

Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 2840/2014
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 06.10.2014 r.

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

„Rejon ulicy Junackiej”



Wrzesień 2014r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:	Bożena Kaczmarska - Michniak
z- ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego:	Elżbieta Szczepińska
Kierownik Pracowni Prac Studialnych:	Barbara Stawarz

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna:	Monika Antoniuk
	Paweł Godzina

Podstawa formalno-prawna analizy

Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

Zawartość opracowania:

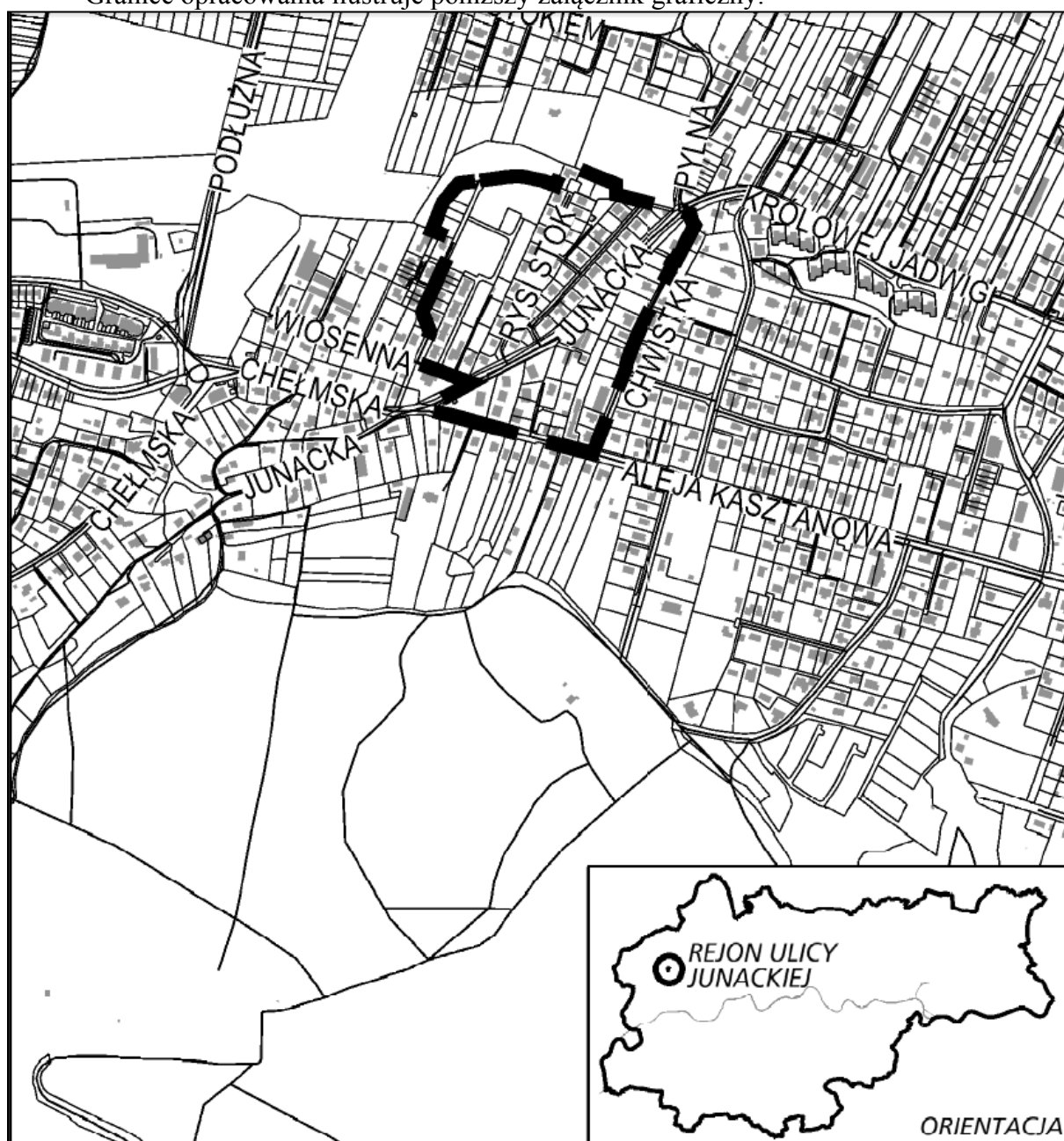
I. UWARUNKOWANIA.....	3
1. Położenie obszaru opracowania.....	3
2. Stan Zainwestowania.....	4
3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....	5
4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	5
5. Stan Własnościowy/beneficjenci planu.....	6
a) struktura własności gruntów.....	6
b) struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji.....	7
6. Problemy przestrzenne w obszarze.....	7
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego).....	7
a) <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.)</i>	7
b) <i>obowiązujące plany miejscowe</i>	10
d) <i>plan województwa małopolskiego</i>	11
e) <i>przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne</i>	11
8. Główne założenia/cele sporządzanego planu.....	12
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA.....	13
III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU.....	14
V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....	14
1. <i>Zakres czynności i prac planistycznych - zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy - określane w planie miejscowym obowiązkowo, w tym m.in.:</i>	14
2. <i>Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :</i>	14
VI. PODSUMOWANIE.....	15
VII. UZASADNIENIE.....	15

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

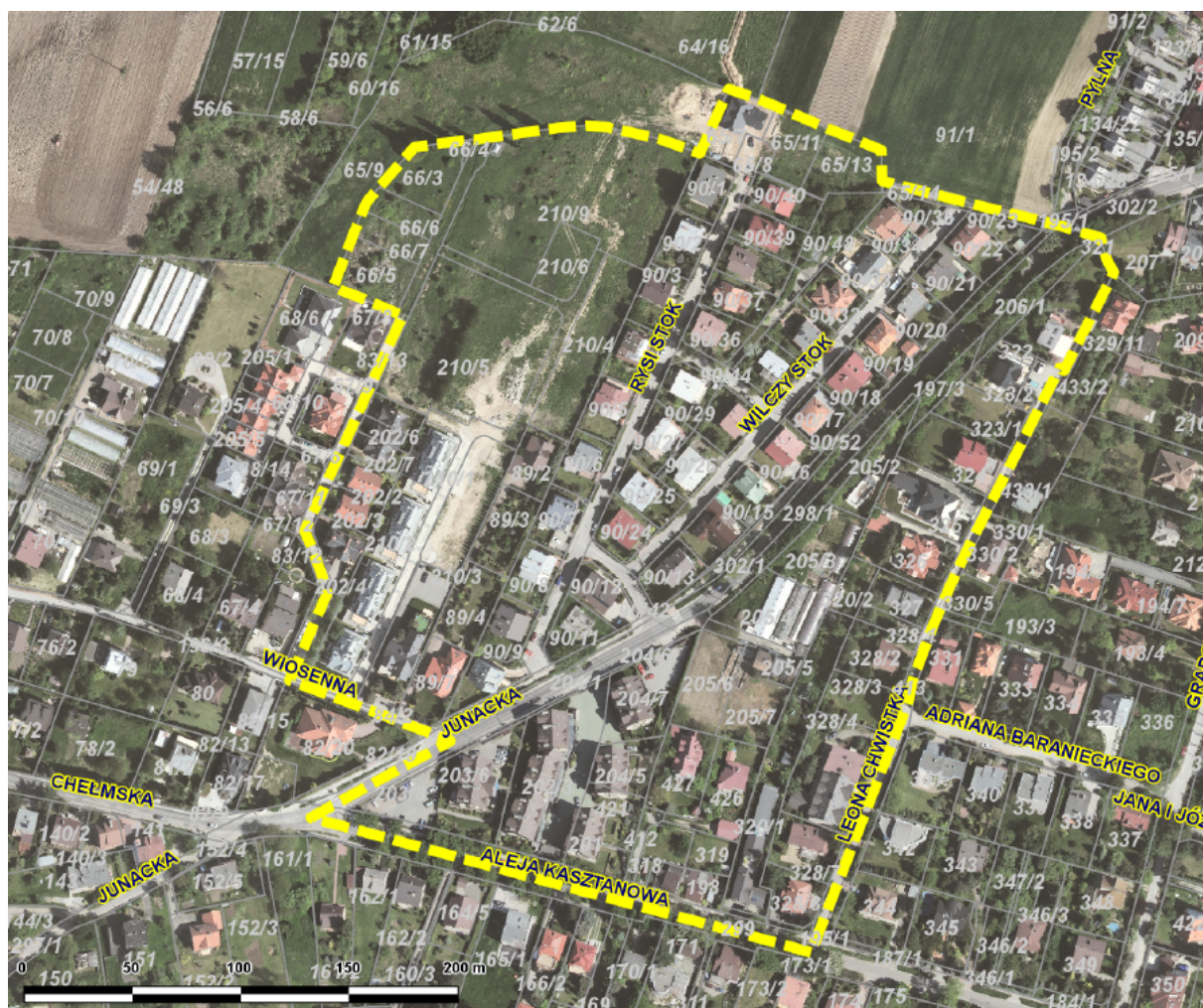
Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni 9,9 ha, zawierający się pomiędzy ulicami: Leona Chwistka, al. Kasztanową, ul. Junacką, ul. Wiosenną i granicą terenów przeznaczonych do zainwestowania wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.



zał. graf. nr 1. Granice opracowania

2. Stan Zainwestowania



zał. graf. nr 2. Ortofotomapa 2013r. z granicami opracowania

Analizowany obszar położony jest na terenie Dzielnicy VII, w zachodniej części Krakowa, w odległości ok. 6 km od centrum Krakowa. Jest to jeden z najatrakcyjniejszych rejonów Miasta: Wola Justowska i Chełm funkcjonują w świadomości krakowian jako ekskluzywne dzielnice o charakterze willowym z dużym udziałem terenów zielonych (ogrodów). O atrakcyjności świadczy także sąsiedztwo Lasu Wolskiego - tradycyjnego miejsca spacerów i wypoczynku mieszkańców Krakowa.

Obszar objęty granicami miejscowego planu jest już w dużej mierze zainwestowany. Dominującą formą zagospodarowania jest tu budownictwo jednorodzinne. Atrakcyjność terenów, presja inwestycyjna oraz korzyści ekonomiczne płynące z inwestycji sprawiły, że zlokalizowano tutaj także budownictwo wielorodzinne, stojące w sprzeczności z charakterem tradycyjnej zabudowy Woli Justowskiej - dawnych podmiejskich rezydencji.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Układ drogowy i parkowanie

Analizowany obszar obsługiwany jest układem drogowym podstawowym składającym się z:

- ulicy Junackiej w klasie zbiorczej (Z) przechodzącej przez centrum obszaru, która zapewnia połączenie analizowanego terenu z ogólnomiejską siecią drogową
- alei Kasztanowej w klasie lokalnej (L) przechodzącą na południu obszaru i łączącą się z ulicą Junacką,

oraz układem uzupełniającym składającym się z dróg dojazdowych i wewnętrznych.

Teren leży pomiędzy IV obwodnicą oraz planowanym wschodnim odcinkiem III obwodnicy miasta (trasą Zwierzyniecką). Dostęp do istniejącego wschodniego odcinka III obwodnicy (ul. Armii Krajowej) zapewniony jest poprzez sieć ulic ogólnomiejских, a do IV obwodnicy pośrednio poprzez ulicę Olszanicką i drogę wojewódzką 774.

Strefa mieszkaniowa ma zapewniony układ parkingowy poprzez istniejące osiedlowe miejsca do parkowania oraz ulice dojazdowe.

Komunikacja zbiorowa

Obszar jest obsługiwany przez układ linii autobusowych prowadzonych w ulicy Junackiej oraz alei Kasztanowej. Cały obszar znajduje się w zasięgu do 500 m odległości od przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej.

Ocena

Sprawność skrzyżowań na poziomie zadawalającym. Potoki ruchu pasażerskiego są obsługiwane na poziomie dobrym.

4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Obszar objęty analizą cechuje pełne i w miarę równomierne pokrycie infrastrukturą techniczną.

- **system zaopatrzenia w wodę**

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

Sieci wodociągowe zlokalizowane są w ulicach: Rysi Stok, Wilczy Stok, Wiosennej, Leona Chwistka oraz w al. Kasztanowej.

- **system odprowadzania ścieków i wód opadowych**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie (system rozdzielczy).

W rozpatrywanym terenie znajdują się:

- sieci kanalizacji sanitarnej, w ulicach: Junackiej, Rysi Stok, Wilczy Stok, Wiosennej, Leona Chwistka oraz w al. Kasztanowej,
- sieci kanalizacji deszczowej, w ulicach: Junackiej, Wilczy Stok oraz w rejonie ul. Rysi Stok.

- **system gazowniczy**

W granicach opracowania znajdują się sieci gazowe niskiego ciśnienia.

- **system elektroenergetyczny**

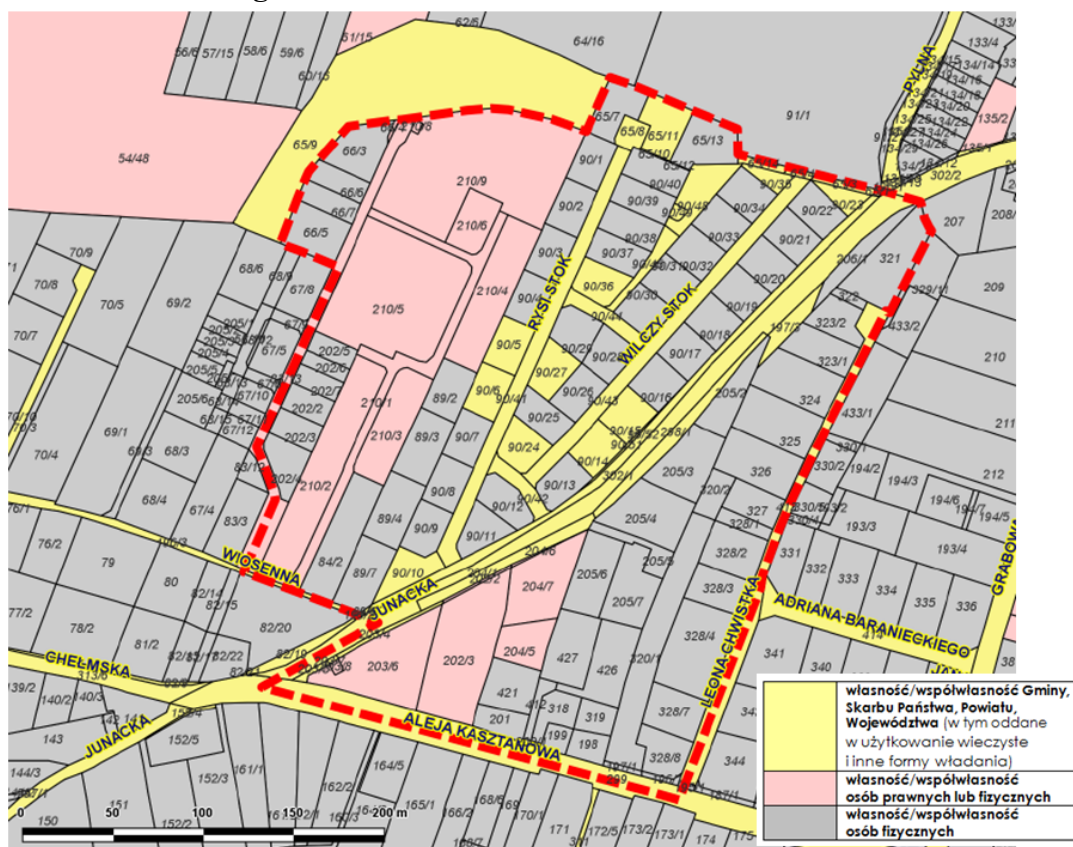
Źródłem zasilania w energię elektryczną na obszarze objętym analizą są stacje transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

- **system ciepłowniczy**

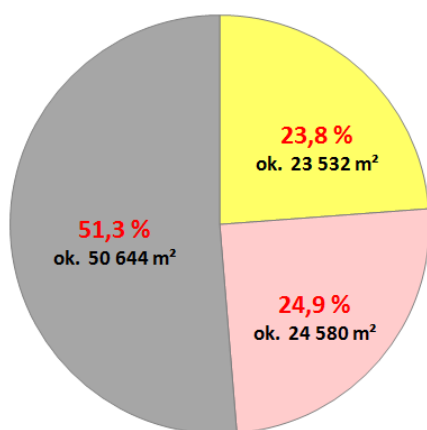
Cały obszar analizy znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej. Ogrzewanie obiektów realizowane jest poprzez indywidualne źródła ciepła. Nie przewiduje się budowy sieci ciepłowniczych na tym terenie.

5. Stan Własnościowy/beneficjenci planu

a) struktura własności gruntów



zał. graf. nr 3. Struktura własności gruntów



23,8 %	własność/współwłasność Gminy, Skarbu Państwa, Powiatu, Województwa (w tym oddane w użytkowanie wieczyste i inne formy władania)
24,9 %	własność/współwłasność osób prawnych lub fizycznych
51,3 %	własność/współwłasność osób fizycznych

zał. graf. nr 4. Wykres kołowy struktury własności

b) struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji

W analizowanym obszarze występują następujące użytki gruntowe:

- użytki rolne:
 - grunty orne, oznaczone symbolem - R,
- grunty zabudowane i zurbanizowane:
 - tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem - B,
 - tereny przemysłowe, oznaczone symbolem - Ba,
 - zurbanizowane tereny niezabudowane, oznaczone symbolem - Bp,
 - tereny komunikacyjne: drogi, oznaczone symbolem – dr,

Obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Problemy przestrzenne w obszarze

W ramach analizy zidentyfikowano następujące problemy przestrzenne obszaru opracowania:

- Inwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy.
- Presja inwestycyjna – możliwy wzrost intensyfikacji zainwestowania kosztem terenów biologicznie czynnych.
- Niedostosowanie gabarytów oraz wyglądu budynków do otaczającej przestrzeni.

7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego)

a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.)

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia zmiany Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych:

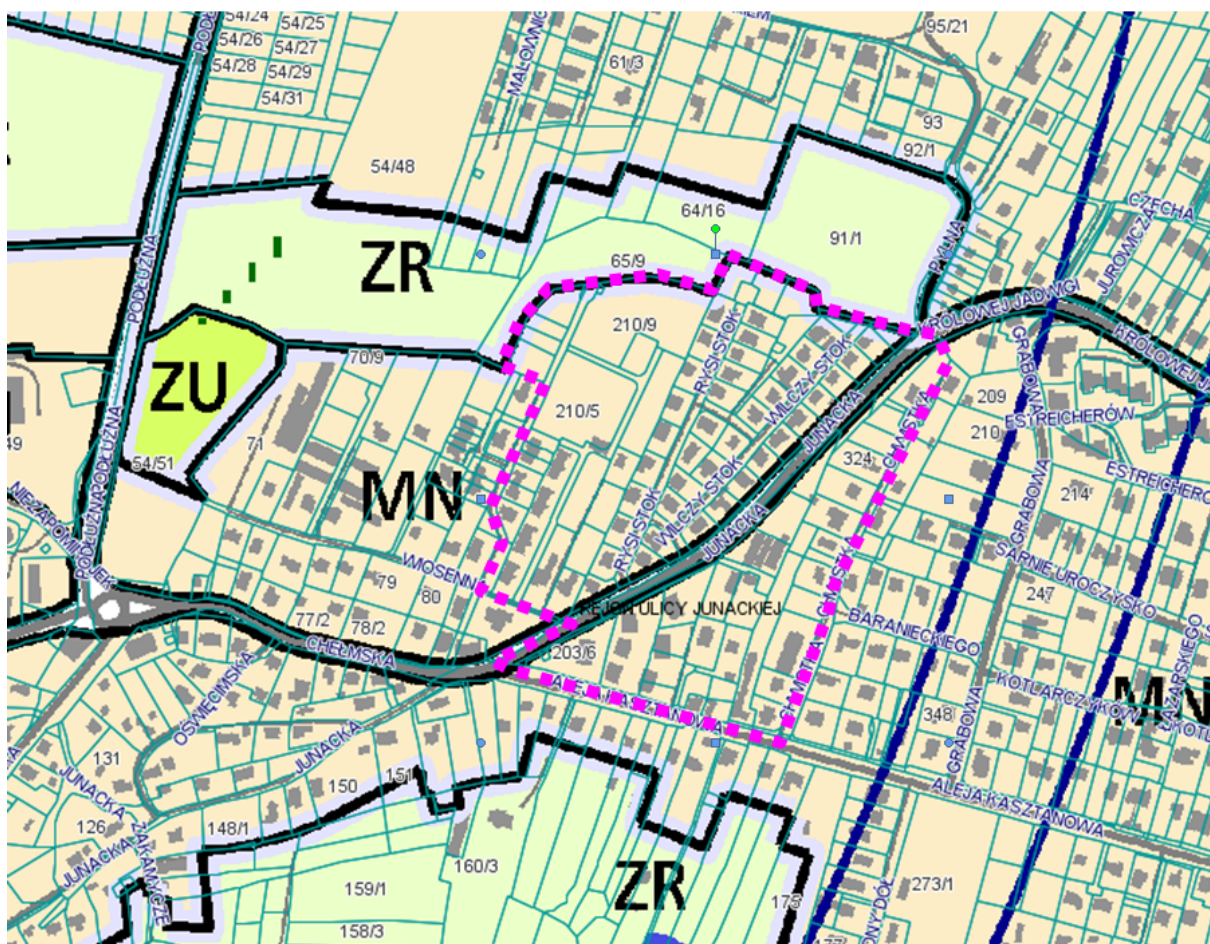
1. Za zgodny ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;
2. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:

- 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, U_H), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy;
3. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
4. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
5. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
6. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

Analizowany teren znajduje się w Strukturalnym obszarze urbanistycznym - G – Strefie podmiejskiej, w zachodniej części jednostki urbanistycznej nr 19 „Wola Justowska” i obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) .

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.



■■■■■■■■■■ GRANICA OPRACOWANIA
 zał. graf. nr 5. fragment planszy K1- Struktura przestrzenna - powiększenie

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

- **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

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

- **KD – Tereny komunikacji**

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego, drogi publiczne oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60 %.

1. Środowisko Kulturowe:

W analizowanym obszarze „Rejon ulicy Junackiej” nie ma obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ani wpisanych do rejestru zabytków.

Występują następujące Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych (integracji)
- Ochrony sylwety Miasta
- Ochrony i kształtowania krajobrazu
- Nadzoru archeologicznego.

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

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych;
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpoli poprzez ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów w terenach do zainwestowania.

2. Środowisko przyrodnicze:

Analizowany obszar zawiera się w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, w zasięgu orientacyjnej granicy nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450. Przeważająca część analizowanego obszaru znajduje się w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym, pozostała część w otulinie. Występują tereny o spadkach powyżej 12% oraz Obszar wymiany powietrza.

3. Systemy Transportu – kierunki rozwoju:

Układ drogowy - nie ma wskazań dla zmian sieci drogowej. Drogi układu podstawowego – w klasie Z: ul. Junacka

Transport zbiorowy: sieć linii autobusów, jak w stanie istniejącym.

b) obowiązujące plany miejscowe

Na części analizowanego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wola Justowska-Sarnie Uroczysko" (Uchwała Nr XLV/587/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012). Z obszarem opracowania graniczy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wola Justowska-Modrzewiowa" (Uchwała Nr XLV/586/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012).

d) plan województwa małopolskiego

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium (uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii i rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

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

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

e) przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

- analiza rejestru prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 Ustawy – wnioski o sporządzenie /zmianę planu

Zgodnie z art. 31 ust. 1 w Biurze Planowania Przestrzennego UMK prowadzony jest rejestr wniosków o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na dzień sporządzania niniejszej analizy odnotowano 4 wnioski o sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Chełma i Zakamycza, na północny zachód od ul. Junackiej, czyli na części obszaru objętego analizą.

lp	nr wniosku	podmiot	oznaczenie nieruchomości	przedmiot wniosku	data złożenia wniosku
1	1085	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	23.09.2010
2	1087	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	20.09.2010
3	1088	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	15.09.2010
4	1089	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	15.09.2010

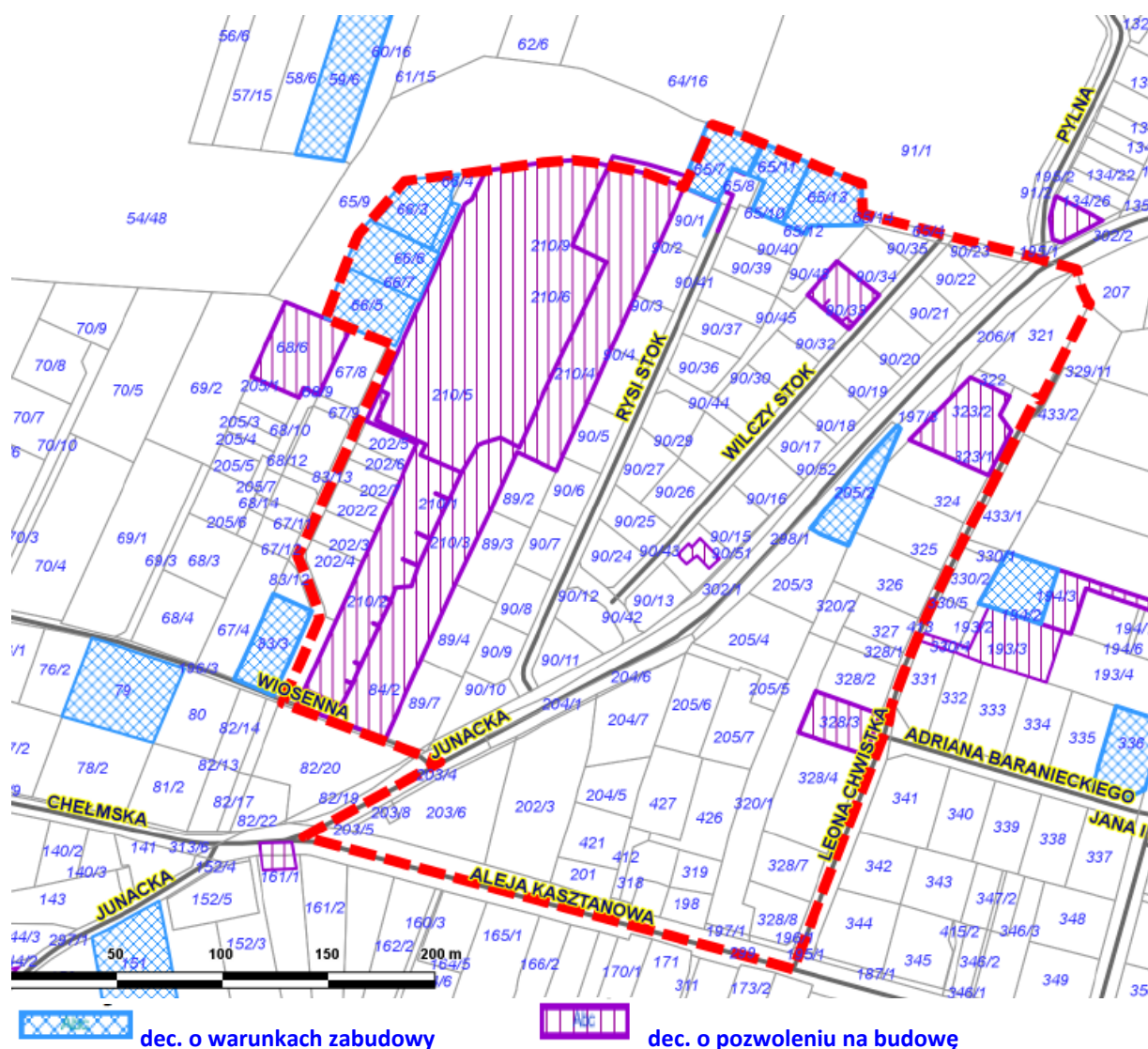
- procedowane / wydane decyzje pozwolenie na budowę, o warunkach zabudowy

Na przedmiotowym obszarze w okresie od stycznia 2011 r. do lipca 2014 r. wydano¹:

- 12 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (wz),
- 16 decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z przeprowadzonej analizy ww. wydanych decyzji wynika, że w omawianym obszarze wydano Pozwolenia na budowę dotyczące budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

¹ Dokonując analizy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i o ustaleniu warunków zabudowy, brano pod uwagę jedynie decyzje, które mają wpływ na zmiany przestrzenne, tj. dotyczące budowy nowych budynków, nadbudowy, rozbudowy istniejących, zmiany sposobu użytkowania. Nie analizowano decyzji dotyczących rozbudowy i uzupełnień miejskiej infrastruktury technicznej a także remontów i modernizacji istniejących obiektów, nie analizowano decyzji odmownych i umorzeń.



zał. graf. nr 6. procedowane / wydane decyzje administracyjne

8. Główne założenia/ciele sporządzanego planu

Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Junackiej” jest:

- utrzymanie charakteru dzielnicy willowej,
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy – m.in. poprzez wykluczenie możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ochronę występujących na obszarze powiązań widokowych,
- zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury istniejącej, dostosowanie do niej architektury projektowanej.

II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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

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

Studium przewiduje dla analizowanego obszaru, jako kierunki zagospodarowania, **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN)**.

Wytyczne do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium są w pełni zbieżne z założonymi celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan dla obszaru „Rejon ulicy Junackiej” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium, w szczególności ochronę krajobrazu i ochronę sylwety Miasta przez wprowadzenie ograniczeń gabarytowych w terenach przewidzianych do zainwestowania - pozwalających na właściwą ochronę sylwety Krakowa.

Ustalenia przyszłego planu umożliwią również utrzymanie charakteru dzielnicy willowej, co odpowiada wizji rozwoju Miasta.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium wykazała, że plan będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zmienionym Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowy obszar, ze względu na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie Lasu Wolskiego, a także willowy charakter zabudowy w tym rejonie oraz na obecność niezabudowanych działek w obszarze objętym analizą - jest szczególnie atrakcyjny dla działań inwestycyjnych. Brak uregulowań planistycznych może przynieść ujemny efekt dla urbanistycznego wizerunku tego rejonu oraz obniżyć komfort życia mieszkańców.

Wprowadzenie poprzez plan miejscowy precyzyjnych regulacji porządkujących istniejące zagospodarowanie, określających możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych, ale głównie zapobieżenie nadmiernemu zagęszczeniu i intensywności zabudowy – pozwoli na uniknięcie chaosu, obniżającego wartość przestrzeni oraz utrzymanie ekskluzywnego charakteru Woli Justowskiej i Chełmu, czyli dzielnicy zabudowy willowej w otoczeniu ogrodów.

Kolejne inwestycje, powstające w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych, mogą wprowadzić chaos urbanistyczny i prowadzić do obniżenia wartości przestrzeni. Ze względu na ograniczone możliwości prowadzenia konsekwentnej i skutecznej polityki

przestrzennej w tym rejonie, ustalenie nowych funkcji i regulacji przestrzennych, uwzględniających warunki zrównoważonego rozwoju dla całego obszaru, może nastąpić wyłącznie w drodze ustanowienia prawa lokalnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU

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

Materiały te obejmują obszar objęty planem oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu jako niezbędny do opracowania planu.

Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

1. Zakres czynności i prac planistycznych - zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy - określone w planie miejscowym obowiązkowo, w tym m.in.:

- a) zebranie materiałów wejściowych,
- b) wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych,
- c) wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej,
- d) wykonanie syntezy uwarunkowań,
- e) wykonanie czynności wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- a) zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy - określone w planie miejscowym obowiązkowo, w tym m.in.:
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy - określone w planie w zależności od potrzeb.

VI. PODSUMOWANIE

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Rejon ulicy Junackiej” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zmienionego Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

VII. UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379) „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Junackiej”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan „Rejon ulicy Junackiej” obejmuje tereny zabudowy willowej w otoczeniu ogrodów. Przedmiotowy obszar, ze względu na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie Lasu Wolskiego, a także willowy charakter zabudowy w tym rejonie, jest szczególnie atrakcyjny dla działań inwestycyjnych. Brak uregulowań planistycznych może przynieść ujemny efekt dla urbanistycznego wizerunku tego rejonu oraz obniżyć komfort życia mieszkańców.

Wprowadzenie poprzez plan miejscowy precyzyjnych regulacji porządkujących istniejące zagospodarowanie, określających możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych, ale głównie zapobieżenie nadmiernemu zagęszczeniu i intensywności zabudowy – pozwoli na uniknięcie chaosu, obniżającego wartość przestrzeni oraz na utrzymanie ekskluzywnego charakteru Woli Justowskiej i Chełmu, czyli dzielnic zabudowy willowej w otoczeniu ogrodów.

Celem planu jest utrzymanie charakteru dzielnicy willowej, zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury, ochrona występujących na obszarze powiązań widokowych.

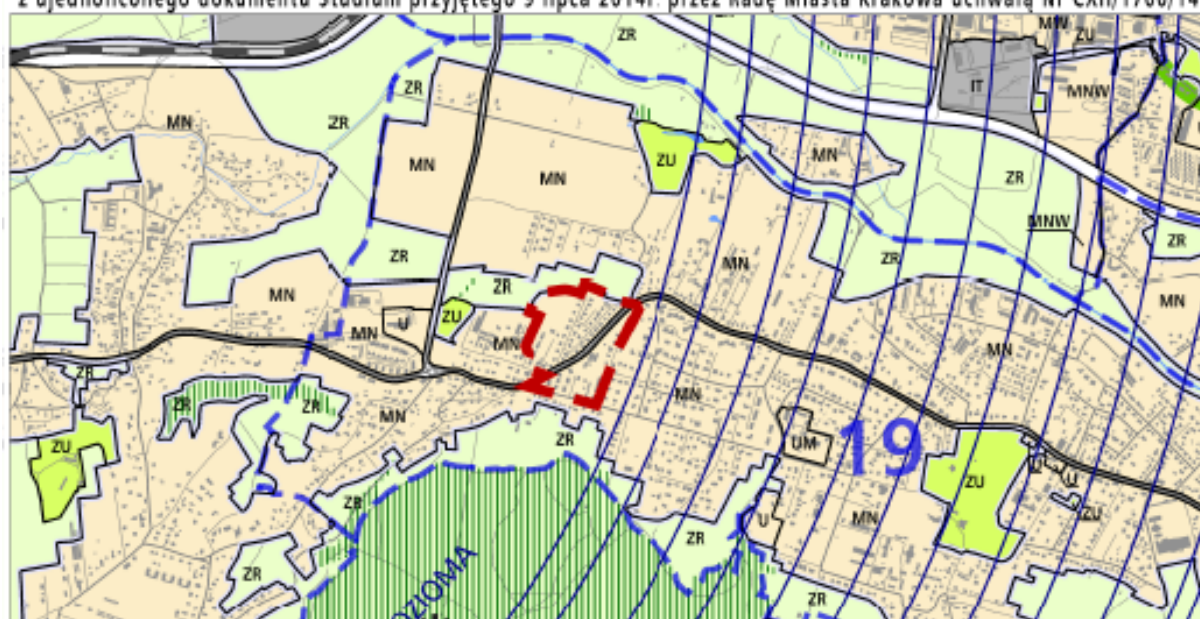
Jest to plan o charakterze ochronnym i porządkującym, mający ważne znaczenie dla ładu przestrzennego tej części miasta i jej atrakcyjności.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. (Uchwała RMK Nr CXII/1700/14). Ponadto zgodnie z ww. przepisami przygotowane zostały odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Junackiej” jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie

organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.

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



--- granice obszaru objętego sporządzaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod:
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej
U	tereny usług
UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
PU	tereny przemysłu i usług
ZC	tereny cmentarzy
ZU	tereny zieleni urządzonej

ZR	tereny zieleni nieurządzonej
IT	tereny infrastruktury technicznej
W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KK	tereny kolejowe
KD	tereny komunikacji
	granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

	główne ciągi śródmiejskie
	główne ciągi miejskie
	główne ciągi komercyjne
	główne ciągi 'zielonych alei'

	granica obszaru centrum
	granica obszaru śródmiejskiego

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

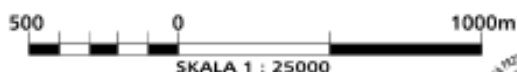
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

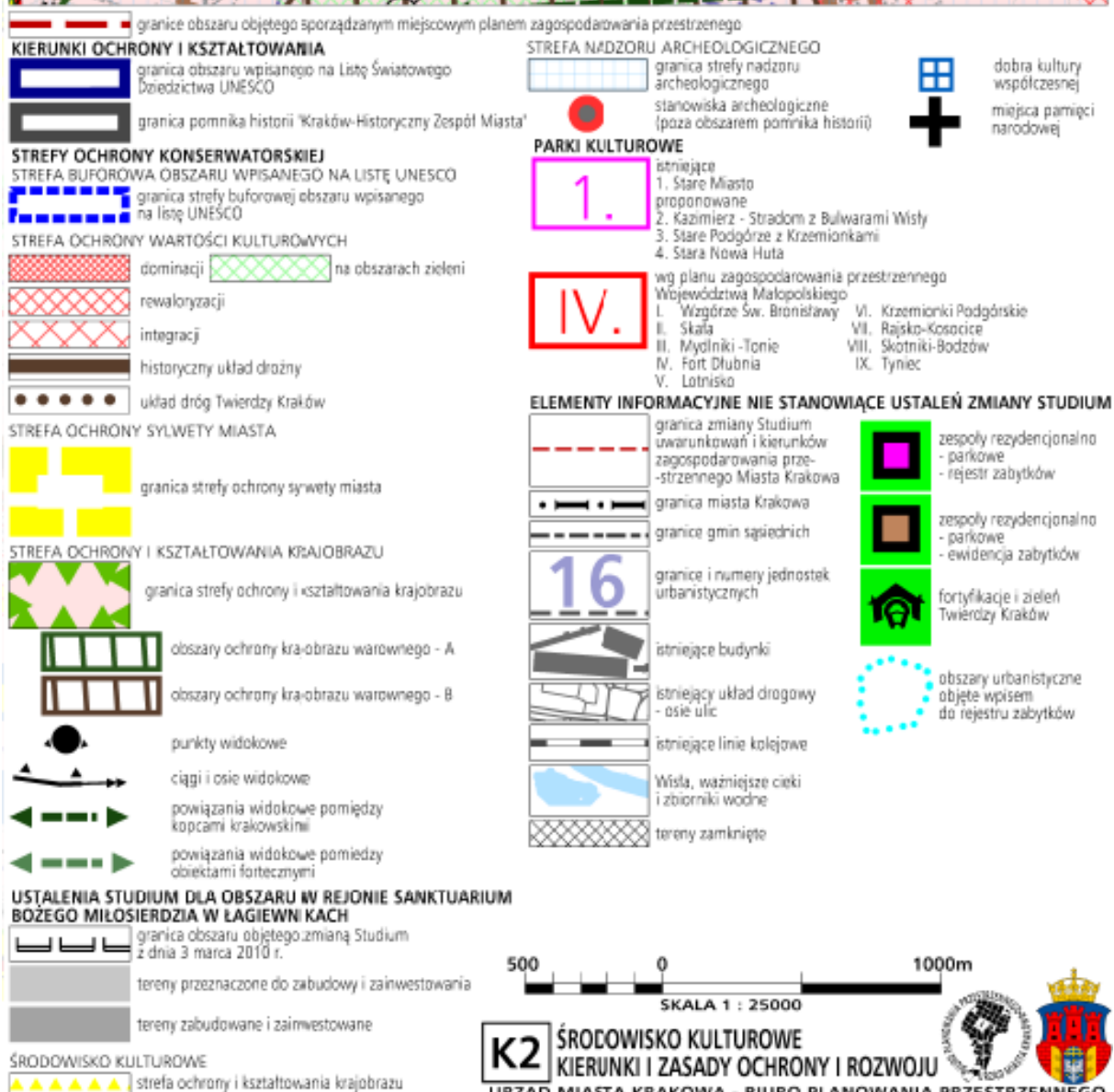
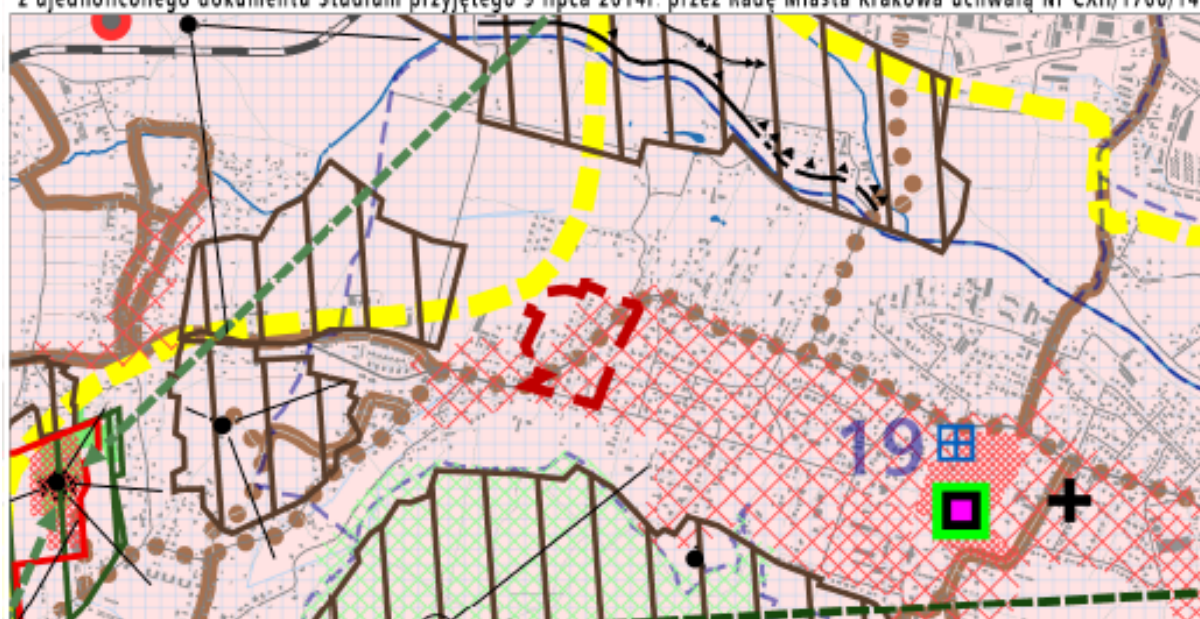
ZP	tereny zieleni publicznej
MU	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
UC	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
UP	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



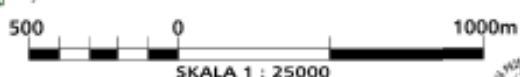
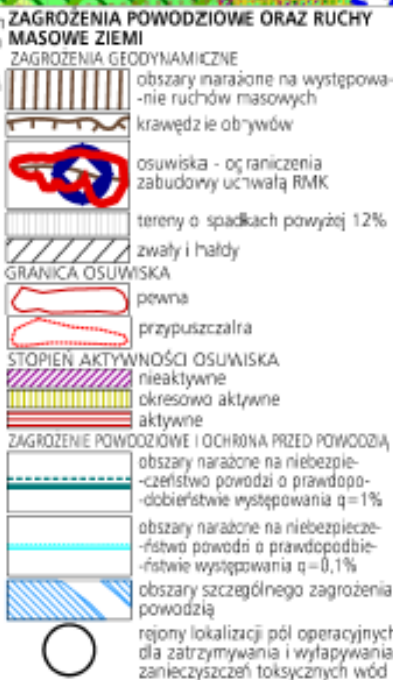
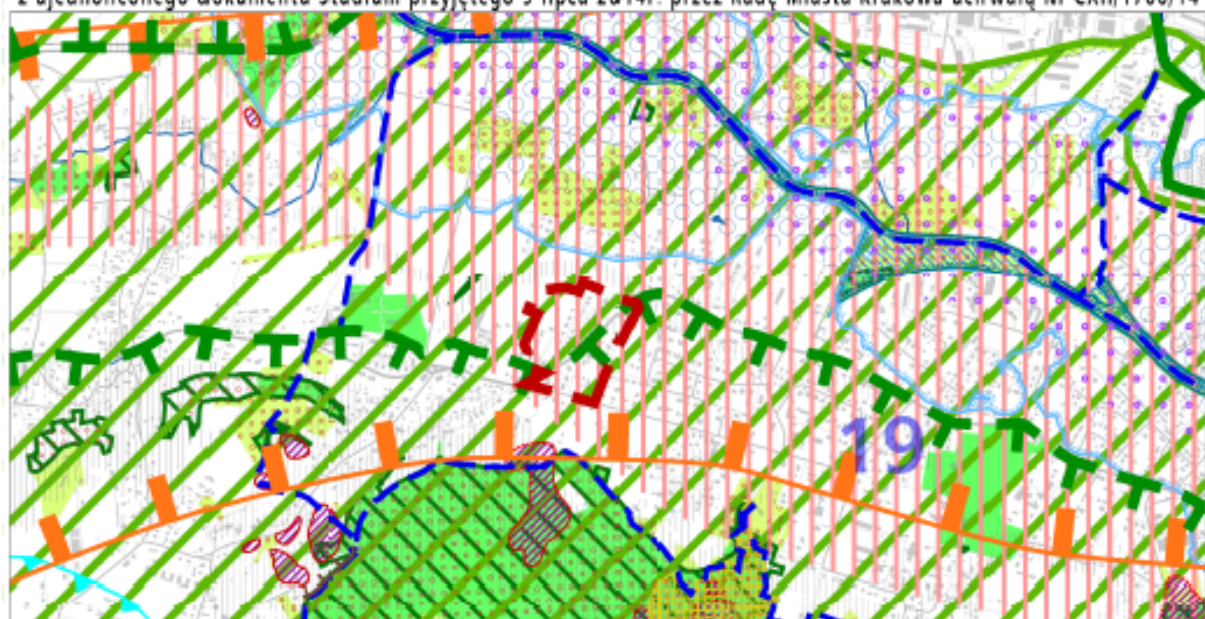
K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



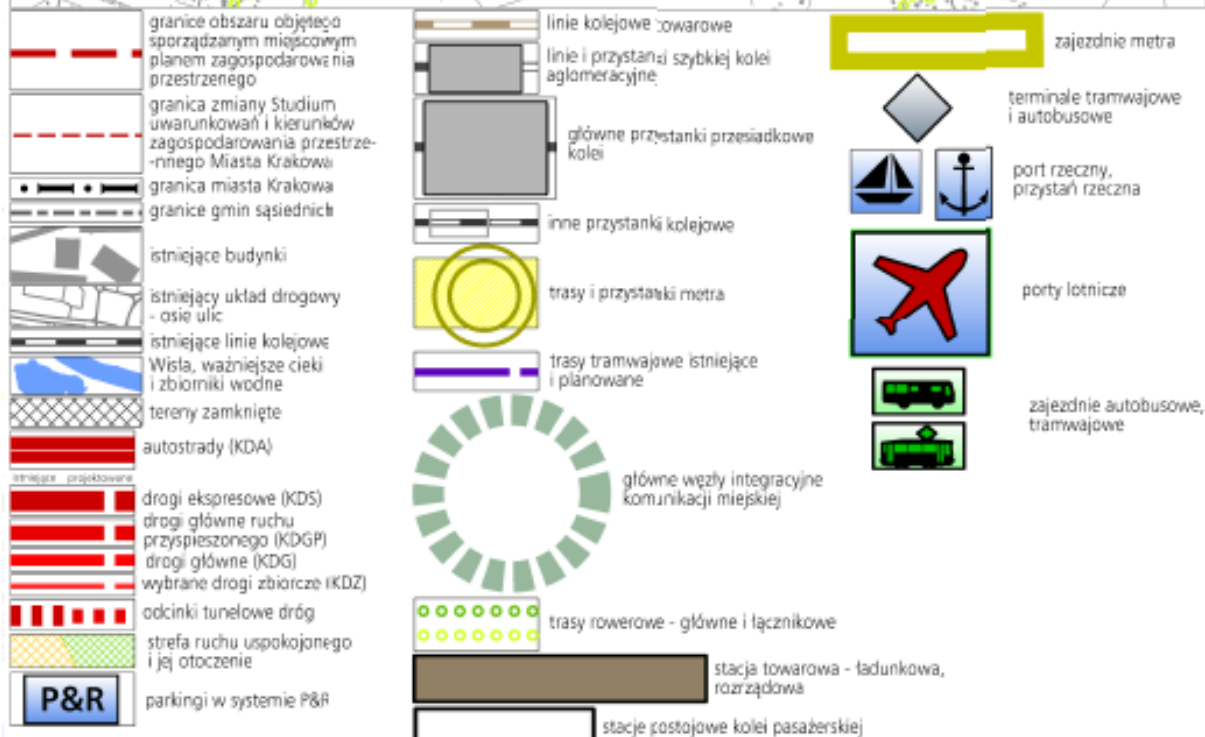
Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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



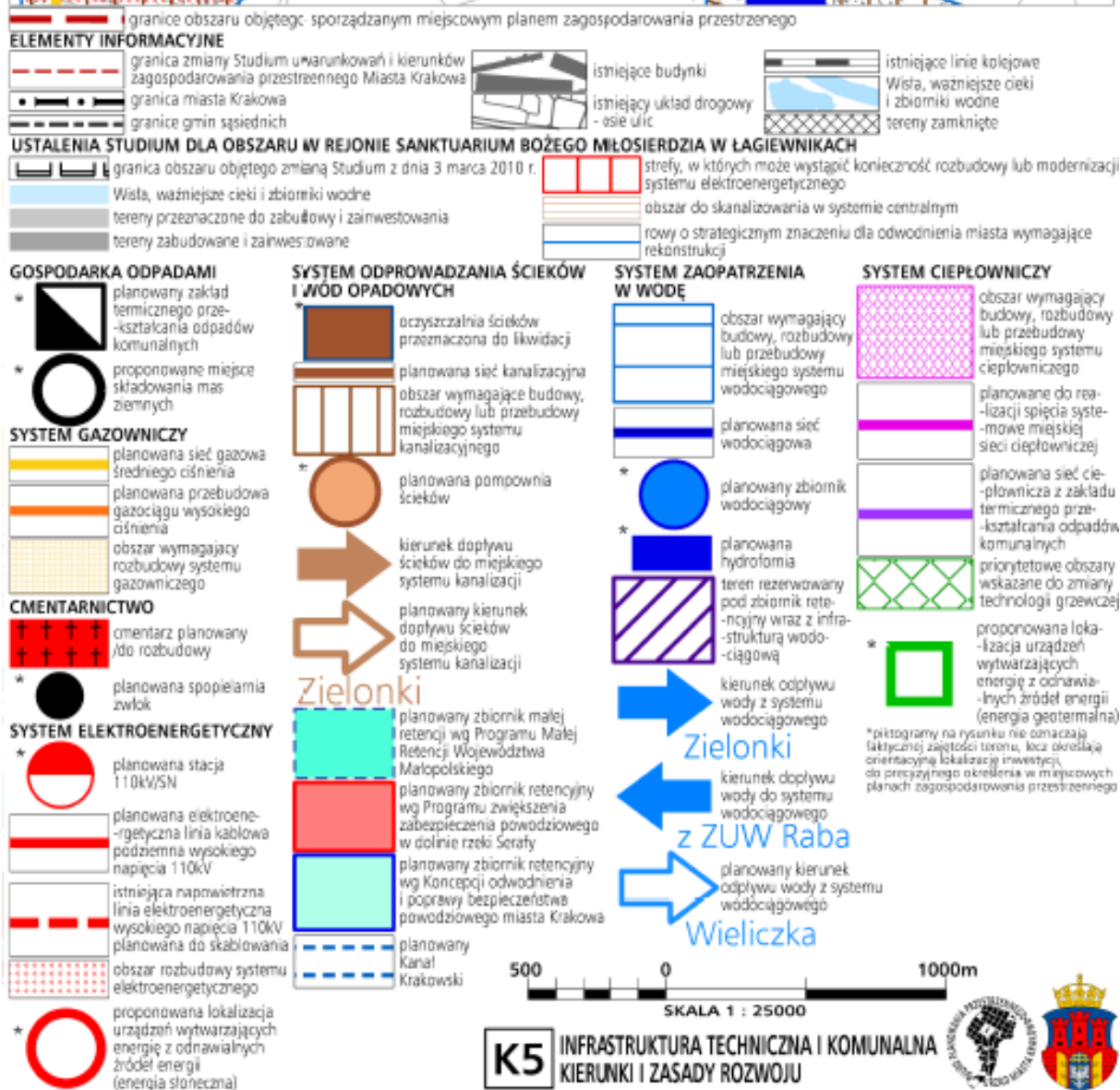
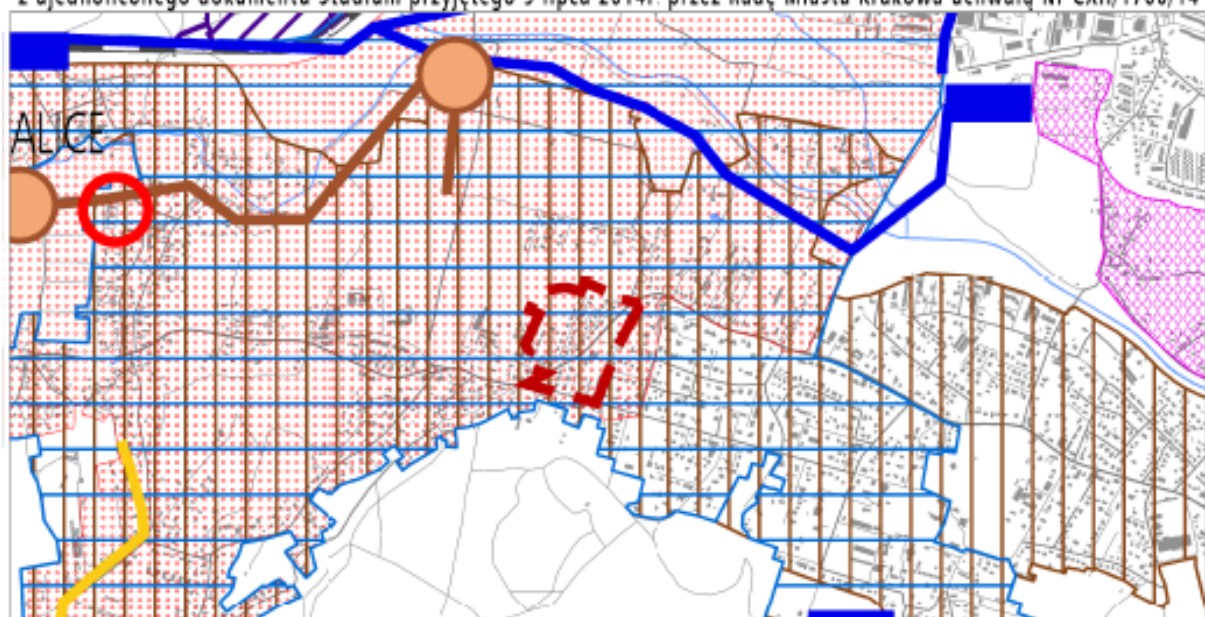
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



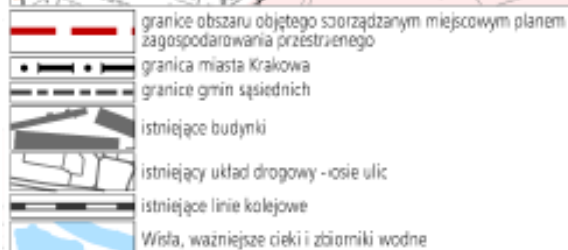
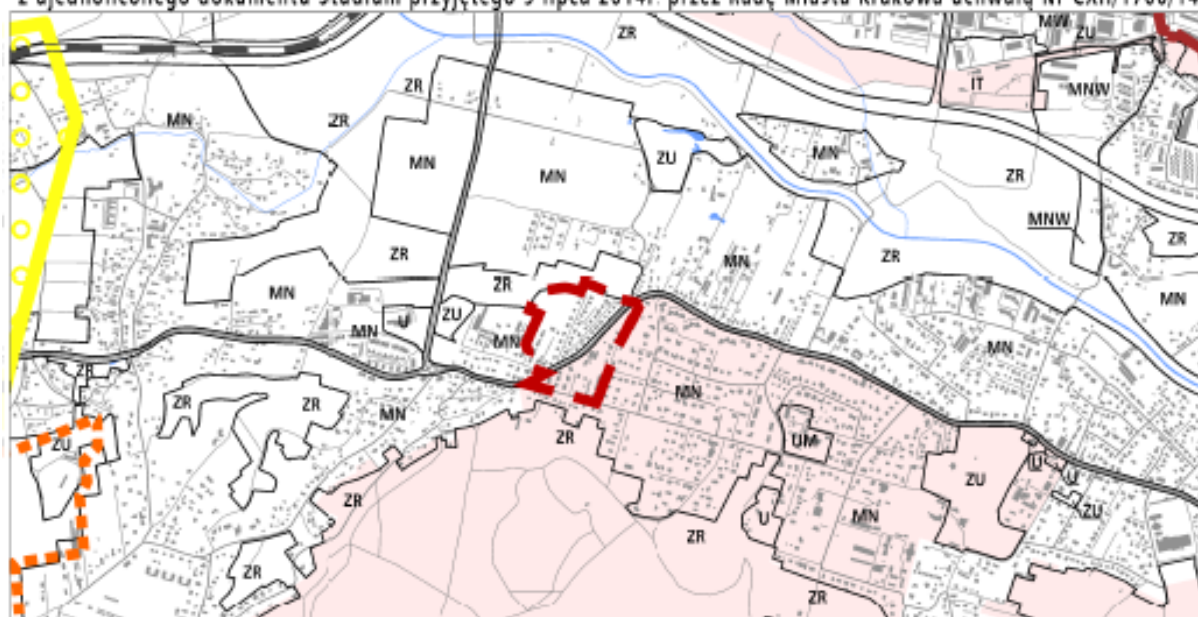
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH



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



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



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

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

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

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

	tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
--	--

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

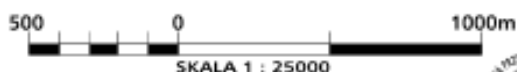
OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

	grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
	granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %

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

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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



K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

