

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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

„BODZÓW – REJON ULICY WIDŁAKOWEJ”



Październik, 2014r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:
z- ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego:
Kierownik Pracowni Prac Studialnych:

Bożena Kaczmarska - Michniak
Elżbieta Szczepińska
Barbara Stawarz

Opracowanie:

Grzegorz Słoński

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.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA.....	3
1. Położenie obszaru opracowania	3
2. Stan zainwestowania	3
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	4
4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	5
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu	5
a) struktura własności gruntów	5
b) struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji	6
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>	16
c) <i>plan województwa małopolskiego</i>	16
d) <i>programy i polityki miasta dotyczące obszaru</i>	17
e) <i>obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej</i>	17
f) <i>przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne</i>	17
8. Główne założenia/cele sporządzanego planu	21
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA	21
III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	22
IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU	22
V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	23
1. Zakres czynności i prac planistycznych	23
2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym	23
VI. PODSUMOWANIE	23
VII. UZASADNIENIE	23
VIII. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	26

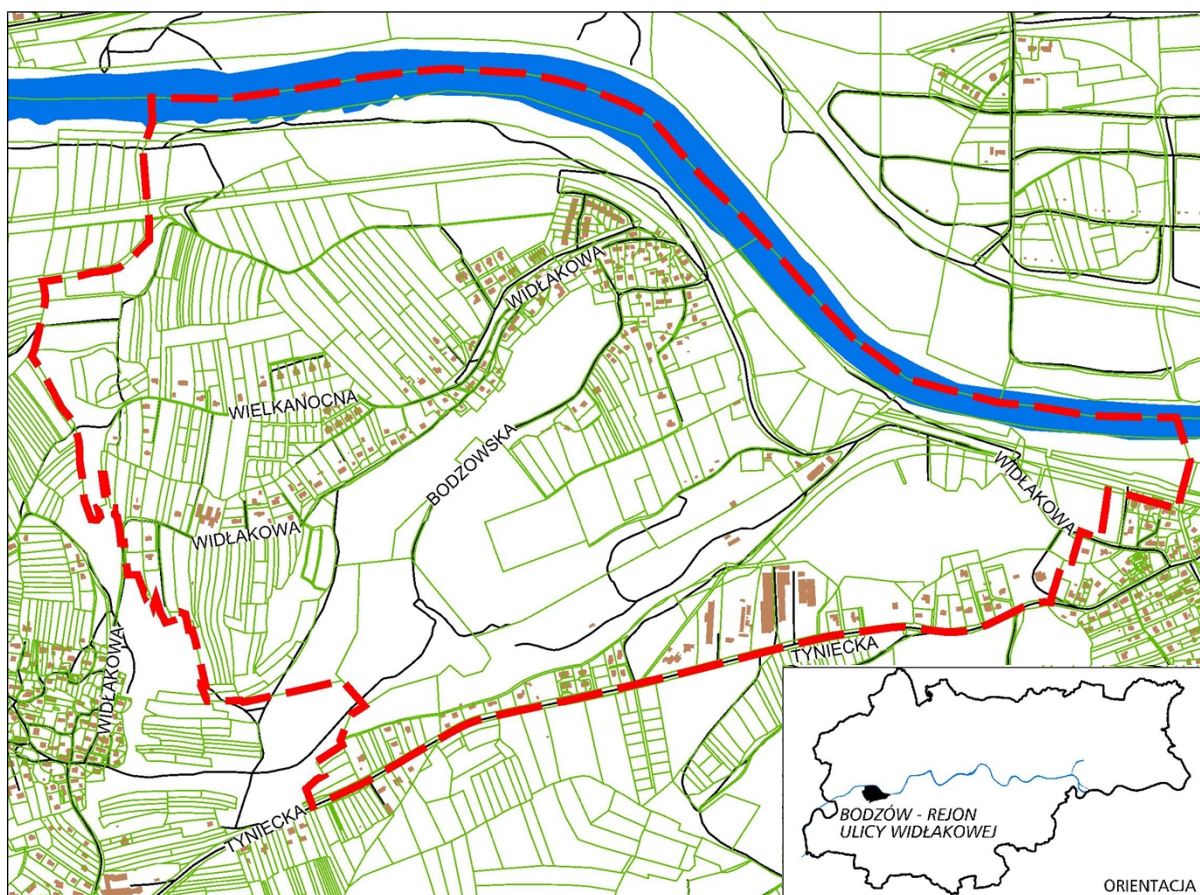
Spis rysunków zawartych w tekście:

1. *Granice opracowania*
2. *Ortofotomapa z granicami opracowania.*
3. *Struktura własności gruntów.*
4. *Struktura własności gruntów – udział procentowy.*
5. *Klasyfikacja gruntów.*
6. *Zmiana Studium - plansza K1- Struktura przestrzenna.*
7. *Wnioski o sporządzenie/zmianę planu.*
8. *Wydane decyzje ustalające warunki zabudowy.*
9. *Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.*
10. *Procedowane decyzje o warunkach zabudowy.*
11. *Procedowane decyzje o pozwoleniu na budowę.*

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” położony jest w zachodniej części miasta, w Dzielnicy VIII Dębniaki. Obejmuje wschodni fragment osiedla Bodzów o powierzchni 180,4 ha zawierający się pomiędzy korytem rzeki Wisły (od północy), obszarem osiedla Pychowice (od wschodu), ul. Tyniecką (od południa) oraz terenami leśnymi i otwartymi, a także ciekim wodnym (od zachodu) (*Rysunek nr 1*).



Rys. nr 1. Granice opracowania.

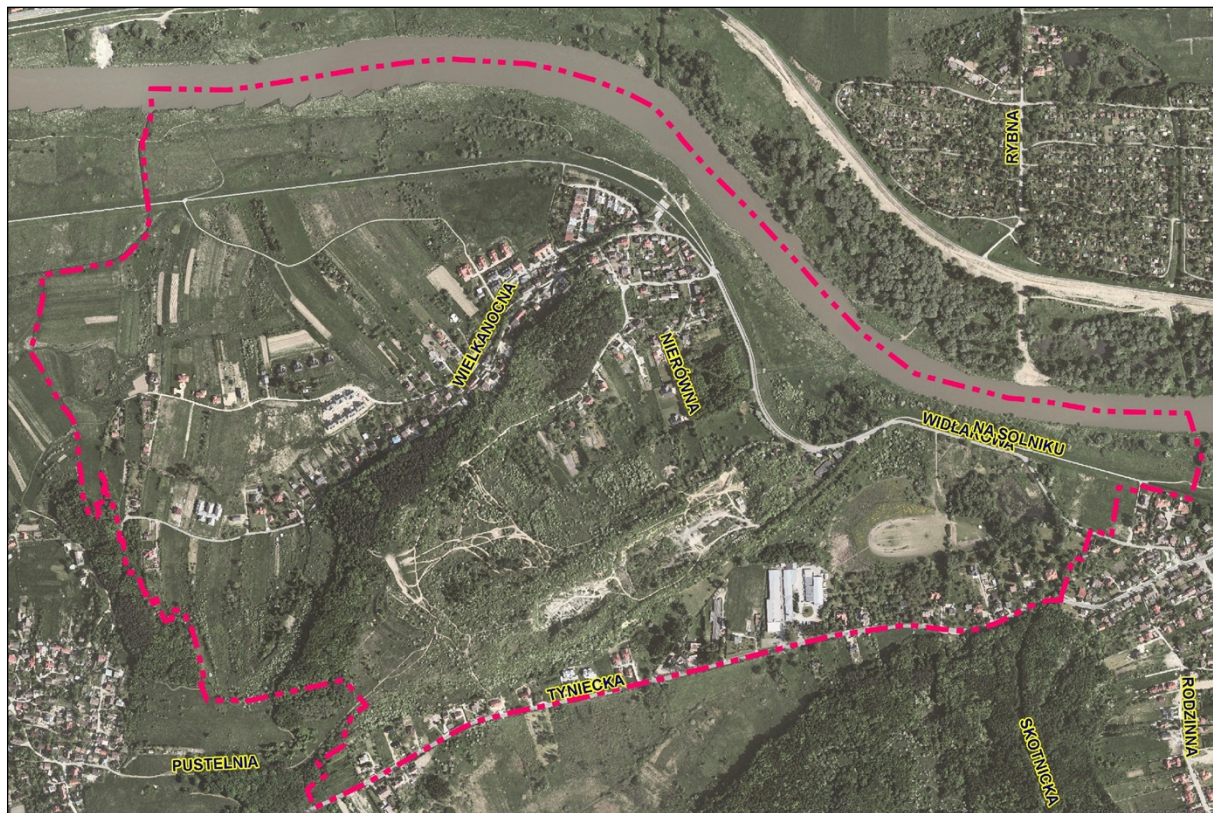
2. Stan zainwestowania

W analizowanym obszarze z uwagi na znaczne walory przyrodnicze i krajobrazowe przeważają tereny niezabudowane. Wśród istniejącej zabudowy, która zlokalizowana jest głównie wzdłuż ulic Tynieckiej, Widłakowej i Wielkanocnej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeważnie w układzie wolnostojącym. Występują również zespoły zabudowy szeregowej w północnej części obszaru.

W południowej części obszaru, na terenie dostępnym jedynie z ul. Tynieckiej znajduje się zespół budynków usługowych o charakterze komercyjnym, w tym budynek restauracyjny oraz obiekty o funkcji magazynowej. Natomiast w zachodniej części obszaru w rejonie ul. Widłakowej znajduje się Dom Pomocy Społecznej Zgromadzenia Sióstr Albertynek.

W środkowo wschodniej części obszaru w rejonie dominującego w obszarze wzniesienia znajduje się wyrobisko nieczynnego już kamieniołomu pozostałego po zakończeniu eksploatacji wapienia wraz z budynkami zaplecza i piecem do wypalania wapna

Cały analizowany obszar znajduje się w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.



4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Infrastruktura techniczna na obszarze objętym analizą dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania. Rozwiązania wymaga jednak problem braku bezpośredniego dostępu do kanalizacji sanitarnej oraz odwodnienia terenu. Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w planie miejscowym, będzie wymagało rozbudowy istniejących sieci lub budowy nowych jej fragmentów.

- **system zaopatrzenia w wodę**

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie. Sieci wodociągowe o niedużych średnicach zlokalizowane są wzdłuż istniejącej zabudowy w rejonie ulic Tynieckiej, Widłakowej, Wielkanocnej, Nierównej oraz części ulicy Bodzowskiej.

- **system odprowadzania ścieków i wód opadowych**

Na obszarze brak jest miejskiej sieci kanalizacyjnej oraz kanalizacji deszczowej. Nadmiar wody opadowej odprowadzany jest w oparciu o system rowów melioracyjnych.

- **system gazowniczy**

W granicach opracowania występują sieci gazowe średniego ciśnienia. Zlokalizowane są one w rejonie ulic Tynieckiej, Widłakowej, Wielkanocnej, Nierównej oraz części ulicy Bodzowskiej.

- **system elektroenergetyczny**

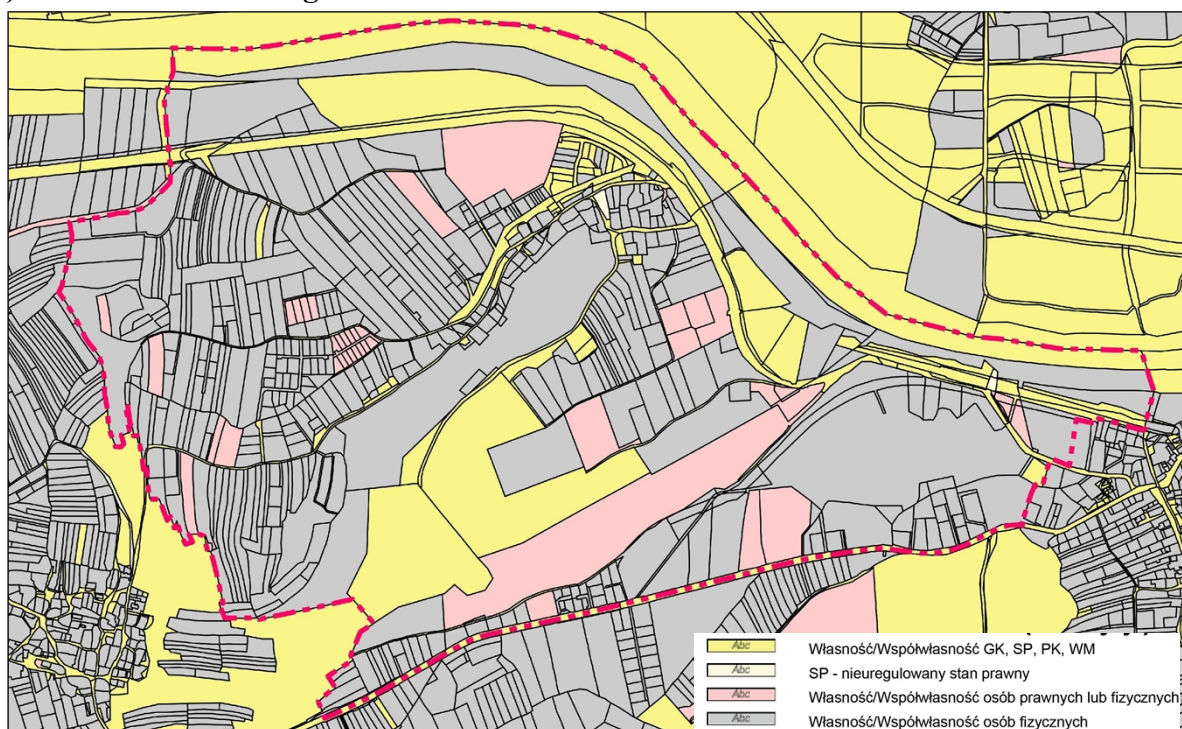
Źródłem zasilania w energię elektryczną na obszarze objętym analizą są stacje transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

- **system ciepłowniczy**

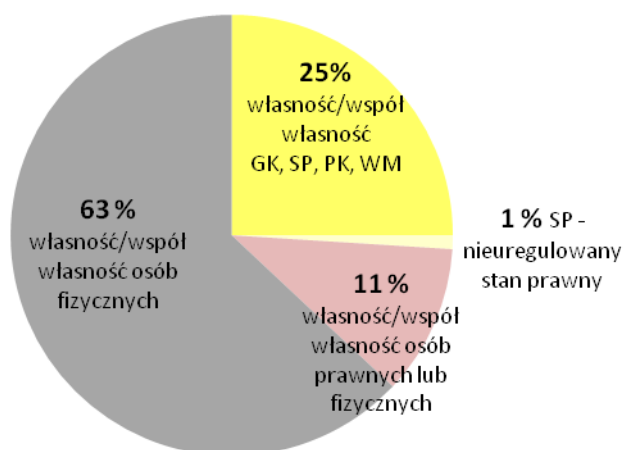
Obszar objęty analizą znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa. Budynki ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

5. Stan własnościowy/beneficjenci planu

a) struktura własności gruntów



Rys. nr 3. Struktura własności gruntów.



Rys. nr 4. Struktura własności gruntów – udział procentowy.

W analizowanym obszarze dominuje własność/współwłasność osób fizycznych stanowiąca 63 % powierzchni obszaru. Są to przeważnie działki zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz kompleks terenów otwartych w północno-zachodniej części obszaru. Własność i współwłasność Gminy Kraków, Skarbu Państwa, Powiatu czy województwa małopolskiego, których udział w analizowanym obszarze wynosi 25% to głównie tereny niezainwestowane, tereny wałów i międzywala rzeki Wisły oraz tereny komunikacyjne. Natomiast własność i współwłasność osób prawnych lub fizycznych stanowiąca 11% obszaru to przeważnie tereny zabudowy usługowej w tym teren nieczynnego kamieniołomu oraz tereny zorganizowanych zespołów zabudowy jednorodzinnej.

b) struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji



Rys. nr 5. Klasyfikacja gruntów.

W granicach obszaru objętego analizą występują przeważnie grunty oznaczone symbolami (*Rysunek nr 5*):

- użytki rolne, w tym:
 - R – grunty orne,
 - S – sady,
 - Ł – łąki trwałe,
 - Ps – pastwiska trwałe,
- użytki leśne, w tym:
 - Ls – lasy i grunty leśne,
 - Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione,
- grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym
 - B – tereny mieszkaniowe,
 - dr – drogi,
 - Tr – tereny różne,
 - N – nieużytki,
- Wody, w tym:
 - Ws – wody śródlądowe stojące,
 - Wp – wody śródlądowe płynące,

W przedmiotowym terenie dominują grunty orne (R), lasy i grunty leśne (Ls) oraz tereny mieszkaniowe (B).

Teren objęty analizą nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Problemy przestrzenne w obszarze

Do najważniejszych problemów przestrzennych obszaru objętego analizą należą:

1. Niekontrolowana zabudowa terenów otwartych oraz cennych przyrodniczo w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy;
2. Postępująca degradacja terenów i obiektów Fortu „Bodzów” oraz dawnego kamieniołomu, tzw. „Wapienników”;
3. Występujące podtopienia budynków w okresie wzmożonych opadów deszczu;
4. Lokalny układ drogowy wymagający modernizacji.

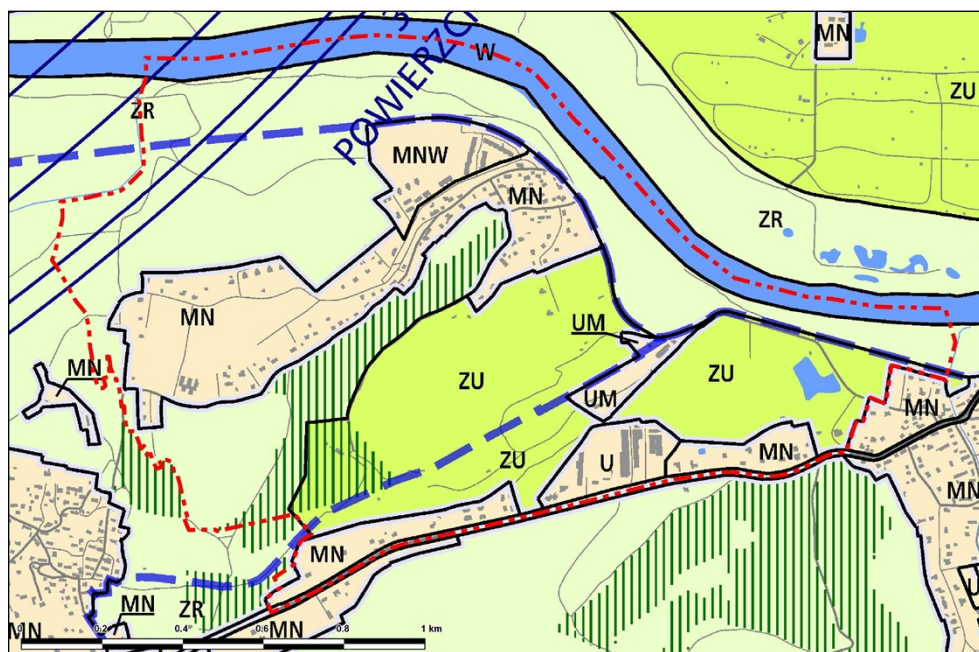
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego)

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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.



Rys. nr 6. Zmiana Studium - plansza K1- Struktura przestrzenna

Dla analizowanego obszaru Studium określa następujące kategorie terenów (*plansza K1*):

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.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu

i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Analizowany obszar znajduje się w granicach trzech strukturalnych jednostek urbanistycznych dla których, określono w tomie III Studium następujące wytyczne do planów miejscowych:

1. Jednostka nr 37 BODZÓW-KOSTRZE

(obszar niniejszej analizy obejmuje północno-wschodnią część jednostki)

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż istniejących dróg do rozbudowy utrzymania i uzupełnień z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną niskiej intensywności w rejonie ul. Wielkanocnej jako kontynuacja zabudowy istniejącej;
- Istniejąca zieleń nieurzadzona do utrzymania i ochrony;

- Zachowanie zieleni fortecznej fortu "Bodzów" oraz zieleni w rejonie byłych kamieniołomów przy ul. Widłakowej z przeznaczeniem na ogólnodostępną zielenią urządzone;
- Wykorzystanie wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych o znaczeniu ponadlokalnym w celu wzmocnienia roli jednostki w systemie przyrodniczym miasta;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Tyniecką (...).

STANDARDY PRZESTRZENNE:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne niskiej intensywności projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu miasta;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i w formie zespołów usługowych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

WSKAŹNIKI ZABUDOWY:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 12m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%, (...);

ŚRODOWISKO KULTUROWE (*plansza K2*):

Jednostka o bogatej konfiguracji i wybitnych walorach krajobrazowych. Zachowane układy urbanistyczne dawnych wsi Bodzów i Kostrze oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (ewidencja, m.in. zespół forteczny „Bodzów”). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:

- obejmuje znaczne fragmenty jednostki: zachowane układy urbanistyczne, zespół forteczny;
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje północno-środkową część jednostki, tworzy duży fragment „zielonej” części sylwety Miasta;
 - obiekty forteczne Bodzowa stanowią akcenty tej części sylwety;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki, wskazano duże obszary ochrony krajobrazu warownego B oraz obszaru A obejmującego fort „Bodzów” z otoczeniem a także Wzgórze Wielkanoc;
 - występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz doliny Wisły;
 - występują powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi oraz kopcem T. Kościuszki (od fortu „Bodzów”);
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje płn.-wsch. fragment jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Wschodnia część jednostki proponowana do objęcia granicami Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów”(wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego).
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
- Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków, utrzymanie wartościowego przedpola widokowego;
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE (*plansza K3*):

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Bielańsko – Tyniecki Park Krajobrazowy
- Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny;
- Lasy;
- Parki rzeczne.

KOMUNIKACJA (*plansza K4*):

- Transport zbiorowy:
- linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ul. Tynieckiej i ulicach lokalnych).

INFRASTRUKTURA (*plansza K5*):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Jednostka znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego;

- Planowana rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego (fragmentarycznie);
- Ograniczenia wynikające z:
- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych

Jednostka nr 17 ZAKRZÓWEK-PYCHOWICE (*obszar niniejszej analizy obejmuje północno-zachodnią część jednostki*)

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Tynieckiej do utrzymania i uzupełnień;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Tyniecką (...),

STANDARDY PRZESTRZENNE:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 80%.

WSKAŹNIKI ZABUDOWY:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, a dla terenów położonych (...) wzdłuż ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, (...), a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 12m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) do 13m (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż (...) ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 100%;

ŚRODOWISKO KULTUROWE (*plansza K2*):

Jednostka o wybitnych walorach krajobrazowych. Zachowany układ dawnej wsi Pychowice oraz liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr: zespół dworsko-parkowy w Pychowicach (...); ewidencja: m.in.: (...), architektura zagrodowa, domy mieszkalne, obiekty użyteczności publicznej (...), obiekty postindustrialne). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - Obejmuje fragment płn. części jednostki: zachowane układy urbanistyczne oraz obiekty forteczne;
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje wschodnią część jednostki, tworzy fragment „zielonej” części sylwety Krakowa;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki,
 - krajobraz zróżnicowany: od doliny Wisły po wapienne zręby Zakrzówka i skaliste urwiska wypełnionego wodą dawnego kamieniołomu,
 - w płn. i zach. części jednostki duże obszary ochrony krajobrazu warownego A i B,
 - w jednostce występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz widoków Starego Miasta,
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje duże fragmenty jednostki; we wsch. części stanowisko archeologiczne.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Proponowane objęcie zachodniej części jednostki (rejon Góry św. Piotra) granicami Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów” (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
- Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych;
- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE (*plansza K3*):

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Lasy;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Siedliska chronione;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości – (fragmentarycznie);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach pow. 12%;

- Parki miejskie i ogrody zabytkowe;
- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy i jego otulina;
- Obszary wymiany powietrza;
- Parki rzeczne.

KOMUNIKACJA (*plansza K4*):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Tyniecka - w klasie Z,

INFRASTRUKTURA (*plansza K5*):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;

Jednostka nr 18 PARK NADWIŚLAŃSKI – ZACHÓD I PRZEGORZAŁY (*obszar niniejszej analizy obejmuje południową część jednostki*)

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ:

- Zieleń nieurządzona międzywała rzeki Wisły do ochrony i utrzymania w kierunku zabezpieczenia przeciwpowodziowego;
- Możliwość aktywizacji zieleni nieurządzonej w kierunku sportu, rekreacji i wypoczynku;

STANDARDY PRZESTRZENNE:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, (...);

ŚRODOWISKO KULTUROWE (*plansza K2*):

Jednostka o wybitnych walorach krajobrazu.

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

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje całą jednostkę, która tworzy znaczną część „zielonej” sylwety Krakowa (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu
 - obejmuje całość jednostki, (w tym) fragment doliny Wisły;
 - większość jednostki obejmują obszary ochrony krajobrazu warownego (obszar B),
 - Ciąg widokowy wzdłuż traktu spacerowego na prawym brzegu Wisły:
 - jedno z ważniejszych miejsc odbioru panoram „zielonej” części sylwety Krakowa (Bielan, Lasu Wolskiego oraz Sikornika wraz z dominantami kopca Tadeusza Kościuszki, klasztoru oo. kamedułów i „zamku” w Przegorzałach),
 - widoki w kierunku Bodzowa i Kostrza,
 - wartościowe przedpola widokowe - istotne dla odbioru wyżej opisanych panoram oraz sylwety miasta;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie wysokich wartości kulturowych oraz przyrodniczych i krajobrazowych, w tym krajobrazu doliny rzecznej,
- Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpól,

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE (plansza K3):

- Całość w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wisła);
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Park rzeczny;
- Korytarz ekologiczny;
- Siedliska chronione;
- Strefa Kształtowania Systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;

KOMUNIKACJA (plansza K4):

Na planszy K4 oznaczono przebieg tras rowerowych przez analizowany teren.

INFRASTRUKTURA (plansza K5):

Brak wskazań dla analizowanego obszaru.

b) obowiązujące plany miejscowe

Uchwała nr XIV/109/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Pychowice" w Krakowie.

Granice analizowanego terenu obejmują swoim zasięgiem północno-zachodnią część obszaru, na którym obowiązują ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice w Krakowie*. Teren ten położony jest pomiędzy korytem rzeki Wisły a ul. Tyniecką.

Ww. plan miejscowy obowiązuje od 12 maja 1999 r. Sporządzony został na podstawie nieobowiązującej już Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z tym ustalenia tego planu zdezaktualizowały się i wskazane jest opracowanie nowego planu miejscowego w oparciu o obowiązujące przepisy.

c) 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.*

W związku z powyższym przyjmuje się, że 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. A co za tym idzie, sporządzony na podstawie Studium miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględni wskazania z powyższych opracowań.

Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego południowa część terenu objęta jest granicami proponowanego do utworzenia Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów”. Obejmuje atrakcyjny krajobrazowo obszar,

o wybitnych walorach ekspozycyjnych i przyrodniczych, także krajobraz warowny z zachowanymi fortami II pierścienia Twierdzy Kraków. Może stanowić miejsce aktywnej rekreacji, turystyki pieszej, rowerowej i konnej, z zapleczem w zaadoptowanych fortach.

d) programy i polityki miasta dotyczące obszaru

– **Projekt Strategiczny Miasta Krakowa „Park Rzeki Wisły”** – obejmuje północne fragmenty analizowanego terenu.

Jest to skonfigurowany zbiór projektów, których wspólnym mianownikiem jest przebudowa/rewitalizacja terenów nadbrzeżnych rzeki Wisły, w tym projekty o kluczowym znaczeniu dla rozwoju metropolitalnych funkcji Krakowa.

– **Ramowy Program Ochrony i Rewitalizacji Zespołu Historyczno-Krajobrazowego Twierdzy Kraków, przyjęty uchwałą Rady Miasta Krakowa 2006 r. (Uchwała Nr CXIX/1294/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.)** – obejmuje pozostałości fortu „Bodzów”

Główne priorytety Programu:

- Obiekty twierdzy znajdujące się w zasobach Gminy Miejskiej Kraków winny stanowić nierozdzielny zespół historyczno-krajobrazowy Twierdzy Kraków, jednolicie zarządzany, objęty ochroną prawną, ogólnie udostępniony i połączony trasą turystyczną.
- Nadrzędnym celem jest objęcie ochroną obiektów fortyfikacyjnych wraz z otaczającym je krajobrazem warownym oraz rewitalizacja obiektów (wprowadzanie nowych funkcji).
- Realizacja poprzez współpracę - partnerstwo publiczno-prywatne, z udziałem podmiotów obywatelskich w tym społeczności lokalnych.

e) obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej

Na obszarze objętym analiza znajdują się następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską: zespół forteczny „Bodzów”, odcinki traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków, zespół dworsko-parkowy w Pychowicach.

f) przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

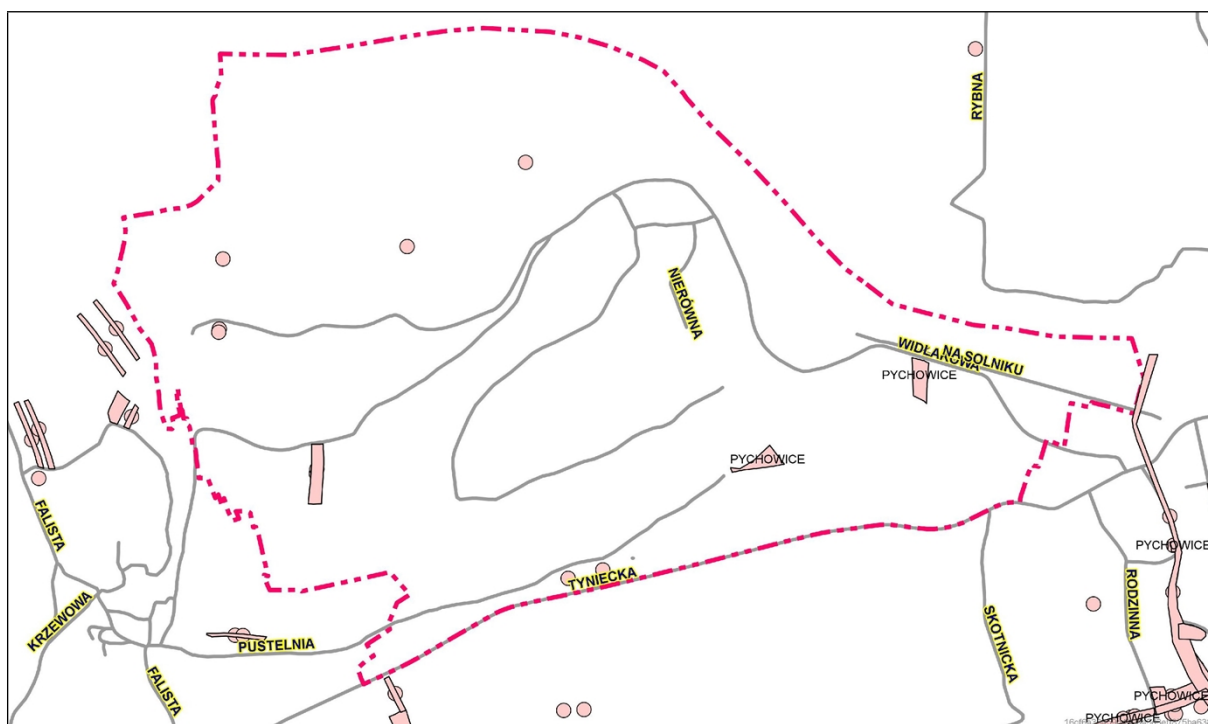
– **wnioski o sporządzenie /zmianę planu**

Zgodnie z art. 31 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzony jest rejestr wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmianę. Wnioski zarejestrowane dla obszaru opracowania zestawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wnioski o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmianę.

Nr wniosku	Wnioskodawca	Rok	Przedmiot wniosku	Obszar
2	Osoba fizyczna	2003	Zmiana przeznaczenia na działki budowlane MN	319/31, 324/5, 340/5 obr. 4 Pd ul. Widłakowa
72	Osoba fizyczna	2003	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	228/2 obr. 4 Pd ul. Wielkanocna
176	Osoba fizyczna	2004	Zmiana przeznaczenia na działki budowlane U	166/1, 166/2, 166/3 obr.5 Pd ul. Tyniecka
180	Osoba fizyczna	2004	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	228/2 obr.4 Pd ul. Wielkanocna
280	Osoba fizyczna	2004	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	57 obr.4 Pd ul. Wielkanocna

285	Osoba fizyczna	2004	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	298/5 obr.4 Pd ul.Widłakowa
286	Osoba fizyczna	2004	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	165/2 obr.5 Pd ul.Tyniecka
918	Osoba fizyczna	2009	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	247/19, 247/20, 247/21 obr. 5 Pd Os. Pychowice
1137	Osoba fizyczna	2010	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	247/11, 247/12, 247/13 obr.5 Pd ul.Felczaka
1346	Osoba fizyczna	2011	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	133 obr. 5 Pd ul.Widłakowa
1148	Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	2011	Zmiana mpzp osiedla Pychowice	potok Pychowicki
1523	Osoba fizyczna	2012	Zmiana przeznaczenia na działkę budowlaną MN	133 obr. 5 Pd ul.Widłakowa



Rys. nr 7. Wnioski o sporządzenie/zmianę planu.

– **procedowane/ wydane decyzje o warunkach zabudowy**

Na przedmiotowym obszarze w okresie od stycznia 2011 r. do września 2014 r. wydano:

- 36 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (wz), w tym 2 decyzje dotyczące zabudowy usługowej i 34 dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 13 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (wz) i o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ulicp) dotyczących obiektów infrastruktury technicznej,
- 44 decyzje o pozwoleniu na budowę, w tym 3 decyzje dotyczące zabudowy usługowej, 8 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 13 decyzji dotyczących obiektów infrastruktury technicznej.

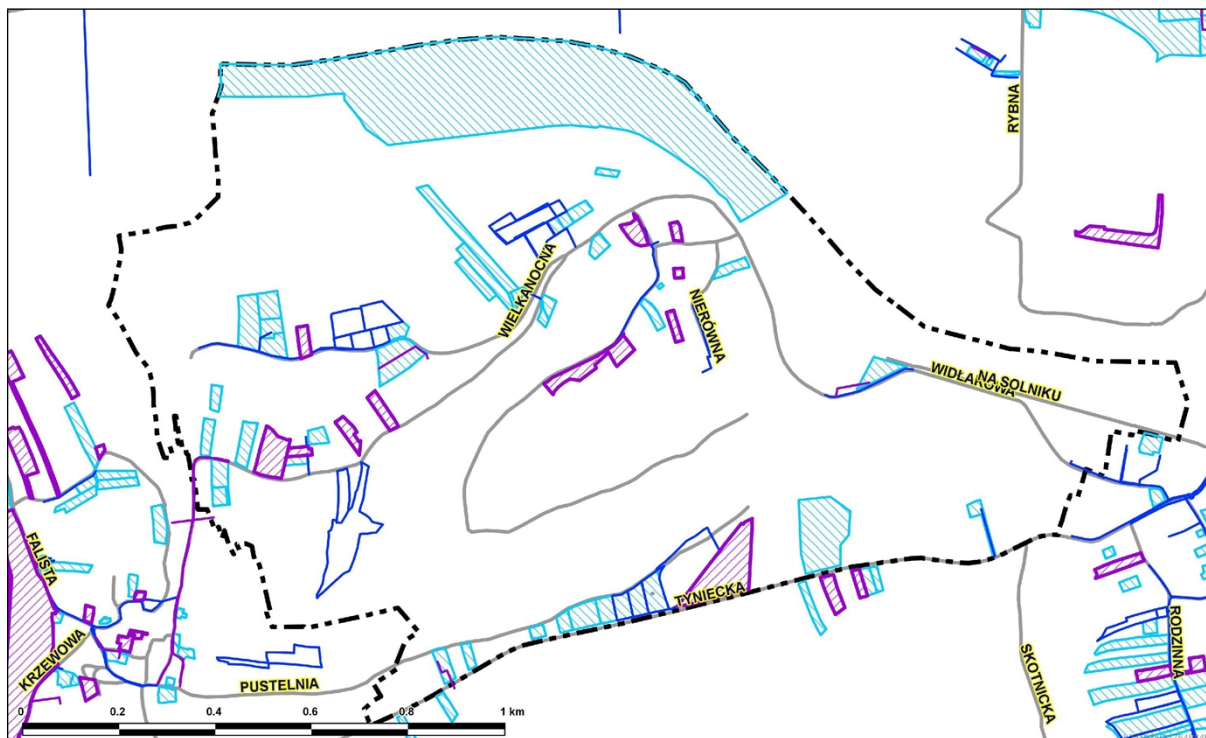
Z przeprowadzonej analizy decyzji administracyjnych wynika, iż w przedmiotowym obszarze większość decyzji dotyczy budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a kilka z nich dotyczy przebudowy.

W analizowanym obszarze aktualnie prowadzone są następujące postępowania administracyjne:

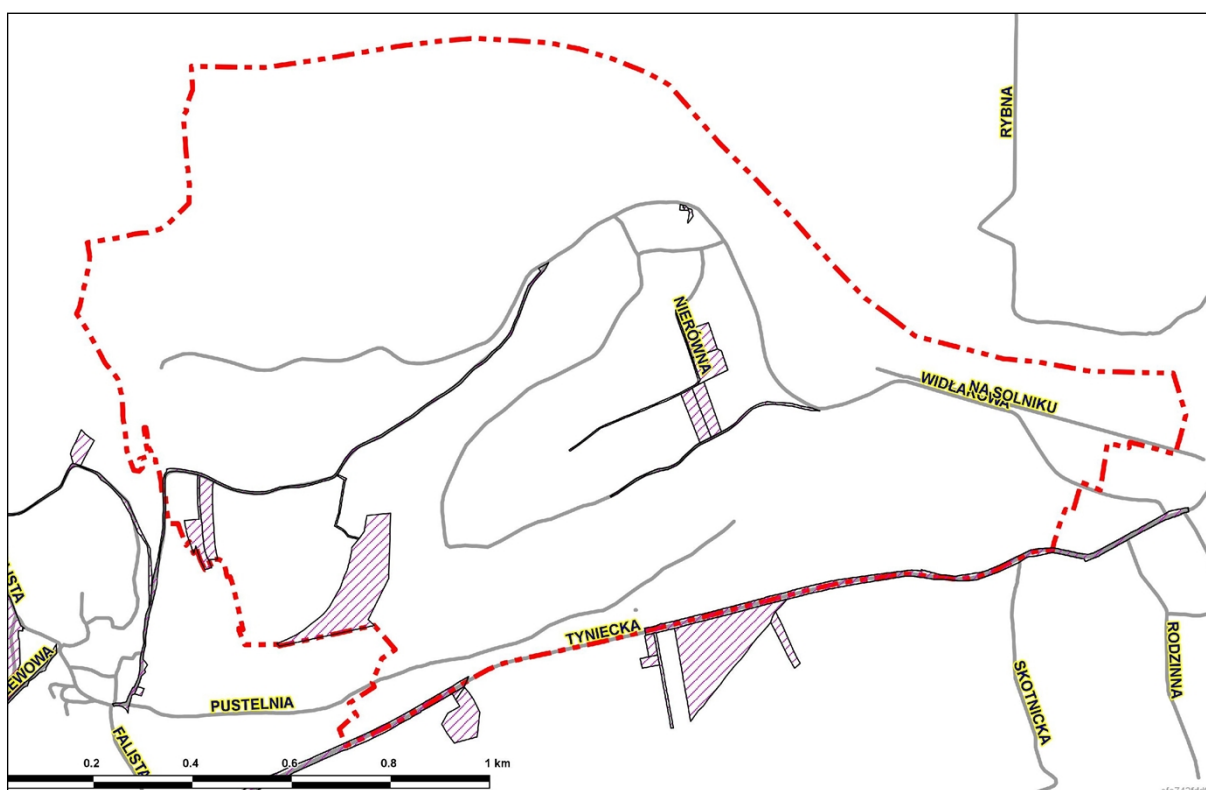
- 8 postępowań o ustalenie warunków zabudowy i 1 postępowanie o ustalenie lokalizacji celu publicznego (przepompownia ścieków);
- 1 postępowanie o pozwolenie na budowę.



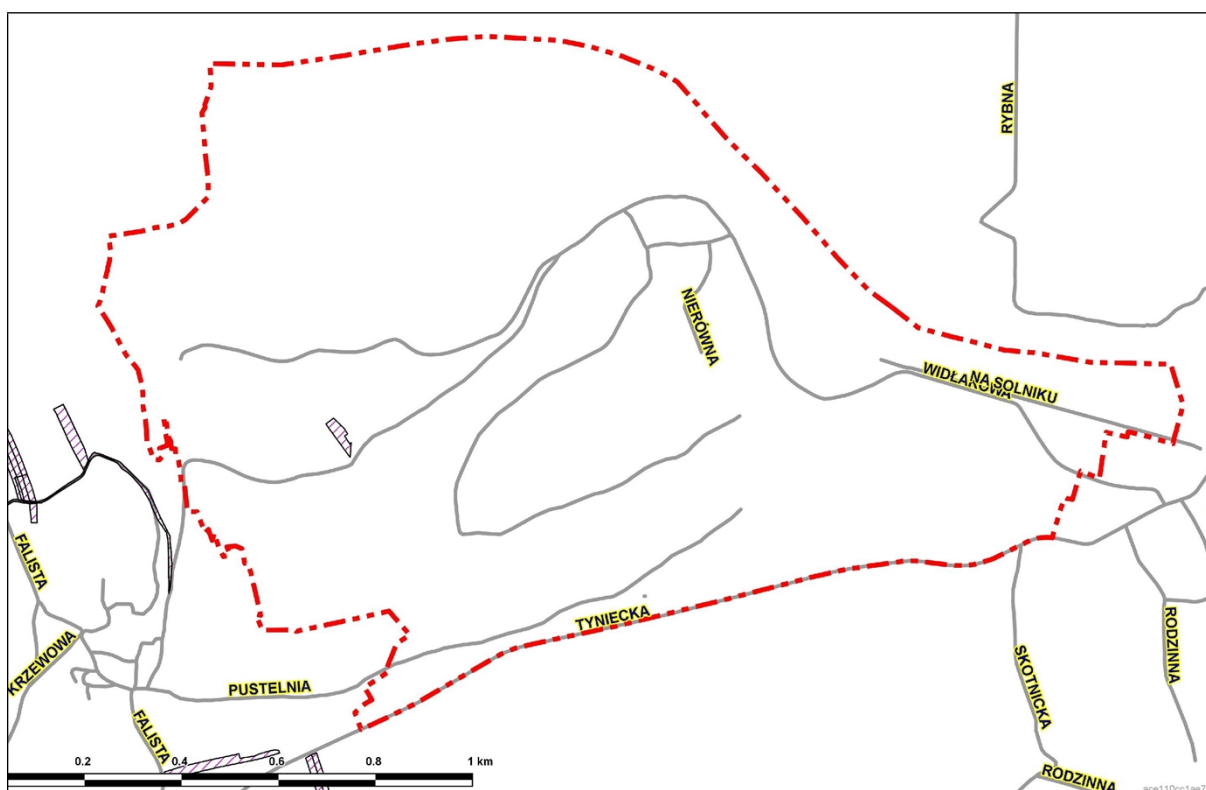
Rys. nr 8. Wydane decyzje ustalające warunki zabudowy.



Rys. nr 9. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.



Rys. nr 10. Procedowane decyzje o warunkach zabudowy.



Rys. nr 11. Procedowane decyzje o pozwoleniu na budowę.

8. Główne założenia/cele sporządzanego planu

Do głównych celów sporządzanego planu należą:

1. Realizacja ustaleń Studium;
2. Ochrona terenów cennych przyrodniczo przed zabudową realizowaną w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy;
3. Stworzenie warunków formalno-prawnych dla rozwoju wskazanej w Studium funkcji mieszkalnej i usługowej.
4. Wprowadzenie regulacji planistycznych na terenach zagrożonych powodzią i podtapianiem;
5. Ochrona przed dewastacją i adaptacja do celów określonych w Studium terenu fortu Bodzów i dawnego kamieniołomu tzw. „wapienników”;
6. Poprawa funkcjonowania układu komunikacji lokalnej oraz rozbudowa sieci infrastruktury technicznej.

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 przyrodniczego i jego zasobów,
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu,
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej,
- realizacji polityki przestrzennej.

Studium przewiduje dla analizowanego obszaru zróżnicowane kierunki zagospodarowania, z podziałem na następujące główne funkcje zabudowy: mieszkaniową jednorodzinną (MN), mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW), usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną (UM) oraz usługową (U), oraz tereny zielni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR), które w większości odzwierciedlają istniejące zagospodarowanie obszaru objętego analizą. Zmiany istniejącej funkcji terenu dotyczą przede wszystkim kierunku zagospodarowania oznaczonego symbolem UM, tj. rejonu pozostałości kamieniołomu tzw. wapienników.

Ponadto wytyczne do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium są zbieżne z założeniami w niniejszej analizie celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan dla obszaru „Bodzów – Rejon ul. Widłakowej” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

Analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium wykazała zatem, 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

Podstawą przeprowadzenia 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 przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Obszar opracowania spełnia niżej wymienione kryteria zakwalifikowania obszarów Miasta do obszarów priorytetowych, dla których Miasto zamierza sporządzić plany miejscowe w pierwszej kolejności (Tom II Studium, rozdział II.8.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), są to:

- nowe tereny rozwojowe Miasta – plan jest niezbędny dla określenia przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- wartościowe zespoły urbanistyczne, krajobrazowe i przyrodnicze – celem planu jest ochrona wartości kulturowych/przyrodniczych,
- tereny włączone w strukturę zieleni miejskiej w celu zintegrowania jej w ciągły system obejmujący również tereny parków rzecznych,

Południowa część terenu ponadto objęta jest granicami proponowanego do utworzenia Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów”, ze względu na atrakcyjny krajobrazowo obszar, o wybitnych walorach ekspozycyjnych i przyrodniczych, także krajobraz warowny z zachowanymi fortami II pierścienia Twierdzy Kraków.

Niezbędne jest również uporządkowanie toczących się na analizowanym obszarze procesów inwestycyjnych, realizowanych aktualnie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, w celu ochrony terenów posiadających cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe i kształtowania zespołów zabudowy z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.

Istotne jest również sporządzenie planu w oparciu o aktualne przepisy na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego osiedla Pychowice sporządzonego na podstawie nieobowiązujących już przepisów.

Ważnym zagadnieniem jest również poprawa funkcjonowania układu komunikacji lokalnej oraz rozbudowa sieci infrastruktury technicznej

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

- 1. zebranie materiałów wejściowych,*
- 2. wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań(np. wytycznych konserwatorskich),*
- 3. wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej,*
- 4. wykonanie syntezy uwarunkowań,*
- 5. wykonanie czynności wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

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

- 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy - określane w planie miejscowym obowiązkowo, w tym m.in.*
 - a) 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,*
 - b) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,*
 - c) 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.*
- 2. Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy - określane w planie w zależności od potrzeb.*

VI. PODSUMOWANIE

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanego rozwiązania 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”.

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

Plan miejscowy dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” pozwoli uporządkować procesy inwestycyjne, w celu ochrony terenów posiadających cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz umożliwi kształtowanie zespołów zabudowy z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.

Plan będzie stanowił wsparcie dla poprawy funkcjonowania układu komunikacji lokalnej oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, a jego zapisy będą zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

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 „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” 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.

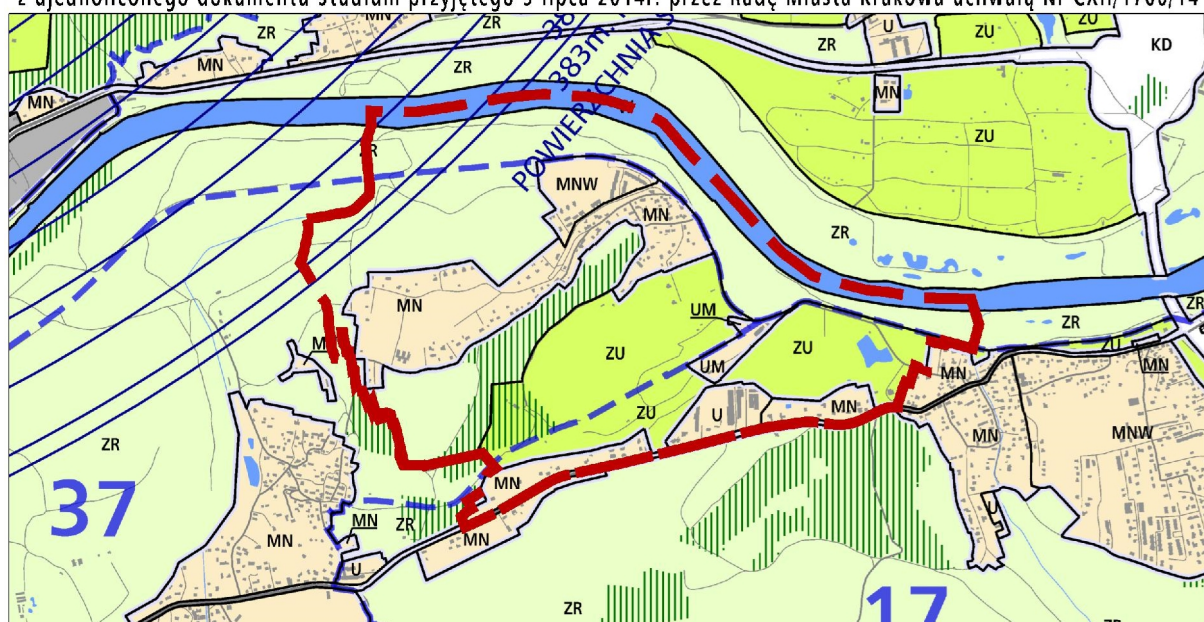
Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” będzie skutkowała wydatkami z budżetu Miasta, które znajdują pokrycie w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa.

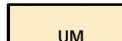
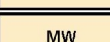
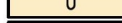
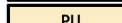
Przedmiotowa Uchwała będzie powodować w przyszłości inne dodatkowe koszty niż ponoszone przed jej wprowadzeniem. Szczegółowy zakres ponoszonych w przyszłości wydatków zostanie określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzonej zgodnie z § 12 ww. rozporządzenia.

VIII. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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



	granicę obszaru objętego sporządzanym 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 :				
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny zieleni nieurządzonej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług		tereny infrastruktury technicznej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego		tereny wód powierzchniowych śródlądowych
			tereny przemysłu i usług		tereny kolejowe
			tereny cmentarzy		tereny komunikacji
			tereny zieleni urządzonej		granicza oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

	główne ciągi śródmiejskie		główne ciągi komercyjne		granicę obszaru centrum
	główne ciągi miejskie		główne ciągi "zielonych alei"		granicę obszaru śródmiejskiego

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	ZP tereny zieleni publicznej
	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granicę terenów przeznaczonych do zainwestowania

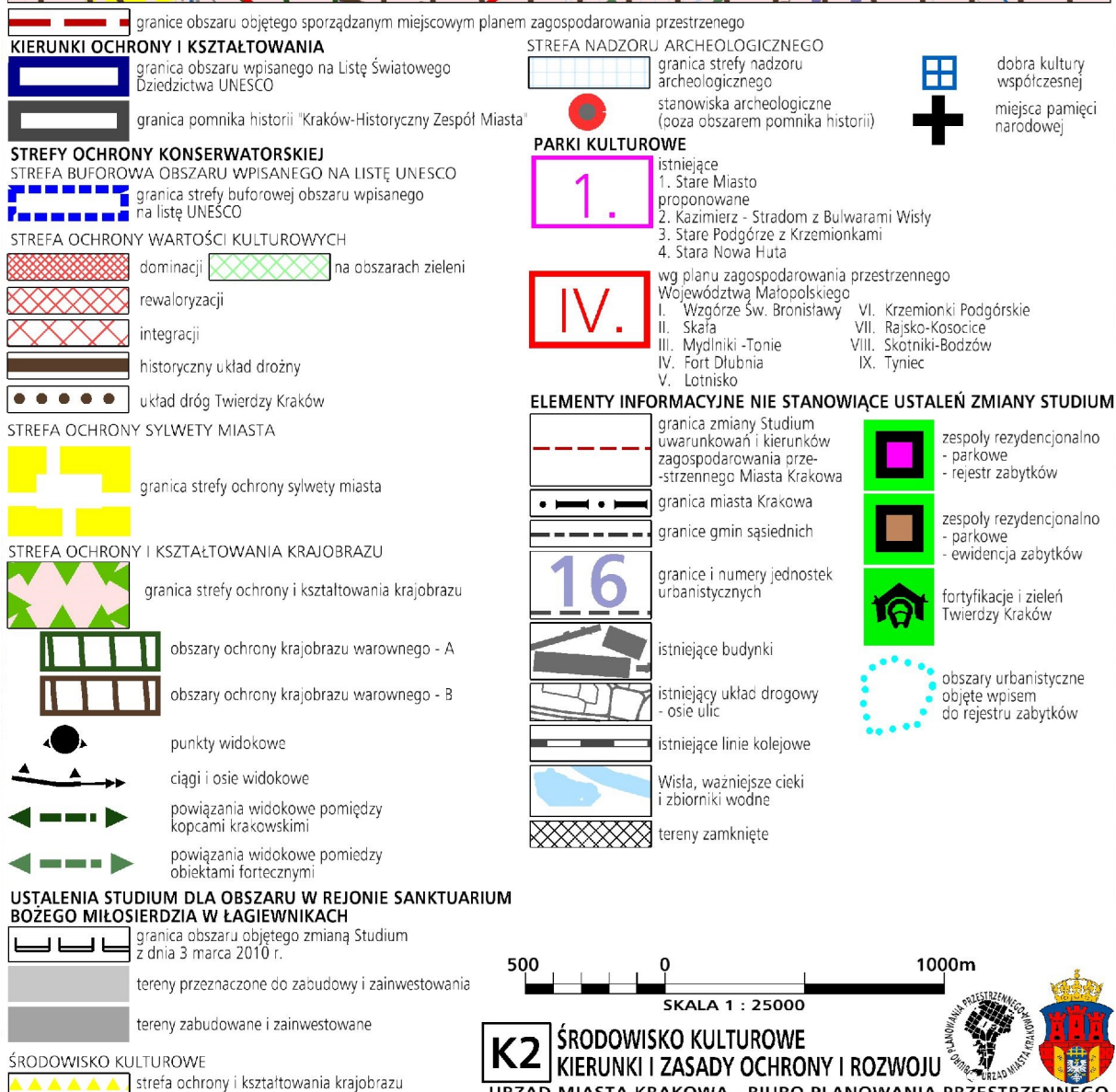
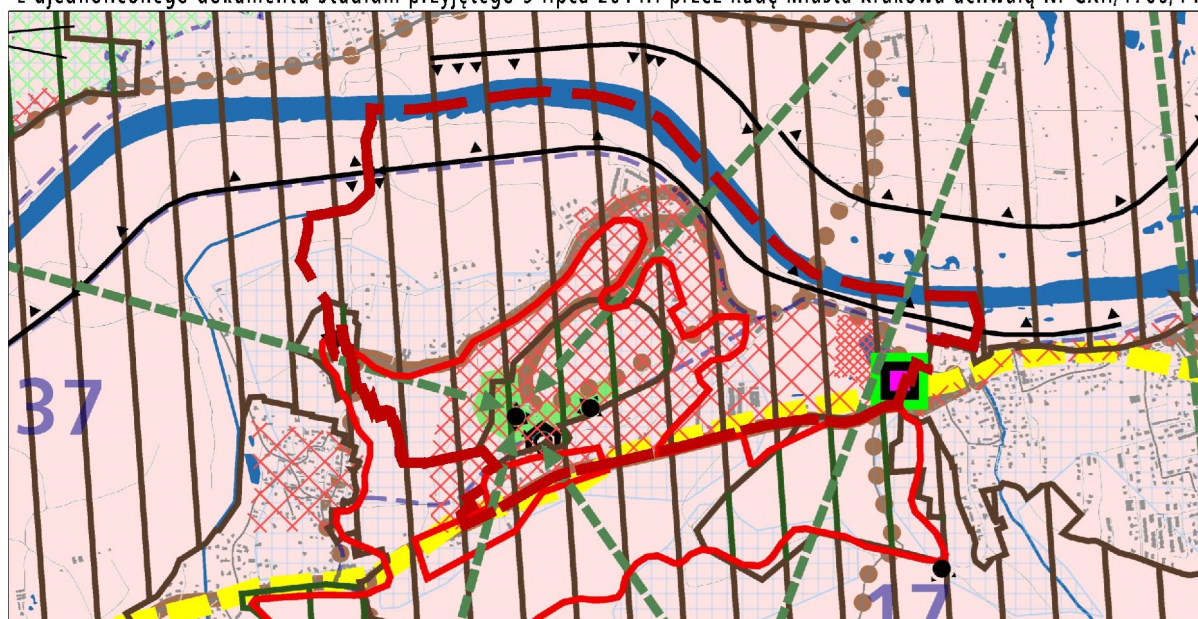
500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

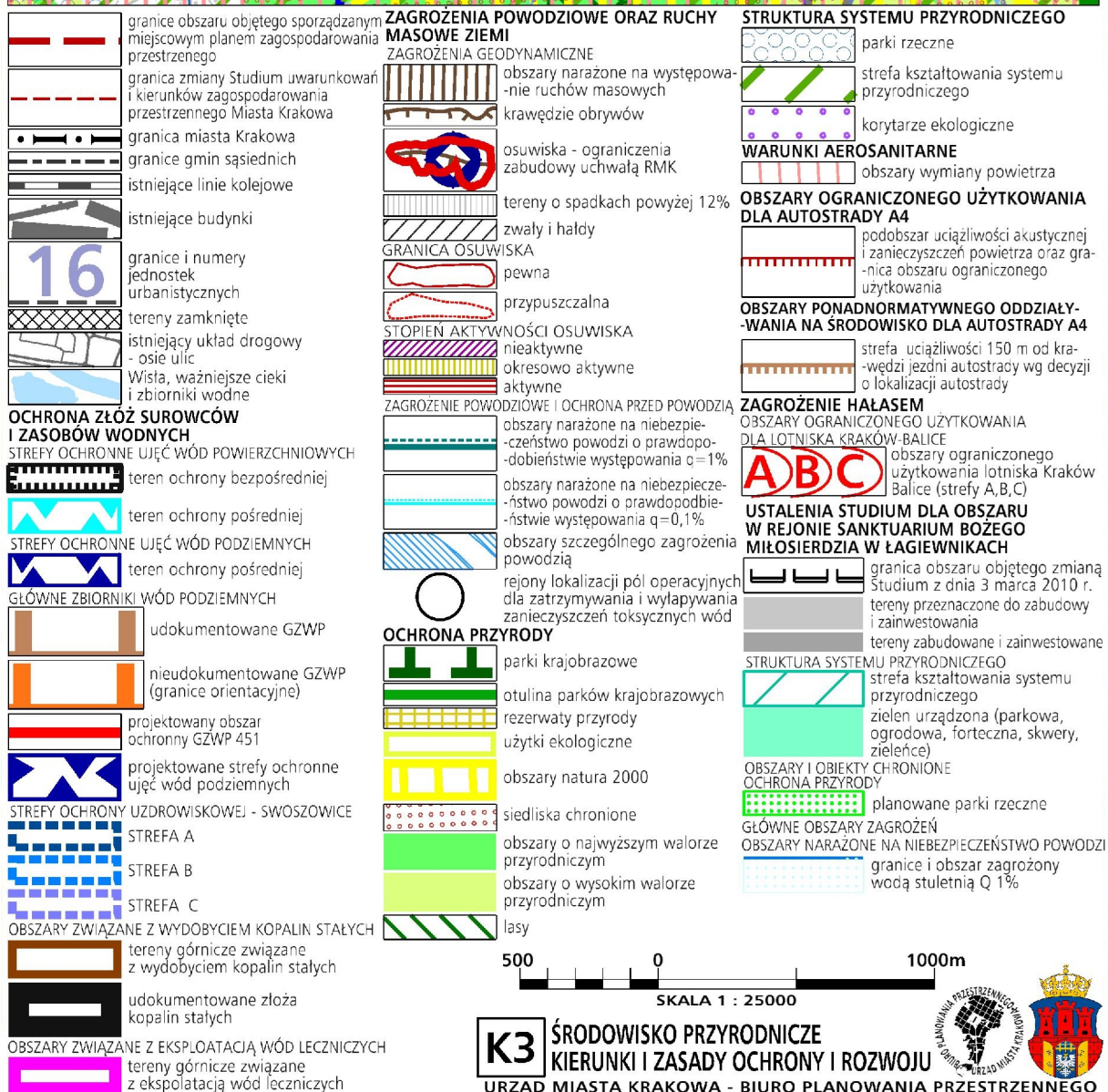
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



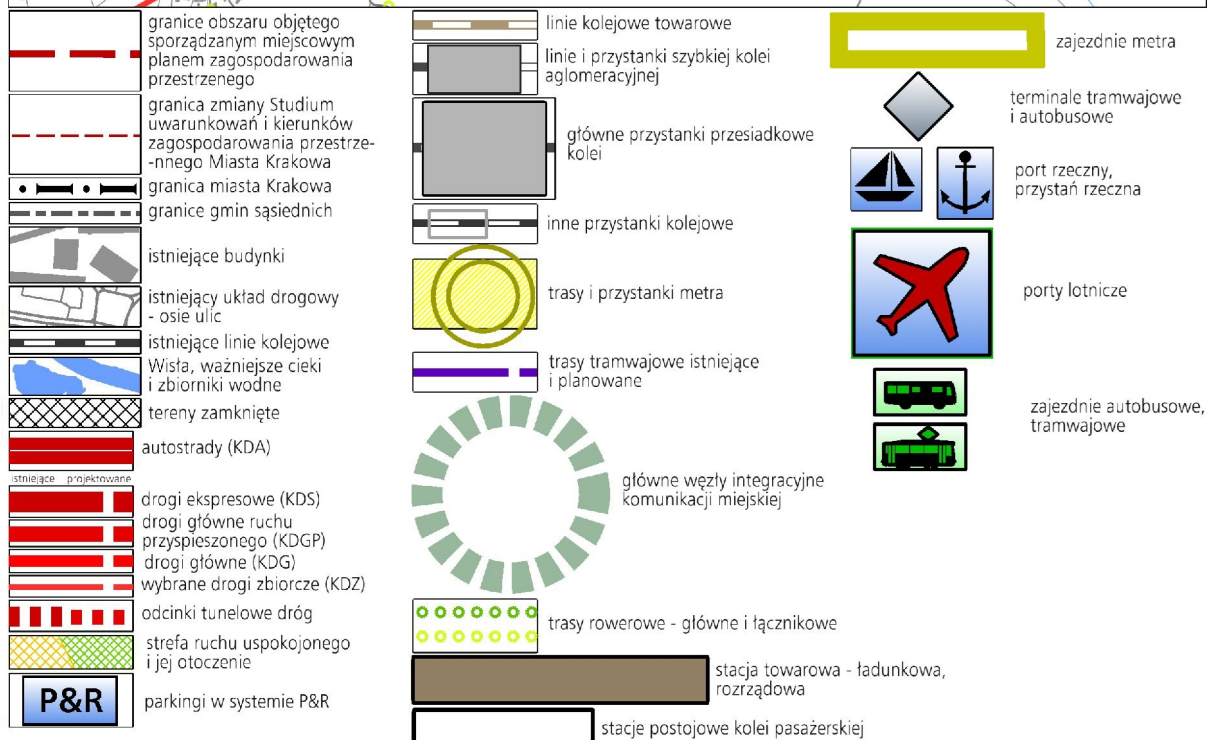
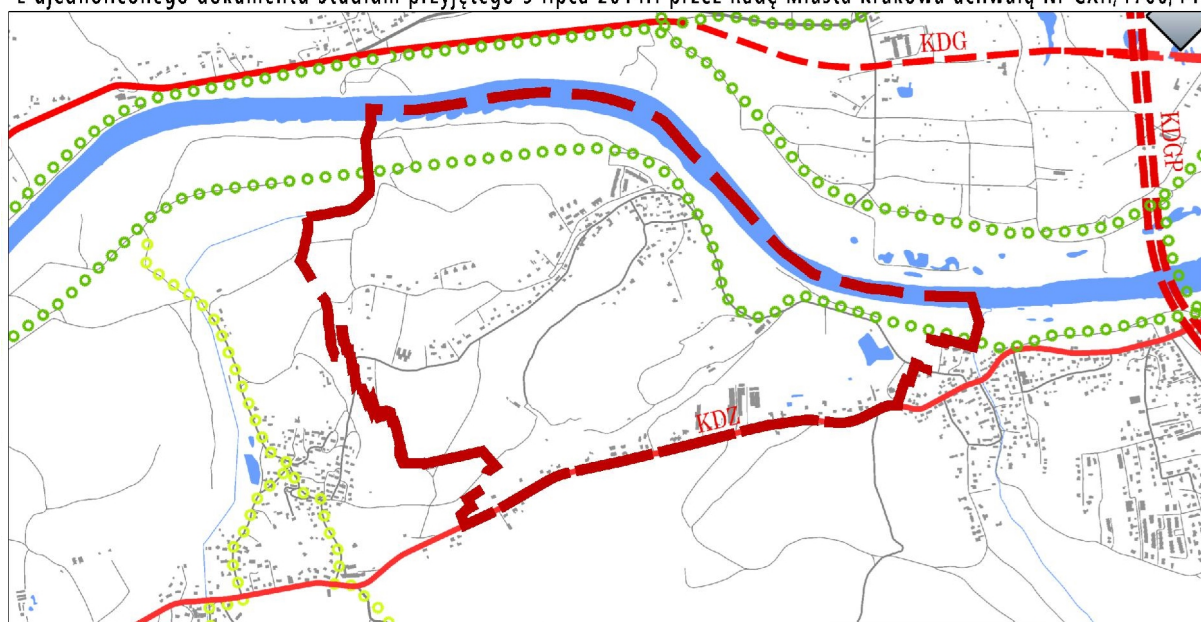
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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



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



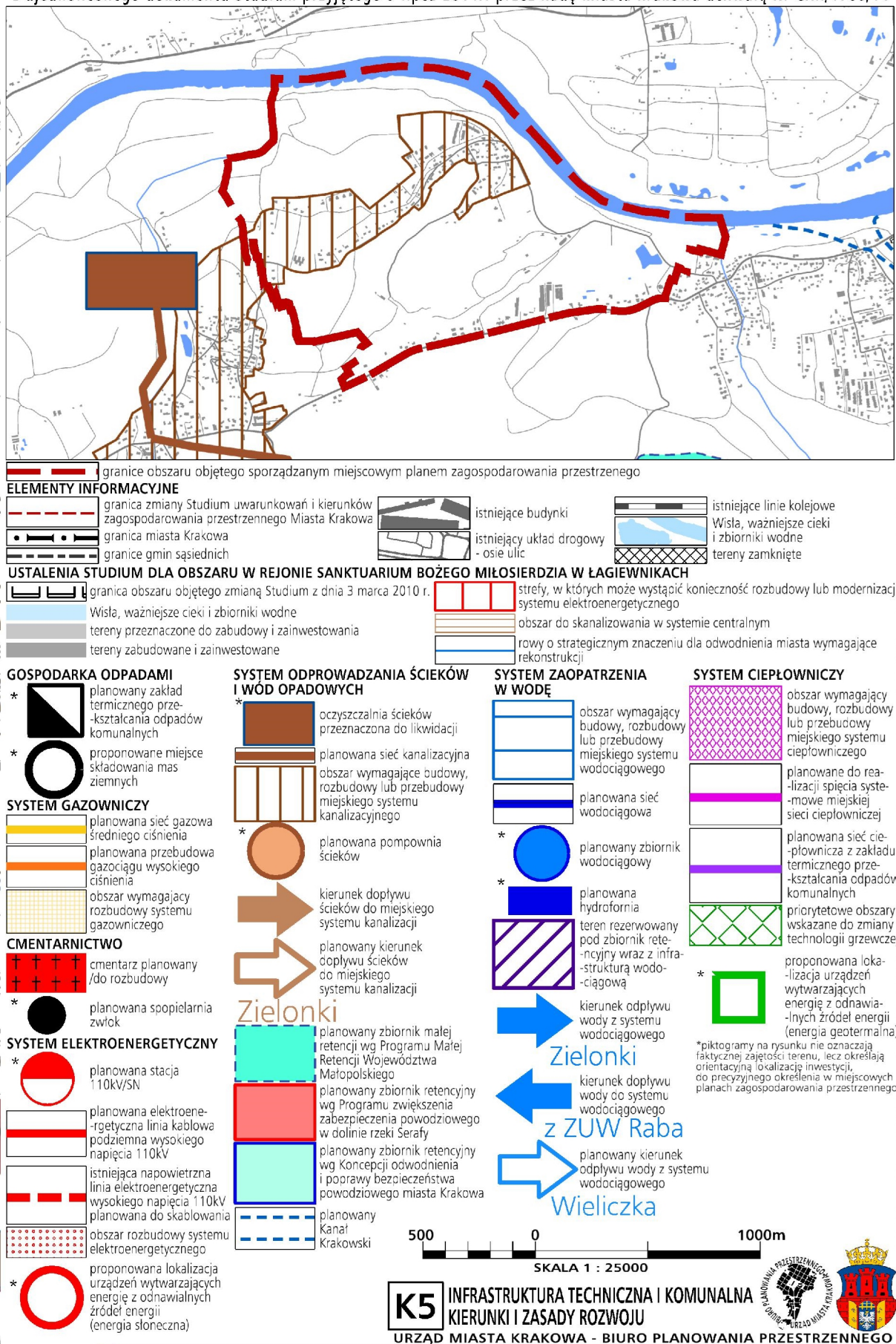
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH



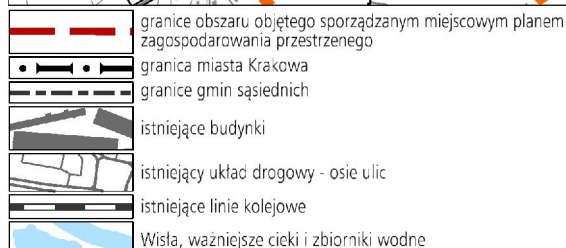
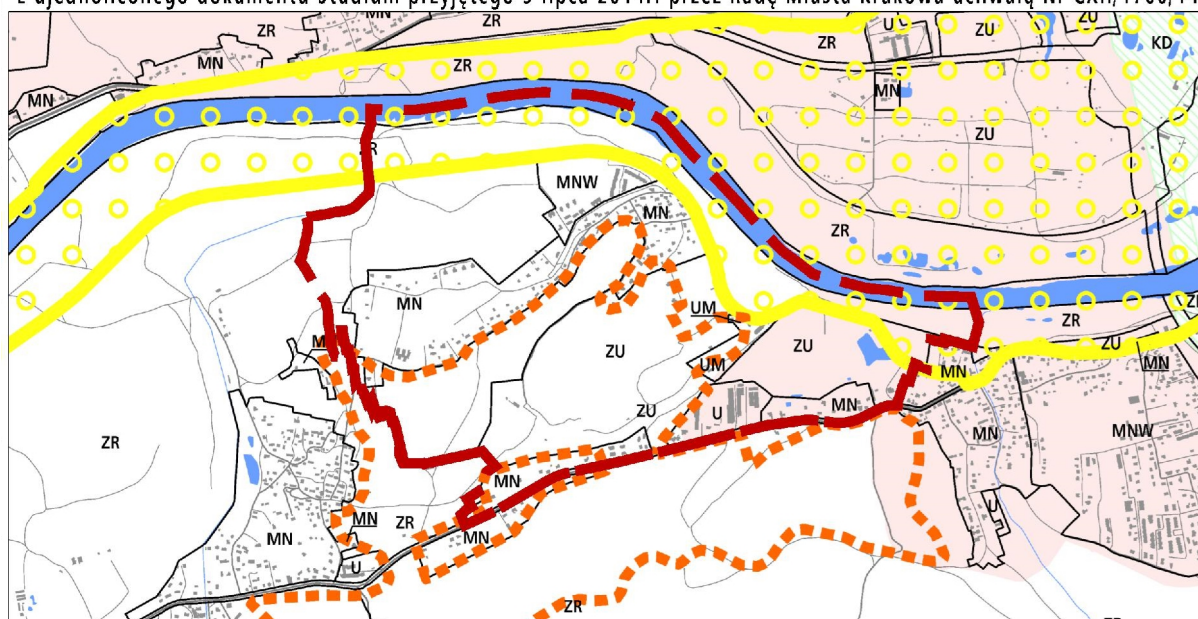
K4 SYSTEMY TRANSPORTU KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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



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



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

MIJSCOWE 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

OBZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

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

OBZARY WYBRANYCH UWARUNKÓW

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

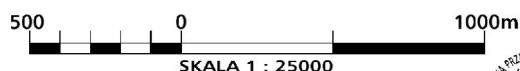
	granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
	tereny zabudowane i zainwestowane
	Wista, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

OBZARY WYBRANYCH UWARUNKÓW

	grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
	granicę i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
	grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rż, Ls.)

OBZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

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



K6 PLANOWANIE MIJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

