Krakowa terenów o zdecydowanej funkcji produkcyjnej, wytwórczej i magazynowej.

Ponadto tereny kolejowe w rejonie stacji Płaszów to dotychczas najważniejszy element krakowskiego węzła kolejowego, tak w ruchu pasażerskim jak i towarowym. Dlatego na terenie Płaszowa i Rybitw możliwe i zasadne jest wdrażanie m.in. projektów zmian strukturalnych terenów poprzemysłowych i pokolejowych, przekształcających dotychczasowe ekstensywne użytkowanie (często magazynowo-składowe) tej cennej przestrzeni w kierunku funkcji komercyjnych, biurowych, wysokich technologii i innych. Przedsięwzięcia te powinny doprowadzić do wykształcenia atrakcyjnego miejsca węzłowego o charakterze śródmiejskim z dominantami zaznaczającymi nową tożsamość tej części Krakowa.

**Analizowany obszar znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 49 Płaszów-Rybitwy.**

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące **kierunki zmian** dla obszaru obejmującego analizowany obszar:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana w rejonie os. Złocień, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową;
- Przekształcenie rejonu Płaszów-Rybitwy w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;
- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei, wzdłuż ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Lokalizowanie wzdłuż istniejących ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka oraz głównych ulic projektowanego układu drogowego zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Obszar pomiędzy ulicami: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, terenami PKP, trasą S7 i ul. Kosiarzy do kształtowania nowej zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy wysokościowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym;
- Północna część terenów zamkniętych PKP stacji Prokocim do przekształceń w kierunku usług;
- Zieleń nieurządzona wzdłuż trasy S7 do utrzymania, kształtowania jako zieleń izolacyjna, w strefie uciążliwości trasy;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, trasy S7 i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące **kategorie terenów:**

**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.

**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.

**ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**
Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

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

**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.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także w terenach usług o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Zabudowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i zieleni urządzonej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;
- Zabudowa wysokościowa realizowana wyłącznie przy kompleksowym przekształceniu całego obszaru w centrum wielofunkcyjne;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

(...)

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95%, (....) (tj. wzdłuż Dłubni);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 30% (oczyszczalnia ścieków).

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) od 25 m do 250 m, a dla budynków technicznych i garaży do 11 m (...) dla osiedla Złocień w kierunku wschodnim do drogi S7 do 16 m, dla terenu u zbiegu ul. Rybitwy i ul. Konstantego Brandla do 50 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Rybitwy do 40 m; w rejonie ul. Biskupińskiej do 40 m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) dla działek położonych po południowej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 50 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż tych ulic do 40 m (...).

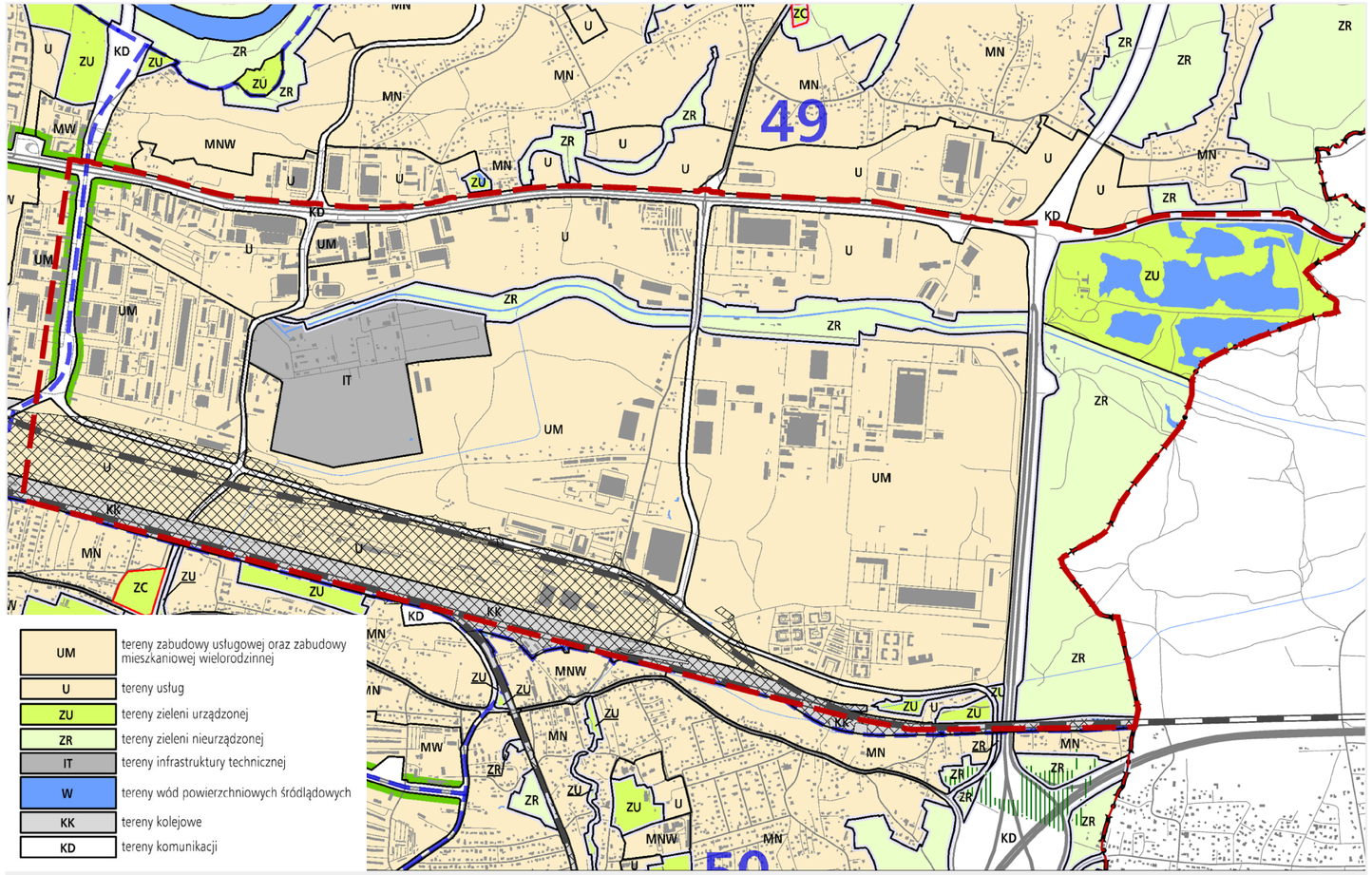
## UCHWAŁA NR CII/2775/22 RADY MIASTA KRAKOWA Z DNIA 21 GRUDNIA 2022 r. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „BISKUPIŃSKA”

Prace nad planem miejscowym zostały wstrzymane do czasu opracowania tzw. Masterplanu.

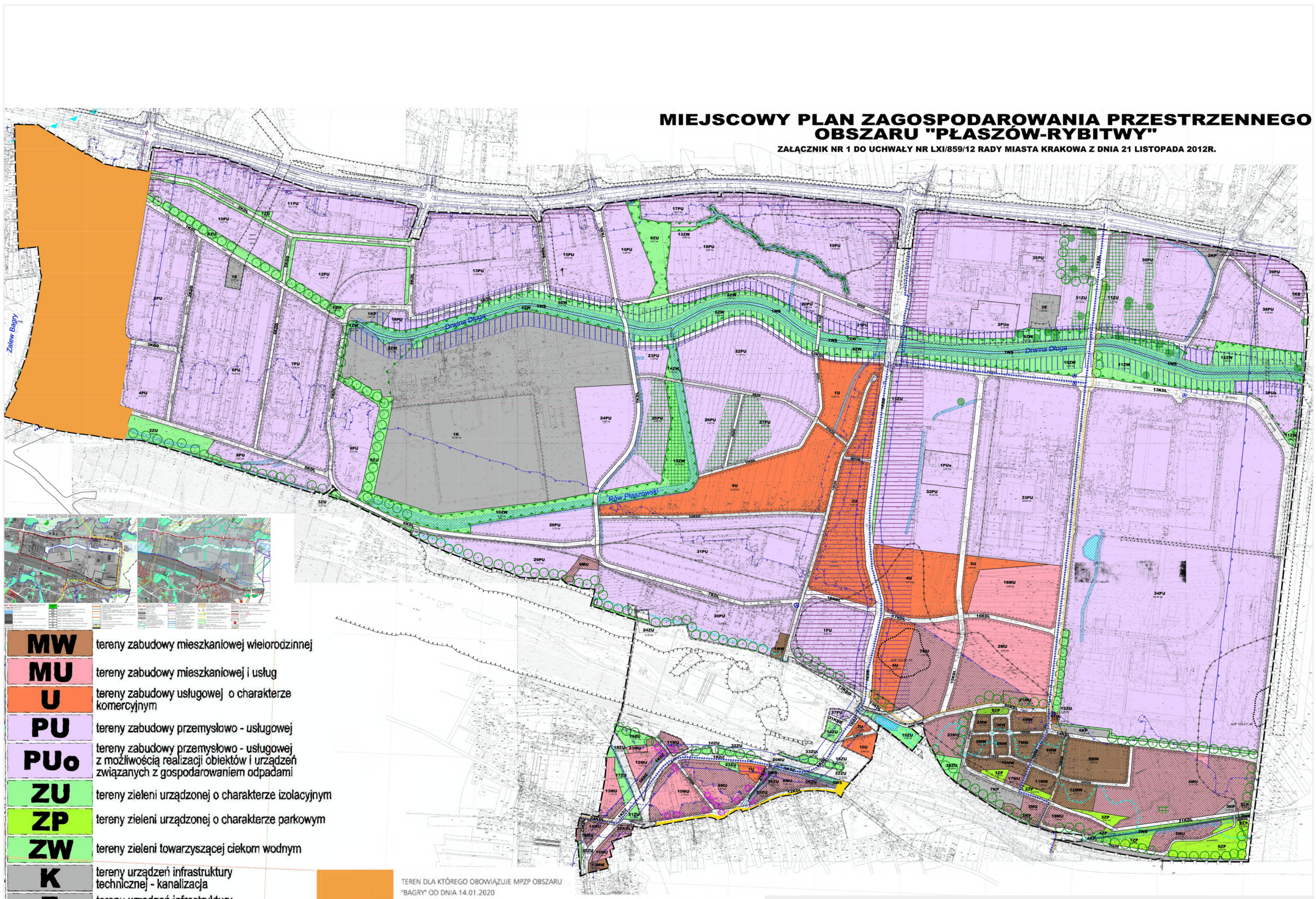
## UCHWAŁA NR XV/302/19 RADY MIASTA KRAKOWA Z DNIA 8 MAJA 2019 r. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „NOWE MIASTO”:

W dniu 8 marca 2023 r. Rada Miasta Krakowa odrzuciła projekt uchwały w sprawie uchwalenia planu w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa uwag złożonych do projektu planu.

Wznowienie prac planistycznych będzie zależało od wyników prac nas Masterplanem oraz wyników konsultacji społecznych, którym będzie podlegał ten dokument.




**Plansza K1**
*Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, 2014*




**MPZP Obszaru „Płaszów-Rybitwy”**
*Źródło: opracowanie własne*

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „PŁASZÓW-RYBITWY”

Niemal cały obszar opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów-Rybitwy”, którego powierzchnia, w części objętej opracowaniem wynosi 758,8 ha.

Plan obowiązuje od 4 stycznia 2013 roku i został uchwalony uchwałą nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów-Rybitwy”.

W obowiązującym planie miejscowym „Płaszów-Rybitwy” ta część miasta została wskazana pod rozwój terenów przemysłowo-magazynowo-usługowych. W centralnej części obszaru wzdłuż ulicy Półłanki zostały wskazane tereny do rozwoju funkcji usługowych, a w południowo-wschodniej części do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza również możliwość funkcjonowania w tym obszarze przedsiębiorstw zajmujących się gospodarka odpadami.

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH "ETAP A-166, ETAP B (PODETAP 9) - 167

Zgodnie z obowiązującymi planami na części obszarów wyznaczono tereny umożliwiające dalszą eksploatację kruszywa wraz z dopuszczeniem funkcji sportowych i rekreacyjnych związanych ze zbiornikami wodnymi oraz zielenią towarzyszącą oraz tereny rolnicze (łąki, pastwiska).

## SYTUACJA PLANISTYCZNA W SĄSIEDZTWIE OPRACOWANIA

Z obszarem opracowania bezpośrednio sąsiadują:

- od strony północnej – obowiązujący plan „Rybitwy Północ”. Funkcje, które są zlokalizowane wzdłuż ulic Szurzyckiego, Rybitwy, Botewa, Śliwiaka to przede wszystkim tereny: zabudowy usługowo - mieszkaniowej, usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- od strony południowej – obowiązujący plan „Stary Bieżanów” oraz obowiązujący plan dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa, Etap A-150,
- od strony południowo-zachodniej – obowiązujący plan „Prokocim-Bieżanowska”, oraz obowiązujący plan „Park Aleksandry”,
- od strony zachodniej – obowiązujący plan „Bagry”, który w bezpośrednim sąsiedztwie przewiduje tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej pod publiczne dostepne parki oraz tereny wód powierzchniowych (zbiornik Bagry) i zieleni urządzonej.

Najbliższym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanym na terenie sąsiedniej gminy Wieliczka jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D”, a dokładniej jego fragment obejmujący wieś Brzegi, przedstawiony na poniższych mapach.




**Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie opracowania**
*Źródło: opracowanie własne*



**Tereny zielone wzdłuż Drwiny Długiej i widok na Oczyszczalnię Ścieków Płaszów**
*Źródło: własne*

## STRATEGIA ROZWOJU KRAKOWA+

„Strategia Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030" została przyjęta uchwałą Nr XCIV/2449/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 r. i jest aktualizacją Strategii Rozwoju Krakowa uchwalonej przez Radę Miasta Krakowa w dniu 13 kwietnia 2005 r. Obecnie trwają prace nad nową „Strategią Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030. 2050", podjętej na podstawie uchwały nr XXXIII/672/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2025 r. w sprawie opracowania dokumentu „Strategia Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030.20250" oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu tego dokumentu w tym tryb konsultacji.

Spośród celów operacyjnych Strategii Rozwoju Krakowa w ramach projektu „Kraków – otwartą i harmonijną metropolią o znaczeniu międzynarodowym w strefach: innowacji, nauki, gospodarki i kultury" szczególnie istotny w kontekście obszaru objętego opracowaniem jest następujący:

**I.1 Kraków – węzłem w sieci metropolii Polski, Europy i świata.**

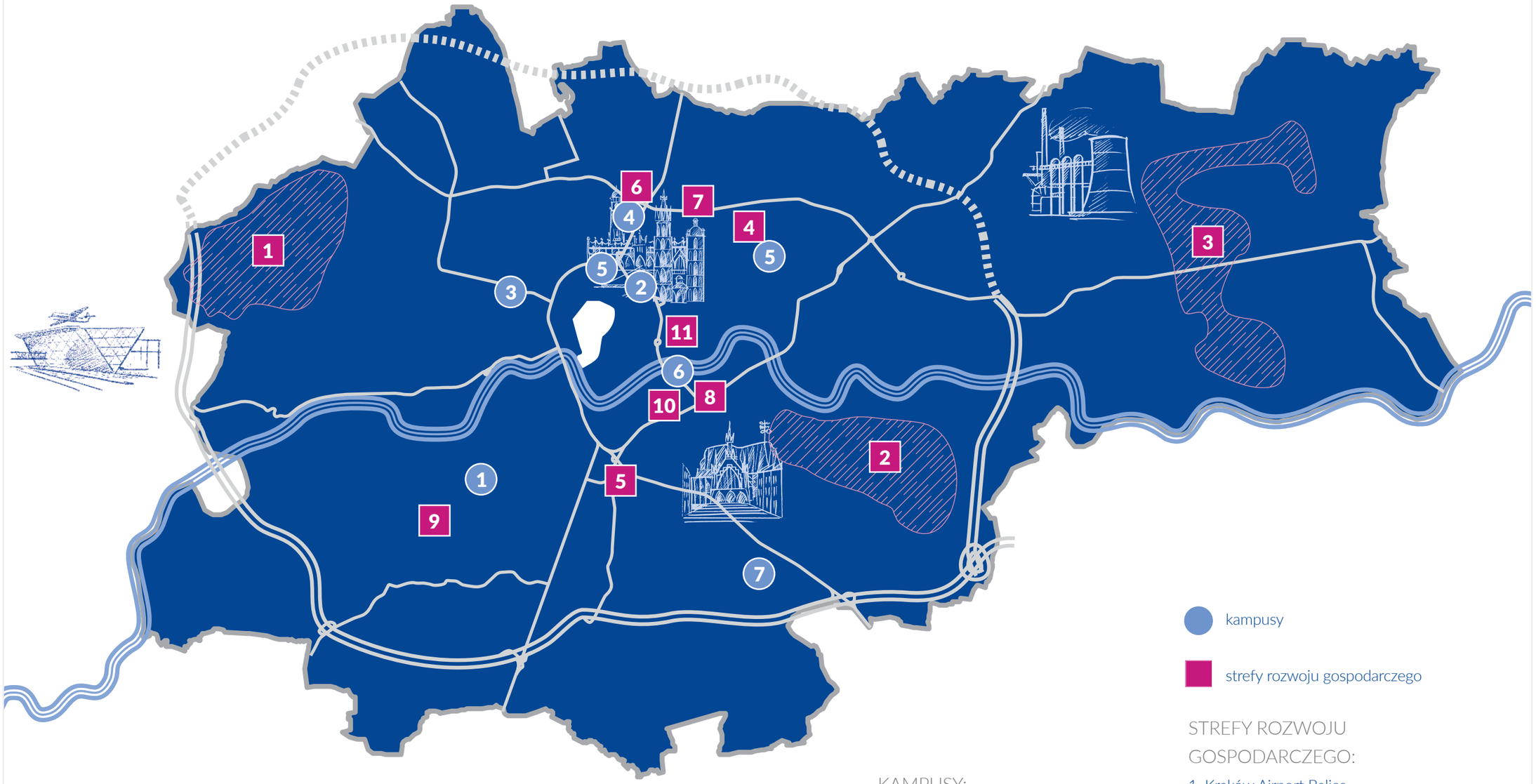
Spośród celów operacyjnych Strategii Rozwoju Krakowa w ramach projektu „Kraków – miasto rozwijające gospodarkę opartą na wiedzy" wyróżniają się następujące cele:

**II.1 Współpraca nauki, biznesu i samorządu.**
**II.2 Wspieranie innowacyjności przedsiębiorstw.**

Spośród celów operacyjnych Strategii Rozwoju Krakowa w ramach projektu „Kraków – miasto przyjazne do życia" szczególnie istotne są następujące:

**IV.1 Powszechnie dostępna, wysokiej jakości przestrzeń publiczna.**
**IV.2 Zrewitalizowane obszary miejskie.**
**IV.4 Przyjazny mieszkańcom, efektywny i ekologiczny system transportowy.**

Przygotowanie terenów dla realizacji inwestycji strategicznej Nowe Miasto – Płaszów-Rybitwy znajduje się wśród projektów strategicznych przewidzianych w ramach celu operacyjnego II.1: Współpraca nauki, biznesu i samorządu oraz celu II.2: Wspieranie innowacyjności przedsiębiorstw). Ponadto, w ramach celu operacyjnego II.1 zakwalifikowano obszar objęty opracowaniem jako Strefę Rozwoju Gospodarczego, co przedstawiono na kolejnej ilustracji.




**Strefy Rozwoju Gospodarczego i kampusy uniwersyteckie**
*Źródło: Strategia Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030*

kampusy

strefy rozwoju gospodarczego

KAMPUSY:

1. Uniwersytet Jagielloński, Kampus 600-lecia
2. Uniwersytet Ekonomiczny
3. Akademia Górniczo-Hutnicza
4. Uniwersytet Rolniczy
5. Politechnika Krakowska
6. Krakowska Akademia im. A. Frycza Modrzewskiego
7. Kampus Medyczny, Kraków-Prokocim

STREFY ROZWOJU GOSPODARCZEGO:

1. Kraków Airport Balice
2. Kraków Nowe Miasto Płaszów-Rybitwy
3. Nowa Huta Przyszłości
4. Czyżyny
5. Bonarka
6. rejon ul. Opolskiej – ul. 29 Listopada
7. rejon ul. Bora Komorowskiego
8. rejon ul. Powstańców Wielkopolskich
9. rejon ul. Bobrzyńskiego
10. Zabłocie
11. rejon ul. Powstania Warszawskiego



# 02 | Diagnoza

Kraków

# 02.1

# Rys historyczny

**Obszar Płaszów-Rybitwy to jeden z pierwszych w granicach powojennego Krakowa terenów o zdecydowanej funkcji produkcyjno-wytwórczo-magazynowej po włączeniu do granic administracyjnych miasta.**

Już w 1961 roku na łamach gazety Echo Krakowa ukazała sie koncepcja dla tego terenu, w której skład wchodziły tereny mieszkaniowe i przemysłowe:

*"Od dziś Płaszów i Rybitwy będziemy traktować jako całość, gdyż tak właśnie ustosunkowała się do nich Miejska Pracowania Urbanistyczna, która w osobach mgr inż. arch. Tadeusza Bagińskiego i mgr inż. arch. Jerzego Orkisza opracowała projekt planu zagospodarowania przestrzennego tej dzielnicy Podgórza*

*[...]*

*Przewiduje się bowiem, iż do 1965 roku ilość mieszkańców wzrośnie na tym obszarze do 9500 osób, a w 1980 r. będzie ich już cztery razy więcej, bo 38800 osób.*

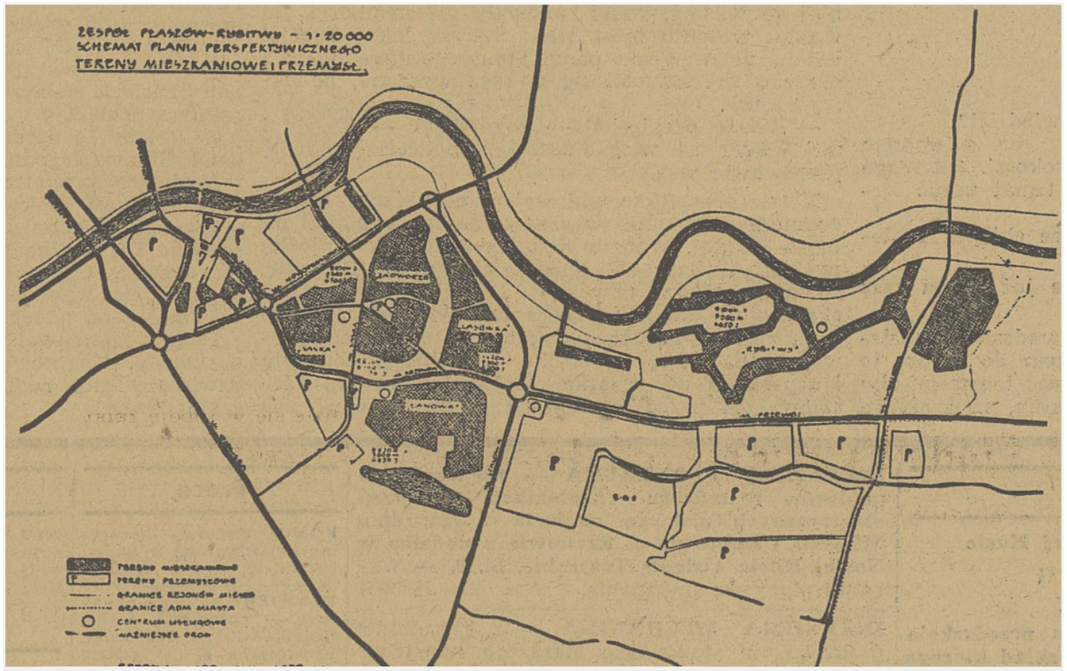
*Obszar, ciągnący sie na wschód od ul. Stalowej, stawu Bagry i osiedla przy ul. Goszczyńskiego autorzy projektu określili jako teren przemysłowo - bazowy. Tutaj bowiem będą przenoszone i komasowane zakłady przemysłowe, bazy budowlane, magazyny i składy. Wyznaczono już 26 inwestorów, którzy na terenach obejmujących około 120 ha powierzchni, przystąpią wkrótce do budowy niezbędnych pomieszczeń.*

*Lata 1965 - 80 przyniosą dalsze powiększenie się (w kierunku wschodnim) terenów przemysłowych."*

W sąsiedztwie stacji kolejowej Kraków Płaszów będącej najważniejszym elementem krakowskiego węzła kolejowego tak w ruchu pasażerskim jak i towarowym, rozwijały się tereny przemysłowe, składowo-magazynowe, usługowe.

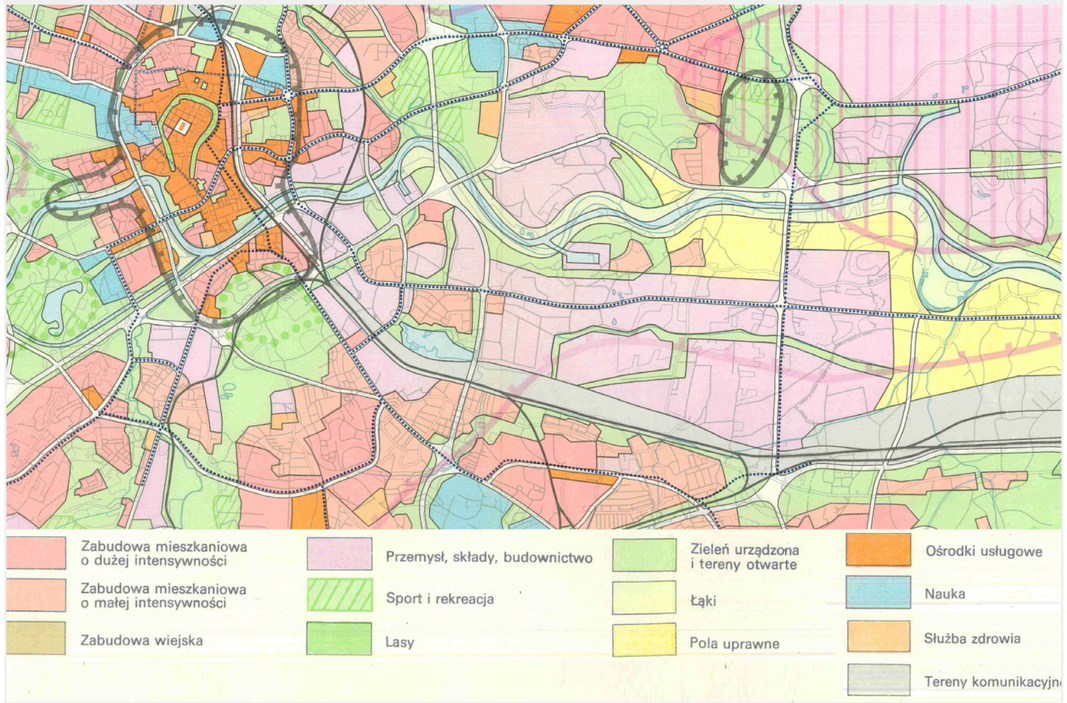
W ich otoczeniu, przy ul. Kosiarzy 3, założono w 1974 r. Oczyszczalnię Ścieków Płaszów. Od tego czasu jest ona stopniowo rozbudowywana i modernizowana.

Na przestrzeni lat władze Krakowa przyjmowały do realizacji dokumenty planistyczne wspierające rozwój tzw. zaplecza technicznego Krakowa oraz terenów zielonych wzdłuż cieków wodnych, a także funkcji usługowych.



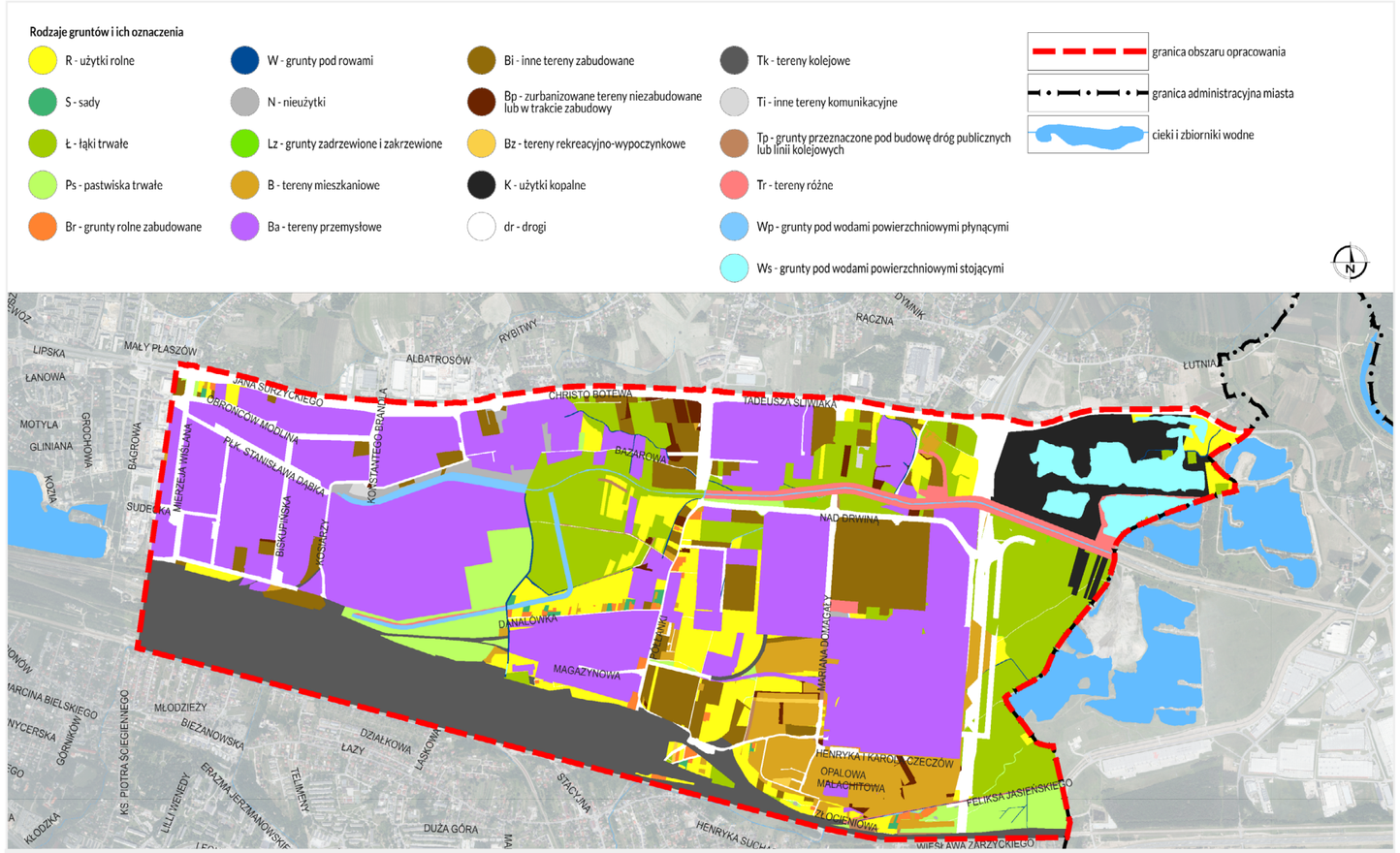

**Schemat planu perspektywicznego**
*Źródło: Echo Krakowa [26 maja 1961 r.]*

**Plan Przestrzennego Zagospodarowania**
*Źródło: Atlas Miasta Krakowa [1988 r.]*



## ZAINWESTOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE

**Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 1050 ha i w przeważającej części pokryty jest zabudową magazynową, składową oraz usługową. Towarzyszą jej tereny zielone zlokalizowane m.in. wzdłuż rzeki Drwiny Długiej, w otoczeniu Oczyszczalni Ścieków Płaszów, a także tereny otwarte wzdłuż drogi ekspresowej S7. Od strony południowej obszar graniczy z zabudową wielorodzinną oraz terenami Rodzinnego Ogrodu Działkowego Bagry.**




**Użytkowanie gruntów**
*Źródło: opracowanie własne, na podstawie Ewidencji gruntów i budynków, Miejski System Informacji Przestrzennej, stan na 23.09.2025 r.*

Znajdujące się na tym obszarze budynki to najczęściej jednokondygnacyjne hale produkcyjno-składowe o płaskich dachach należące do przedsiębiorstw i firm związanych z handlem detalicznym i hurtowym, licznych zakładów produkcyjnych i magazynów, składów materiałów budowlanych, drukarni, laboratoriów, a także usług związanych z szeroko rozumianą mechaniką samochodową – zakładów z częściami i akcesoriami samochodowymi, sklepami motoryzacyjnymi, czy zakładów mechanicznych.

Znajdują się tu m.in. Zajezdnia MPK Płaszów, studio telewizyjne wraz z halą filmową, oraz Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów, Wojewódzki Ośrodek Szkolenia PSP w Krakowie wraz z Jednostką Ratowniczo-Gaśniczą nr 4, Tele-Fonika S.A., Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A., Krakowskie Zakłady Garbarskie, Zakład Tele-Fonika Kable S.A., Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A.

Na tym rozległym obszarze znajduje się wiele hal magazynowych oraz budynków produkcyjnych i biurowych, wynajmowanych przez różnorodne firmy m.in. firma Consorfrut (importer i dystrybutor owoców i warzyw z całego świata), firma PreZero (firma specjalizująca się w zarządzaniu odpadami oraz usługach utrzymania czystości), kompleks handlowy Rybitwy Efekt S.A. (będący hurtowym placem handlu artykułami rolno-spożywczymi), Zakłady Nawierzchniowe Spółka z.o.o. oraz różne spółki kolejowe.

W południowej części obszaru przebiega linia kolejowa E30, w sąsiedztwie której znajdują się tereny kolejowe o powierzchni ok. 130 ha, w tym tereny stacji towarowej Kraków-Bieżanów, ze składami i warsztatami naprawczymi. Przy ulicy Półłanki 1 mieści się siedziba PKP Intercity.

Swoje linie kolejowe mają tutaj również dwaj przewoźnicy należący do grupy kapitałowej PKP – z zadaniem obsługi kolejowej linii dalekobieżnych przewozów pasażerskich pośpiesznych i ekspresowych.

W części środkowej planu zlokalizowany jest Zakład Oczyszczania Ścieków Płaszów.

W południowo-wschodniej części obszaru planu od strony ulicy Jasieńskiego oraz wzdłuż ulicy Danalówka znajdują się nieliczne domy jednorodzinne, którym zazwyczaj towarzyszą budynki gospodarcze.

Przy ulicy Półłanki znajduje się pozostałość osiedla kolejowego w skład którego wchodzą trzy drewniane domy otoczone terenem zadrzewionym poprzez pozostałości sadów przydomowych, które utraciły status zabytków ze względów na przekształcenia.

Do osiedla należy również kilka domów jednorodzinnych charakteryzujące się mansardowymi dachami, posiadające cechy budynków zabytkowych.

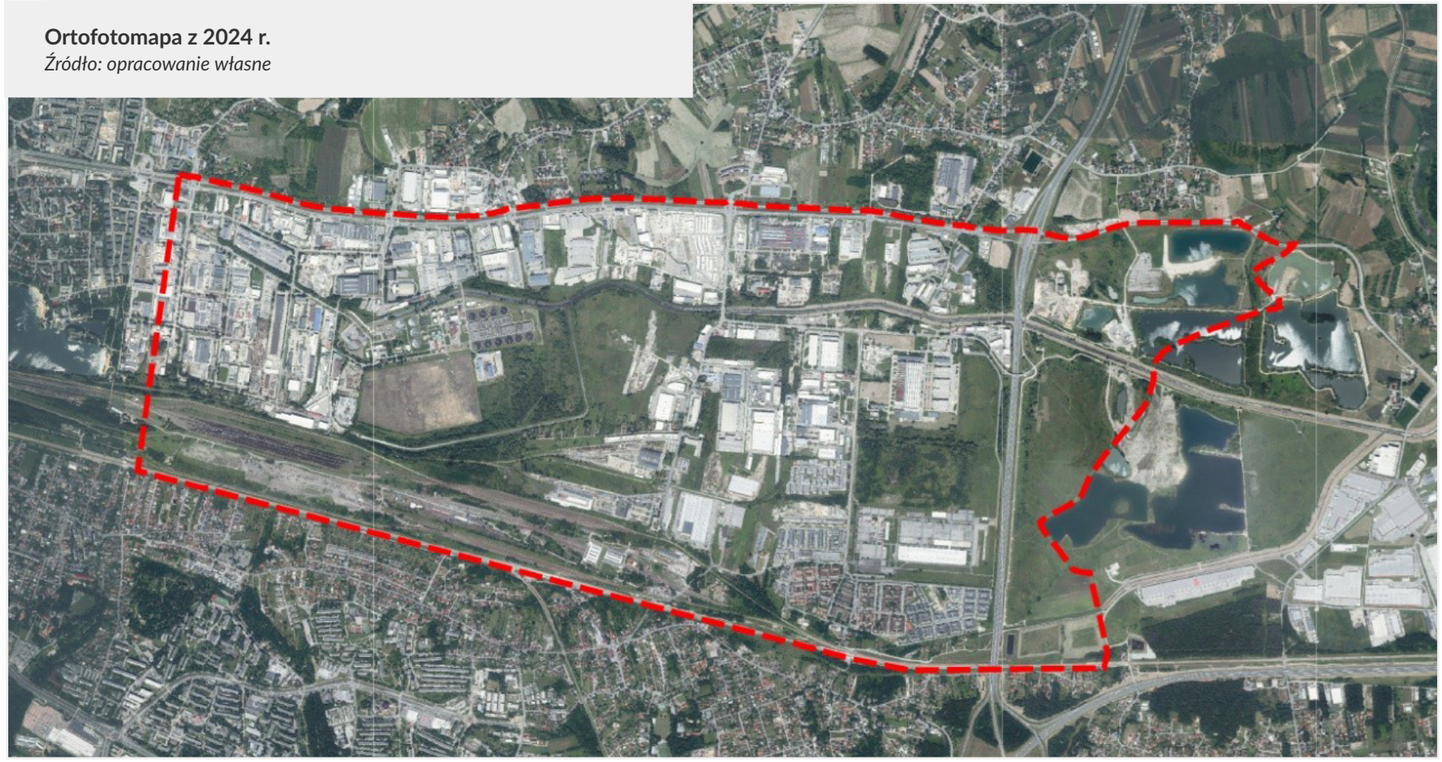
W południowo-wschodniej części obszaru, pomiędzy ulicami: Agatową, Topazową, Nefrytową i Złocieniową znajduje się osiedle domów wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zaliczanych do osiedla Złocień. Osiedle jest wyposażone w infrastrukturę sportowo-rekreacyjną, place zabaw, zieleń osiedlową, jak również usługi lokalne takie jak: ośrodek zdrowia, placówka Poczty Polskiej, oddział Krakowskiego Banku Spółdzielczego, kilka obiektów handlowych tj. piekarnia Buczek i Pepco znajdujących się przy ulicy Agatowej, na północ od osiedla Złocień. Przy ulicy Agatowej powstało centrum handlowe Atut, obiekty usługowe jak salony fryzjerskie i salon kosmetyczny, przedszkole prywatne oraz kort tenisowy i siłownia na świeżym powietrzu. Na terenie osiedla, przy ul. Agatowej zlokalizowana jest także szkoła podstawowa oraz kaplica.

Osiedle Złocień sąsiaduje z terenem hal magazynowych Telefoniki w rejonie ulic Henryka i Karola Czeczów oraz Mariana Domagały. Walorem osiedla Złocień są atrakcyjne tereny zieleni międzyosiedlowej. Prowadzone są w nich liczne nasadzenia kwitnących drzew i krzewów. Należy zauważyć iż na terenie osiedla zachowały się liczne starodrzewia głównie dębów.

Zabudowie położonej w południowej części obszaru objętego planem towarzyszy w znacznym stopniu zieleń przy budynkach, wzdłuż ulic i rzeki Drwiny Długiej. Ponadto wzdłuż południowej granicy obszaru objętego sporządzanym opracowaniem zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy Bagry.

Po stronie wschodniej opracowania za trasą drogi ekspresowej znajdują się tereny otwarte zielone ze zbiornikami Brzegi z funkcjonującym lotniskiem modelarskim oraz Lotniczym Pogotowiem Ratunkowym.

**Ortofotomapa z 2024 r.**
*Źródło: opracowanie własne*

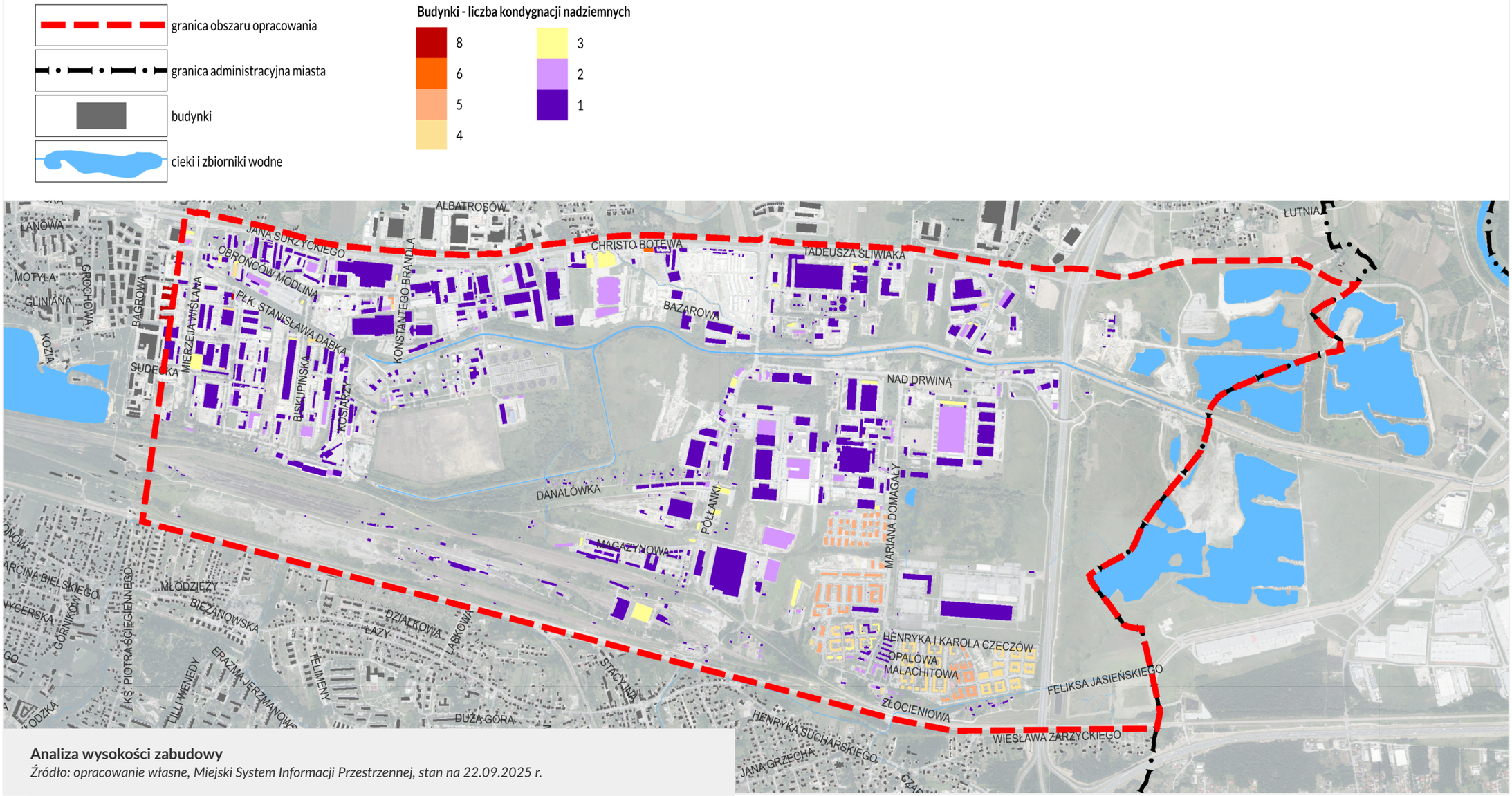




**Osiedle Złocień**
*Źródło: własne*



**Zabudowa przemysłowo-usługowa**
*Źródło: własne*

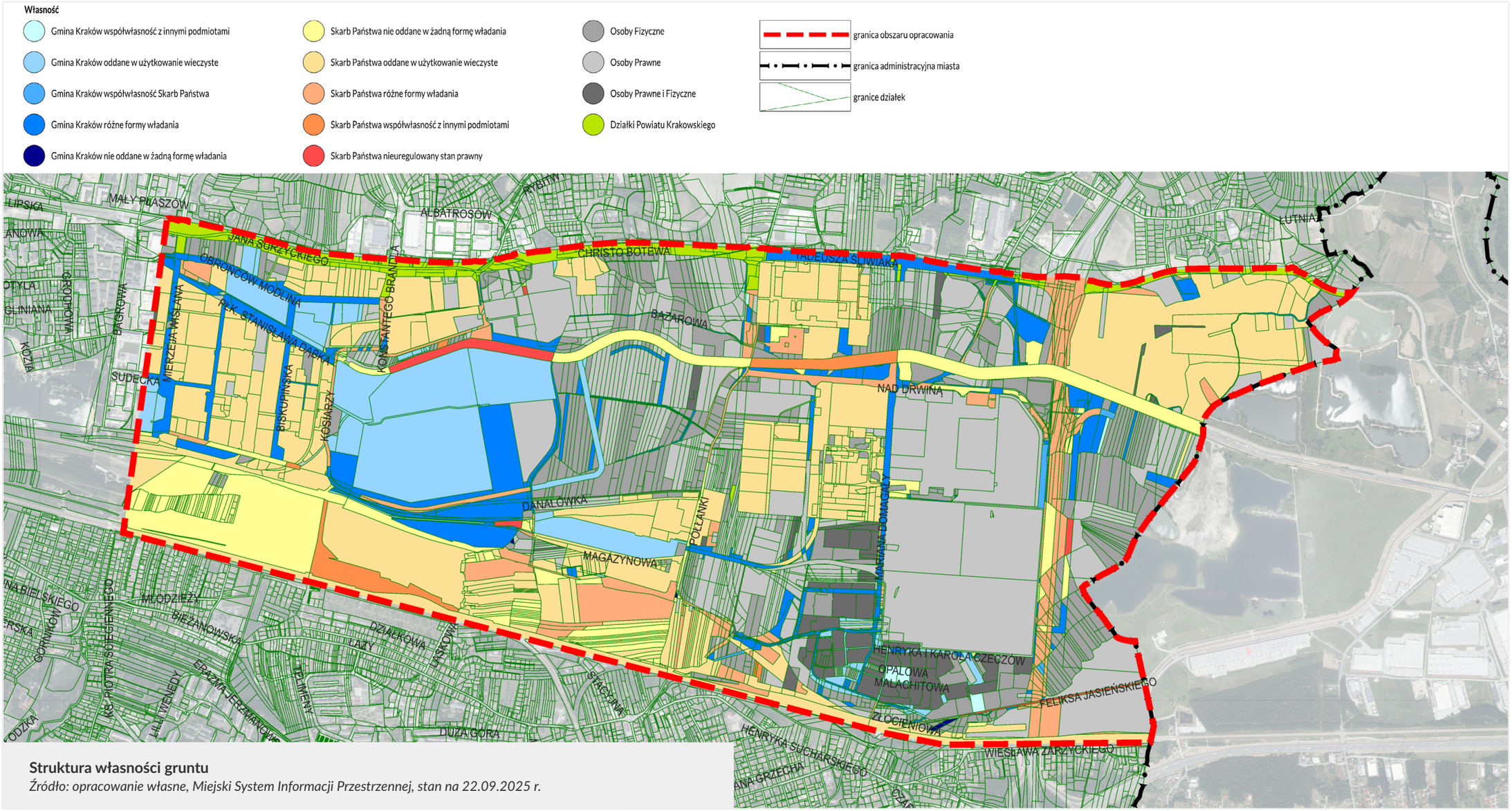



**Analiza wysokości zabudowy**
*Źródło: opracowanie własne, Miejski System Informacji Przestrzennej, stan na 22.09.2025 r.*

## ANALIZA WYSOKOŚCI

**Teren Płaszów-Rybitwy zajęty w zdecydowanej większości jest przez budynki 1-kondygnacyjne.**

Ze względu na przemysłowy i magazynowy charakter zabudowy, wysokość tych budynków jest zróżnicowana i wynosi od kilku do kilkunastu metrów. Zabudowę przemysłowo-magazynową uzupełniają w mniejszym stopniu budynki 2 i 3-kondygnacyjne. Budynki o ilości kondygnacji większej niż 4 to budynki zabudowy wielorodzinnej os. Złocień oraz nieliczne budynki usługowe.



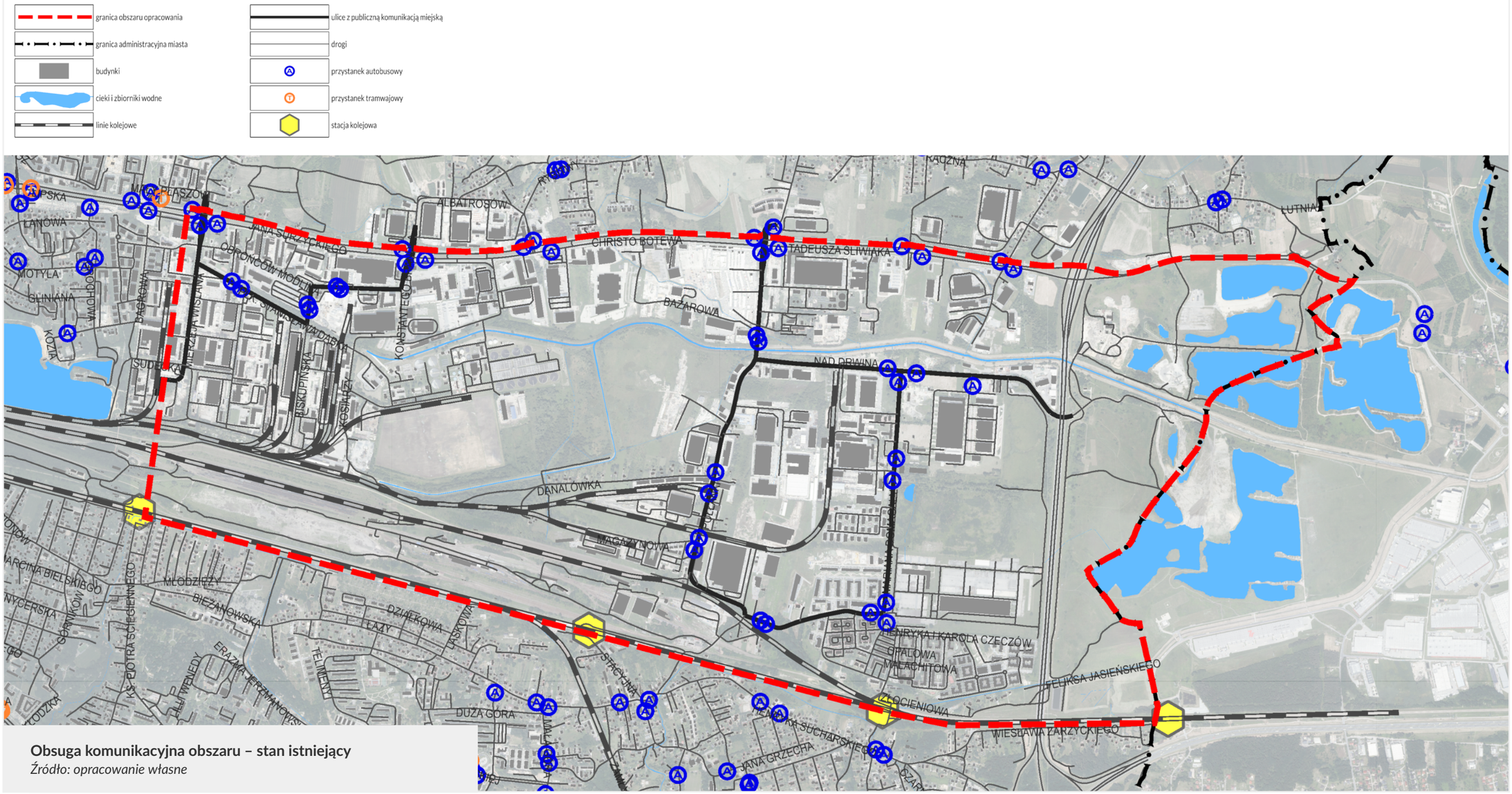

**Struktura własności gruntu**
*Źródło: opracowanie własne, Miejski System Informacji Przestrzennej, stan na 22.09.2025 r.*

## ANALIZA STANU WŁASNOŚCI

**W obszarze opracowania największą grupę stanowią działki Skarbu Państwa, które stanowią 40,80% powierzchni analizowanego obszaru (łącznie około 405 ha).**

Liczną grupą są grunty osób prawnych obejmujące około 251 ha, co stanowi 25,31% obszaru opracowania, grunty osób fizycznych o łącznej powierzchni ok 124 ha, co stanowi 12,47% powierzchni obszaru, grunty Gminy Kraków o powierzchni ok. 158 ha co stanowi 15,89% oraz pozostałe (osób prawnych i fizycznych, działki powiatu krakowskiego) obejmujące około 55 ha, co stanowi 5,53% obszaru.

| | |
|---|---|
| 40,80% | grunty Skarbu Państwa |
| 25,31% | grunty osób prawnych |
| 15,89% | grunty Gminy Kraków |
| 12,47% | grunty osób fizycznych |
| 5,53% | grunty pozostałe |




**Obsuga komunikacyjna obszaru – stan istniejący**
*Źródło: opracowanie własne*

## UKŁAD DROGOWY

### Obszar położony jest w odległości ok. 5 km od centrum miasta.

Łączy się z podstawowym układem drogowym Krakowa w północnej części obszaru poprzez ciąg ulic Lipska, Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa, Tadeusza Śliwiaka, który jednocześnie stanowi także drogę wylotową w kierunku wschodniej obwodnicy Krakowa – trasy S7.

Część obszaru położona na zachód od oczyszczalni Płaszów obsługiwana jest przez sieć ulic: Obrońców Modlina, Biskupińska, płk. Stanisława Dąbka, Bagrowa, Konstantego Brandla, Kosiarzy, Sudecka.

Natomiast obszar położony po wschodniej stronie oczyszczalni Płaszów obsługiwany jest przede wszystkim przez ulice Półłanki, która przez tory kolejowe wyprowadza ruch w kierunku południowym. Obsługa wewnątrz tego obszaru odbywa się ulicami stanowiącymi drogi gminne: ul. Nad Drwiną, ul. Agatową i ul. Domagały.

W obszarze opracowania wzdłuż ulic Jana Surzyckiego i Rybitwy przebiega ścieżka rowerowa.

W części wschodniej obszar przylega do trasy S7, stanowiącej wschodnią obwodnicę Krakowa, z możliwością włączenia się przez Węzeł Rybitwy. Połączenie z ww. trasami zapewnia użytkownikom komunikacji indywidualnej szeroki dostęp do głównych dróg w mieście.

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

**Obszar posiada pełne wyposażenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w stopniu wystarczającym dla funkcji obecnie realizowanych na obszarze objętym analizą, niemniej w związku z planowaną realizacją opracowania konieczna będzie rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.**

### System zaopatrzenia w wodę

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. i jest uzbrojony w rozbudowaną sieć magistralną i rozdzielczą rozprowadzającą. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znaczna część obszaru wskazana została jako obszary wymagające budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego.

### System odprowadzania ścieków i wód opadowych

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie z centralną oczyszczalnią ścieków „Płaszów". W jego środkowej części obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej, na pozostałym obszarze – system kanalizacji rozdzielczej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znaczna część obszaru analizowanego wskazana została jako wymagająca budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego.

### System gazowniczy

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu gazowniczego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znaczna część obszaru analizowanego wskazana została jako wymagający rozbudowy systemu kanalizacyjnego.

### System elektroenergetyczny

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu zasilania w energię elektryczną przez stację GPZ 110/15 kV – GPZ Rybitwy. Źródłem zasilania w energię elektryczną są stacje transformatorowe SN/nN. Na obszarze występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. W części obszaru zlokalizowane są napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

### System ciepłowniczy

Obszar analizowany znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego, którego dysponentem sieci jest Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S.A.



**Widok na tereny infrastrukturalne**
*Źródło: własne*





**Widok na tereny infrastrukturalne**
*Źródło: krakow.simplygeo.pl*



**Teren Oczyszczalni Ścieków Płaszów i rzeki Drwiny Długiej**
*Źródło: własne*

02.3

# Wnioski, wskazania, wytyczne organów, wydziałów i jednostek miejskich

**Na etapie sporządzania uwarunkowań do sporządzanych planów miejscowych wpłynęły informacje i wnioski od organów ustawowych, z których wybrano najważniejsze mające wpływ na zagospodarowanie obszaru.**

## Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Krakowie

Na podstawie przedłożonych materiałów i map zagrożenia powodziowego ustalono, że teren objęty opracowaniem położony jest za wałami, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisła, Przepływający przez przedmiotowy teren ciek o nazwie Drwina Długa nie został objęty mapami zagrożenia powodziowego, a tym samym nie zostały wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią od tego cieku.

W ostatnich latach odnotowywane są coraz częściej występujące ekstremalne zdarzenia pogodowe. Pojawiające się opady o charakterze nawalnym, skutkują coraz częściej powstaniem tzw. powodzi błyskawicznej. Związane jest to nie tylko ze zmianą klimatu i występowaniem ekstremalnych opadów, ale ze zbyt dużym uszczelnianiem powierzchni zlewni. W przypadku dalszego rozwoju zabudowy zagrożenie powodziowe może ulec znacznemu powiększeniu, dlatego przy planowaniu przestrzeni bardzo istotne jest kompleksowe podejście związane z tworzeniem „błękitnej infrastruktury" związanej z retencjonowaniem wody oraz opóźnianiem odpływu, a także „zielonej infrastruktury" mającej na celu rozwój lub zachowanie jak największej ilości terenów zielonych.

W ustaleniach planów miejscowych powinien zostać uwzględniony zapis stanowiący o obowiązku zastosowania rozwiązań technicznych zmniejszających przepływ i sumaryczna ilość odprowadzanych do odbiornika wód do ilości wód odprowadzanych z tego terenu przez wprowadzonymi zmianami w zagospodarowaniu terenu. Przy realizacji nowych inwestycji powinien być bezwzględnie wprowadzony obowiązek zastosowania działań, mających na celu zatrzymanie – w jak największym zakresie – wód opadowych i roztopowych na miejscu inwestycji.

W dniu 9 września 2021 roku zawarte zostało porozumienie pomiędzy Gminą Miejska Kraków a PGW WP RZGW w Krakowie w sprawie wspólnej realizacji zadania: celem którego jest ochrona przeciwpowodziowa w zlewni Drwina Długa z uwzględnieniem odwodnienia terenu (m. in. osiedli, Płaszów, Mały Płaszów, Lasówka, Rybitwy)". Przy sporządzaniu planów należy mieć na względzie opracowanie miejsc zagrożenia powodziowego w zlewni rzeki Drwina Długa oraz opracowanie listy szczegółowych rozwiązań, a w konsekwencji stworzenie wielowariantowego programu inwestycyjnego zapewniającego bezpieczeństwo mieszkańców.



**Tereny zielone wzdłuż rzeki Drwina Długa**
*Źródło: własne*

## Prezes Urzędu Transportu Kolejowego

Prezes UTK wniósł o:

Przeznaczenie działek ewidencyjnych stanowiących obszar kolejowy pod teren komunikacji kolejowej i szynowej oraz o uwzględnienie w projekcie planu informacji o szczególnych warunkach zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonania robót ziemnych, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Na podstawie ustawy o transporcie kolejowym, usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Budowle i budynki mogą być usytuowanie w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (przepisu tego nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy).

## Rada i Zarząd Dzielnicy XIII Podgórze

Zgłaszała następujące postulaty:

1. należy zapewnić połączenie przyszłej Trasy Nowobagrowej w stronę planowanego obszaru,
2. należy zabezpieczyć tereny pod usługi publiczne, w szczególności o funkcji edukacyjnej i opieki zdrowotnej,
3. należy przewidzieć kontynuacje terenów zielonych w stronę Zalewu Bagry,
4. należy zapewnić naturalną barierę ochronną wokół oczyszczalni ścieków w formie terenów zielonych.

## Zarząd Transportu Publicznego

- ulice, w ciągu których prowadzony jest ruch komunikacji miejskiej w Krakowie (ul. Mierzeja Wiślana, ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Płk. Stanisława Dąbka, ul. Obrońców Modlina, ul. Biskupińska, ul. Konstantego Brandla), powinny mieć klasę funkcjonalno-techniczna minimum lokalną;
- parametry ww. ulic, w szczególności wyjściowa do projektowania szerokość w liniach rozgraniczających, powinna umożliwiać zlokalizowanie wszystkich niezbędnych elementów infrastruktury tj. szerokość pasa ruchu min. 3,25m, obustronne chodniki o szerokości min. 2,5m (w miarę możliwości należy uwzględnić także pasy zieleni izolacyjnej oddzielającej ciągi piesze od jezdni), poszerzenia na perony przystankowe do min. 3,5m na długości min. 20m, skrzyżowania dostosowane do trajektorii przejazdu autobusu KMK;
- prowadzenie ruchu autobusów KMK powinno być dopuszczone w ciągu wszystkich dróg publicznych (wyjątek mogą stanowić drogi bez przejazdu).
- w obszarze opracowania, przy ul. Obrońców Modlina, znajduje się zajezdnia autobusowa, w związku z powyższym należy zabezpieczyć jej funkcjonowanie;
- należy zachować rezerwę terenową dla prowadzenia Trasy Nowobagrowej, z uwzględnieniem w szczególności linii tramwajowej i przystanków;
- należy uwzględnić odpowiednią rezerwę terenu pod prowadzenie premetra/ szybkiego bezkolizyjnego transportu szynowego, w szczególności w zakresie lokalizowania stacji w ciągu planowanych tras;
- w projektowaniu uwzględnić standard, iż realne dojście do przystanku (po sieci drogowej) z zabudowy (w szczególności mieszkaniowej) nie może przekroczyć 400m.
- przy projektowaniu intensywnej zabudowy o spodziewanej dużej generacji ruchu sugeruje wziąć pod uwagę planowane lokalizacje przystanków tramwajowych planowanych w ramach prowadzenia linii tramwajowej w rejonie os. Rybitwy;
- należy uwzględnić trasy rowerowe zgodnie ze „Studium podstawowych tras rowerowych m. Krakowa

## Zarząd Inwestycji Miejskich

W granicach obszaru w zakresie ulicy Mierzeja Wiślana, ZIM podjął realizację zadania pn.: Budowa Trasy Ciepłowniczej i Budowa Trasy Nowobagrowej.

## Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego

Przez obszar wyznaczony planem przepływa Drwina Długa.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego teren opracowania znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią od rzeki Wisły, dla którego prawdopodobieństwo powodzi wynosi:

Raz na sto lat ($Q_{1\%}$) – w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowań.

Na tym obszarze zasadne jest wprowadzenie ograniczeń w zabudowie w postaci:

- Zakazu lokalizacji: zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, domu dziecka, domu rencistów oraz budynków użyteczności publicznej z zakresu opieki społecznej i socjalnej związanych ze stałym przebywaniem osób o ograniczonych możliwościach poruszania się.
- Obowiązku stosowania rozwiązań polegających na: odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem albo zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.

Raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$) – w przypadku wystąpienia powodzi 500-letniej woda przelewa się przez koronę obwałowań Wisły.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, który w tym przypadku stanowi teren między walu Drwiny Długiej powinien być zasadniczo wyłączony spod zabudowy z wyjątkiem możliwości lokalizacji obiektów związanych z zapewnieniem ochrony przeciwpowodziowej oraz gospodarki wodnej.

## Wydział Edukacji i Projektów Edukacyjnych

Zgodnie z § 3 uchwały Nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 stycznia 2019 r. należy wziąć pod uwagę standardy urbanistyczne na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz rozważyć rezerwację miejsc pod budowę obiektów oświatowych (przedszkole, szkoła podstawowa) w przypadku wyznaczenia nowych terenów pod mieszkalnictwo wielorodzinne.

## Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury

**W zakresie transportu zbiorowego**
Obsługę komunikacją zbiorową obszaru zapewniają linie autobusowe przebiegające w ciągu ul. Surzyckiego, ul. Obrońców Modlina, ul. Pułkownika Stanisława Dąbka, ul. Brandla oraz ul. Biskupińskiej.

Jednocześnie, na obszarze przy ul. Biskupińskiej znajduje się Zajezdnia MPK Płaszów. Dojścia piesze należy kształtować tak, aby minimalizować odległość do najbliższego przystanku komunikacji zbiorowej.

**W zakresie rozwoju systemu transportu oraz układu drogowego**
Obsługa komunikacyjna obszaru zrealizowana jest w oparciu o układ podstawowy:

- ul. Surzyckiego – klasy G, o przekroju 2x2, oraz układ dróg uzupełniających.

Przy projektowaniu układu drogowego należy uwzględnić drogi klasy KDZ: ul. Kosiarzy oraz nowo projektowana ulicą wzdłuż południowej granicy opracowania.

**W zakresie uzbrojenia terenu**
Na obszarze znajdują się sieci: elektroenergetyczne podziemne i nadziemne, gazowe, cieplne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz ogólnospławnej.

Z uwagi na zakaz używania paliw stałych, należy wprowadzić do miejscowych planów zapisy dotyczące ogrzewania pomieszczeń oraz produkcji ciepłej wody użytkowej ze źródeł ciepła na gaz, energię elektryczną, odnawialne źródła energii lub lekki opał opałowy.

Ustalenia planów powinny również uwzględniać potrzebę adaptacji miasta do zmian klimatu.

Rekomendacja, aby w obszarze zastosować zapisy o:

- możliwości stworzenia przestrzeni niskoemisyjnej oraz odpornej na zmiany klimatu. Zapis przyczyniłby się do wzmocnienie działań w kwestiach związanych z zagrożeniami jakie niosą ze sposobu postępujące zmiany klimatu,
- możliwości wdrożenia działań ograniczających emisję gazów cieplarnianych, m.in. poprzez zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych oraz poprawę efektywności energetycznej,
- stosowaniu rozwiązań takich jak optymalna orientacja względem słońca pozwalająca na wykorzystanie paneli fotowoltaicznych, właściwe rozmieszczenie okien i użycie elementów architektonicznych odbijających światło do budynku, a także zastosowania dachów w jasnych kolorach.



**Widok na ul.Surzyckiego, Rybitwy, Botewa, Śliwiaka**
*Źródło: krakow.simplygeo.pl*

## Miejski Inżynier Ruchu

Wnioski i wskazania:

- Z uwagi na klasę ulic: Surzyckiego, Rybitwy, Botewa oraz ich funkcje w sieci drogowej, obsługę terenów przyległych do ww. dróg należy kształtować od strony ulic niższych klas.
- W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planowana jest realizacja Trasy Nowobagrowej oraz Trasy Ciepłowniczej. W związku z powyższym, obsługę obszarów przyległych do przebiegu ww. tras należy kształtować od strony ulic niższych klas.
- Linie rozgraniczające ww. ulice (w tym rezerwa terenu pod planowane Trasy) winny być ustalone w sposób, który zapewni możliwość realizacji linii tramwajowych.
- Należy uwzględnić linie tramwajową łączącą planowany obszar z Trasą Nowobagrową, wskazaną jako niezbędną z uwagi na niezawodność sieci tramwajowej.
- Układ ulic winien być prawidłowo zhierarchizowany oraz zapewnić właściwy poziom niezawodności. Dotyczy to w szczególności zapewnienia połączenia pomiędzy nową ulicą klasy zbiorczej (wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) z okolicznym układem drogowym.
- Szerokość ulic w liniach rozgraniczających winna umożliwiać ich budowę o parametrach zgodnych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi standardami i wytycznymi, zapewniających właściwą obsługę ruchu generowanego i absorbowanego przez przyległą zabudowę, zarówno samochodowego, jak i niezmotoryzowanego.
- Planowane zagospodarowanie winno mieć ustalone maksymalne parametry zabudowy w taki sposób, aby ruch przez nie generowany mógł być obsłużony przez układ drogowy nowoprojektowany w związku z realizacją linii tramwajowej.
- Należy zapewnić właściwe powiązania planowanego zagospodarowania z przystankami kolejowymi.

## Wydział Kultury

Na obszarze brak jest w chwili obecnej miejskich instytucji kultury. Niemniej w perspektywie planów budowy na tym obszarze osiedli mieszkaniowych, należy zabezpieczyć tam miejsce na prowadzenie działalności kulturalnej – przede wszystkim w formie biblioteki, domu kultury.

## Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza

Należy utrzymać maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określony w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa oraz pozostałe warunki określone w Studium, dotyczące zagospodarowania terenu i ochrony korytarzy przewietrzania.

W celu ograniczenia niskiej emisji, w planach zagospodarowania przestrzennego, w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem zabudowy wymagającej zaspokojenia potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych, w dziale zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej należy zamieszczać zapisy dotyczące:

- zaspokajania potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy.

W dziale zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu należy zamieszczać zapisy:

- Zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.

Podstawą wskazań omawianego obszaru jest dokument „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2017-2030”

Na obszarze znajdują się siedliska chronionych gatunków zwierząt w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody – zwłaszcza w obrębie ww. terenów zieleni, zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz w obrębie samych budynków. Z powyższego wynikają określone zakazy i ograniczenia, które winny zostać uwzględnione w procesie planistycznym, zwłaszcza w sytuacjach prowadzących do zmiany przeznaczenia względem dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

Zmiany te mogą być uzależnione od możliwości uzyskania ewentualnych odstępstw od obowiązujących zakazów, przy czym należy dążyć do maksymalnej ochrony siedlisk zwierząt i roślin chronionych.

Należy mieć na uwadze zieleń wokół rzeki Drwiny Długiej stanowiącej obudowę cieków i zbiorników wodnych oraz zieleń wzdłuż ulicy Surzyckiego, Obrońców Modlina, Dąbka, Biskupińskiej oraz Brandla, które stanowią zieleń przyuliczną.

- Powierzchnia biologicznie czynna winna być realizowana w pierwszej kolejności w miejscu istniejącej zieleni wysokiej.

**W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:**
Gospodarkę ściekową rozwiązać w oparciu o kanalizację miejską. Rozpatrywany obszar prawie w całości pokrywa się z obszarem aglomeracji Kraków.

Zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencje w miejscu lub odprowadzanie do odbiornika kanalizacji, cieku, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:

- Ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
- Spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
- Zwiększających retencję;
- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycje nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód.

- W obszarze zlokalizowane są zakłady, których charakter działalności stwarza często sytuacje lub warunki, w których uciążliwe zapachy mogą być wydzielane i rozprzestrzeniane np. oczyszczalnia Ścieków Płaszów, kompostownia odpadów), co należy wziąć pod uwagę. Aktualnie problem uciążliwości zapachowej nie jest w Polsce normowany odpowiednimi przepisami z zakresu ochrony środowiska. Emisje zapachowe nie są zdefiniowane liczbowo, a ich ocena ma charakter indywidualny i subiektywny.
- Wskazane wyznaczenie wzdłuż koryta potoku Drwinka pasa terenów zieleni urządzonej bądź nieurządzonej, jako obudowy biologicznej cieków naturalnych. Teren wzdłuż koryta potoku Drwinka stanowi korytarz ekologiczny migracji zwierząt oraz siedlisko wielu gatunków owadów, płazów, ptaków, ssaków, grzybów i roślin o różnym stopniu złożoności organizmu. Zbytnie zwężenie tego typu obszarów może prowadzić do zaburzenia funkcjonowania całego systemu przyrodniczego Krakowa. Ochrona takich dolin ma zapewnić utrzymanie korytarzy ekologicznych (tras migracji).

Wskazane jest wyznaczenie wzdłuż koryta Drwinki zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem liniowych obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz przepustów i obiektów mostowych. Należy utrzymać ciągłość i funkcjonalność cieku.

## Wydział Strategii i Funduszy Europejskich

Wskazuje, że na przedmiotowym obszarze zaplanowane są do realizacji dwie inwestycje ogólnomiejskie: Budowa Trasy Nowobagrowej oraz Budowa linii tramwajowej Mały Płaszów – Rybitwy.

W bliskim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru realizowana jest obecnie w ramach zadania pn. Budowa Trasy Ciepłowniczej. Mając na uwadze powyższe zasadnym jest zwrócenie się o opinię do jednostki realizującej ww. zadania tj. Zarządu Inwestycji Miejskich (ZIM) oraz Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu (GK).

W obszarze opracowania zlokalizowane są zadania istotne dla realizacji celów SRK 2030:

- Budowa linii tramwajowej Mały Płaszów – Rybitwy;
- Budowa Trasy Ciepłowniczej;
- Budowa Trasy Nowobagrowej.

## Wydział Spraw Administracyjnych

Wskazuje, że w części obszaru ograniczonej ulicami Mierzeja Wiślana, płk Dąbka, Kosiarzy, Biskupińska – miejsce przeznaczone na lokalne targowisko z możliwością lokalizacji urządzeń handlowych (kiosków, boksów i wiat handlowych), również jako tymczasowych obiektów budowlanych.

## Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia

Informuję, że na obszarze nie występują żadne żłobki oraz ani jedna placówka podstawowej opieki zdrowotnej, w związku z tym zachodzi konieczność uwzględnienia na tym obszarze terenów o przeznaczeniu pod działalność instytucjonalnej opieki nad dzieckiem w wieku do lat 3 tj. żłobków i klubów dziecięcych oraz przychodni zdrowia.



**Zieleń wysoka w obszarze opracowania**
*Źródło: własne*

# 02.4

# Uwarunkowania przyrodnicze

**Środowisko przyrodnicze w granicach obszaru objętego opracowaniem zostało w znacznym stopniu przeobrażone w wyniku wieloletniej, często niekontrolowanej działalności inwestycyjnej.**

Rozwój nowej zabudowy, a wraz z nim rozwój układu komunikacyjnego skutkuje przede wszystkim zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, nadsypywaniem gruntu, osuszeniem terenu, z czym związana jest likwidacja siedlisk, a także niszczenie pokrywy glebowej i przekształcenia lokalnych stosunków wodnych. W wyniku prac budowlanych przy realizacji takich obiektów jak, m.in. tereny giełdy samochodowej, plac targowy, parkingi, składy przemysłowe znaczna powierzchnia terenu została utwardzona gruzem, nawiezioną ziemią czy odpadami budowlanymi.

W analizowanym obszarze przeważa zabudowa o funkcji produkcyjno-usługowej oraz składowej. Znaczną powierzchnię zajmują także tereny zieleni nieurządzonej, wolne od zainwestowania. Zieleń urządzona związana jest zasadniczo z inwestycjami realizowanymi w ostatnich latach i występuje w formie izolowanych powierzchni w obrębie terenów produkcyjno-usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej.

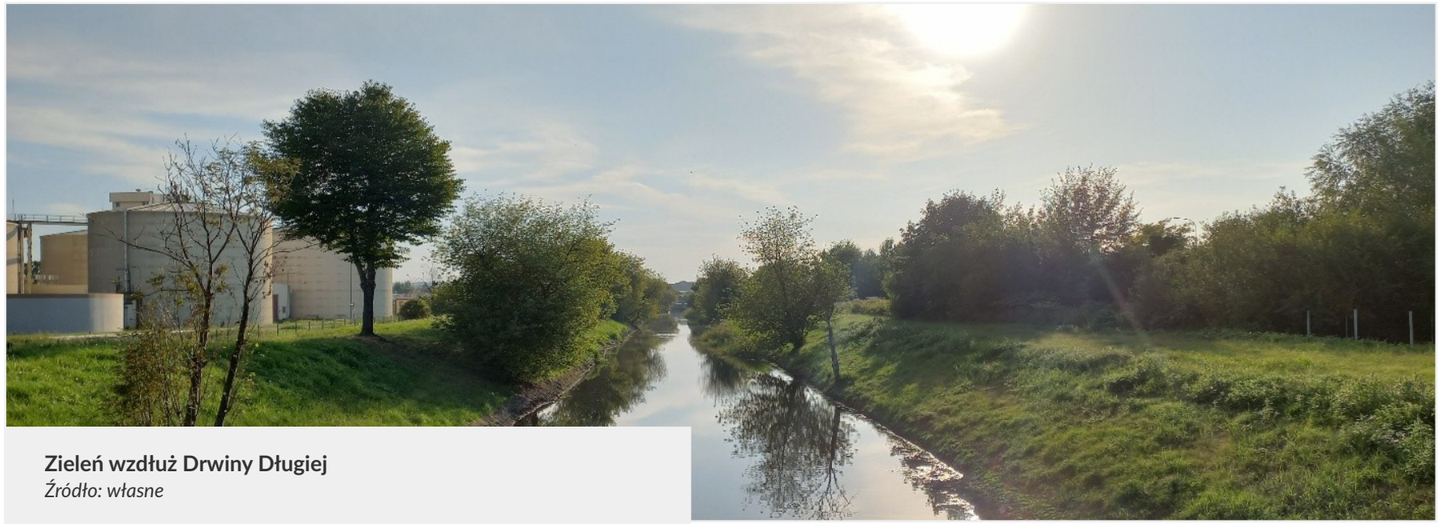
Mimo znacznego stopnia zainwestowania obszar opracowania charakteryzuje się jeszcze stosunkowo dużym udziałem terenów niezabudowanych. Przeważająca część terenów dawniej zagospodarowanych rolniczo jest nieużytkowana, w związku z czym podlegają one zjawisku wtórnej sukcesji ekologicznej.

Najcenniejsze zbiorowiska roślinne obszaru opracowania to: szuwary turzycowe i łąki trzęślicowe zmiennowilgotne, związane z Rowem Płaszowskim i terenami o płytkim zaleganiu zwierciadła wód podziemnych. Zbiorowiska te uległy jednak częściowemu uszczupleniu w wyniku braku użytkowania i procesom sukcesji (dotyczy w szczególności zbiorowisk łąkowych), a także przez nadsypywanie i zaśmiecanie terenu.

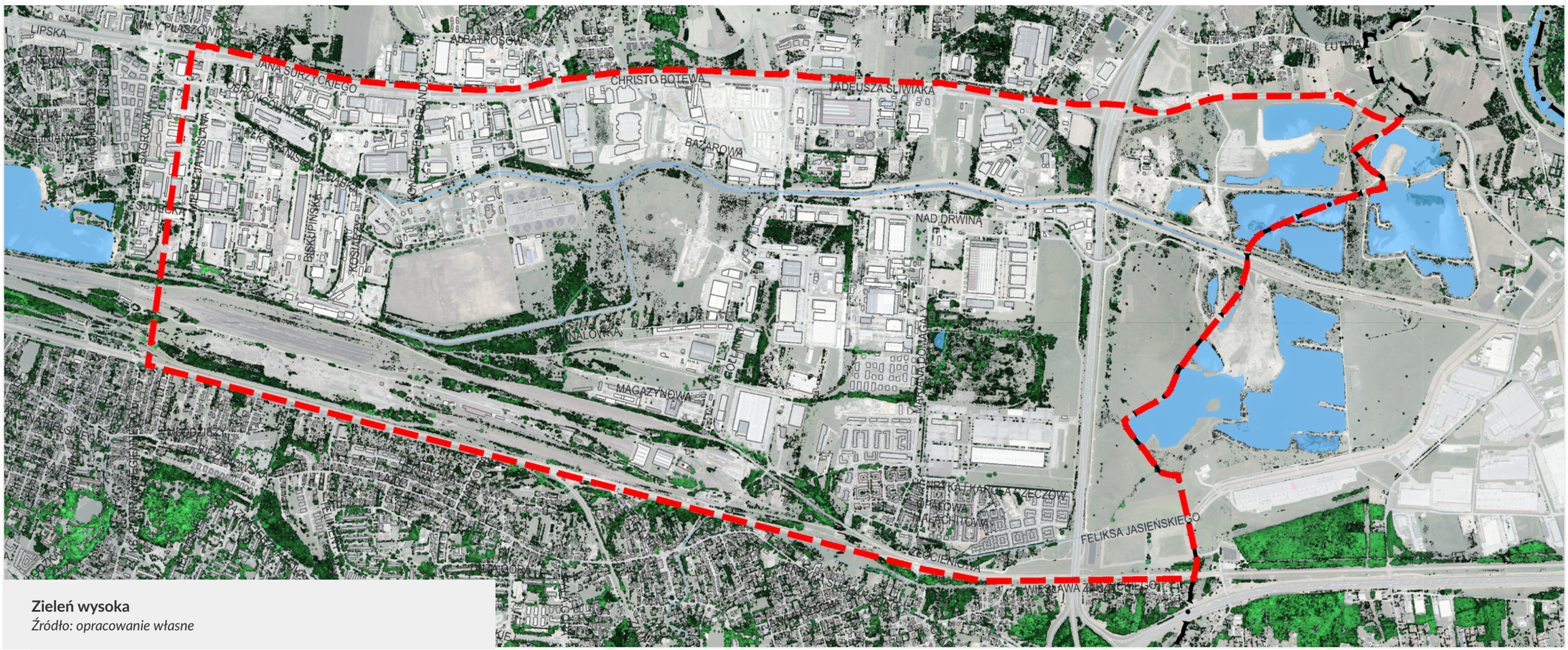
Wg „Mapy roślinności rzeczywistej i wyznaczenia obszarów przyrodniczo najcenniejszych, niezbędnych do zachowania równowagi ekosystemu miasta" zawartej w wydanym w 2016 roku „Atlasie pokrycia terenu i przewietrzania Krakowa", przeważająca większość terenów obszaru zaliczona została do wydzielenia „tereny zainwestowane". Jako zbiorowiska roślinne o większym stopniu naturalności określone zostały niewielkie fragmenty w otoczeniu Drwiny Długiej („zarośla", „zbiorowiska ugorów i odłogów", fragment łąki wilgotnej) oraz tereny ogrodu działkowego i pasy zieleni wzdłuż ulicy („zieleńce, skwery i zieleń przyuliczna").

Mapa jest zgeneralizowana i nie dokumentuje dokładnie rozkładu istniejących zbiorowisk, nie mniej odzwierciedla zasadniczo ich układ i charakter. W obszarze nie występują cenne zbiorowiska, istniejąca roślinność to głównie roślinność towarzysząca zabudowie usługowej i przemysłowej w większym lub mniejszym stopniu urządzona, z przewaga roślinności ruderalnej i zarośli w różnych stadiach sukcesji. Najbardziej wartościowy element odnotowany na mapie roślinności – płat łąki wilgotnej uległ degradacji i przekształceniom – obecnie również można ten fragment zaliczyć do zbiorowisk zaroślowych.

Na terenach w rejonie Drwiny Długiej, gdzie na „Mapie roślinności" odnotowano płaty „zbiorowisk ugorów i odłogów", zostały zrealizowane inwestycje budowlane.



**Zieleń wzdłuż Drwiny Długiej**
*Źródło: własne*




**Zieleń wysoka**
*Źródło: opracowanie własne*

## Roślinność terenów zainwestowanych

W terenach zainwestowanych udział zieleni nie jest znaczący, ale ilość drzew oraz krzewów zaskakuje jak na tak intensywnie przekształcony i zabudowany teren przemysłowo-usługowy. Dominują nasadzenia celowe – szpalery wzdłuż ulic i ogrodzeń, grupy i kompozycje w otoczeniu zabudowy. Na terenach mniej użytkowanych wskutek sukcesji wtórnej rozwijają się zadrzewienia. W pozostałych terenach zainwestowanych obszaru opracowania udział zieleni nie jest duży i przejawia się przede wszystkim w obecności drzew.

W większości istniejąca roślinność występuje na fragmentach działek w postaci wąskich pasów wzdłuż ogrodzeń i terenów komunikacji, klombów lub niewielkich wydzielonych zieleńców przy istniejących budynkach, placach, magazynach i halach. Terenami, które w znacznej części porośnięte są roślinnością są działki w otoczeniu Drwiny Długiej, działki w obrębie których przebiega kolektor kanalizacji ogólnospławnej oraz niezabudowane działki w otoczeniu jedynego na obszarze domu mieszkalnego przy ul. Surzyckiego 6, czy przy ul. Biskupińskiej.

W otoczeniu rzeki na brzegach i wałach roślinność jest koszona, dzięki czemu utrzymują się tu zbiorowiska zielne o charakterze łąkowym, ale występują również kępy krzewów i pojedyncze drzewa. W pasie nad kolektorem kanalizacji ogólnospławnej rozwinęły się gęste i trudno dostępne zarośla złożone z roślinności ruderalnej, pnączy, krzewów i podrostów drzew oraz starych drzew owocowych.

Obiektem charakterystycznym i zarazem odmiennym pod względem zagospodarowania zielenią jest ogród działkowy (ROD Bagry) zlokalizowany w sąsiedztwie terenów kolejowych.

**Lasy liściaste siedlisk wilgotnych**
- łęg jesionowo-olszowy
- łęg wiązowo-jesionowy

**Bory mieszane**
- bór mieszany sosnowo-dębowy

**Naturalne zarośla**
- zarośla z dominacją tarniny

**Inne drzewostany**
- drzewostany na siedliskach łęgów
- drzewostany na siedliskach grądów
- drzewostany na siedliskach borów mieszanych

**Roślinność wodna i bagienna**
- zbiorowiska roślin wodnych
- zbiorowiska szuwarów właściwych
- zbiorowiska szuwarów turzycowych

**Roślinność łąk i pastwisk**
- trzęślicowe łąki zmiennowilgotne
- łąki wilgotne i zmiennowilgotne z dominacją trzciny
- łąki wilgotne i zmiennowilgotne z dominacją śmiałka darniowego
- łąki świeże wilgotne
- łąki świeże rajgrasowe
- pastwiska na siedliskach świeżych
- agrocenozy łąkowe

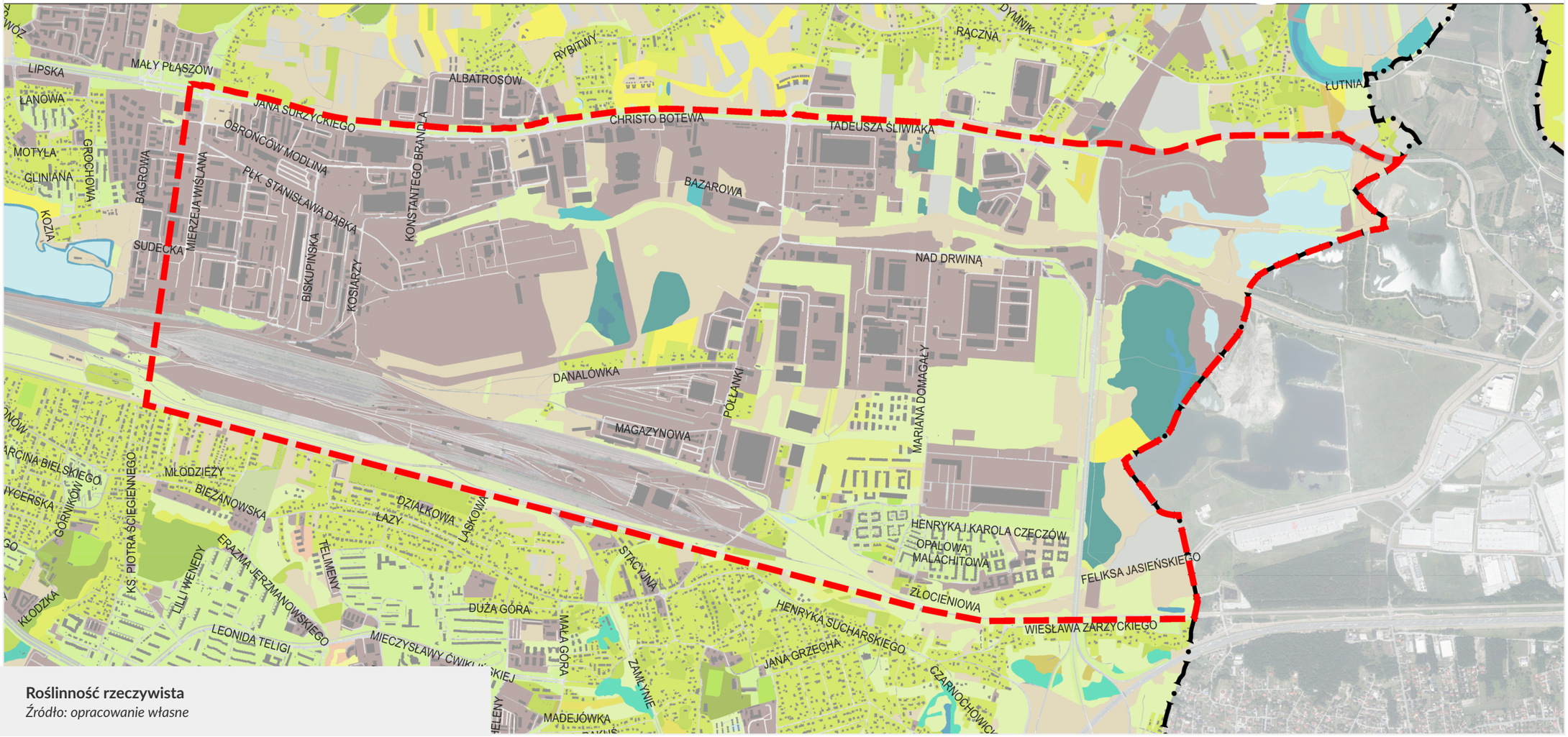
**Spontaniczne zbiorowiska ruderalne**
- zarośla
- zbiorowiska ugorów i odłogów
- zbiorowiska miejsc suchych

**Kompleksy pól uprawnych**
- zbiorowiska pól uprawnych

**Inne rodzaje wydzieleń**
- tereny zainwestowane
- ogródki przydomowe

**Zieleń urządzona**
- parki zabytkowe i ogrody zabytkowe
- pozostałe parki
- zieleńce, skwery i zieleń przyuliczna, ogródki jordanowskie
- zieleń terenów sportowych
- zieleń cmentarzy
- ogródki działkowe i sady

- granica obszaru opracowania
- granica administracyjna miasta
- budynki




**Roślinność rzeczywista**
*Źródło: opracowanie własne*

Na terenie opracowania nie zinwentaryzowano ani nie udokumentowano terenów zagrożonych lub objętych ruchami masowymi. Nie występują również tereny o spadkach powyżej 12% predysponowane do wystąpienia ruchów masowych.

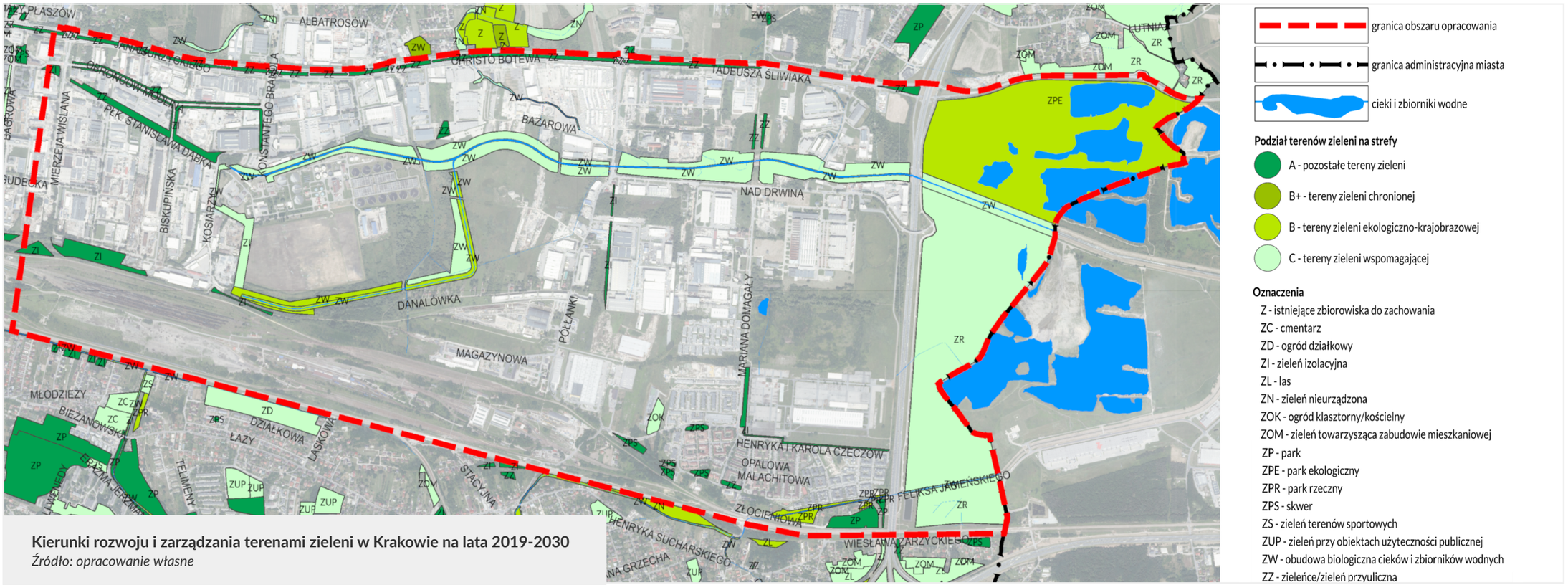
Zaleca się także ochronę terenów wskazanych do pełnienia funkcji przyrodniczej przed zabudową, a także kształtowanie zieleni towarzyszącej przyszłej zabudowie, przy uwzględnieniu walorów omawianego terenu. Wskazuje się obszary predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych:

- obszar wzdłuż brzegów Drwiny Długiej,
- tereny położone w zachodniej części obszaru opracowania w sąsiedztwie Rowu Płaszowskiego,
- tereny położone w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Rybitwy" – wskazane do jego powiększenia,
- tereny położone pomiędzy Rowem Płaszowskim a granicą obszaru opracowania – na południe od terenu oczyszczalni ścieków,
- staw przy ul. Agatowej wraz z otoczeniem umożliwiając bezpieczne oraz atrakcyjne wykorzystanie tegoż terenu na cele wypoczynkowe,
- kształtowanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu zakładów potencjalnie stwarzających uciążliwości,
- kształtowanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu dróg,
- tereny pomiędzy rzeką Serafą, a torami kolejowymi.

Strategiczny dokument pn. Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019-2030 (przyjęty Zarządzeniem nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 09.09.2019r. ) wyznacza na omawianym obszarze następujące rodzaje zieleni:

- ZZ – Zieleńce/Zieleń przyuliczna,
- ZW – Obudowa biologiczna cieków i zbiorników wodnych,
- ZI – Zieleń izolacyjna,
- ZOK – Ogród klasztorny/kościelny,
- ZPS – Skwer,
- ZPR – Park rzeczny,
- ZP – Park

Dodatkowo wzdłuż ul. Christo Botewa, Tadeusza Śliwiaka, drogi S7, w południowo-wschodniej części obszaru planu, wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu, a także śladem nowego przebiegu ul. Półłanki wyznaczono planowane oraz istniejące główne zielone korytarze.




**Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019-2030**
*Źródło: opracowanie własne*

# 02.5

# Oczekiwania społeczne

**Proces planowania przestrzennego opiera się na dialogu z użytkownikami obszaru. Oczekiwania społeczne stanowią istotny punkt odniesienia, ponieważ to właśnie mieszkańcy i interesariusze najlepiej identyfikują potrzeby, które powinny znaleźć odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych.**

W ramach przygotowań do opracowania dokumentu oparto się również na konsultacjach społecznych dotyczących koncepcji rozwoju oraz kierunków przekształceń części Dzielnic XII i XIII. Konsultacje społeczne odbyły się w formule 3+2: trzech ogólnomiejskich spotkań z mieszkańcami miasta Krakowa w formule warsztatów przyszłościowych oraz dwóch warsztatów partycypacyjnych z mieszkańcami, właścicielami nieruchomości, przedsiębiorcami, organizacjami i grupami nieformalnymi z terenu Dzielnic XII i XIII. Proces konsultacyjny dotyczący koncepcji rozwoju oraz kierunków przekształceń części terenów dzielnic XII i XIII realizowany w formie warsztatowej trwał od września do grudnia 2023 roku, przy czym same warsztaty przeprowadzono w okresie od 3 do 26 października 2023 roku. W konsultacjach wzięło łącznie udział 213 uczestników i uczestniczek. Analiza głosów pozwala wskazać priorytety, które warto uwzględnić, a także dostrzec potencjalne źródła konfliktów czy rozbieżności interesów. Poniżej przedstawiono kluczowe wnioski i postulaty zgłoszone w trakcie konsultacji, zgrupowane w 4 kategoriach:

1. Planowanie rozwoju dzielnic (ogólne wskazania),
2. Rozwój sieci komunikacyjnej,
3. Kwestie środowiskowe,
4. Przedsiębiorczość.




**Raport podsumowujący konsultacje społeczne**
*Źródło: własne*




**Konsultacje społeczne**
*Źródło: własne*



**Konsultacje społeczne**
*Źródło: własne*

## 1. Planowanie rozwoju dzielnic (ogólne wskazania)

Z uzgodnień w grupach dyskusyjnych wskazywano na sytuację wyjściową:

- *Brak zgody na utrzymanie stanu obecnego – układ urbanistyczny wymaga uporządkowania;*
- *„Ta dzielnica musi ożyć", coś się tu musi zmienić. Obszar ma być funkcjonalny (wielofunkcyjny) i uporządkowany.*

Powszechnie opowiadano się za wielofunkcyjnym rozwojem dzielnic:

- *Zgoda na wielofunkcyjność, łączenie funkcji przemysłowych i mieszkaniowych, byle by było to zaplanowane i z rozmysłem, a nie chaotycznie;*
- *Planowanie z poszanowaniem istniejących funkcji terenu i praw nabytych. Wzięcie pod uwagę istniejącego stanu i układu obiektów, a nie rysowanie kresek na mapie terenu, jakby był on czystą kartą;*
- *Zadbać o to bo da się to zrobić – aby sensownie połączyć funkcje mieszkaniowe z produkcyjnymi. Opracować taki plan przekształceń tego obszaru, na jaki stać miasto – na miarę naszych możliwości, który w perspektywie czasu jest realny do wykonania;*
- *Separacja funkcji mieszkaniowej od funkcji przemysłowej i usługowej z wykorzystaniem pasów zieleni, jako naturalnej izolacji;*
- *Zapewnienie koegzystencji terenów mieszkaniowych i przemysłowych z zachowaniem terenów rozgraniczających, buforowych zazielenionych oraz odpowiednie kształtowanie układu drogowego (drogi jako również możliwy bufor/odgraniczenie).*
- *Wielofunkcyjność zaplanowana (zachód to przewaga terenów mieszkaniowych, wschód to tereny przemysłowe odseparowane zielenią od osiedli mieszkaniowych oraz tereny zielone: rekreacyjne);*
- *Dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych powinien koncentrować się na okolicach osiedla Złocień oraz okolicach ul. Mierzeja Wiślana, Biskupińska. Wewnątrz funkcje gospodarcze plus duży kompleks zieleni urządzonej park (Central Park). Strefy mieszkaniowe dobrze urządzone – usługi społeczne, infrastruktura piesza, rowerowa, dobre połączenia komunikacyjne wewnątrz obszaru, windy w budynkach mieszkaniowych itp. Potencjał do zabudowy mieszkaniowej widoczny jest także od ul. Półłanki w stronę S7;*
- *Wyraźnie oddzielenie strefy mieszkaniowej od przemysłowej: cześć zachodnia od Bagr po Biskupińską zdecydowany charakter wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego z wykupem terenów przemysłowych. Tereny zachodnie (głównie Złocień i nowo budowane osiedla mieszkaniowe) wyraźnie buforowane zielenią od enklaw przemysłowych . Pośrodku miejsce na przemysł.*

## (...)

Wskazywano jednak na warunki które muszą być spełnione przy uporządkowanym i wielofunkcyjnym rozwoju dzielnic. Najpierw z uwzględnieniem dotychczasowych uwarunkowań (także środowiskowych), w tym potrzeb i interesów dotychczasowych mieszkańców, właścicieli gruntów, przedsiębiorców inwestujących na tym terenie, następnie opracowanie siatki połączeń komunikacyjnych i przebijający się wszędzie wątek – ewolucyjne zmiany, a nie rewolucyjny bałagan:

- *Dalszy rozwój tego obszaru powinien być prowadzony w taki sposób, aby nie pomniejszać komfortu życia mieszkających już tam osób, a także mieszkańców sąsiednich dzielnic (okolic) – Stary Prokocim, Bieżanów. Komunikacja to pierwszy krok. Pierwsze inwestycje w tej dzielnicy powinny być kierowane do mieszkańców, którzy tu już są.*
- *Przy projektowaniu zmian powinno zostać uwzględnione to jak obecnie funkcjonuje obszar, jak jest już zagospodarowany i jakie są plany rozwojowe podmiotów tam zlokalizowanych (wydane pozwolenia na budowę, rozpoczęte inwestycje, wydane zezwolenia na prowadzenie działalności);*
- *Przygotowanie dobrze skomunikowanych terenów mieszkaniowych – najpierw drogi i skomunikowanie, później mieszkania;*
- *Planowanie rozwoju terenu w sposób przemyślany, uwzględniając ograniczanie ryzyka powodzi i podtopień, smogu, odoru i korków („nie chcemy powodzi, smogu, odoru i korków”);*
- *Przekształcenia muszą być realizowane z poszanowaniem istniejącej zabudowy oraz z uwzględnieniem i oceną wpływu tych zmian na sąsiadujące dzielnice i obszary mieszkaniowe;*
- *Najpierw, w pierwszej kolejności siatka dróg i powiązań komunikacyjnych(infrastruktura komunikacyjna uwzględniająca interesy mieszkańców, pracowników i przedsiębiorców);*
- *Brak prymatu dla funkcji mieszkaniowej – naturalne przekształcenia. Projektowane zmiany wpasowanie w już istniejącą tkankę/strukturę własności, powiązane z innymi dzielnicami –centrum infrastruktury społeczno-rekreacyjnej dla sąsiednich jednostek;*
- *Obecnie teren jest w znacznej części niezabudowany – należy zadbać o odpowiedni plan zagospodarowania / koncepcje urbanistyczną dla obszaru;*
- *Wykup terenów przeznaczonych pod funkcje publiczne (zieleń, drogi) po godnych, rynkowych cenach;*
- *Koniecznym jest podejmowanie decyzji o dalszym rozwoju tego obszaru w oparciu o rzetelną analizę i ocenę wpływów nowych inwestycji czy zmiany funkcji na tym obszarze w odniesieniu do różnych obciążeń, zagrożeń czy wzmocnienia problemów już występujących, jakie to może wywołać – woda i zagrożenie powodziowe; obciążenie transportowe; dostęp do usług; nadmiarowe potoki samochodów w związku z niedoborem tkanki społecznej itp.;*
- *Stara Nowa Huta – wzorem dla realizacji dzielnicy – rozbudowany dostęp do zróżnicowanych usług.*

Były też propozycje planowania na mniejszych obszarach albo przyjęcia już przedyskutowanych (MPZP Biskupińska):

- *Rozważenie podziału procesu planistycznego na mniejsze obszary – uzgodnienie przeznaczeń w mniejszej skali z zachowaniem spójności pomiędzy nimi (kilka MPZP zamiast jednego). Próba stopniowego uzgadniania funkcji dla mniejszych terenów może być procesem sprawniejszym, niż uzgodnienie akceptowalnej społecznie wizji dla tak dużego obszaru;*
- *Uwzględnienie postulatów zawartych w przygotowanym wcześniej MPZP Biskupińska.*

W wielu grupowych uzgodnieniach pojawiła się kwestia formy zabudowy mieszkaniowej terenu, w tym z dominującymi wskazaniami na rezygnację z budowy wysokościowców:

- *Wyniki ankiety wskazują na negatywne nastawienie mieszkańców do bardzo wysokiej zabudowy;*
- *Zagrożenie hydrologiczne nie sprzyja wysokiej zabudowie;*
- *Zainwestowanie terenu/zabudowanie wzmacnia problemy hydrologiczne (nieprzepuszczalność podłoża). Dodatkowo występuje zagrożenie powodziowe w postaci rzeki Serafy, która niesie wyższe stany wody z uwagi na już intensywną zabudowę okolicznych dzielnic oraz Wieliczki (brak przepuszczalności i chłonności terenu);*
- *Wyższa zabudowa powoduje większe zagęszczenie ludzi oraz większe natężenie ruchu spotęgowanie obecnie występujących problemów;*
- *Zabudowa do maksymalnie 7-8 pięter, ale rozproszona (70% powierzchni biologicznie czynnej). Zgoda na nie więcej niż 20000 nowych mieszkańców.*
- *Parkingi kubaturowe, wielopoziomowe (odpowiedni przelicznik) – uwolnić przestrzeń z miejsc parkingowych w poziomie gruntu;*
- *Przyczyną obecnych problemów nie są firmy deweloperskie, tylko błędnie zaplanowana zabudowa przestrzeni – zbyt duża intensywność zabudowy, zbyt mała ilość terenów zielonych;*
- *Należy uniknąć powstania kolejnego chaotycznego osiedla o dominującej roli zabudowy deweloperskiej – negatywne przykłady osiedli Ruczaj, Avia;*
- *Mniejsza intensywność zabudowy – można dopuścić wyższe budynki, ale uwolnione tereny powinny być bezwzględnie przeznaczone pod zieleń.*

Dodatkowe wskazania dotyczące kwestii zabudowy mieszkaniowej:

- *Planowane mieszkania komunalne powinny być rozproszone w zabudowie mieszkaniowej, a nie koncentrowane, np. cały blok takich mieszkań. Należy brać przykład z Wiednia, gdzie nie ma koncentracji mieszkań socjalnych i komunalnych;*
- *Na każdym deweloperze należy wymusić, że musi zaprojektować i zrealizować teren zielony, nawet minipark przy zabudowie wielorodzinnej;*
- *Warto pomyśleć o szkole średniej na tym obszarze i już teraz zaprojektować chodnik do niej. Rozwój infrastruktury społecznej i usług dla mieszkańców (opiekuńcze, zdrowotne i czasu wolnego). Brakujące usługi publiczne – szkoły podstawowe i ponadpodstawowe, żłobki, przedszkola, multifunkcyjny Urząd Miasta (filia), centrum kultury komendy policji, przychodnie, apteki – inwestycje wymagające realizacji;*
- *Obszar powinien mieć duży i dostępny teren zielony do spacerów.*

W wielu grupach dyskusyjnych pojawiała się koncepcja miasta 15-minutowego. Uczestnicy warsztatów najczęściej to wiązali z:

- *Rozwojem centrów dzielnicowych – o wiele mniejszych, a nie jedno na cały obszar;*
- *Rozwojem centrów lokalnych wewnątrz dzielnic Złocień, Płaszów, ul. Pułkownika Dąbka;*
- *Dostępem do zaspokojenia wszystkich potrzeb na terenie dzielnicy – brakuje np. Liceum Ogólnokształcącego;*
- *Syntezą funkcji mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej w jednej dzielnicy;*
- *Możliwością zatrudnienia w dzielnicy zamieszkania, brakiem konieczności dojazdu do innych części miasta;*
- *Budową mieszkań blisko miejsc pracy, przy jednoczesnym stworzeniu warunków do wyboru komunikacji miejskiej (bliskość tramwaju, punktu przesiadkowego);*
- *Dla Krakowa – obszar z potencjałem, gdzie rzeczywiście można zrealizować idee miasta 15-minutowego (warto to wykorzystać);*

Kilkakrotnie pojawiały się także kwestie zwiększenia finansowania dla dzielnicy:

- *Kraków skupia się na dużych projektach o zasięgu wojewódzkim, krajowym – należy zwiększyć nacisk na projekty lokalne;*
- *Przedsiębiorstwa wpłacają rocznie 60-70 mln złotych w podatkach CIT, część kwoty powinna być inwestowana przez Urząd Miasta Kraków bezpośrednio na terenie dzielnicy.*

## 2. Przedsiębiorczość

Poza budzącą największe kontrowersje obecnością na konsultowanym terenie firm szkodliwych dla środowiska, kwestie przedsiębiorczości nie budziły nadmiernych emocji. Akceptując wielofunkcyjność obszaru (połączenie funkcji mieszkaniowych z działalnością gospodarczą) wskazywano w uzgodnieniach na kwestię ewentualnych odszkodowań przy zmianach przeznaczenia terenów, na niestabilność przepisów i niepewność w gospodarowaniu oraz na modernizację i częściową zmianę dotychczasowej działalności (np. Rybitwy):

- *Zachowanie istniejącego biznesu – wolne przestrzenie uzupełnione zabudową mieszkaniową;*
- *Tereny już zagospodarowane przez przedsiębiorców w pierwszej kolejności powinny być przekształcane na działki pod zabudowę mieszkaniową (zmiana tylko na lepsze – z terenów produkcyjno-usługowych na mieszkaniowe: przedsiębiorca nie może być stratny na zmianie przeznaczenia);*
- *Tereny obecnie niezagospodarowane w pierwszej kolejności przeznaczać pod zieleń urządzoną i nieurządzoną;*
- *Niestabilność czy niepewność w zakresie przepisów prawa i wytycznych przestrzennych oraz brak poczucia trwałości decyzji podejmowanych przez władze miasta powodują wiele obaw wśród inwestorów i właścicieli nieruchomości, co blokuje inwestowanie na tym terenie i jego rozwój;*

Plac targowy Rybitwy – modernizacja

- *Niezbędna zmiana organizacji ruchu – wyjazd i wjazd z różnych stron placu, obecne rozwiązanie negatywnie wpływa na płynność ruchu;*
- *Plac pełni wartościową rolę – zaopatrzenie dla wielu ludzi, w tym restauratorów krakowskich;*
- *Placu nie należy zamykać ani przenosić – należy poddać go modernizacji oraz wprowadzić zmianę organizacji ruchu wewnątrz placu.*

## 3. Kwestie środowiskowe

W większości uzgodnień kwestie dotyczyły kwestii wody, podtopień, zalewania, rewitalizacji Drwiny i innych kwestii związanych ze stosunkami wodnymi na tym terenie. Równie często proponowano pomysły ograniczające lub likwidujące źródła odoru (w tym rozwiązania problemów z uciążliwymi dla środowiska przedsiębiorstwami) oraz sporadycznie z ochroną terenów zielonych.

- *Konieczne zabezpieczenie terenu przed zalewaniem, podtopieniami – podjęcie inwestycji służących odwodnieniu terenu, czyszczenie rowów, cieków, poprawa spławności cieków, rozwój infrastruktury burzowej itp.;*
- *Rewitalizacja Drwiny – poprawa jakości i czystości wody w potoku – jeżeli jest to możliwe to ukształtowanie na tej bazie dodatkowej, linearnej strefy rekreacji na obszarze;*
- *Całościowe spojrzenie na problem wody na obszarze i zaprojektowanie wielotorowych rozwiązań, które nie punktowo rozwiązują problem podtopień (np. przy ul. Półłanki), a jednocześnie pogłębią czy przeniosą problem podtopień na inne, sąsiednie tereny;*
- *Rozwój sieci kanalizacyjnej oraz spójne (obejmujące cały obszar) działania na rzecz uregulowania stosunków wodnych i ograniczenia ryzyka podtopień (kanalizacja deszczowa, melioracja);*
- *Działania pomagające uregulować stosunki wodne na obszarze – rozwój kanalizacji burzowej, melioracja i retencja;*
- *Modernizacja sieci wodociągowej i oczyszczalni ścieków;*
- *Modernizacja oczyszczalni ścieków (hermetyzacja) i uporządkowanie przestrzeni nad Drwiną, na terenach Petronetu (obecnie dzikie wysypiska – 90-1200 ton śmieci) – wykorzystanie ich potencjału pod nowe tereny zielone;*
- *Hermetyzacja oczyszczalni ścieków i nowe technologie w zakładach uciążliwych odorowo, albo nowe lokalizacje w przypadku braku prośrodowiskowych inwestycji;*
- *Podejście do rozwiązania problemów odorowych powinno być dwukierunkowe – z jednej strony powinno się dążyć do całkowitej hermetyzacji procesów – tam gdzie praktycznie nie jest możliwe przeniesienie działalności (np. oczyszczalnia ścieków), a z drugiej dążyć do relokacji działalności uciążliwych odorowo, ale na uczciwych zasadach (odpowiedni poziom odszkodowań);*
- *Ochrona terenów zielonych takich jak Brzegi, zespól stawów, staw przy cegielni, dolina Wisły;*
- *Konieczność zadbania o odpowiednią retencję wody, powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 30% – radykalne podejście, „bez zamienników”;*
- *Zieleń urządzona powinna stanowić spójną całość z nieurządzoną – należy dbać o jedną i drugą, co powinno odzwierciedlać się poziomie finansowania.*

**Przedsiębiorstwa uciążliwe dla środowiska i mieszkańców**

W tym zakresie uzgodnienia dotyczyły całego spektrum zjawiska od ograniczenia skutków działalności przedsiębiorstw po ich całkowitą likwidację lub przeniesienie poza omawiany obszar. Wskazywano na sposoby ograniczenia skutków działalności „trudnych” firm oraz konkretyzowano warunki, na jakich powinno się zaprzestać działalności (propozycja atrakcyjnych terenów pod nowe lokalizacje, ewolucyjny charakter przekształceń, godziwe odszkodowania, indywidualne podejście). W kilku przypadkach w uzgodnieniach wskazywano, że Nowa Huta nie chce takich trudnych firm:

- *Oczyszczalnia ze względu na koszty ewentualnego przeniesienia powinna jednak zostać, ale niezbędna jest jej modernizacja i hermetyzacja uciążliwych procesów;*
- *Należy ograniczyć (zmodernizować) funkcjonowanie oczyszczalni i garbarni;*
- *Likwidacja lub przeniesienie działalności typu Garbarnia – zakłady uciążliwe dla społeczności nie powinny funkcjonować w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej;*
- *Oczekuje się przygotowania przez Miasto propozycji atrakcyjnych terenów (poza dyskutowanym obszarem) dla prowadzenia działalności trudnej dla akceptacji przez obecnych i późniejszych mieszkańców;*
- *Współpraca przy ograniczaniu odoru: miasto, przedsiębiorcy, mieszkańcy, instytucje ochrony środowiska. Doprowadzenie do włączenia do Zespołu ds. przeciwdziałania odoryzacji przedsiębiorców lokalnych, a nie tylko instytucje miejskie;*
- *Zbadać wpływ kanalizacji sanitarna, opadowa/burzowa na stan powietrza w dyskutowanym obszarze bo odium krytyki spada na przedsiębiorstwa;*
- *Przedsiębiorcy nie wykluczają chęci zmiany lokalizacji. Podstawowe warunki: domknięcie obwodnicy Krakowa, zintegrowanie obszaru, zachęty do lokalizacji. Po spełnieniu warunków możliwe, że niektórzy przedsiębiorcy mogą dobrowolnie przenieść działalność;*
- *Relokacje działalności gospodarczych powinny być przeprowadzane w myśl strategii win-win, godziwe odszkodowania, atrakcyjne propozycje: tak, aby każdej ze stron się to opłacało. Koniecznie należałoby zastosować indywidualne podejście w rozmowach z przedsiębiorcami i właścicielami nieruchomości;*
- *Potrzeba indywidualizacji rozmów i ustaleń z przedsiębiorcami prowadzącymi działalność w obszarze i będącymi właścicielami nieruchomości. Wypracowywanie zmian na zasadzie ewolucyjnej, a nie rewolucyjnej, z uwzględnieniem zindywidualizowanego podejścia w zakresie planów i możliwości zmian dot. zakładów zlokalizowanych na konsultowanym obszarze;*
- *Zamiast w odszkodowania dla firm, którym proponuje się przeniesienie lokalizacji, należy inwestować m.in. w symulacje – jakie potrzeby miałaby dzielnica gdyby przybyło np. 10000 mieszkańców? Ile potrzebna miejsc pracy? Itp.;*
- *Proces przenoszenia zakładów emitujących przykre zapachy powinien każdorazowo odbywać się w porozumieniu ze społecznością i po uzyskaniu akceptacji społecznej (szeroki proces konsultacji). Nie ma zgody na przeniesienie uciążliwych działalności na teren Nowej Huty.*

## 4. Rozwój sieci komunikacyjnej

Ogólnie wskazania uczestników dyskusji :

- *Zachęcenie do pozostawienia samochodu poprzez zestaw korzyści: komunikacja publiczna – szybki, niezawodny dojazd;*
- *Ograniczenie wjazdu samochodów do Krakowa z zewnątrz;*
- *Wykorzystanie technologii (sztuczna inteligencja) w komunikacji miejskiej – autobusy zsynchronizowane w przypadku opóźnień;*
- *Wykorzystanie potencjału kolei;*
- *Poprawa nawierzchni chodników/ulic/ścieżek rowerowych – inwestycje po stronie deweloperów, koszty po stronie inwestora – miasto powinno wymuszać poprawę infrastruktury na realizatorach nowych inwestycji mieszkaniowych;*
- *Budowa nowych dróg, chodników, ścieżek rowerowych stanowi pilną potrzebę;*
- *Kluczowe zwiększenie bezpieczeństwa rowerowego – odnotowane przypadki potrącenia rowerzysty (zgłaszane wypadki w drodze do pracy). Niezbędny jest rozwój infrastruktury rowerowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, ale także wewnątrz obszaru oraz połączenie w kierunku centrum miasta;*
- *Poprawa jakości i rozbudowa infrastruktury drogowej, dogęszczanie sieci dróg, aby udrażniać ruch samochodowych na terenach zabudowywanych oraz poprawa bezpieczeństwa pieszego poruszania się po terenie (chodniki i oświetlenie poza głównymi ciągami);*
- *Połączenie komunikacyjne obszaru z południowym sąsiedztwem (Bieżanów, Prokocim);*
- *Zwiększenie dostępności komunikacji publicznej zarówno pod względem częstotliwości i rozkładu kursowania jak i zasięgu (rozbudowa sieci tramwajowej w stronę wschodnią i południową) oraz wydłużenie linii tramwajowej, „udrożnienie" przystanków kolejowych. Funkcjonalne rozwiązania komunikacyjne i dobry transport publiczny są ważne dla wszystkich stron (mieszkańcy, pracownicy, przedsiębiorcy);*
- *Wykorzystanie projektowanej linii tramwajowej również do obsługi autobusów (wspólne pasy tramwajowo-autobusowe i wspólne przystanki).*

Kluczowe, priorytetowe inwestycje w komunikacji (uzgodnione w grupach wskazania):

- *Priorytet inwestycyjny, to budowa połączenia tramwajowego do Małego Płaszowa z Osiedla Złocień, a w dalszej perspektywie połączenie tramwajowe z pętlą Bieżanów (wariant minimum: wzmocnienie komunikacji autobusowej – dowozowej do pętli tramwajowych);*
- *Przebudowa węzła Przewóz na w pełni bezkolizyjny – zwiększenie przepustowości w godzinach szczytu;*
- *Przedłużenie ul. Domagały wraz z przedłużeniem linii tramwajowej i odciążenie ruchu z ul. Półłanki;*
- *Wzmocnienie komunikacji publicznej w obszarze – potrzeba przedłużenia komunikacji do osiedla Złocień i obwodnicy;*
- *„Otwarcie" przestrzenne obszaru na Bieżanów i Prokocim, udrożnienie komunikacji z południowym sąsiedztwem obszaru (dostępność piesza, rowerowa i samochodowa);*
- *Tramwaj na os. Złocień wzdłuż ul. Domagały;*
- *Nowe połączenia komunikacyjne obszaru w kierunku południowym – tunelem – przedłużenie ulicy Półłanki, przejście pod torami;*
- *Poprawa przepustowości na skrzyżowaniu: ul. Christo Botewa / T. Śliwiaka i ul. Półłanki;*
- *ul. Domagały przedłużona do ul. Śliwiaka;*
- *Tunel lub estakada na przejeździe koleinowym ul. Półłanki i dalej na Bieżanów;*
- *Udrożnienie drugiego kierunku (obecnie tylko jeden kierunek) w tunelu pod torami: osiedla Złocień-Bieżanów;*
- *Zjazd z A-4 i obwodnicy oraz wjazd na A-4 – przebudowa skrzyżowania, udrożnienie go (tam się TIR/y „nie składają" – jak się tego nie poprawi to będziemy mieć efekt zjazdu z A-4 na Zakopiankę czyli kilometrowe korki wjazdowe);*
- *Synchronizacja świateł aby była zielona fala przejazdowa głównym ciągiem komunikacyjnym: Surzyckiego – Botewa – Śliwiaka;*
- *Bezkolizyjna pętla tramwajowa (przy ul. Lipskiej);*
- *Więcej nawrotek w ciągu ulic Surzyckiego – Botewa – Śliwiaka.*



# 03

# Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna

Kraków

# 03.1

# Stałe elementy zagospodarowania – determinanty

**W obszarze objętym sporządzanym dokumentem zlokalizowane są elementy stałego zagospodarowania, które w znaczny sposób determinują rozwiązania projektowe tj.:**

- Trasa S7 stanowiąca wschodnią obwodnicę Krakowa,
- Ciąg ulic Lipska – Surzyckiego – Botewa – Śliwiaka stanowiąca główny wjazd do miasta od strony wschodniej,
- Korytarz pod rozbudowę ulicy Półłanki – istniejąca rezerwa terenowa służąca rozbudowie ulicy Półłanki oraz połączeniu jej przez tory kolejowe w kierunku Bieżanowa,
- Korytarz pod budowę Trasy Nowobagrowej – jako element wschodniej części Trzeciej obwodnicy miasta,
- Tereny kolejowe, położone w południowej części obszaru opracowania, stanowiące istotną barierę przestrzenną, oddzielając obszar opracowania od istniejących zabudowań Prokocimia i Bieżanowa,
- ulica Domagały – droga stanowiąca podstawową obsługę komunikacyjną istniejących osiedli mieszkaniowych wraz z rezerwą służącą jej rozbudowie w kierunku północnym, do ulicy Śliwiaka z mostem nad rzeką Drwiną Długą.
- Oczyszczalnia ścieków Płaszów – zlokalizowana w centralnej części obszaru,
- Rzeka Drwina Długa wraz z terenami zieleni stanowiąca naturalny korytarz ekologiczny,
- Rzeka Serafa – zlokalizowana w południowej części opracowania,
- Zbiornik Bagry – położony na zachód od granicy opracowania, stanowiący niezwykle atrakcyjne miejsce rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców,
- Zbiorniki Brzegi – położone we wschodniej części obszaru opracowania.



**Trasa S7**
*Źródło: własne*



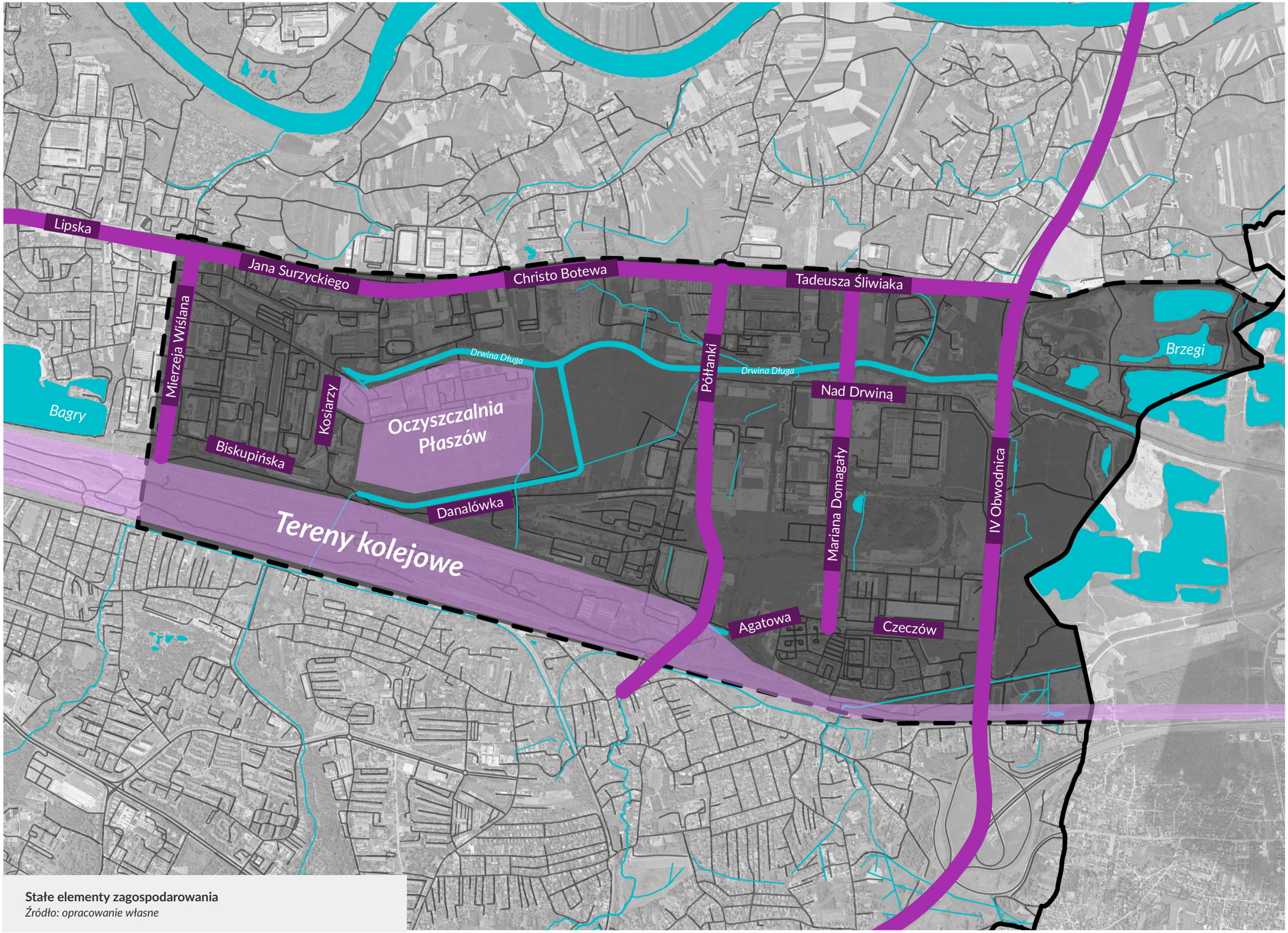
**Rzeka Drwina Długa**
*Źródło: własne*



**Oczyszczalnia Ścieków Płaszów**
*Źródło: własne*



**Bagry**
*Źródło: własne*




**Stałe elementy zagospodarowania**
*Źródło: opracowanie własne*

# 03.2

# Idea i podstawowe założenia koncepcji funkcjonalno-przestrzennej

**Punktem wyjścia, przy tworzeniu koncepcji funkcjonalno-przestrzennej były zbiorniki wodne znajdujące się po wschodniej i zachodniej stronie opracowania.**

Wówczas powstała idea połączenia tych zbiorników ciągami zieleni stanowiącymi korytarze przyrodnicze. Jeden korytarz został wyznaczony w północnej części opracowania wzdłuż rzeki Drwina Długa, drugi korytarz został wyznaczony w południowej części opracowania, wzdłuż rzeki Serafy w sąsiedztwie torów kolejowych. Niemal w centrum opracowania znajduje się oczyszczalnia ścieków Płaszów, wokół której zaprojektowano zieleń stanowiącą naturalną izolację od oczyszczalni ścieków.

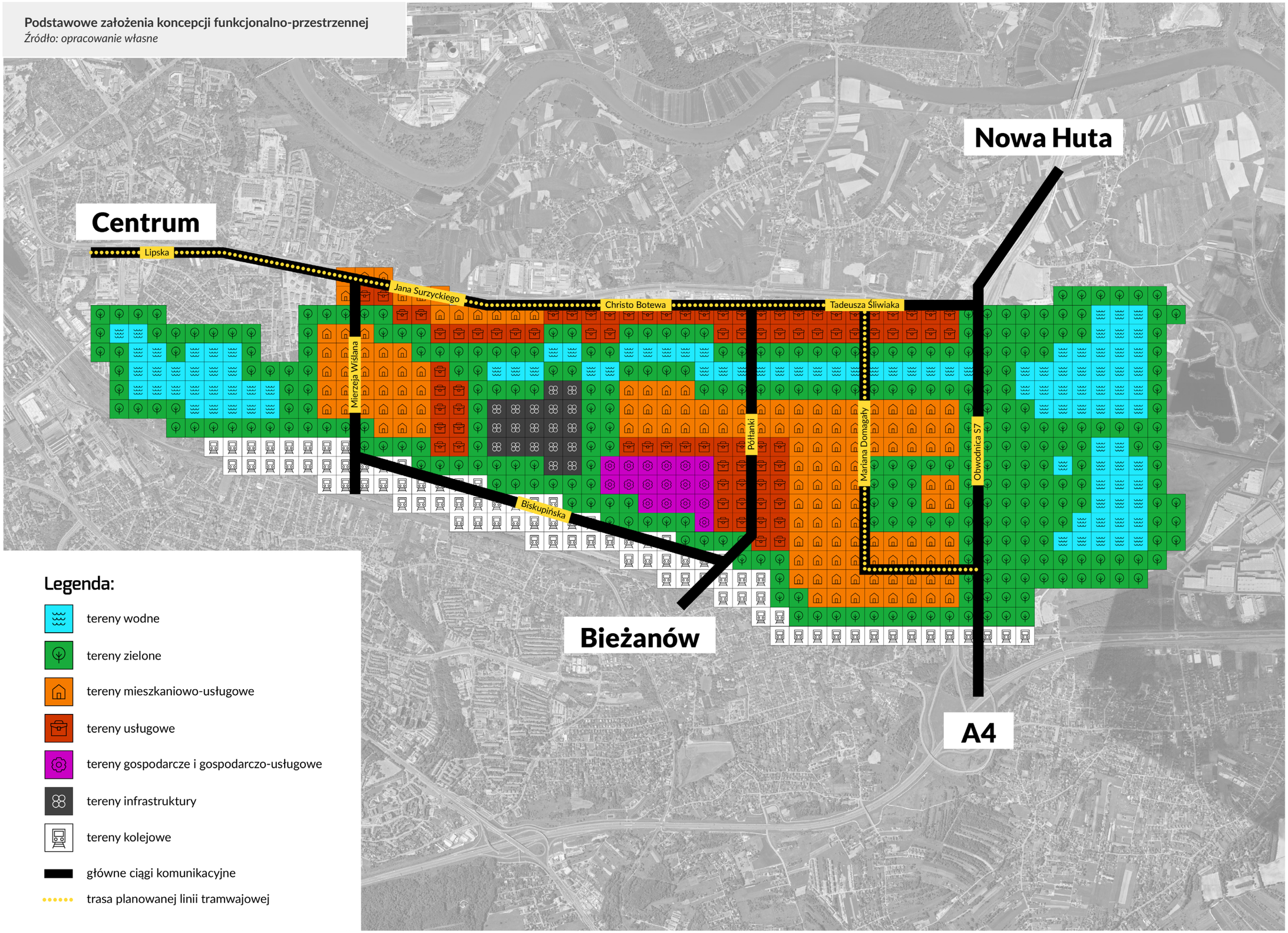
Bliżej oczyszczalni ścieków przewidziano tereny usługowe, najdalej od oczyszczalni ścieków po zachodniej i wschodniej stronie opracowania wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Cały obszar opracowania poprzecinany jest siatką istniejących ulic, które w przyszłości mają stanowić zielone aleje.

W punktach węzłowych, przecięcia ulic wyznaczono cztery place centrotwórcze stanowiące miejsca spotkań i integracji społeczności lokalnej. Cały teren będzie uzupełniała zieleń w formie parków, w tym parku leśnego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków i parków rzecznych zlokalizowanych wzdłuż cieków.

**Podstawowymi założeniami koncepcji funkcjonalno-przestrzennej jest:**

- Zgodna z oczekiwaniami społecznymi zmiana charakteru obszaru z obecnego przemysłowo-magazynowo-składowego na miejski poprzez wprowadzenie dominującego programu mieszkaniowego i usługowego z zachowaniem funkcji związanej z dotychczasowymi miejscami pracy.
- Stworzenie fragmentu nowej dzielnicy o zróżnicowanej funkcji, z uwzględnieniem również funkcji nawiązującej do obecnej tożsamości obszaru.
- Umożliwienie przekształcenia obszaru w kierunku zabudowy o charakterze tkanki miejskiej skoncentrowanej wzdłuż głównej zielonej osi obszaru – parku wzdłuż rzeki Drwiny Długiej.
- Wykreowanie lokalnych centrów dzielnicowych stanowiących miejsce lokalnego życia społecznego, poprzez wprowadzenie funkcji usługowych w powiązaniu z terenami zieleni oraz siatką ulic.
- Ustalenie niezbędnego dla funkcjonowania nowych zespołów mieszkaniowych programu usług, zarówno społecznych jak i komercyjnych oraz miejsc pracy.
- Wykreowanie układu lokalnych terenów zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej.
- Zapewnienie możliwości realizacji niezawodnego układu komunikacyjnego, zarówno w zakresie transportu publicznego jak i transportu indywidualnego.
- Uwzględnienie przy projektowanej strukturze przestrzennej istniejących układów własnościowych w celu ułatwienia procesu realizacji.

**Podstawowe założenia koncepcji funkcjonalno-przestrzennej**
*Źródło: opracowanie własne*




## Legenda:

- tereny wodne
- tereny zielone
- tereny mieszkaniowo-usługowe
- tereny usługowe
- tereny gospodarcze i gospodarczo-usługowe
- tereny infrastruktury
- tereny kolejowe
- główne ciągi komunikacyjne
- trasa planowanej linii tramwajowej

# 03.2.1
# Zieleń i woda jako główny element układu kompozycji

**Koncepcja przestrzenna została oparta na zaprojektowanym układzie przestrzeni publicznych zagospodarowanych jako tereny zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych – rzeki Drwiny i rzeki Serafy, stanowiących połączenie przyrodnicze dwóch akwenów wodnych – Zbiornika Bagry znajdującego się po zachodniej stronie oraz Zbiorników Brzegi znajdujących się po wschodniej stronie opracowania, w powiązaniu z projektowanymi rozległymi, terenami zieleni w formie parku leśnego stanowiącego naturalną izolację oczyszczalni Płaszów.**

Nowe tereny zieleni publicznej, odpowiednio zaplanowane, odgrywają kluczową rolę w zrównoważonym rozwoju miasta. Łączą one ochronę środowiska, adaptację do zmian klimatu oraz troskę o komfort życia mieszkańców. Ich znaczenie jest szczególnie istotne na obszarach objętych intensywnymi przekształceniami urbanistycznymi, gdzie zieleń staje się kluczowym elementem infrastruktury miejskiej. Pełni ona szereg funkcji ekosystemowych — od przyrodniczych i ekologicznych po krajobrazowe. Obejmuje to m.in. wspieranie bioróżnorodności, retencję wody, poprawę jakości powietrza, zwiększanie odporności miasta na zmiany klimatu, a także bezpośrednie podnoszenie jakości życia jego mieszkańców

Oczyszczalnia Płaszów w najbliższej perspektywie zostanie zmodernizowana oraz przeprowadzany jest proces jej hermetyzacji. Tym samym zostanie ograniczone jej negatywne oddziaływanie na otoczenie. Z uwagi, że jest to obiekt strategiczny dla miasta, wokół niej wskazano konieczność realizacji buforu w postaci zieleni izolacyjnej, która stanowić będzie również funkcje przyrodnicze w tym obszarze, wpisując się w zaplanowany system zieleni.

Tereny zieleni stanowić będą główną oś kompozycyjną obszaru. Zieleń wzdłuż rzeki Drwiny Długiej, która oprócz funkcji przyrodniczych stanowić będzie również niezwykle atrakcyjny bulwar o charakterze wypoczynkowo-rekreacyjnym dla przyszłych mieszkańców, w powiązaniu z terenami zieleni realizowanych w ramach przekształceń terenów sąsiednich w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowych.

Ze względu na planowane tereny zieleni, projekty parków, promenad oraz placów powinny stanowić spójną całość. Istotnym jest wykorzystanie naturalnych uwarunkowań terenu tj. przepływających przez teren cieków wodnych. Ich zagospodarowanie w formie bulwarów, wyposażonych w elementy małej architektury, place zabaw. Wzdłuż cieków wodnych dobór gatunkowy drzew i krzewów powinien być zgodny z siedliskiem. Dla uatrakcyjnienia spacerów przez bulwary nad ciekami wodnymi powinny pojawić się kładki piesze i mostki.

Wokół oczyszczalni ścieków jako zieleń izolacyjna, ze względu na rozległy obszar może powstać park leśny z siecią alejek.

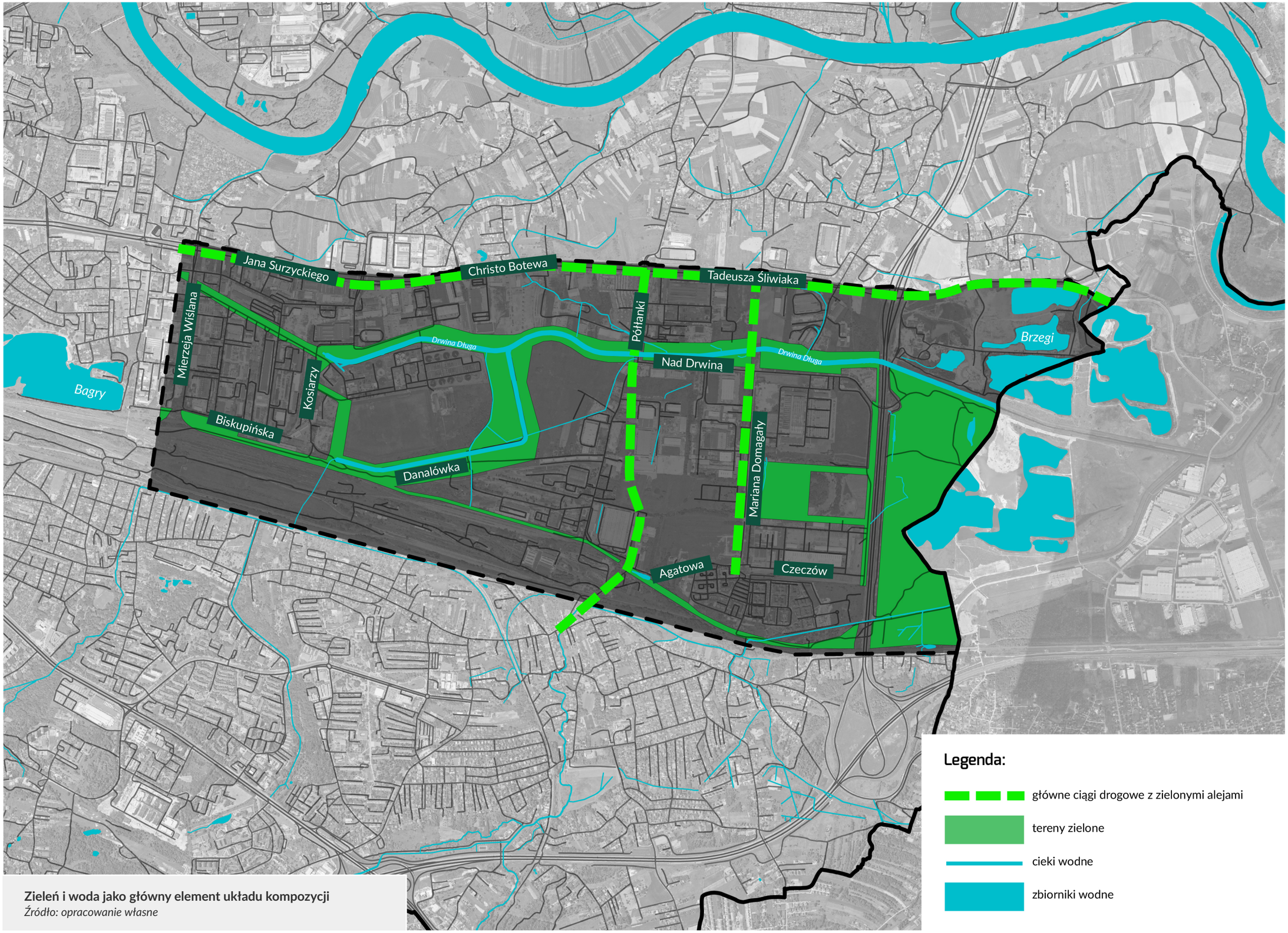
Wszystkie tereny publiczne powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych lub ze szczególnymi potrzebami.

Przez tereny zieleni można poprowadzić ścieżki rowerowe, żeby oddzielić ruch pieszy od ruchu rowerowego. Kompleksowe zaplanowanie zarówno ścieżek rowerowych jak i alejek zapewni dodatkową funkcję rekreacyjną dla mieszkańców.

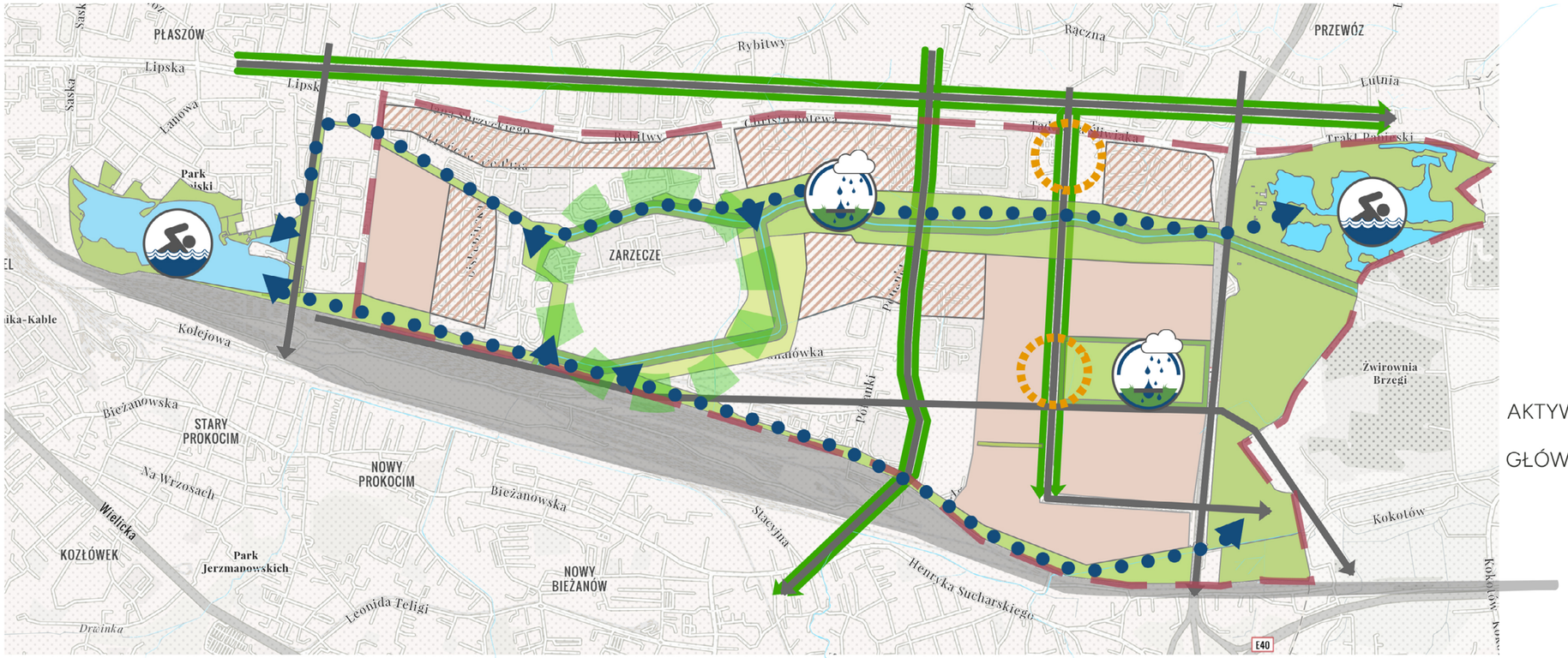
Ponadto tereny zieleni powinny być zaprojektowane tak, aby były odporne na zmiany klimatu. Należy przewidzieć rozwiązania retencjonowania wody deszczowej np. poprzez projektowanie ogrodów deszczowych, a także nasadzenia roślin odpornych na susze.



**Zieleń istniejąca wzdłuż Drwiny Długiej**
*Źródło: własne*



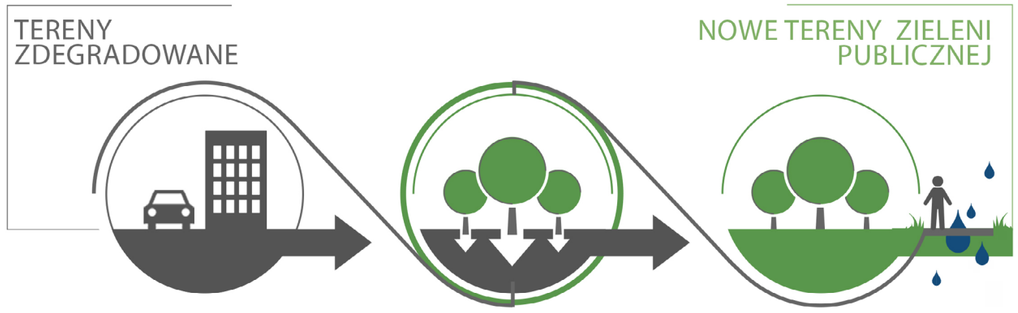

**Zieleń i woda jako główny element układu kompozycji**
*Źródło: opracowanie własne*



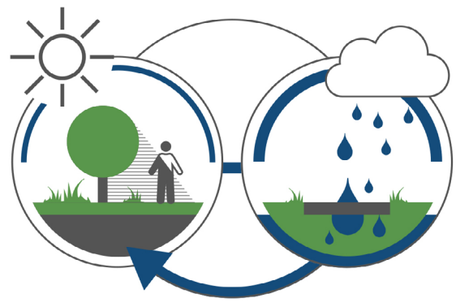




KOMFORT
życia mieszkańców




RÓWNOWAGA
zrównoważony rozwój miasta



ADAPTACJA
do zmian klimatu

**Zieleń i woda – powiązania**
*Źródło: opracowanie własne*



**Przykładowe tereny zielone na terenie Krakowa**
*Źródło: własne*



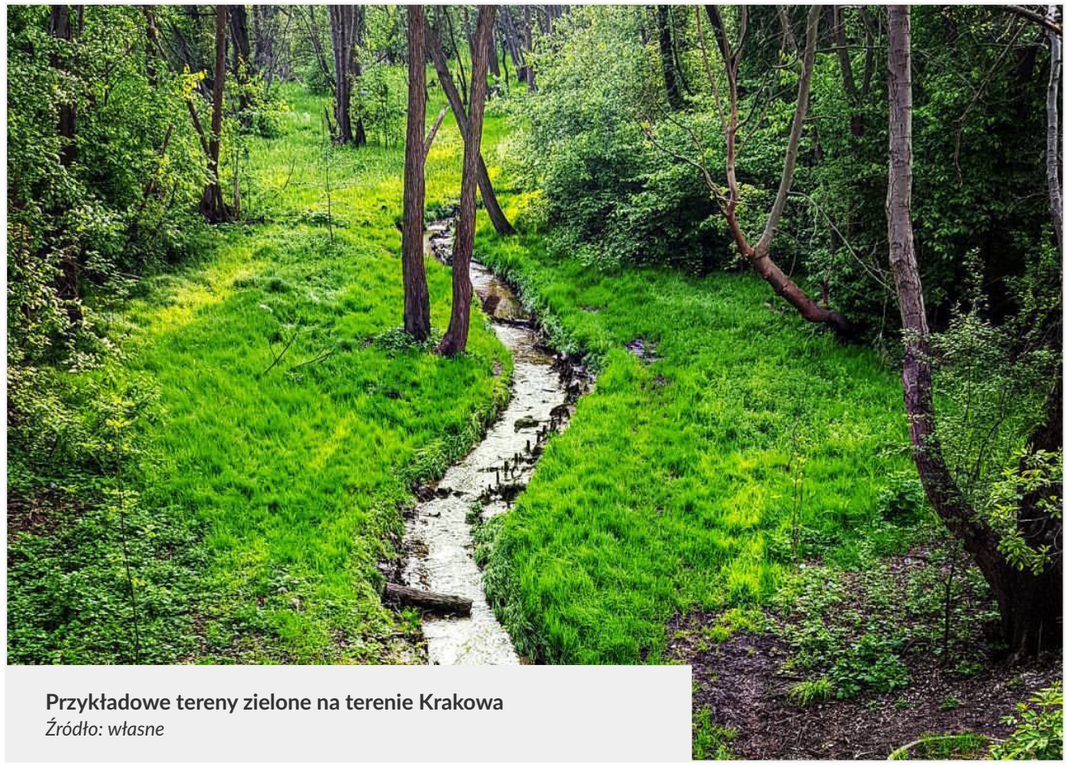
**Przykładowe tereny zielone na terenie Krakowa**
*Źródło: własne*



**Przykładowe tereny zielone na terenie Krakowa**
*Źródło: własne*



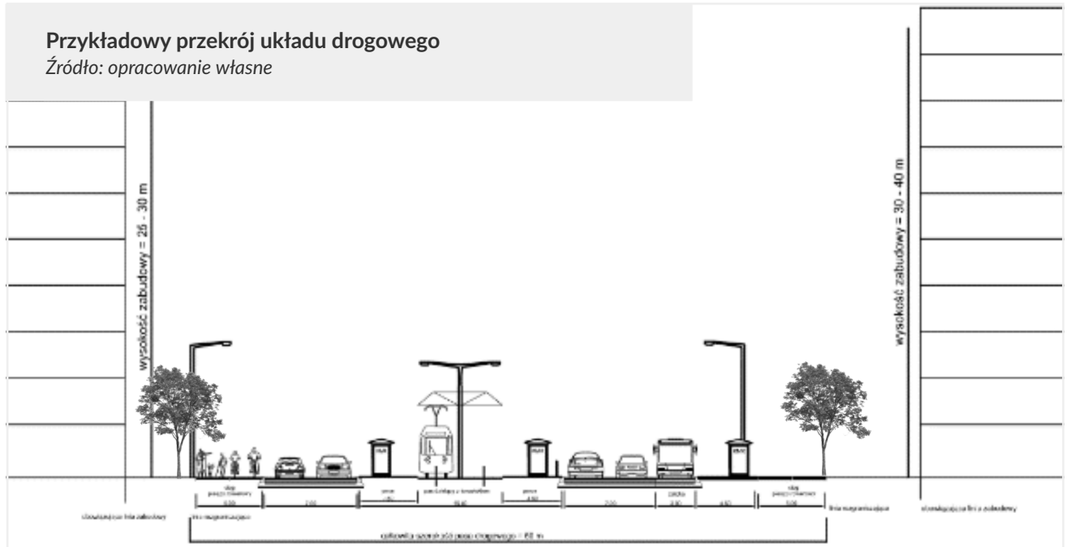
**Przykładowe tereny zielone na terenie Krakowa**
*Źródło: własne*



**Przykładowe tereny zielone na terenie Krakowa**
*Źródło: własne*

# 03.2.2
# Podstawowy układ komunikacyjny

**Przykładowy przekrój układu drogowego**
*Źródło: opracowanie własne*




**Obszar opracowania komunikacyjnie połączony jest z centrum miasta poprzez ciąg ulic Kuklińskiego, Lipską, Jana Surzyckiego, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, które wyprowadzają jednocześnie ruch samochodowy w kierunku wschodniej obwodnicy miasta – Trasy S7 oraz ulicę Półłanki, która przez istniejące tory wyprowadza ruch z obszaru objętego opracowaniem w kierunku południowym.**

Przyjęte w opracowaniu założenia mają na celu wykorzystanie istniejących dróg oraz umożliwienie dalszego rozwoju układu komunikacyjnego z uwzględnieniem znaczącej roli transportu publicznego, obsługujących planowaną intensywną zabudowę. Planowane są linie tramwajowe do os. Złocień oraz połączenie obszaru planu z terenami sąsiednimi m.in. poprzez tereny kolejowe w kierunku południowym, a także wykorzystanie istniejącej kolei na potrzeby obsługi ruchu pasażerskiego.

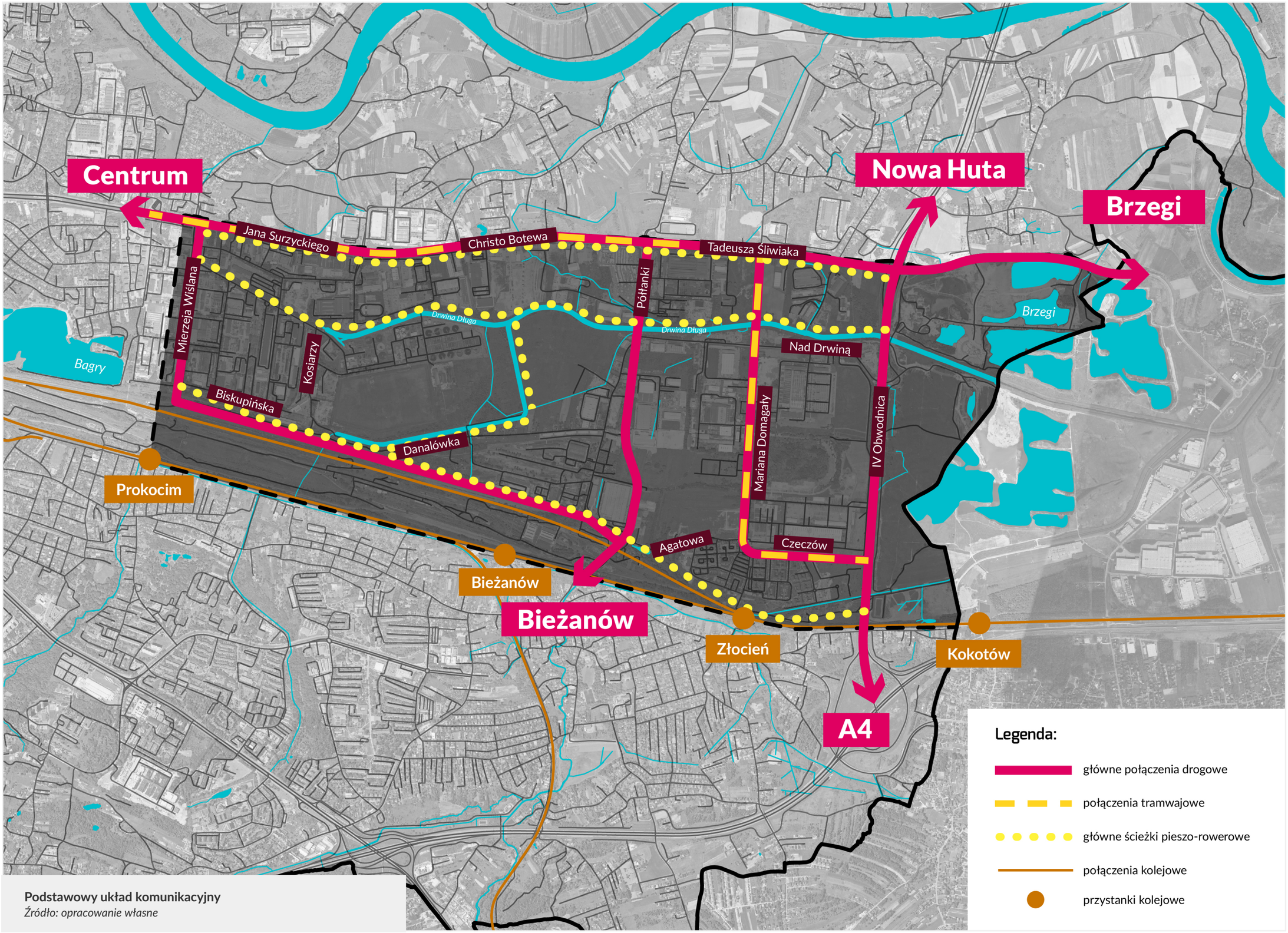
Główne założenia obsługi komunikacyjnej obszaru:

1. planowane przedłużenie linii tramwajowej ulicą Domagały w kierunki drogi ekspresowej S7 oraz w kierunku osiedla Złocień (do ewentualnego przeanalizowania połączenia z przystankiem kolejowym Kokotów z lokalizacją pętli oraz parkingu P+R);
2. planowana linii tramwajowa w ciągu ul. Półłanki z przejściem przez tory kolejowe z połączeniem z pętlą w Bieżanowie przy ul. Ćwiklińskiej;
3. rozbudowa ulicy Domagały w kierunku północnym;
4. układ komunikacyjny uzupełniają nowoprojektowane ulice klasy lokalnej i dojazdowej, które będą stanowiły podstawową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru;
5. dwa nowe przejścia przez tory kolejowe: przedłużenie ulicy Półłanki oraz przejście w części zachodniej poprzez Trasę Nowobagrową;
6. w południowej części obszaru została wskazana nowa droga o przebiegu równoleżnikowym łącząca Trasę Nowobagrową z korytarzem zarezerwowanym dla nowego przebiegu ul. Półłanki z ewentualną linią tramwajową.

W zakresie transportu zbiorowego uwzględniono przystanki kolejowe, które będą obsługiwały obszar opracowania. Analizowana jest również, przez PKP, możliwość realizacji przebiegu trasy kolejowej przez obszar na kierunku północ-południe. W kontekście realizacji nowej dzielnicy wygodnej do życia należy przeanalizować możliwość realizacji, w przyszłości metra jako nowoczesnego środka transportu, który cechuje się wysoką przepustowością, szybkością i bezkolizyjnym charakterem, co przekłada się na sprawną obsługę dużego natężenia ruchu.

Biorąc powyższe pod uwagę, w zakresie komunikacyjnym danego obszaru zarówno szynowym, tramwajowym, kołowym, pieszym, rowerowym oraz pozostałych uczestników ruchu, realizacja głównych celów opracowania opiera się na zrównoważonym rozwoju transportu. Przyjęte założenia w zakresie układów drogowych oraz tramwajowych, obsługujących planowaną zabudowę, zostały zaproponowane w ten sposób, aby w razie awarii tramwajów na jednej linii, była możliwość zapewnienia alternatywnego połączenia komunikacyjnego. Powyższe rozwiązanie podyktowane jest koniecznością zapewnienia wysokiego poziomu niezawodności sieci dróg wraz z zapewnienie dostępności dla pieszych i rowerzystów, w szczególności w zakresie dostępności transportu zbiorowego, w odniesieniu do planowanego zagospodarowania terenu, poprzez m.in. węzły komunikacyjne.

Przyjęte w opracowaniu założenia komunikacyjne wynikają z analizy wyraźnych problemów współczesnych miast związanych z nadmierną ilością samochodów, a co za tym idzie potrzebą reorganizacji komunikacji w duchu zrównoważonego rozwoju. W konsekwencji, przy realizacji  intensywnej zabudowy należy rozważyć indywidualne wskaźniki miejsc parkingowych wpisujące się we współczesne światowe trendy. Zatem rozwiązania komunikacyjne w obszarze opracowania, w tym także w ramach jednostek urbanistycznych, które będą się kształtowały, powinny dążyć do umożliwienia rozwoju transportu publicznego oraz sieci ścieżek rowerowych, co zachęcać ma mieszkańców do rezygnacji z podróży samochodami i wyboru ekologicznych środków transportu. Takie rozwiązania pozwalają m.in. ochronić więcej terenów zieleni, które w niepodważalny sposób wpływają na podniesienie jakości życia w mieście.




**Podstawowy układ komunikacyjny**
*Źródło: opracowanie własne*

# 03.2.3
# Główne funkcje obszaru wraz ze standardami urbanistycznymi

**Obszar opracowania został podzielony na jednostki funkcjonalne (urbanistyczne) stanowiące jednorodne elementy, które m.in. z uwagi na strukturę własności mogą być realizowane jako niezależne zadania inwestycyjne, przy spełnieniu określonych standardów w zakresie dostępności infrastruktury społecznej, odpowiednio wysokiego udziału zieleni towarzyszącej oraz przy zapewnieniu odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych. Wzdłuż planowanej rozbudowy linii tramwajowej w ciągu ulic Lipska, Surzyckiego, Rybitwy, Botewa, Śliwiaka oraz ulicy Domagały do osiedla Złocień, biorąc pod uwagę maksymalizacje wykorzystania transportu publicznego w duchu modelu „Transit Oriented Development" (TOD) zostały wskazane tereny do realizacji funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, w tym również handlu wielkopowierzchniowego.**

## Główne funkcje obszaru

### Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna z usługami

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami planowana jest w zachodniej części opracowania pomiędzy ulicami Mierzeja Wiślana, płk. Stanisława Dąbka, Biskupińska i Bagrowa.

Drugi kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami został wyznaczony we wschodniej części opracowania jako kontynuacja funkcji mieszkaniowej osiedla Złocień - w południowej części ulicy Domagały - po obu jej stronach.

### Funkcja mieszkaniowo-usługowa

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa został wyznaczona wzdłuż ul. Mierzeja Wiślana - po obu jej stronach, pomiędzy ulicą Biskupińską a płk. St. Dąbka, pomiędzy ulicami Jerzego Surzyckiego a Obrońców Modlina. Funkcje te zostały również wskazane po obu stronach ulicy Półłanki, bezpośrednio w sąsiedztwie planowanych terenów zieleni wzdłuż rzeki Drwiny Długiej.

Biorąc pod uwagę planowaną rozbudowę linii tramwajowej do osiedla Złocień także wzdłuż ulicy Domagały umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowo-usługowej. Mając na uwadze, założenia TOD, wskazano na intensyfikację zabudowy wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.




**Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna z usługami**
*Źródło: opracowanie własne*



**Funkcja mieszkaniowo-usługowa**
*Źródło: opracowanie własne*




**Funkcja usług oraz usług wielkopowierzchniowych**
*Źródło: opracowanie własne*

**Funkcja usługowa** została zaplanowana dla terenów znajdujących się wokół oczyszczalni Płaszów, a także wokół wyznaczonej w południowej części obszaru funkcji gospodarczej. Tym samym w ramach realizacji ww. funkcji, w tej części miasta istniejące firmy będą mogły kontynuować i rozwijać swoją działalność w kierunku usług wysokich technologii, generując jednocześnie miejsca pracy.

**Funkcja gospodarcza i usługowa** jako niezwykle istotny element każdej społeczności zapewniająca miejsca pracy. W południowej części opracowania pomiędzy oczyszczalnią ścieków a torami kolejowymi została wskazana do realizacji funkcja gospodarczo-usługowa, w szczególności jako usługi i przemysł wysokich technologii. Jest to obszar, który bezpośrednio przylega do terenów kolejowych.

**Funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa** jako spójny system terenów zieleni, zapewniający mieszkańcom i użytkownikom komfortowe warunki do rekreacji i wypoczynku. System ten powinien być powiązany z systemem zieleni zaprojektowanej na etapie tworzenia dokumentów planistycznych wewnątrz każdej jednostki funkcjonalnej, która musi być zaopatrzona w odpowiednią powierzchnię terenów biologicznie czynnych.




**Funkcja gospodarcza i usługowa**
*Źródło: opracowanie własne*



**Funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa**
*Źródło: opracowanie własne*

## Standardy dostępności w jednostkach urbanistycznych

Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła nowe narzędzie w planowaniu przestrzennym tj. zintegrowany plan inwestycyjny. Jest to nowa forma planu miejscowego, uchwalana przez radę gminy na wniosek inwestora. Inwestor, w zamian za realizację swojej inwestycji głównej, zobowiązany jest w tzw. umowie urbanistycznej do wykonania inwestycji uzupełniającej np. budowa szkoły, infrastruktury itp.

Przyjęte powyższe regulacje prawne oznaczają  że miasto w porozumieniu z inwestorem mogą wspólnie przy pomocy zintegrowanego planu inwestycyjnego i umowy urbanistycznej kształtować poszczególne jednostki urbanistyczne.

Dlatego też zostały opracowane standardy dostępności w zakresie infrastruktury społecznej, tak aby każda jednostka urbanistyczna – w zależności od sposobu i intensywności zabudowy – została wyposażona w niezbędne usługi publiczne wspierające harmonijne funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej. Niezwykle istotnym elementem realizacji zespołów mieszkaniowych jest przy tym równoczesna realizacja podstawowych usług publicznych i komercyjnych.

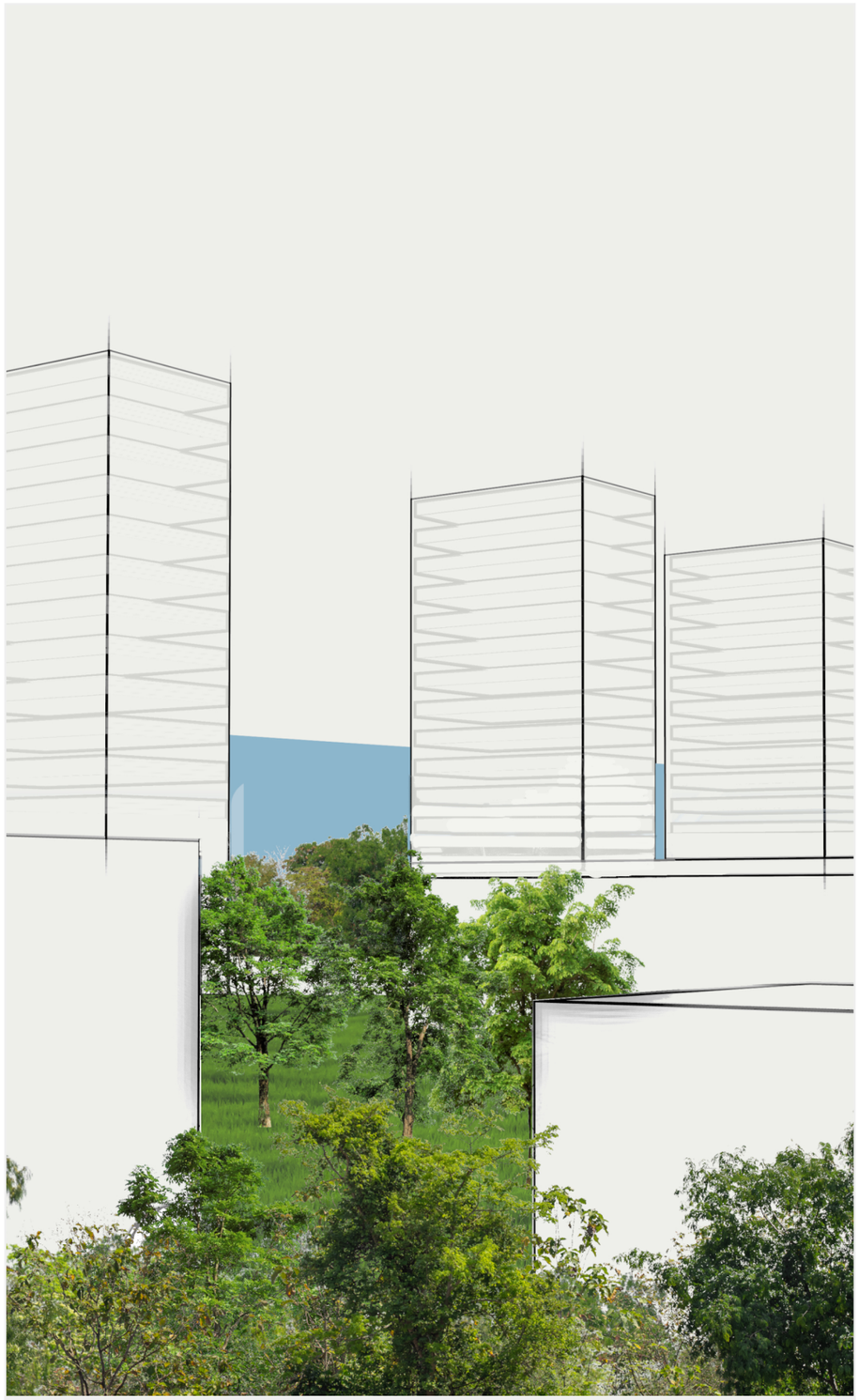
Ustalając standardy dostępności obiektów infrastruktury społecznej przyjęto kryterium liczby mieszkańców, która decyduje o konieczności realizacji w poszczególnych jednostkach urbanistycznych takich elementów usług jak szkoła, przedszkole, przychodnia zdrowia, ośrodek kultury czy zieleń urządzona.

Takie działanie ma sprawić, że przy współpracy inwestora z miastem, w procedurze zintegrowanego planu inwestycyjnego (planu miejscowego), będą mogły przekształcać się dotychczasowe funkcje poszczególnych obszarów miasta, w ramach wyznaczonych jednostek urbanistycznych, w kierunku realizacji osiedli mieszkaniowych wyposażonych w odpowiednie obiekty użyteczności publicznej oraz zieleń.

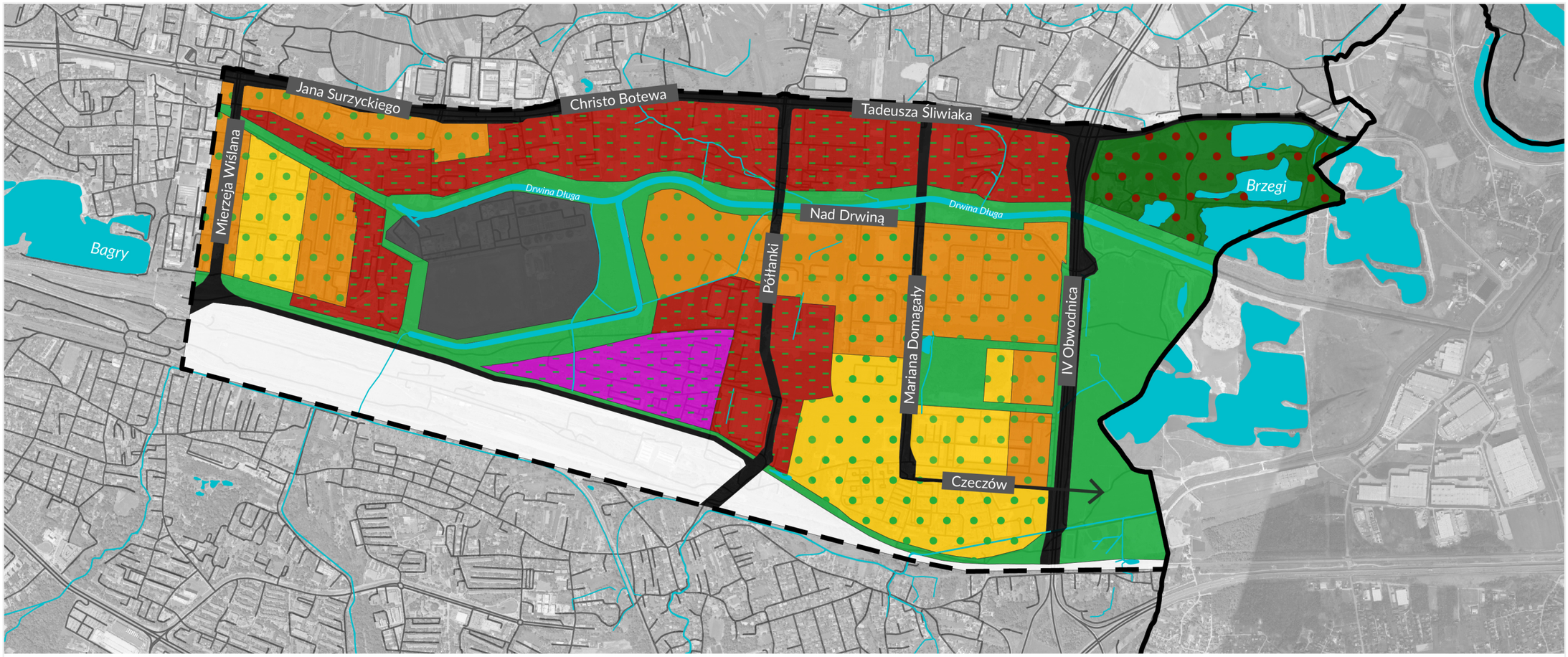
| | | | |
|---|---|---|---|
| minimum **7,000** mieszkańców należy zlokalizować przynajmniej **jedną szkołę podstawową** | minimum **7,000** mieszkańców należy zlokalizować przynajmniej **jedno przedszkole i jedną przychodnię podstawowej opieki zdrowotnej** | minimum **8,000** mieszkańców należy zlokalizować przynajmniej **jeden ośrodek kultury** | minimum **20 m²** na mieszkańca należy zapewnić **terenu zieleni urządzonej** |

**Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, że:**

Przyjęte standardy dostępności jako obligatoryjny element wyposażenia każdej jednostki urbanistycznej ma na celu zapewnić przyszłym mieszkańcom realizację osiedli mieszkaniowych przyjaznych do życia i realizować idęę tzw. miasta wygodnego. Tym samym równoległe do procesu budowy zespołów mieszkaniowych powinna powstawać infrastruktura społeczna.



**Wizja zagospodarowania**
*Źródło: opracowanie własne*




## Legenda:

**Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa wbudowana w partery budynków mieszkalnych,
- wolnostojące usługi osiedlowe,
- tereny komunikacji,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny infrastruktury technicznej.

**Zabudowa mieszkaniowo-usługowa**
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa, w tym usług wysokich technologii,
- tereny komunikacji,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny infrastruktury technicznej.

**Zabudowa usługowa**
- zabudowa usługowa, w tym usług wysokich technologii,
- zabudowa składów i magazynów,
- tereny komunikacji,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny infrastruktury technicznej.

**Zabudowa gospodarcza**
- zabudowa produkcji,
- zabudowa usługowa, w tym usług wysokich technologii,
- zabudowa składów i magazynów,
- tereny komunikacji,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny infrastruktury technicznej.

**Tereny zieleni**
- parki, skwery, zieleńce,
- usługi publiczne towarzyszące terenom zieleni,
- tereny komunikacji,
- tereny infrastruktury technicznej.

**Tereny sportowo-rekreacyjne**
- obiekty sportu i rekreacji,
- parki, skwery, zieleńce,
- usługi obsługujące tereny zieleni,
- obiekty turystyki i rozrywki, związane ze zbiornikami wodnymi,
- tereny komunikacji,
- tereny infrastruktury technicznej.

**Tereny wód powierzchniowych**

**Tereny infrastruktury**

**Tereny dróg**

**Tereny kolejowe**

### Udział powierzchni biologicznie czynnej:

min. 50% dla zabudowy mieszkaniowej

do 50% dla pozostałych terenów*

**do szczegółowego ustalenia dla każdej funkcji na etapie sporządzania MPZP, w tym ZPI.*

**Tytuł: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna**
*Źródło: opracowanie własne*

## Lokalne centra dzielnicowe

Niezwykle istotnym elementem realizacji wygodnej do życia dzielnicy są lokalne centra dzielnicowe jako miejsca integracji i spotkań mieszkańców, a także budowania tożsamości miejsca. Dlatego też, w ramach sporządzanego dokumentu zostały wskazane do lokalizacji cztery punkty węzłowe, które mają pełnić rolę centrum dzielnicowego/osiedlowego.

A. W rejonie ulicy Biskupińska we wschodniej części obszaru zostało wskazane do wykształcenia lokalne centrum dzielnicowe w oparciu o elementy zieleni, placu miejskiego oraz ulicy. Obszar ten posiada wykształconą siatkę ulic, w oparciu o którą mogłaby się realizować zabudowa mieszkaniowo-usługowa. W ramach realizacji zespołów mieszkalnych w centralnej części tego obszaru powinna zostać zrealizowana przestrzeń publiczna służąca lokalnej społeczności, wyposażona w różnego rodzaju usługi komercyjne realizowane jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych wokół placu miejskiego. Lokalne centrum dzielnicowe powinno być realizowane z udziałem zaplanowanych terenów zieleni w postaci publicznie dostępnego parku miejskiego wzdłuż głównego ciągu ulicznego w kierunku parku Bagry Wielkie.

B. W rejonie ulicy Domagały zostało wskazane lokalne centrum jako miejsce integracji istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nową planowaną zabudową. Centrum to jest proponowane w formie publicznego terenu zielonego, ze znacznym udziałem zieleni urządzonej z możliwością realizacji usług rekreacyjnych, sportowych, rozrywki.

C. Z kolei lokalne centrum dzielnicowe Śliwiaka/Domagały zostało wskazane do realizacji w północnej części obszaru w rejonie istniejących zespołów zabudowy usługowej, głównie handlowej, w pobliżu planowanego przystanku tramwajowego oraz planowanej galerii handlowej jako miejsce spotkań i ośrodek koncentracji aktywności społecznej i gospodarczej.

D. Natomiast w rejonie ulicy Półłanki, w sąsiedztwie planowanego parku rzecznego wzdłuż rzeki Drwiny Długiej zostało wskazane do realizacji centrum lokalne o funkcji targowej jako element kontynuacji dotychczasowej funkcji w tej części miasta.

Place stanowiące centra publiczne, powinny być zagospodarowane z uwzględnieniem zieleni wysokiej, dających cień w lecie. Wskazane jest uzupełnienie o zieleń w formie np. kwitnących bylinowych rabat, traw ozdobnych i kwitnących krzewów. Każdy teren zielony powinien być wyposażony w elementy małej architektury, błękitną infrastrukturę, zadaszenia, pergole z pnączami, pomniki, fontanny oraz urządzenia dla dzieci.

W lokalnych centrach dzielnicowych powinny być zlokalizowane funkcje miastotwórcze takie jak:

- Obiekty kultury, w tym:
  - » muzea,
  - » kina i teatry,
  - » galerie koncertowe,
  - » domy kultury, biblioteki publiczne,
  - » centra aktywności lokalnej;
- Obiekty usług publicznych, w tym:
  - » obiekty administracyjne,
  - » obiekty instytucji bezpieczeństwa publicznego;
- Obiekty handlu, rozrywki, rekreacji;
- Obiekty sakralne.




**Lokalne centra dzielnicowe**
*Źródło: opracowanie własne*



**Lokalne centrum miejscem spotkań i integracji**
*Źródło: własne (fot. Paweł Suder)*

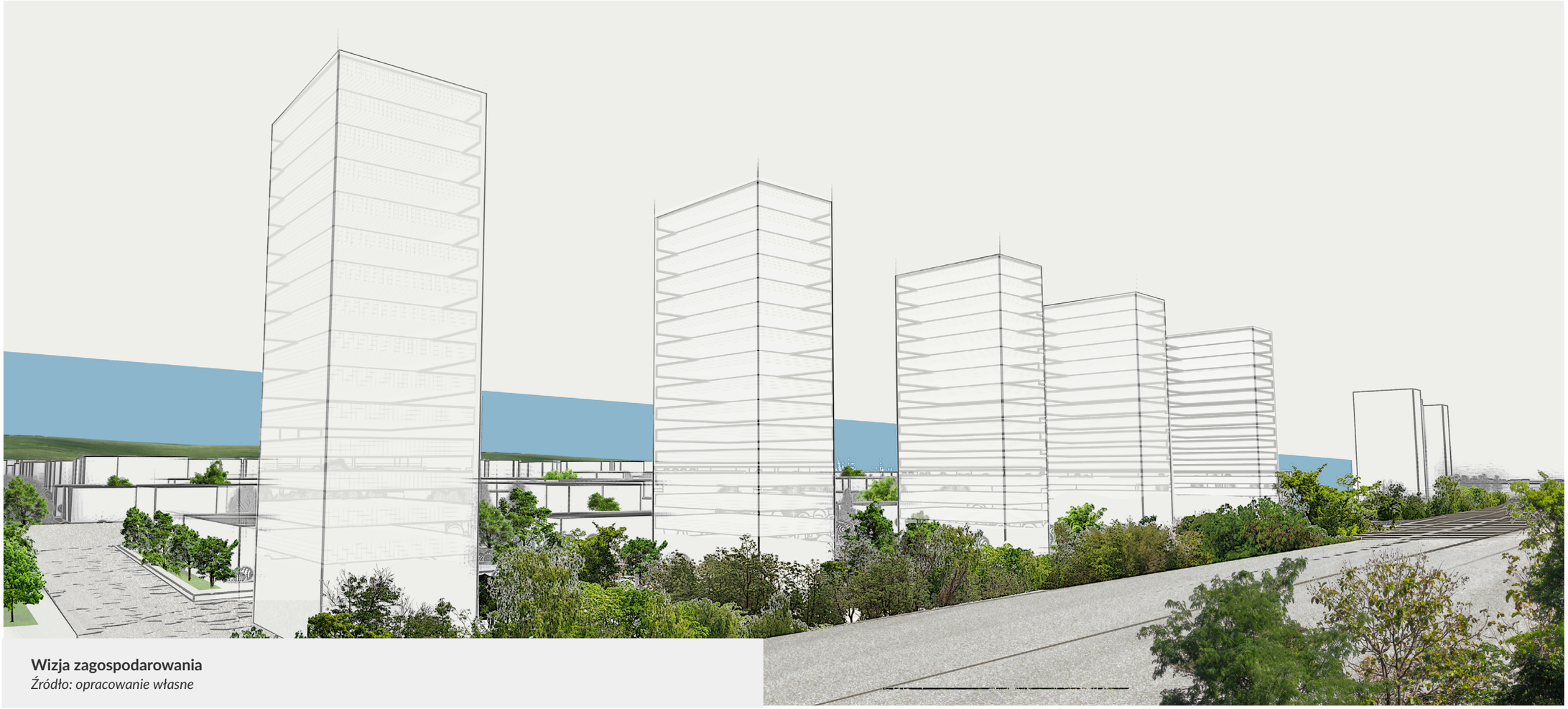
W ramach długotrwałego procesu przekształceń obszaru Płaszowa-Rybitwy w nowoczesną dzielnicę Krakowa ważnym elementem zagospodarowania są obiekty, które stanowią impuls do rozwoju danej dzielnicy miasta, przyciągając nowych mieszkańców, inwestorów, budując rozpoznawalność danego miejsc oraz stając się z czasem jego symbolem. Dlatego też, w ramach procesu przekształceń tego obszaru, niezwykle istotnym jest, aby mogły na tym obszarze powstać tego typu obiekty.

Na podstawie przeprowadzonych analiz krajobrazowych i widokowych obszar ten został wskazany w dokumentach planistycznych miasta jako obszar do możliwej lokalizacji obiektów wysokościowych. Obiekty takie mogłyby w przyszłości stanowić wizytówkę tego miejsca. Dlatego też w ramach sporządzanego dokumentu dopuszczono możliwość ich lokalizacji.

Kolejnym istotnym elementem zagospodarowania, który w znaczny sposób wpływa na otocznie, powodując impuls do jego przekształceń w kierunku funkcji mieszkaniowej jest obiekt handlu wielkopowierzchniowego np. galeria handlowa, centrum zakupowe itp. Dlatego też, w ramach założeń funkcjonalno-przestrzennych wskazany został obszar predysponowany do pełnienia roli centrum handlowego w północnej części obszaru opracowania.

Realizacja centrum handlowego w postaci obiektu handlu wielkopowierzchniowego o funkcjach komercyjnych wpływa mocno na otaczającą strukturę miejską, powodując i pobudzając ją do dalszego rozwoju w kierunku realizacji funkcji miastotwórczych. Realizacja tego typu obiektu, podobnie jak miało to miejsce w innych częściach miasta Krakowa, powoduje, że tereny wokół zyskują na atrakcyjności i ulegają przekształceniom. Lokalizacji tego typu obiektu komercyjnego w sąsiedztwie trzech niezwykle ważnych ulic w tej części miasta jest optymalna zarówno z punktu widzenia obsługi ruchem samochodowym jaki i pieszo-rowerowym, z uwagi na położenie w sąsiedztwie planowanego parku rzecznego wzdłuż rzeki Drwiny Długiej, który stanowi główny element powiązań pieszo-rowerowych w tej części miasta.

Nowa dzielnica miasta realizowana w rejonie Płaszowa- Rybitwy w celu podniesienia jej atrakcyjności i podniesienia rangi w strukturze miasta powinna uwzględniać obiekty usług publicznych realizowanych jako pojedyncze obiekty albo zespoły obiektów pełniące ważne funkcje społeczne. Obiekty te, realizowane w formie konkursu architektonicznego powinny poprzez swoją funkcję, architekturę stanowić o wyrazistości nowej dzielnicy miasta.



**Wizja zagospodarowania**
*Źródło: opracowanie własne*

# 03.2.4
# Wytyczne do uwzględnienia w kolejnych dokumentach planistycznych

**Opracowanie koncepcji funkcjonalno-przestrzennych dla obszaru Płaszów-Rybitwy jest działaniem miasta mającym na celu przygotowania dokumentów kierunkowych stanowiących podstawę do umożliwienie przekształcenia obszaru w kierunku realizacji funkcji miastotwórczych.**

Celem koncepcji jest wskazanie wytycznych i wskazań dotyczących kierunków przekształceń tego obszaru, które będą realizowane w oparciu o instrumenty planistyczne tj. zintegrowany plan inwestycyjny.

Obszar opracowania, obejmujący powierzchnię ok. 1050 ha to teren o zdecydowanej przewadze funkcji produkcyjnej, wytwórczej i magazynowej. Swoje siedziby mają tu obecnie m.in. firmy związane z gospodarką odpadami. Na tym obszarze, w jego południowo-wschodniej części zlokalizowana jest również zabudowa mieszkaniowa, co w zderzeniu z istniejącą funkcją przemysłowo-produkcyjno-magazynową prowadzi do pogłębiania się konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

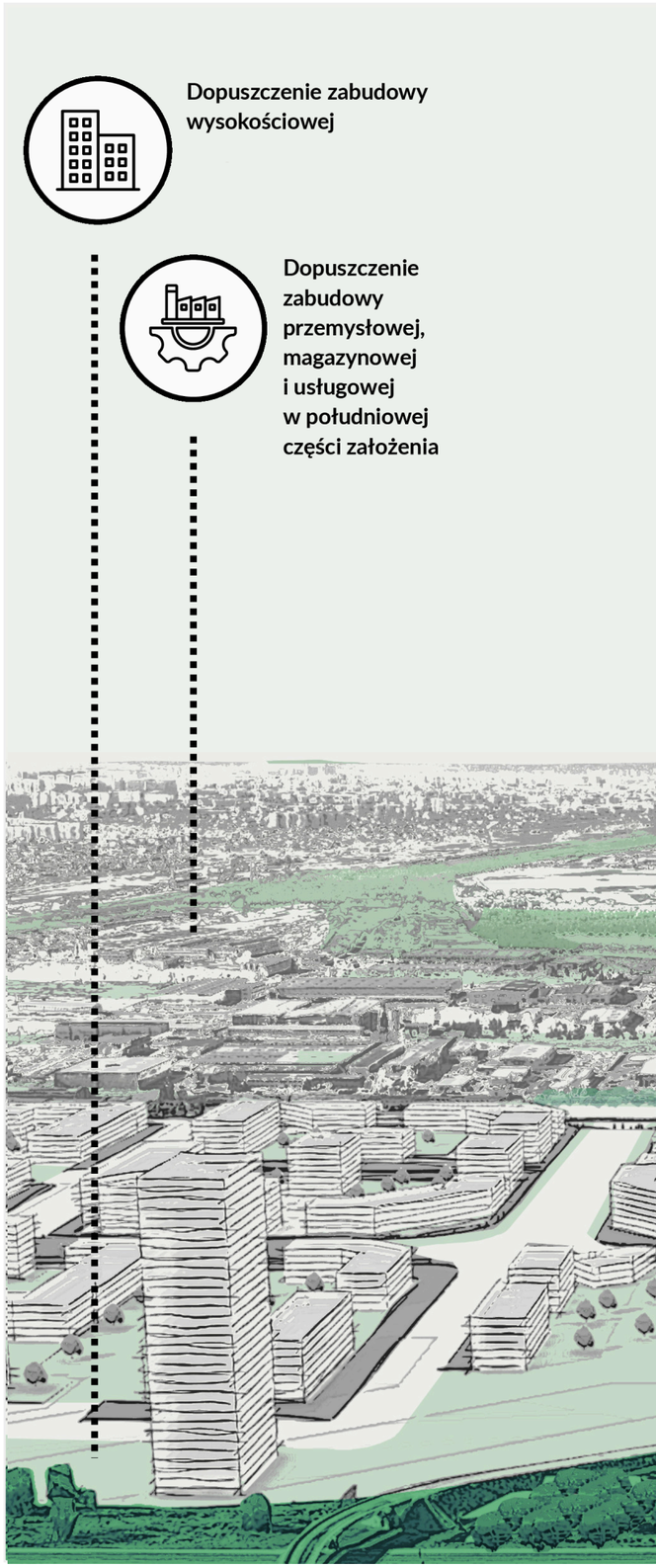
Zatem celem dokumentu jest stworzenie kierunków funkcjonalno-przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jego dalszego kontrolowanego i zrównoważonego rozwoju w oparciu o zasady ładu przestrzennego.

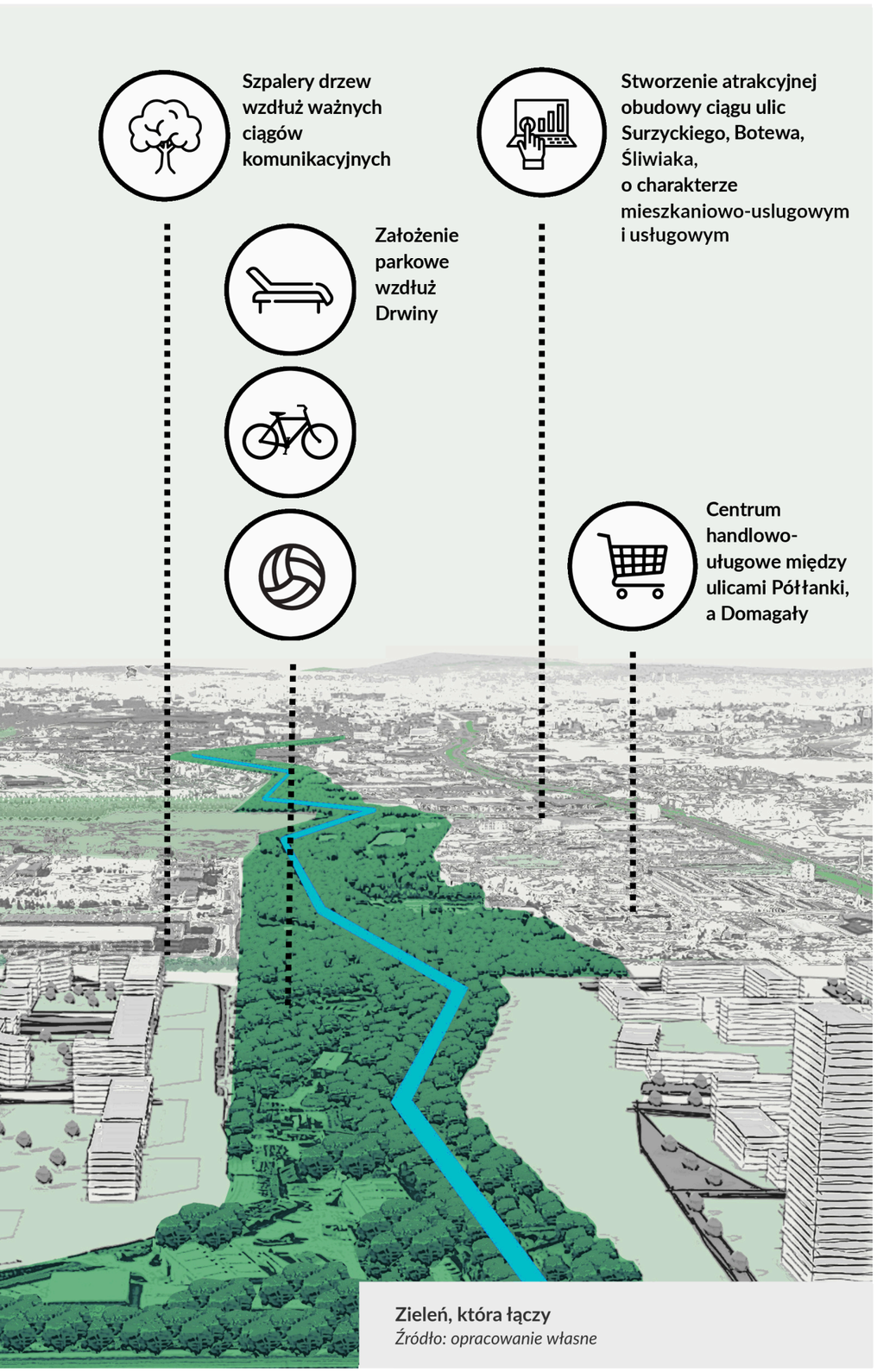
Ważne jest rozwiązanie dotychczasowych problemów komunikacyjnych pogłębiających się z każdą nową inwestycją z zakresu mieszkalnictwa, a także utrzymanie terenów zielonych i ustabilizowanie ich sytuacji prawno-planistycznej.

Koncepcja, kładzie nacisk na zachowanie wartości przyrodniczych obszaru, zabezpieczenie terenów zieleni otwartej i urządzonej oraz ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez poprawę dostępności komunikacyjnej oraz stworzenie warunków do dalszego, uporządkowania zainwestowanego obszaru.

W oparciu o wyżej wymienione wytyczne i predyspozycje terenu dokonano podziału obszaru planu na kompleksy funkcjonalne:

- kompleks zabudowy mieszkaniowej z usługami
- kompleks zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- kompleks zabudowy usługowej;
- kompleks zabudowy usług wielkopowierzchniowych;
- kompleks zabudowy gospodarczo-usługowej;
- kompleks zespołu sportowo-rekreacyjnego;
- kompleks zieleni urządzonej.






**Zieleń, która łączy**
*Źródło: opracowanie własne*

**Kompleks zabudowy mieszkaniowej z usługami obejmuje obszary:**

- obszar na północ od ulicy Henryka i Karola Czeczów,
- obszar obejmujący istniejące osiedla mieszkaniowe wzdłuż ulicy Domagały oraz osiedle Złocień,
- obszar położony w zachodniej części opracowania, pomiędzy ulica Mierzei Wiślanej a Biskupińską.

**Kompleks zabudowy mieszkaniowo-usługowej obejmuje obszary:**

- w zachodniej części opracowania, po zachodniej i wschodniej stronie ulicy Mierzeja Wiślana jako kontynuacja istniejącej funkcji mieszkaniowo-usługowej wynikającej z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry”,
- pomiędzy ulicą Biskupińską w zachodniej części opracowania,
- wzdłuż ciągu ulic: Lipska, Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa,
- po południowej stronie rzeki Drwiny, na zachód i wschód od ulicy Półłanki oraz wzdłuż trasy S7.

**Kompleks zabudowy usługowej obejmuje obszary:**

- na wschód od ulicy Biskupińskiej i Kosiarzy w zachodniej części opracowania,
- na północ od ulicy płk. Stanisława Dąbka i oczyszczalni Płaszów,
- w centralnej części obszaru po zachodniej stronie ulicy Półłanki, aż do torów kolejowych,
- w północnej części opracowania bezpośrednio przylegający do ulicy Christo Botewa i ulicy Półłanki, na północ od rzeki Drwiny Długiej,
- w północno-wschodniej części opracowania przy węźle Przewóz.

**Kompleks zabudowy usług wielkopowierzchniowych** obejmuje obszar zlokalizowany po północnej stronie rzeki Drwiny Długiej pomiędzy ulicami Półłanki a Domagały.

**Kompleks zabudowy gospodarczo-usługowej** obejmuje obszar zlokalizowany na zachód od ulicy Półłanki, pomiędzy oczyszczalnią Płaszów a terenami kolejowymi.

**Kompleks zespołu sportowo-rekreacyjnego** obejmuje obszar w północnej części opracowania, na wschód od trasy S7.

**Kompleks zieleni urządzonej obejmuje obszary:**

- wzdłuż rzeki Drwiny Długiej,
- wokół oczyszczalni Płaszów,
- po wschodniej stronie trasy S7.

## WYTYCZNE / WSKAZANIA

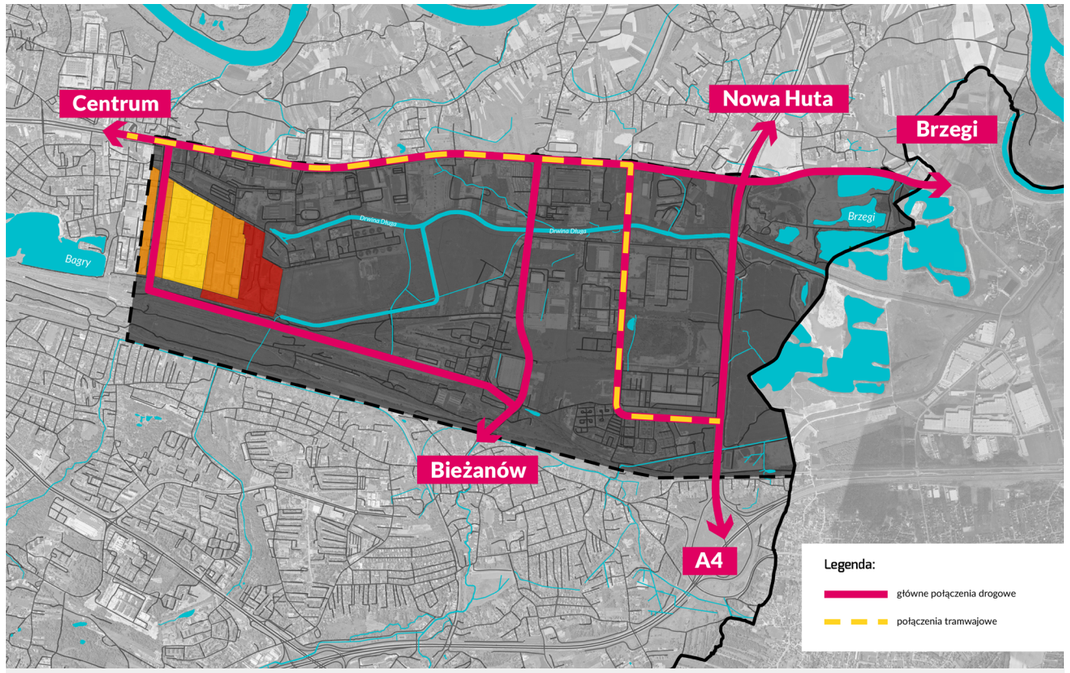
**W ramach kompleksów zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz mieszkaniowo-usługowej ustalono konieczność funkcjonowania usług: komercyjnych o charakterze podstawowym oraz usług publicznych służących lokalnej społeczności, ale także zieleni towarzyszącej, przy zapewnieniu odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych.**

W ramach rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania kluczowym elementem wymagającym uregulowania jest kwestia odorowa w tej części miasta. Niezbędne są działania zmierzające do hermetyzacji oczyszczalni Płaszów, tak aby ograniczyć uciążliwości zapachowe dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Drugim niezbędnym elementem do uporządkowania jest kwestia przedsiębiorstw zajmujących się gospodarką odpadami, które na tym terenie funkcjonują. Kluczową kwestią jest dialog z firmami zmierzający do wyprowadzenia tego rodzaju działalności z tego obszaru, tak, aby firmy o tym profilu działalności mogły spokojnie w nowym miejscu rozwijać swoją działalność.

Z uwagi na trudne warunki gruntowo-wodne niezwykle istotną kwestią jest konieczność zapewnienia bezpiecznego odpowadzenia wód opadowych z analizowanego obszaru. Dlatego w ramach uruchamiania tego obszaru w kierunku nowej dzielnicy miasta należy podjąć rozmowy i działanie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie udrożnienia koryta rzeki Drwiny Długiej oraz budowy/modernizacji obwałowań rzeki Serafy. Są to priorytetowe działania w zakresie prawidłowego odwodnienia tego obszaru.

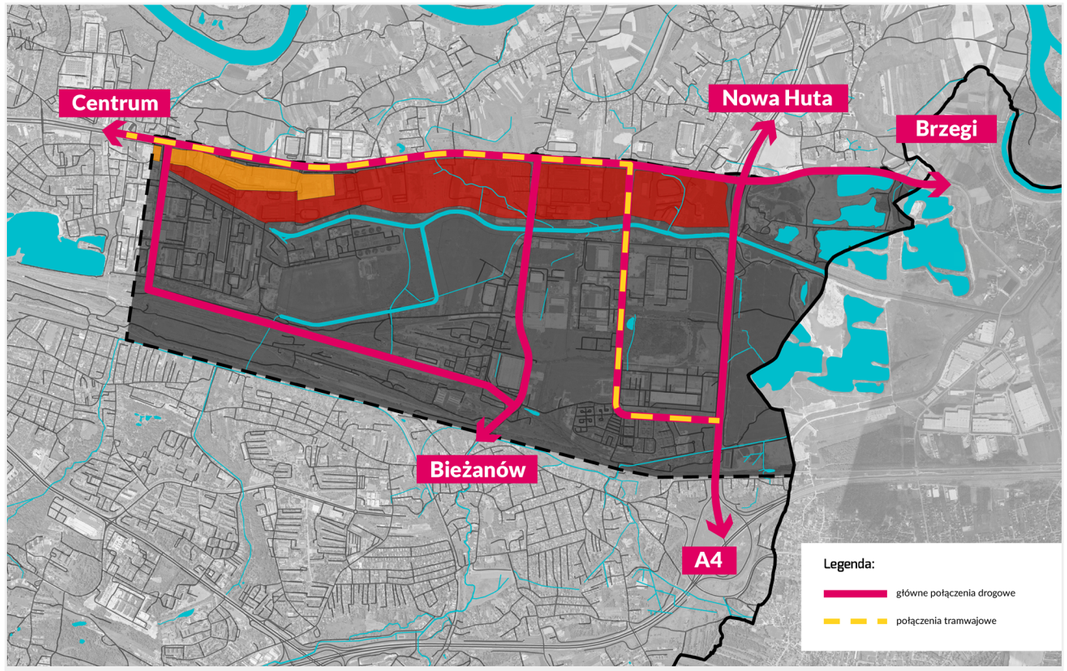
Wskazanie powiązań z planowanym parkiem wzdłuż rzeki Drwiny stanowiącym główną oś obszaru, poprzez ukształtowanie prostopadłych powiązań terenów zieleni oraz układu dojść pieszych i ścieżek rowerowych umożliwiających powiązanie przyszłych terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami rekreacyjno-wypoczynkowych.




**Kompleks zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz kompleks zabudowy mieszkaniowo-usługowej** położony w zachodniej części opracowania, w rejonie ulicy Biskupińskiej obejmuje istniejące hale, magazyny i zakłady, często w średnim stanie technicznym, o dachu płaskim. W tym rejonie przeważa jednokondygnacyjna zabudowa.

Obszar ten znajduje się w zasięgu pętli tramwajowej Mały Płaszów. Posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć drogową, która w pasach drogowych posiada niezbędne rezerwy do jej rozbudowy o ciągi pieszo-rowerowe.

**Kompleks zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz kompleks zabudowy mieszkaniowo-usługowej**
*Źródło: opracowanie własne*

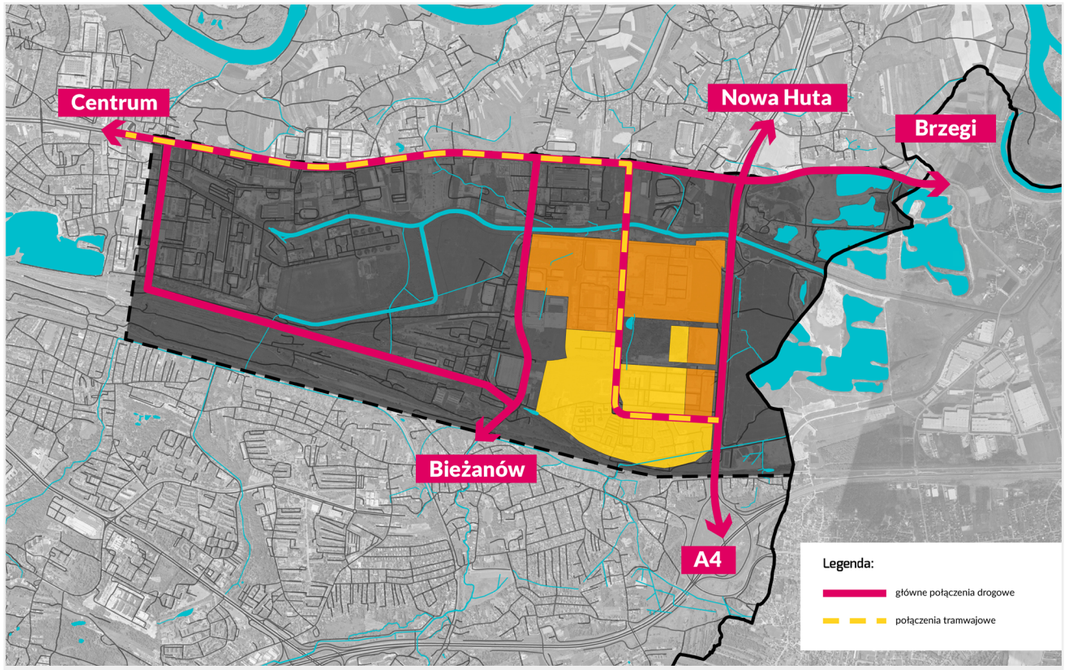



**Kompleksy zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej**
*Źródło: opracowanie własne*

**Kompleksy zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej** położone pomiędzy ciągiem ulic Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa, Tadeusza Śliwiaka a terenami zieleni wzdłuż planowanego parku rzecznego wzdłuż rzeki Drwiny Długiej obejmują istniejące zabudowania magazynowo-handlowo-usługowe, w tym także giełdę rolno spożywczą. Kompleksy te zlokalizowane wzdłuż ww. ulic w północnej części obszaru należy rozpatrywać w kontekście funkcji jakie pełnią w strukturze miasta. Są to ulice wlotowe do miasta – stanowią ważny wjazd bezpośrednio ze wschodniej obwodnicy S7. Ulice te pełnią rolę wizytówki miasta.

Dlatego też, przyjęte rozwiązania w dokumentach planistycznych powinny umożliwić wykształcenie atrakcyjnej obudowy ulic, zarówno wysokiej jakości zabudową mieszkaniowo-usługową, jak również zabudową usługową, w tym o charakterze ponadlokalnym. W związku z powyższym w kompleksie zabudowy usługowej pomiędzy ulicami Półłanki a Domagały została wskazana również możliwość realizacji obiektu handlu wielkopowierzchniowego.

Obszar ten posiada dostęp do podstawowego układu drogowego miasta, poprzez istniejące zjazdy z ulic Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa, Tadeusza Śliwiaka. Rozwój funkcji mieszkaniowej na tych obszarach wymaga poprawy w zakresie dostępności obsługi komunikacji zbiorowej poprzez realizację linii tramwajowej w ciągu ww. ulic.

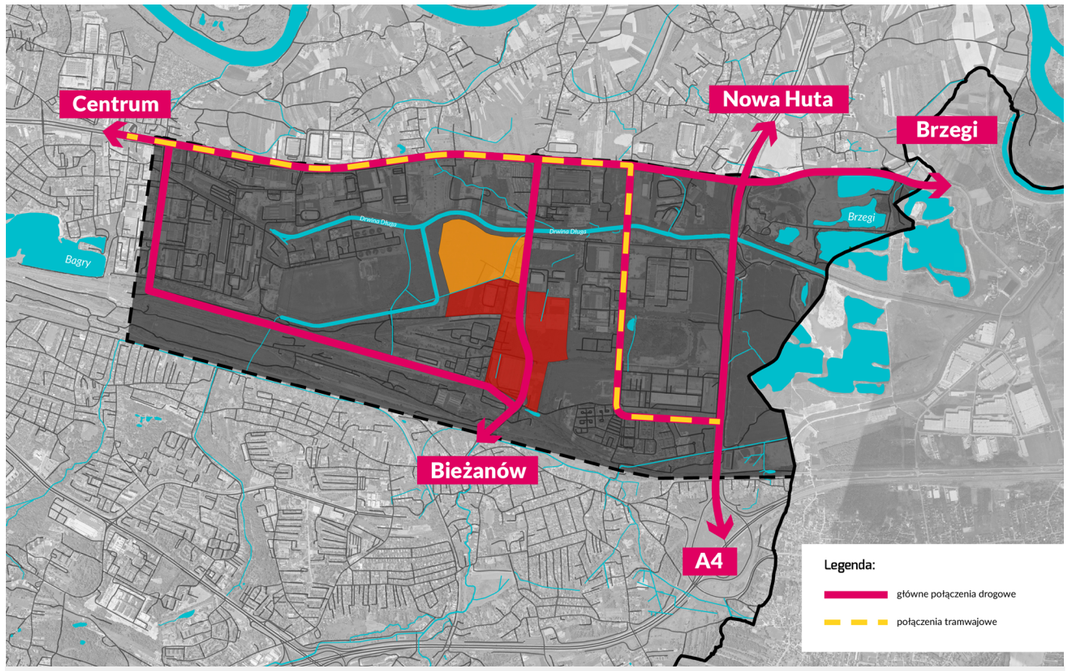



**Kompleksy zabudowy mieszkaniowej z usługami**
*Źródło: opracowanie własne*

**Kompleks zabudowy mieszkaniowej z usługami i mieszkaniowo-usługowej** zlokalizowany w centralnej i wschodniej części opracowania, na południe od rzeki Drwiny Długiej wzdłuż ulicy Domagały obejmuje w części południowej i zachodniej istniejące osiedla mieszkaniowe wielorodzinne oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty i hale magazynowe, usługowe. W bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych kompleksów zabudowy działają firmy zajmujące się gospodarką odpadami. Zatem kluczowym elementem umożliwiającym dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w tym rejonie jest kwestia ograniczenia uciążliwości, głównie odorowych związanych z tego typu prowadzoną działalnością. Ponadto w zakresie uruchomienia procesu przekształcenia tego obszaru w kierunku zespołów zabudowy mieszkaniowej jest zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej tego rejonu miasta. Obecnie wyjazd z osiedla Złocień oraz osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych przy ul. Domagały odbywa się poprzez ulicę Domagały, następnie ulica Nad Drwiną i dalej poprzez ulicę Półłanki.

W kontekście zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej dla planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym rejonie miasta, kluczowymi elementami do rozwiązania są następujące kwestie:

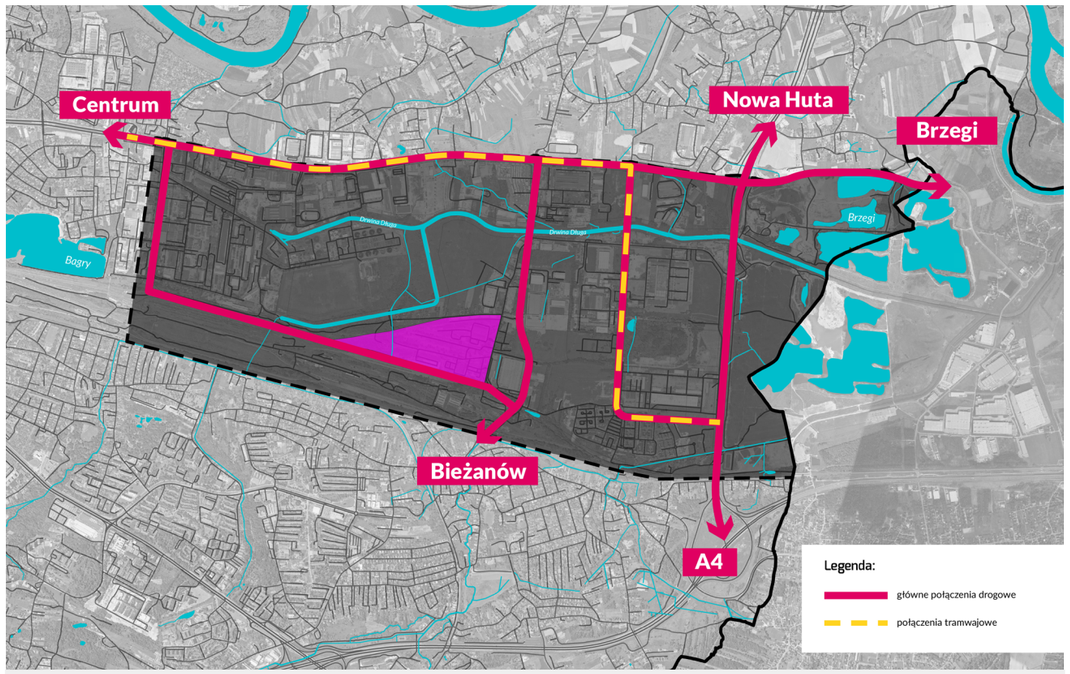
- Rozbudowa ulicy Domagały w kierunku północnym, z przejściem mostowym przez rzekę Drwinę i połączenie z ulicą Tadeusza Śliwiaka,
- Rozbudowa ulicy Domagały do przekroju 2x2 lub budowa nowej drogi w relacji północ – południe łączącą ulice Nad Drwiną z ulica Henryka Karola Czeczów.
- Realizacji linii tramwajowej w ciągu ulicy Domagały do osiedla Złocień.




**Kompleksy zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej**
*Źródło: opracowanie własne*

**Kompleksy zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej** zlokalizowane na południe od rzeki Drwiny Długiej wzdłuż ulicy Półłanki obejmują istniejącą zabudowę: hale, magazyny, biurowce, domy jednorodzinne, ale też tereny niezabudowane. W obszarze tym, po wschodniej stronie ulicy Półłanki swoją siedzibę posiada firma zajmująca się gospodarką odpadami, a na zachód z kolei znajduje się oczyszczalnia Płaszów.

Zatem kluczowym elementem umożliwiającym realizację zespołów mieszkaniowych w tym rejonie jest kwestia ograniczenia uciążliwości, głównie odorowych związanych z tego typu prowadzoną działalnością. Przy realizacji osiedli mieszkaniowych w terenach po zachodniej stronie ulicy Półłanki niezwykle istotnym elementem jest realizacji pasa zieleni izolacyjnej od funkcjonującej Oczyszczalni Ścieków Płaszów. W ramach realizacji zespołów mieszkaniowych, zabudowa usługowa towarzysząca głównej funkcji powinna być lokalizowana głównie w zachodniej części tego kompleksu. Ponadto w zakresie uruchomienia procesu przekształcenia tego obszaru w kierunku zespołów zabudowy mieszkaniowej jest zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej tego rejonu miasta poprzez rozbudowę ulicy Półłanki. Z uwagi na zwiększenie ruchu samochodowego niezbędnym działaniem jest podjęcie prac nad przebudową ulicy Półłanki na bezkolizyjny przebieg względem torów kolejowych. Działanie to wyeliminowałoby konieczność pokonania trzech przejazdów kolejowych wzdłuż tej ulicy.



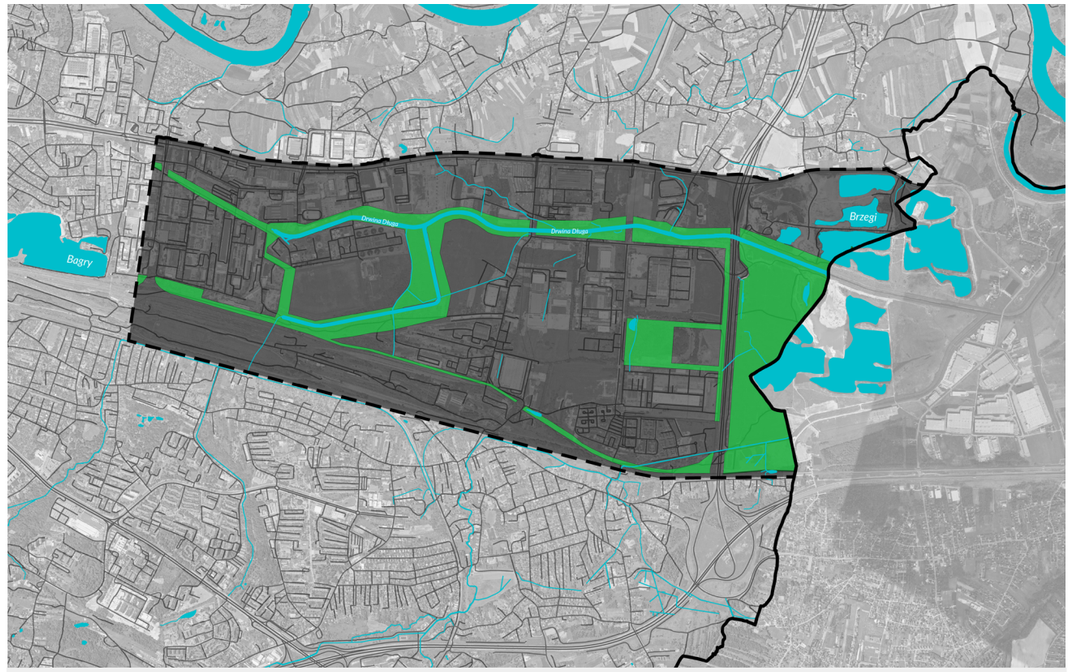

**Kompleks zabudowy gospodarczo-usługowej**
*Źródło: opracowanie własne*

**Kompleks zabudowy gospodarczo-usługowej** zlokalizowany w południowej części obszaru, przy terenach kolejowych obejmuje istniejące zespoły zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej.

W obszarze tym przewiduje się kontynuację i rozwój obecnego zagospodarowania.



**Kompleks zespołu sportowo-rekreacyjnego**
*Źródło: opracowanie własne*




**Kompleks zieleni**
*Źródło: opracowanie własne*

**Kompleks zespołu sportowo-rekreacyjnego** obejmuje obszar po wschodniej stronie trasy S7, na północ od rzeki Drwiny. W obszarze tym funkcjonują zbiorniki wodne, które obecnie wykorzystywane na potrzeby rekreacji i wypoczynku. Niniejsze opracowanie wskazuje na utrzymanie tego kierunku rozwoju tego obszaru, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń sportowych. Niezwykle istotnym jest, aby w ramach terenów zieleni umożliwić realizację różnego rodzaju obiektów usługowych służącym mieszkańcom.

Drugi kompleks sportowo-rekreacyjny, znajdujący się po zachodniej stronie obszaru, tuż poza jego granicami, to zbiornik Bagry, który jest istotnym elementem powiązania przestrzennego terenów zielonych na kierunku wschód-zachód.

**Kompleks zieleni publicznej,** odpowiednio zaplanowane, odgrywają kluczową rolę w zrównoważonym rozwoju miasta. Łączą one ochronę środowiska, adaptację do zmian klimatu oraz troskę o komfort życia mieszkańców. Ich znaczenie jest szczególnie istotne na obszarach objętych intensywnymi przekształceniami urbanistycznymi, gdzie zieleń staje się kluczowym elementem infrastruktury miejskiej. Pełni ona szereg funkcji ekosystemowych — od przyrodniczych i ekologicznych po krajobrazowe. Obejmuje to m.in. wspieranie bioróżnorodności, retencję wody, poprawę jakości powietrza, zwiększanie odporności miasta na zmiany klimatu, a także bezpośrednie podnoszenie jakości życia jego mieszkańców.

W trosce o codzienny komfort i jakość życia mieszkańców w tym rejonie miasta, kluczowym elementem planowania przestrzennego jest dostępność terenów zielonych. Jednym z celów jest, zapewnienie mieszkańcom codziennego dostępu do przyrody w odległości maksymalnie 15 minut spacerem do najbliższej zielonej przestrzeni.

W ramach tzw. Recyklingu przestrzeni przewidziano nadanie nowych funkcji terenom zdegradowanym, nieużytkom i obiektom poprzemysłowym – poprzez przekształcenie ich w nowoczesne, wielofunkcyjne przestrzenie, uwzględniające zieleń, usługi, zabudowę mieszkaniową oraz miejsca aktywności społecznej.

Tereny zieleni stanowić będą główną oś kompozycyjną obszaru. Zieleń wzdłuż rzeki Drwiny Długiej, która oprócz funkcji przyrodniczych stanowić będzie również niezwykle atrakcyjny bulwar o charakterze wypoczynkowo rekreacyjnym dla przyszłych mieszkańców, w powiązaniu z terenami zieleni realizowanych w ramach przekształceń terenów sąsiednich w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowych.

We wschodniej części obszaru w kompleksie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono teren przeznaczony pod ogólnodostępny park miejski.

Wokół oczyszczalni ścieków, ze względu na rozległy obszar może powstać park leśny z siecią alejek, który będzie stanowił zieleń izolacyjną.

Wszystkie tereny publiczne powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych lub ze szczególnymi potrzebami.

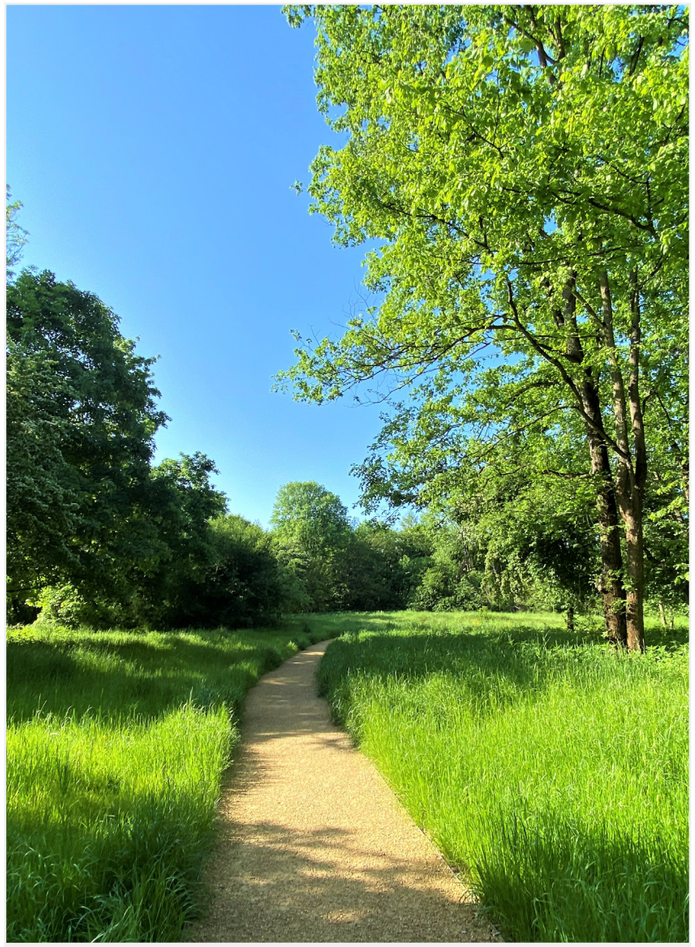
Przez tereny zieleni można poprowadzić ścieżki rowerowe, żeby oddzielić ruch pieszy od ruchu rowerowego. Kompleksowe zaplanowanie zarówno ścieżek rowerowych jak i alejek zapewni dodatkową funkcję rekreacyjną dla mieszkańców.



**Przykładowe realizacje ZZM**
*Źródło: własne*

**Przykładowe realizacje ZZM**
*Źródło: własne*





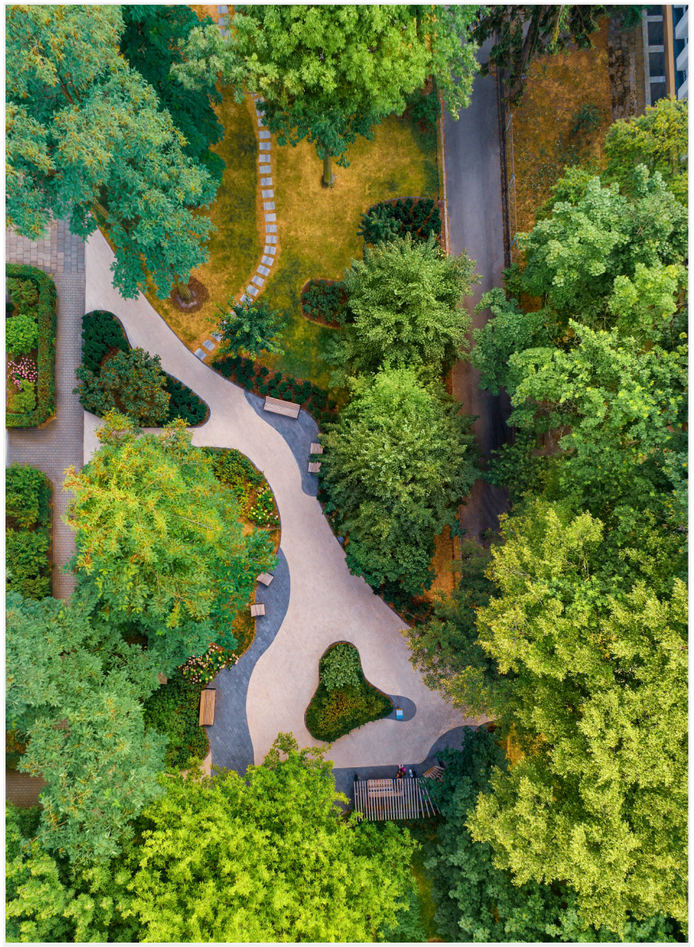
**Przykładowe realizacje ZZM**
*Źródło: własne*



**Przykładowe realizacje ZZM**
*Źródło: własne*



**Przykładowe realizacje ZZM**
*Źródło: własne*



**Przykładowe realizacje ZZM**
*Źródło: własne (fot. Paweł Suder)*

## Podsumowanie

Kompleksy zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz mieszkaniowo-usługowe wymagają na etapie sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego albo miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnienia warunków formalnych do realizacji następujących kluczowych w kontekście rozwoju funkcji mieszkaniowej rozwiązań:

- zapewnienie rezerwy terenu pod realizacje lokalnego centrum dzielnicowego koncentrującego życie nowego osiedla mieszkaniowego w tej części miasta z uwzględnieniem lokalizacji placu miejskiego,
- ustalenie zasad lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej zgodnie z przyjętymi standardami dostępności takimi jak: szkoły, przedszkola, przychodnie, ośrodki kultury,
- ustalenie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej,
- ustalenie zasad realizacji terenów zieleni realizowanych jako ogólnodostępne parki, skwery i zieleńce w powiązaniu z głównym terenem zieleni wzdłuż rzeki Drwiny Długiej łączącej zbiornik Bagry i zbiorniki Brzegi,
- ustalenie zasad rozbudowy układu komunikacyjnego z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych w powiązaniu z terenami zieleni.
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowana w formie kwartałów zabudowy wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów, zieleni urządzonej.
- ustalenie zasad zmierzających do projektowania zespołów mieszkalnych i usługowych skierowanych frontem do rzeki,

W zakresie standardów przestrzennych i wskaźników zabudowy wskazuje się:

- dla zespołów zabudowy mieszkaniowej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%, przy czym min. 30% należy realizować na gruncie poza obrysem obiektów budowlanych,
- dla zabudowy innej niż mieszkaniowa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50%, w przedziale min. od 20 do 30%.

Powyższe wskaźniki będą doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Zabudowa realizowana:

1. w rejonie ulicy Biskupińskiej jako budynki do 8 kondygnacji z możliwością podniesienia lokalnie wysokości do 10 kondygnacji,
2. w rejonie ulicy Półłanki jako budynki do 10 kondygnacji z możliwością podniesienia lokalnie wysokości do 12 kondygnacji,
3. w rejonie ulicy Domagały jako budynki do 12 kondygnacji z możliwością podniesienia wysokości do 15 kondygnacji,
4. dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy wysokościowej.

Dla obszaru objętego opracowaniem i powierzchni 1050ha przyjęto wzrost liczby mieszkańców do 60 tysięcy.

Przyjęte w koncepcji założenia funkcjonalno-przestrzenne zdeterminowane istniejącymi przesądzeniami przestrzennymi zmierzają do umożliwienia przekształcenia obecnej funkcji w kierunku funkcji miastotwórczych, tak aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego, uwzględniając nowoczesne trendy projektowania tkanki miejskiej, równocześnie realizując ideę tzw. miasta piętnastominutowego.



**Przykładowe realizacje ZZM**
*Źródło: własne (fot. Paweł Suder)*



# 04 Strategia realizacyjna

Kraków

# 04.1

# Podmioty realizujące

**Podmiotami realizującymi inwestycje w obszarze objętym opracowaniem to Gmina Miejska Kraków, Wodociągi Miasta Krakowa, Wody Polskie oraz inwestorzy prywatni, którzy zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym złożą wniosek dotyczący zintegrowanego planu inwestycyjnego.**

Jest to nowa forma planu miejscowego, uchwalana przez radę gminy na wniosek inwestora. Inwestor, w zamian za realizację swojej inwestycji głównej, zobowiązany jest w umowie urbanistycznej do wykonania inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja uzupełniająca to inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu, dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Inwestor prywatny może też partycypować w kosztach dotyczących realizacji inwestycji drogowej w oparciu o ustawę o drogach publicznych.



**Przykładowa realizacja ZZM**
*Źródło: własne (fot. Paweł Suder)*

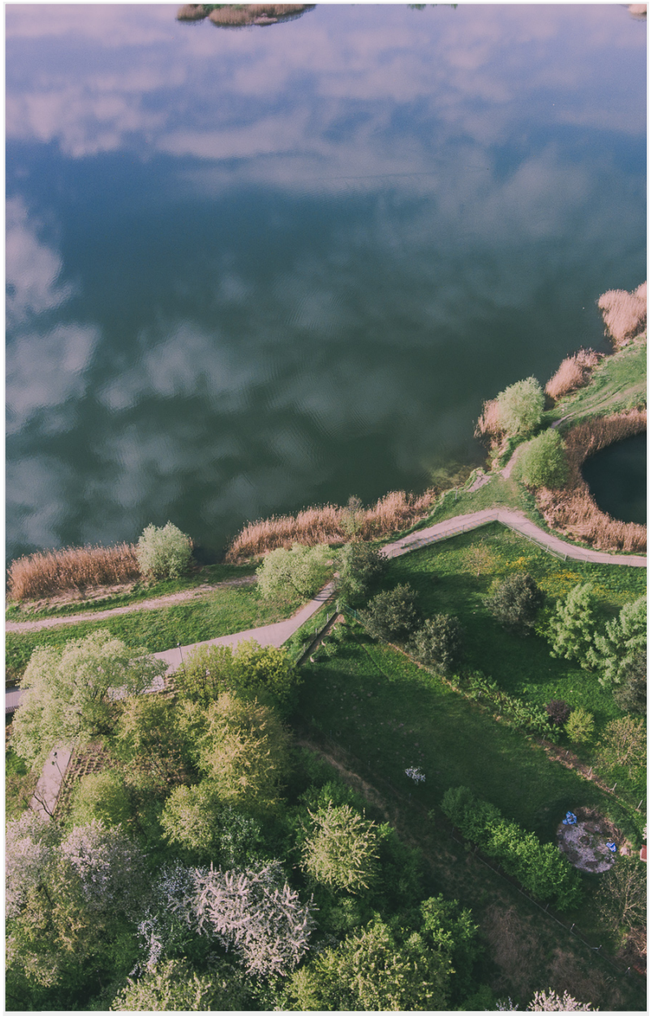
# 04.2

# Zakres niezbędnych działań umożliwiających przeobrażenie obszaru

W ramach rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania kluczowym elementem wymagającym uregulowania jest **kwestia odorowa** w tej części miasta. Niezbędne są działania zmierzające do hermetyzacji oczyszczalni Płaszów, tak aby ograniczyć uciążliwości zapachowe dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Drugim niezbędnym elementem do uporządkowania jest kwestia przedsiębiorstw zajmujących się **gospodarką odpadami,** które na tym terenie funkcjonują. Kluczową kwestią jest dialog z firmami zmierzający do wyprowadzenia tego rodzaju działalności z tego obszaru, tak, aby firmy o tym profilu działalności mogły spokojnie w nowym miejscu rozwijać swoją działalność.

Z uwagi na trudne warunki gruntowo-wodne niezwykle istotną kwestią jest konieczność zapewnienia bezpiecznego **odprowadzenia wód opadowych** z analizowanego obszaru. Dlatego w ramach uruchamiania tego obszaru w kierunku nowej dzielnicy miasta należy podjąć rozmowy i działanie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie udrożnienia koryta rzeki Drwiny Długiej oraz budowy/modernizacji obwałowań rzeki Serafy. Są to priorytetowe działania w zakresie prawidłowego odwodnienia tego obszaru.



**Przykładowa realizacja ZZM**
*Źródło: własne*

## Infrastruktura techniczna

Obecnie obszar masterplanu wyposażony jest w liczne sieci i obiekty infrastruktury technicznej, jednak dla przeobrażenia tego obszaru w nową funkcję niezbędna będzie rozbudowa i budowa nowych obiektów tj:

- *budowa kanalizacji deszczowej, wraz z budową przepompowni,*
- *hermetyzacja i rozbudowa oczyszczalni Płaszów,*
- *budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.*

Ze względu na zagrożenie powodziowe od Drwiny Długiej należy przeprowadzić udrożnienie koryta rzeki na całym jej przebiegu. Natomiast od rzeki Serafy należy zmodernizować lub wybudować obwałowania.

Kolejne inwestycje będą związane z Oczyszczalnią Ścieków Płaszów:

- *hermetyzacja oczyszczalni,*
- *rozbudowa oczyszczalni.*

## Komunikacja

Rozbudowie i budowie powinien ulec układ komunikacyjny.
Dla przekształcenia i rozwoju tego obszaru niezbędne są następujące inwestycje:

- *rozbudowa ulicy Domagały, połączenie z ulicą Tadeusza Śliwiaka,*
- *budowa linii tramwajowej do os. Złocień*
- *budowa Trasy Ciepłowniczej i Trasy Nowobagrowej,*
- *rozbudowa ulicy Półłanki,*
- *budowa linii tramwajowej Bieżanów – os. Złocień,*
- *przedłużenie linii tramwajowej z os. Złocień do Kokotowa,*
- *budowa sieci dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych*
- *budowa ścieżek rowerowych.*

## Infrastruktura społeczna

Zgodnie z przyjętymi standardami dostępności niezbędne jest wyposażenie obszaru w infrastrukturę społeczną, zgodnie z poniższymi wskazaniami:

- *minimum 1 szkoła na 7000 mieszkańców,*
- *minimum 1 przedszkole i 1 przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej na 7000 mieszkańców*
- *minimum 1 ośrodek kultury na 8000 mieszkańców.*

Szkoły i przedszkola mogą być realizowane jako zespoły edukacyjne.

## Tereny zieleni

Obszar objęty opracowaniem zwłaszcza w części środkowej i wschodniej charakteryzuje się jeszcze stosunkowo dużym udziałem terenów niezabudowanych, na których występuje zieleń w formie nieurządzonej.

Realizacja nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej będzie wymagała również działań w kierunku wyznaczenia i realizacji terenów zieleni o charakterze publicznym w formie:

- *parków, bulwarów – wzdłuż rzeki Drwiny,*
- *skwerów czy też zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym w postaci zielonych alei.*

Tereny zieleni ogólnodostępnej w formie Parku Rzeki Drwiny i Parku Miejskiego będą zajmować około 110 ha, i w większości będą uzależnione od środków gminnych.

Przyjmuje się, że na 1 mieszkańca powinno przypadać min. 20m² terenu zieleni urządzonej.

# 04.3

# Horyzont czasowy wraz z niezbędnymi działaniami realizacyjnymi

## Horyzont czasowy

Horyzont czasowy dla realizacji niezbędnych inwestycji warunkujących jego rozwój, został określony do roku 2050 z podziałem na okresy pięcioletnie, co będzie miało odzwierciedlenie w Wieloletnim Planie Finansowym (WPF) miasta, jak również określi działania i realizacje innych inwestycji publicznych (Wodociągi Miasta Krakowa, Wody Polskie), jak również będzie ważne z punktu widzenia Inwestorów prywatnych partycypujących w przyszłości w kosztach odpowiednich inwestycji.

### Do roku 2030 planowane jest:

- *hermetyzacja oczyszczalni Płaszów,*
- *udrożnienie koryta rzeki Drwiny Długiej,*
- *budowa/modernizacja obwałowania rzeki Serafy,*
- *rozbudowa ulicy Domagały, połączenie z ulicą Tadeusza Śliwiaka,*
- *wykup nieruchomości pod drogi i zieleń,*
- *wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

### Do roku 2035 planowane jest:

- *zmiana lokalizacji zakładów "odorowych",*
- *rozbudowa ulicy Półłanki,*
- *budowa linii tramwajowej do os. Złocień,*
- *wykup nieruchomości pod drogi i zieleń,*
- *wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*
- *budowa obiektów infrastruktury społecznej.*

### Do roku 2040 planowane jest:

- *rozbudowa oczyszczalni Płaszów,*
- *wykup nieruchomości pod drogi i zieleń,*
- *wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*
- *budowa obiektów infrastruktury społecznej.*

### Do roku 2045 planowane jest:

- *wykup nieruchomości pod drogi i zieleń,*
- *wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*
- *budowa obiektów infrastruktury społecznej.*

### Do roku 2050 planowane jest:

- *budowa układu drogowego wraz z linią tramwajowa wzdłuż torów kolejowych łączącej Trasę Nowobagrową ulicą Półłanki,*
- *wykup nieruchomości pod drogi i zieleń,*
- *wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*
- *budowa obiektów infrastruktury społecznej.*