

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„TYNIEC – OBSZAR USŁUG PUBLICZNYCH”**



Kraków

styczeń 2025 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego: *Małgorzata Kuzianik*

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

**Kierownik
Pracowni Urbanistycznej ds. Planu Ogólnego:** *Tomasz Antosiewicz*

Opracowanie: ***Beata Wojda-Mucha (BP-10)**
Jakub Dańczura (BP-01)
Katarzyna Nicpoń-Beczek (BP-01)
Kamila Niewiadomska (BP-01)
Urszula Nowak-Błaszczyna (BP-01)
Olga Rodzoń (BP-01)
Adrian Wójcik (BP-01)
Tomasz Ziółkowski (BP-10)*

Podstawa formalno-prawna analizy:



Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

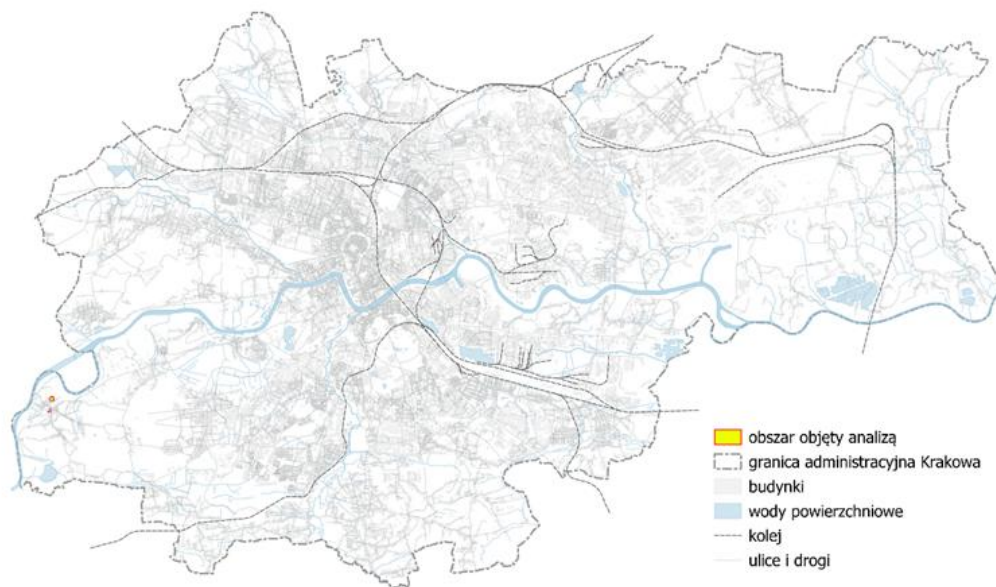
Spis treści

1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Zagospodarowanie terenu	6
2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu	6
2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków	7
2.3 Wysokość budynków	8
2.4 Obsługa komunikacyjna	10
2.5 Infrastruktura techniczna	11
3. Struktura własności gruntów	12
4. Problemy przestrzenne	13
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych	13
5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	13
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	14
5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	20
6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	21
6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę	21
6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	23
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	23
6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych	24
7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	25
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	26
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	26
10. Niezbędny zakres prac planistycznych	26
11. Podsumowanie	27
12. Załączniki graficzne	29

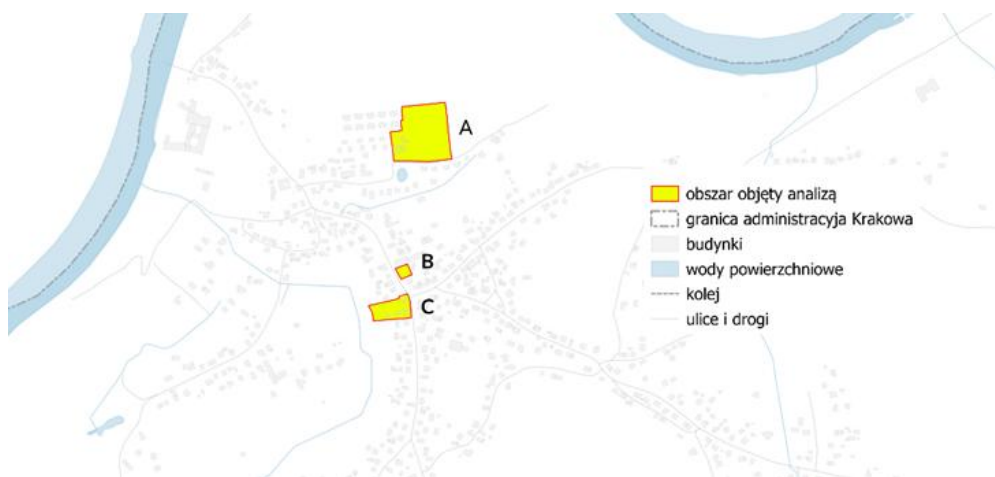
1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w południowo-zachodniej części Krakowa, w obszarze Dzielnicy VIII Dębniki.

Obszar analizowany zlokalizowany jest na terenie obrębu nr 73 jednostki ewidencyjnej Podgórze. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **ok. 1,8 ha**.



Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.



Rysunek 2 Położenie obszaru objętego analizą.

Granice obszaru wyznaczone są w następujący sposób:

Dla podobszaru A:

- **od strony północnej:** zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr 72 obr. 73 Podgórze granica obszaru analizowanego poprowadzona jest w kierunku wschodnim północnymi granicami działek nr: 72 oraz 73 obr. 73 Podgórze do miejsca przecięcia z północno-wschodnim narożnikiem działki nr 73 obr. 73 Podgórze;

- **od strony wschodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od północno-wschodniego narożnika działki nr 73 obr. 73 Podgórze wschodnią granicą ww. działki do południowo-wschodniego narożnika ww. działki;
- **od strony południowej:** granica obszaru analizowanego poprowadzona jest od południowo-wschodniego narożnika działki nr 73 obr. 73 Podgórze południowymi granicami działek nr: 73 oraz 72 obr. 73 Podgórze do południowo-zachodniego narożnika działki nr 72 obr. 73 Podgórze;
- **od strony zachodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od południowo-zachodniego narożnika działki nr 72 obr. 73 Podgórze zachodnią granicą ww. działki do miejsca przecięcia z jej północno-zachodnim narożnikiem.

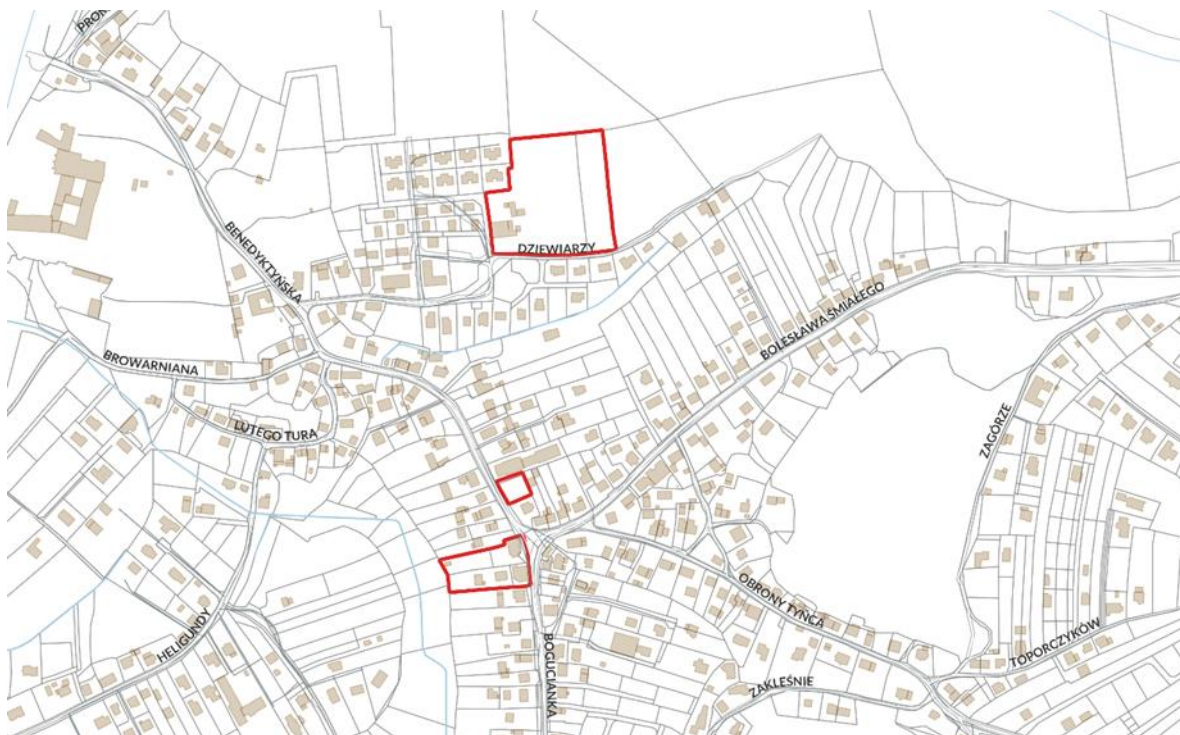
Dla podobszaru B:

- **od strony północnej:** granica obszaru analizowanego poprowadzona jest w kierunku wschodnim od miejsca przecięcia z działką nr 94/5 obr. 73 Podgórze w okolicy jej południowo-zachodniego narożnika następnie północną granicą działki nr 94/2 obr. 73 Podgórze do miejsca przecięcia z północno-wschodnim narożnikiem ww. działki;
- **od strony wschodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od północno-wschodniego narożnika działki 94/2 obr. 73 Podgórze wschodnimi granicami działek nr: 94/2 oraz 97/3 obr. 73 Podgórze do południowo-wschodniego narożnika ww. działki nr 97/3 obr. 73 Podgórze;
- **od strony południowej:** granica obszaru analizowanego poprowadzona jest od południowo-wschodniego narożnika działki 97/3 obr. 73 Podgórze jej południową granicą do miejsca przecięcia z działką nr 188/1 obr. 73 Podgórze (ul. Benedyktyńska) tj. do granicy przeznaczeń terenów oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym obszaru „Tyniec-Osiedle”;
- **od strony zachodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega po terenie działek nr: 188/1 oraz 942 obr. 73 Podgórze wzdłuż ulicy ul. Benedyktyńskiej (tj. po granicy przeznaczeń terenów określonych w planie miejscowym obszaru „Tyniec-Osiedle”) do miejsca przecięcia z działką nr 94/5 obr. 73 Podgórze w okolicy jej południowo-zachodniego narożnika.

Dla podobszaru C:

- **od strony północnej:** zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr 326/2 obr. 73 Podgórze granica obszaru analizowanego poprowadzona jest w kierunku wschodnim północnymi granicami działek nr: 326/2, 326/4, 326/3 i 370 obr. 73 Podgórze do miejsca przecięcia z północnym narożnikiem działki nr 370 obr. 73 Podgórze;
- **od strony wschodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od północnego narożnika działki nr 370 obr. 73 Podgórze wschodnimi granicami działek nr: 370 i 369 obr. 73 Podgórze do południowo-wschodniego narożnika działki nr 369 obr. 73 Podgórze;
- **od strony południowej:** granica obszaru analizowanego poprowadzona jest od południowo-wschodniego narożnika działki 369 obr. 73 Podgórze południowymi granicami działek nr: 369, 325/2 oraz 325/1 obr. 73 Podgórze do południowo-zachodniego narożnika ww. działki nr 325/1 obr. 73 Podgórze;

- **od strony zachodniej:** granica obszaru analizowanego przebiega od południowo-zachodniego narożnika działki nr 325/1 obr. 73 Podgórze zachodnimi granicami działek nr: 325/1 oraz 326/2 obr. 73 Podgórze do miejsca przecięcia z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 326/2 obr. 73 Podgórze.



Rysunek 3 Granice obszaru objętego analizą.

2. Zagospodarowanie terenu

2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar objęty analizą obejmuje trzy podobszary o zróżnicowanym zagospodarowaniu.

Podobszar A: teren o łącznej pow. 1,39 ha, obejmujący dwie działki przy ul. Dziewiarzy, w zachodniej części budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudowaniami gospodarczymi, a we wschodniej – użytkowany rolniczo;

Podobszar B: niezainwestowany teren o łącznej pow. 0,07 ha, przy ul. Benedyktyńskiej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie przedszkola;

Podobszar C: teren o łącznej pow. 0,36 ha, obejmujący sześć działek w rejonie skrzyżowania ulic Benedyktyńskiej, Bogucianka i Bolesława Śmiałego, zabudowany budynkami o różnych funkcjach.



Rysunek 4 Ortofotomapa (2023 r.) z granicą obszaru objętego analizą
(z lewej: podobszar A, z prawej podobszar B i C).

2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków

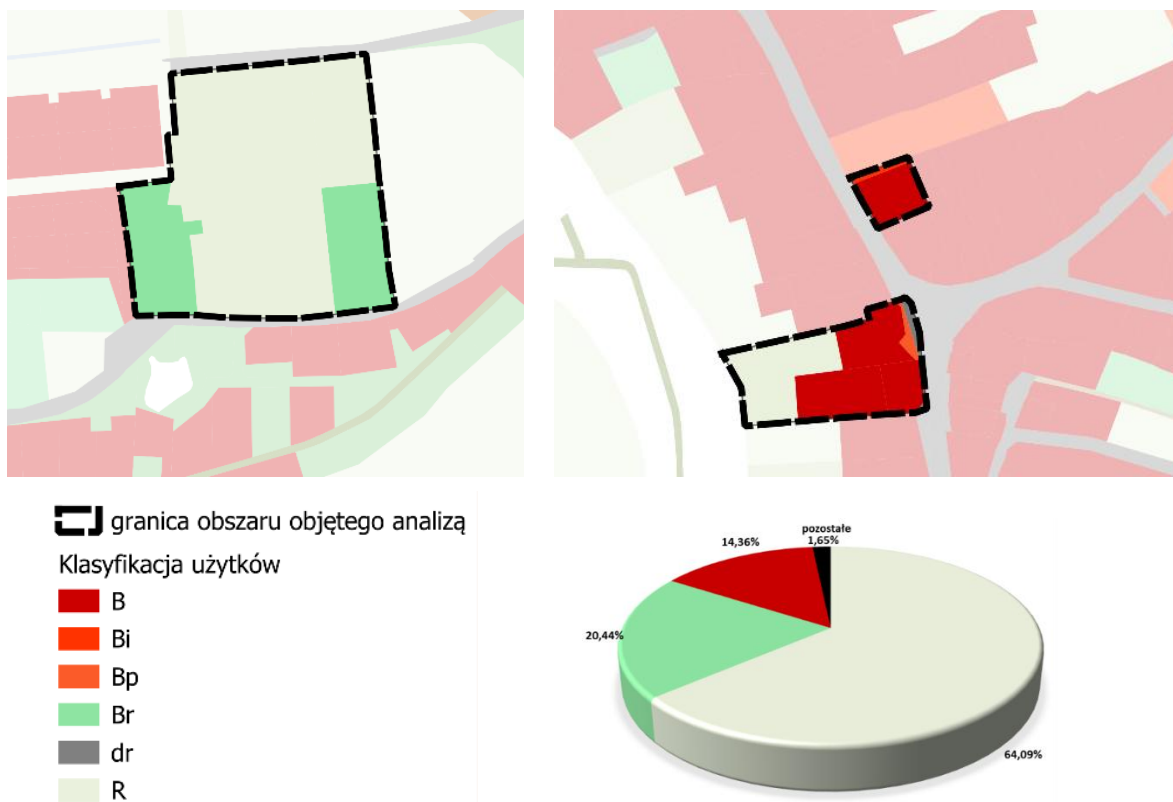
Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) stwierdzono, że w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu przeważają grunty sklasyfikowane jako grunty rolne – mają one powierzchnię 1,53 ha, co stanowi ok. 84 % obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako grunty orne (1,16 ha), pozostałą część tych terenów stanowią grunty rolne zabudowane (0,37 ha). Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym tereny mieszkaniowe zajmują obszar ok. 0,26 ha, co stanowi ok. 14,29 % obszaru objętego analizą. Pozostałe tereny o udziale mniejszym niż 1% w strukturze użytkowania gruntów na obszarze analizowanym zajmują powierzchnię ok. 0,03 ha.

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.

Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
B	tereny mieszkaniowe	0,26	14,29
Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	1,16	63,74
Br	grunty rolne zabudowane	0,37	20,33
Pozostałe		[ha]	[%]
Poniżej 1%		0,03	1,65

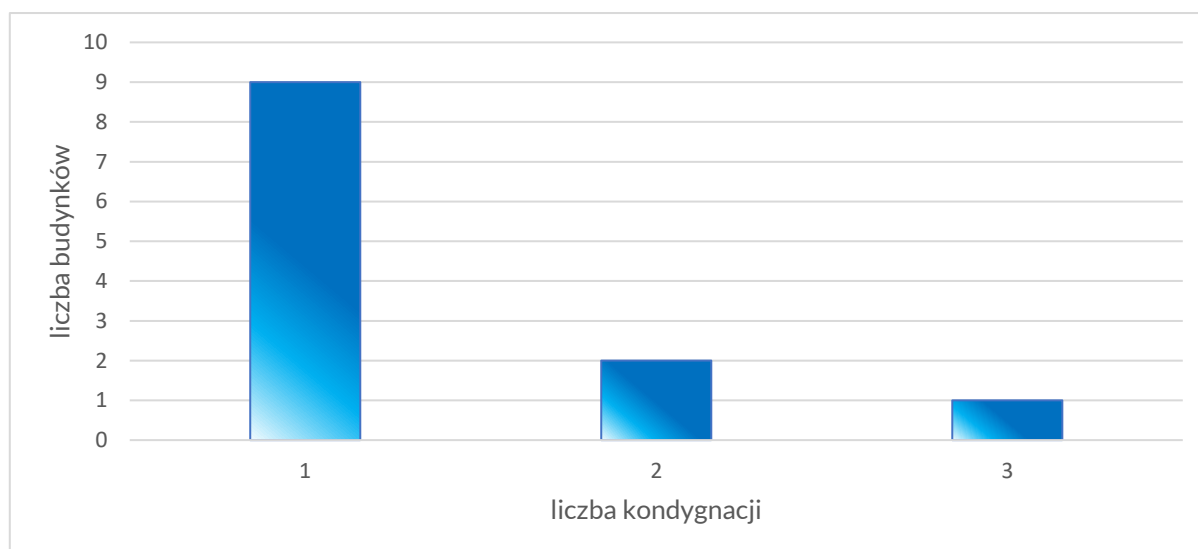
Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGiB – stan na styczeń 2025 r.



Rysunek 5 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na 31 grudnia 2024 r.).

2.3 Wysokość budynków

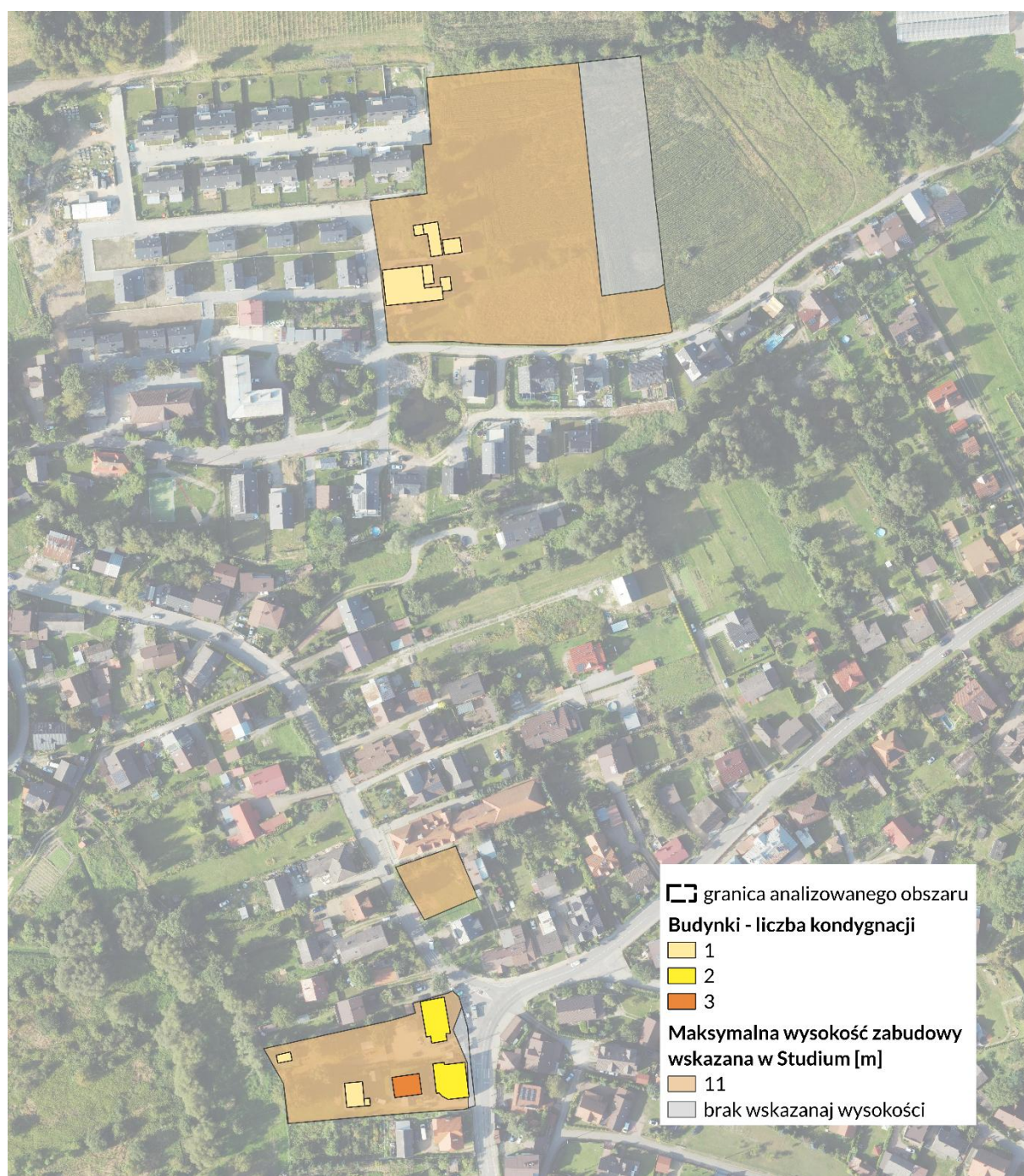
W analizowanym obszarze zidentyfikowano 12 budynków o różnych funkcjach –mających od jednej do trzech kondygnacji. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 1-kondygnacyjne (9). Kolejne grupy stanowią budynki: 2-kondygnacyjne (2) oraz 3-kondygnacyjne (1). Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład liczbowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji.

Analizowany obszar znajduje się w 55 strukturalnej jednostce urbanistycznej „Tyniec”. W ramach tej jednostki w granicach analizowanego obszaru w Studium wyznaczono jedynie wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m. Na pozostałych obszarach analizowanych, ustalenia studium przewidują w części tereny komunikacji (KD), a w części tereny zieleni nieurządzonej (ZR). Dla tych terenów Studium nie ustala maksymalnej wysokości zabudowy.

Wszystkie istniejące budynki spełniają kryteria dotyczące maksymalnej wysokości budynków z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.



Rysunek 6 Budynki w obszarze objętym analizą w podziale na liczbę kondygnacji.



Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr i należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

2.4 Obsługa komunikacyjna

Układ drogowy

Analizowany obszar (podobszary A, B i C) posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, na który składają się:

1) Główne szlaki komunikacyjne

- ulica Bolesława Śmiałego - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), zlokalizowana w odległości około 150 m w linii prostej na południowy zachód od podobszaru A, na zachód od podobszaru B - w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz na północ od podobszaru C – stycznie narożnikowo, przebiegająca w kierunku od północnego zachodu na południowy wschód;
- ulica Bogucianka - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), zlokalizowana wzdłuż wschodniej granicy podobszaru A (w znacznej części poza jego granicami), w sąsiedztwie podobszaru C krzyżuje się z ulicą Benedyktyńską i ulicą Bolesława Śmiałego, przebiega w kierunku południowym do granicy Krakowa.

2) Droga o znaczeniu lokalnym

- ulica Benedyktyńska - droga gminna, zlokalizowana poza granicami podobszarów A, B i C, położona w odległości około 185 m w linii prostej na południowy wschód od podobszaru A, w odległości około 40 m w linii prostej na południowy wschód od podobszaru B i w odległości około 15 m na wschód od podobszaru C, krzyżująca się od zachodu z ulicą Bolesława Śmiałego i ulicą Bogucianka, przebiega w kierunku północno – wschodnim.

3) Droga wewnętrzna - ulica Dziewiarzy uzupełniająca powyżej opisany układ drogowy.

Parkowanie

Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na prywatnych posesjach, na wyznaczonych parkingach przy budynkach usługowych oraz (w nieznacznym zakresie) wzdłuż istniejących dróg i chodników. Obszar zlokalizowany jest poza strefą płatnego parkowania.

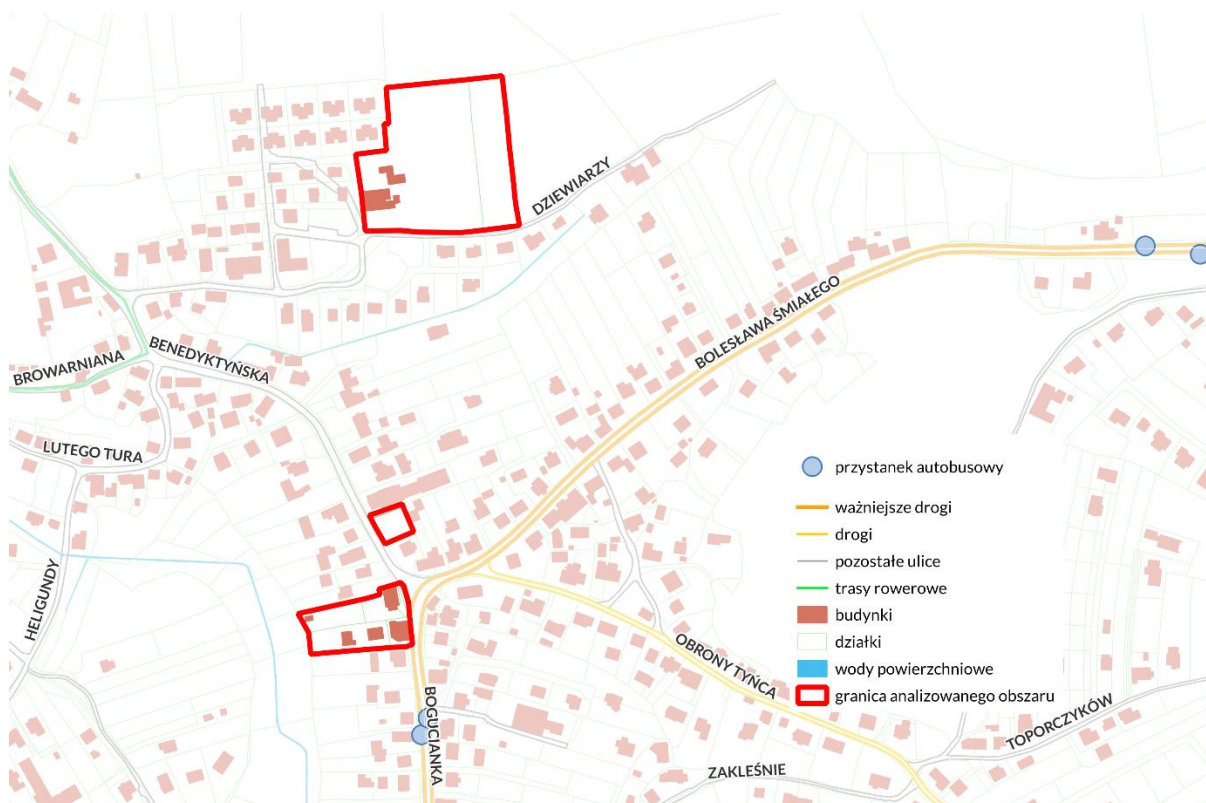
Ruch pieszy i rowerowy

Ruch pieszy odbywa się chodnikami oraz wzdłuż istniejących dróg.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową liniami autobusowymi.

Trasy autobusowych dziennych linii komunikacji zbiorowej (linia miejska i linia aglomeracyjna) oraz linii nocnej biegną wzdłuż ulicy Bolesława Śmiałego i ulicy Bogucianka.



Rysunek 7 Obsługa komunikacyjna w obszarze objętym analizą.

2.5 Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej.

Według ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa analizowany obszar wymaga budowy, rozbudowy lub przebudowy systemów infrastruktury technicznej z zakresu systemu wodociągowego i kanalizacyjnego.

- **Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków**

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S. A. Na obszarze obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Tyniec” a wód opadowych rów Heligundy, uchodzący bezpośrednio do Wisły.

- **System gazowniczy**

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w całości objęty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie.

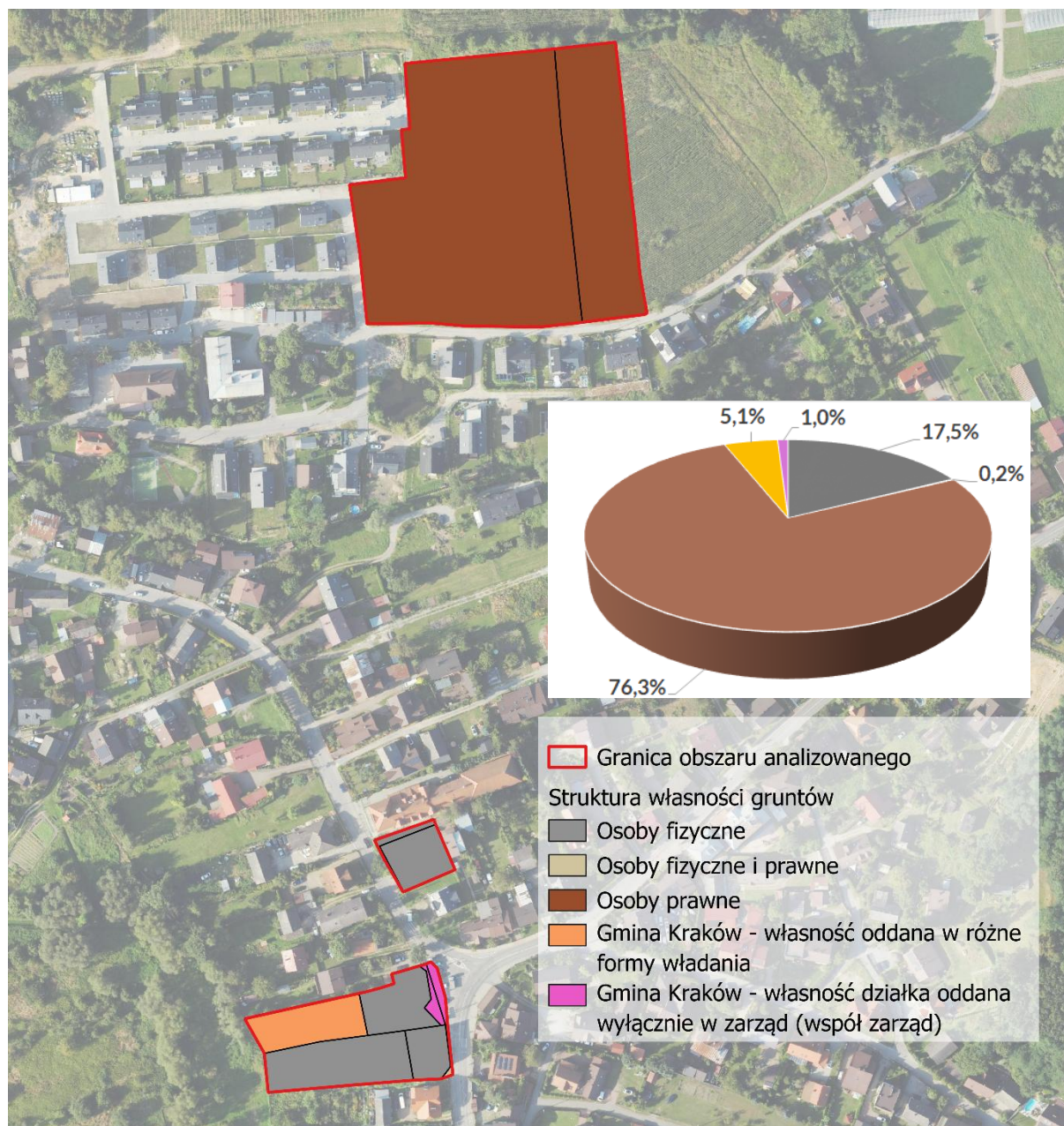
- **System ciepłowniczy**

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

3. Struktura własności gruntów

Na analizowanym obszarze największą grupę własności nieruchomości, pod względem powierzchni, stanowią działki **osób prawnych** o łącznej powierzchni ok. 1,38 ha, zajmujące ok. 76,3 % powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki **osób fizycznych**, zajmujące powierzchnię ok. 0,32 ha (17,5 %), trzecią – **działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania** – ok. 0,09 ha (5,1%).



Rysunek 8 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na 31 grudnia 2024 r.).

4. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- usytuowanie placu zabaw, w większej odległości od placówki szkolno-wychowawczej, co utrudnia korzystania z tego miejsca przez uczniów i przedszkolaków;
- niewystarczająca liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych, do obsługi wybranych budynków usługowych.

5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych

5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...)”

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych*, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*
3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości szyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, określił dla obszaru funkcjonalnego „Krakowski Obszar Metropolitalny” cel rozwoju jako wzmocnienie funkcji metropolitalnych oraz poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W ramach KOM wskazano m.in. następujące wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej:

1. *Dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych.*
2. *Kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej bez tworzenia nieuzasadnionych analizami przestrzennymi i społeczno-ekonomicznymi nowych izolowanych terenów inwestycyjnych bądź terenów o znacznej powierzchni przylegających do istniejących terenów zabudowanych.*
3. *Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy ustalić zasady zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, rozumianą jako utrzymanie lub zapewnienie ciągłości tych korytarzy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych w PZPWM.*
4. *Rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta (...) w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających jakość powietrza.*
5. *Zorganizowanie parkingów P&R przy końcowych pętlach tramwajowych i autobusowych oraz przy przystankach Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej.*

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego obejmującego m.in. Kraków, w zakresie polityki przestrzennej wskazuje się m.in. następujące kierunki działań, tj.: *ograniczenie nieuzasadnionego rozszerzania terenów inwestycyjnych i rozpraszania zabudowy poprzez bilansowanie wykorzystania już istniejących terenów i prognozy rozwojowe, oparte o systematyczny monitoring prowadzony w skali KOM; wykorzystanie terenów zielonych dla kształtowania ciągów przestrzeni publicznych o charakterze sportowym, rekreacyjnym i edukacyjnym.*

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

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

Ponadto, w toku procedury planistycznej, o której mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o *podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu* zostanie powiadomiony m.in. *zarząd województwa*, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w opracowywanym projekcie planu miejscowego.

5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomach II i III wraz

z rysunkiem Studium – plansze K1-K6, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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

1. Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
2. Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), (...)), (...), (...), (...), (...), (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni (...) i zieleni nieurządzonej (ZR). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) (...);
3. Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;
4. Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), (...)), (...), (...), (...), (...), (...) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;
5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), (...)), (...), (...), (...), (...), (...) wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;
8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
 - 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, (...), (...)), (...), (...), (...), (...), (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
 - 2) w terenach zieleni (...) i nieurządzonej (ZR), (...) bez możliwości powiększenia tego terenu;

10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
11. 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;
12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni (...) i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
14. (...);
15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 55 Tyniec** w następujących kategoriach terenów wyznaczone w Studium:

- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **ZR** – Tereny zieleni nieurządzonej
- **KD** – Tereny komunikacji

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

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, zieleni 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.

Tabela 2 Struktura terenów wg Studium, w obszarze objętym analizą.

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	1,51	83,1
Tereny zieleni nieurządzonej - ZR	0,29	16,1
Tereny komunikacji - KD	0,01	0,8
Razem:	1,81	100,0

Źródło: opracowanie własne BP

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III *Studium*, w granicach obszaru objętego analizą, określone zostały:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż istniejących dróg do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejąca zieleń naturalna do utrzymania;
- (...);
- Wzmocnienie roli jednostki jako obszaru rekreacji i wypoczynku o znaczeniu ponadlokalnym poprzez wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Tyniecką, ul. Skotnicką i z autostradą A4.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym (...);
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- (...);
- 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) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m (...);
- (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W jednostce zachowane układy urbanistyczne dawnych wsi wraz z tradycyjną zabudową mieszkaniową; występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków (...), liczne stanowiska archeologiczne, a także odcinki historycznych traktów drożnych - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje (...), (...), układy dawnych wsi Tyniec, (...);
 - Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje Wzgórze Klasztorne, Grodzisko, Las Tyniecki,
 - zachowanie dominanty zespołu opactwa benedyktynów
 - Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość obszaru; występują wysokie walory krajobrazu - urozmaicona rzeźba terenu (wzniesienia, strome wapienne skały, parowy i wąwozy), dolina Wisły, zbiorowiska leśne;
 - (...);

- wysokie walory widokowe z możliwością obserwacji dalekich panoram z licznych punktów i ciągów widokowych obejmuje całość jednostki, (...);

- Nadzoru archeologicznego;

- obejmuje większość obszaru.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Wsch. część jednostki proponowana do objęcia granicami Parku Kulturowego „Tyniec” (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);

- Zachowanie istniejących układów dawnych wsi Tyniec (...);

- Zachowanie i ochrona zabudowy tradycyjnej i zabytkowej - form i gabarytów obiektów (budynki murowane, parterowe oraz relikty [jedn. urb._55/Uj] 307 zabudowy drewnianej);

- stosowanie tradycyjnych form i gabarytów dla zabudowy projektowanej;

- zachowanie wysokich walorów krajobrazu, w tym urozmaiconej rzeźby terenu;

- zachowanie możliwości obserwacji dalekich panoram oraz wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych (m.in. osi widokowej opactwo benedyktynów - klasztor oo. kamedułów na Bielanach).

(...)

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- W całości w Bielańsko Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- (...);
- Siedliska chronione;
- (...);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- (...);
- Obszary wymiany powietrza;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wiśła) – fragmentarycznie;
- (...);
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- (...);
- Parki rzeczne;
- Obszary o (...) wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej).

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej);

- (...)

Transport zbiorowy:

- linie autobusowe komunikacji miejskiej.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

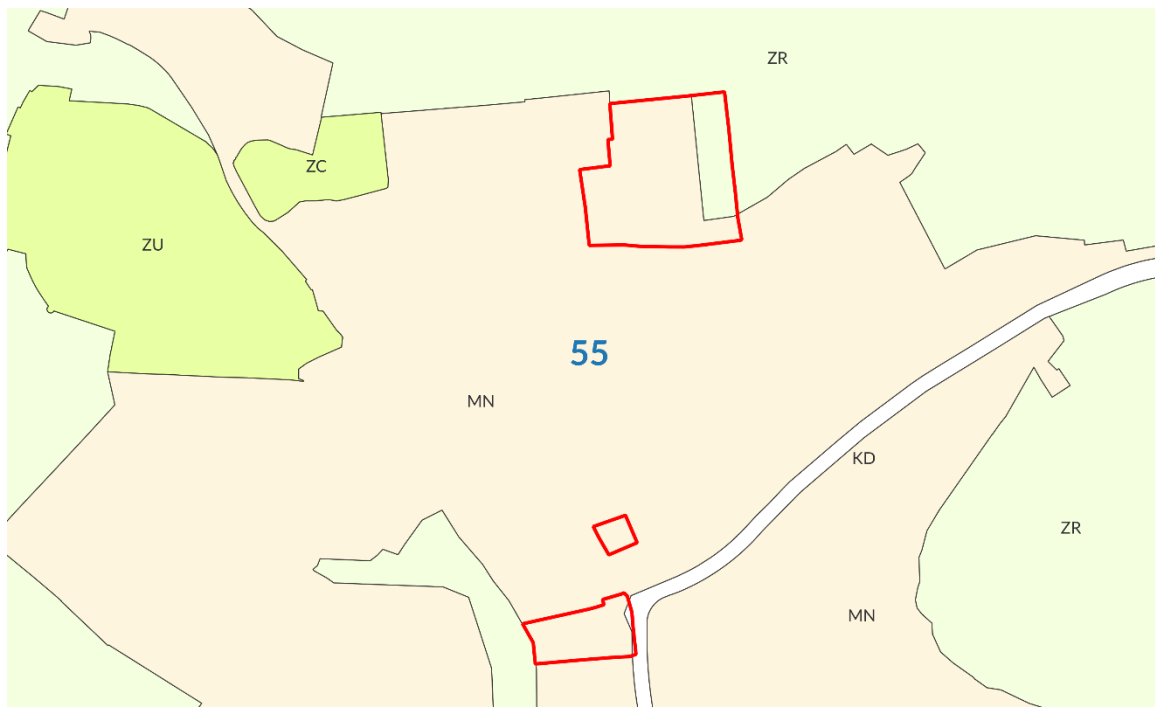
- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej; Planowana rozbudowa miejskiego systemu wodociągowego oraz miejskiego systemu kanalizacyjnego
- (...);

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących głównych przewodów gazowych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 220 kV;
- (...).

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

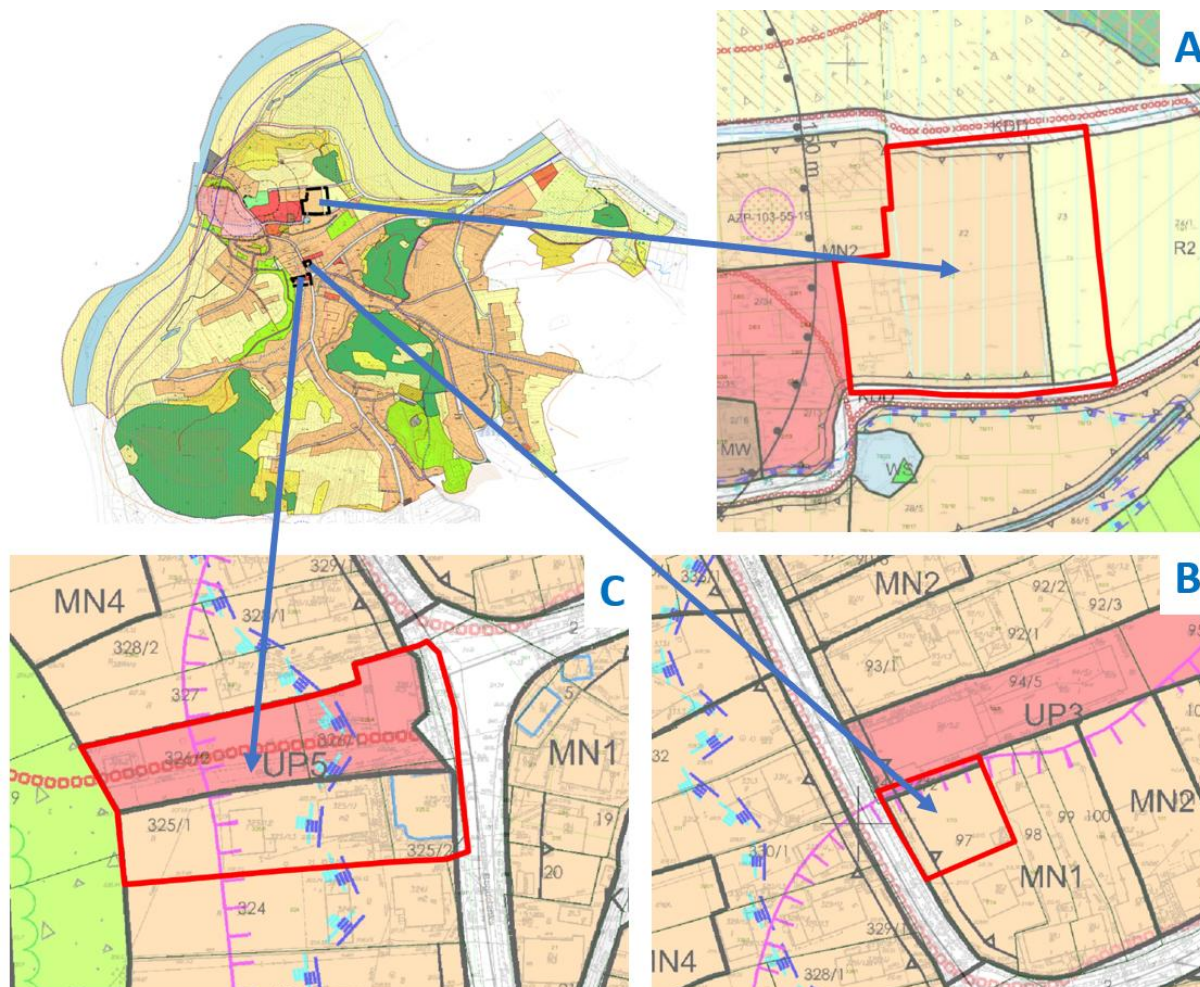
- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 10 %.



Rysunek 9 Fragment planszy K1 Studium z granicą obszaru objętego analizą.

5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru analizowanego obowiązują od 8 lutego 2013 r. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Tyniec – Osiedle**” (uchwała Nr LXIII/898/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 grudnia 2012 r.).



Rysunek 10 Fragmenty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Osiedle” objęte analizą.

Tabela 3 Wybrane wskaźniki ze Studium i mpzp dla obszarów objętych analizą

Obszar	Przeznaczenie w MPZP	Kierunek w STUDIUM	Wys. w mpzp	Wys. w Studium	P. biol. w mpzp	P. biol. w Studium
A	MN2	MN	9-11 m	11 m	70%	50-70%
	R2	ZR	9 m	---	---	90%
B	UP3	MN	11 m	11 m	---	50-70%
	MN1	MN	9-11 m	11 m	70%	50-70%
C	UP5	MN	11 m	11 m	70%	50-70%
	MN1	MN	9-11 m	11 m	70%	50-70%

Źródło: Opracowanie własne BP

6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

W granicach analizowanego obszaru w okresie od dnia **1 stycznia 2020 r.** do dnia **30 grudnia 2024 r.** została wydana **1 decyzja o pozwoleniu na budowę** (dla inwestycji mogącej znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowa decyzja

dotyczyła m. in. Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Bogucianka (1).

Ponadto w tym czasie została wydana **1 decyzja na realizację inwestycji drogowej** dotycząca m. in.: Rozbudowy drogi powiatowej 2233K (ul. Bogucianka) w ramach zadania pn.: „Budowa chodnika jednostronnego wraz z odwodnieniem przy ul. Bogucianka, od skrzyżowania ul. Benedyktyńskiej, ul. Bolesława Śmiałego i ul. Bogucianka, po prawej stronie od skrzyżowania ul. Bogucianka z ul. Wąlgierza Wdalego” (2).



Rysunek 11 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę w obszarze objętym analizą
(stan od 1 stycznia 2020 r. do 30 grudnia 2024 r.).

Na dzień **30 grudnia 2024 r.** nie toczą się żadne postępowania w sprawie pozwolenia na budowę.



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

6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Ze względu na to, iż w granicach analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec-Osiedle”, to nie było podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

Tabela 4 Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2831	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tyniec – Osiedle” w zakresie zapisów dotyczących infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji)	31.07.2017

Źródło: opracowanie własne BP



Rysunek 12 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami w obszarze objętym analizą.

6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zagospodarowanie terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako inwestycyjne (MN).

W oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinventaryzowano:

- działki zainwestowane (budynki, drogi, zieleń urządzona),
- działki zainwestowane, możliwe do przekształceń,
- działki niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym.

Następnie na podstawie ww. inwentaryzacji sporządzono mapę przedstawiającą tereny możliwe do przekształcenia (tereny oznaczone na poniższym rysunku) wraz z obliczeniem ich łącznej powierzchni.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 1,51 ha.



Rysunek 13 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania w obszarze objętym analizą.

W ramach terenów inwestycyjnych ok. 0,50 ha stanowią działki określone już jako zainwestowane (posiadające w swych granicach obiekt budowlany), działki pełniące obecnie funkcje dróg i dojazdów (wskazane w ewidencji użytków jako działki drogowe) i działki z zielenią urządzoną. Powierzchnia działek niezabudowanych oraz działek możliwych do przekształceń wynosi ok. 1,01 ha.

7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Główne cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zapewnienie warunków formalnych dla realizacji postulatów, o które wnioskują mieszkańcy Tyńca, tj. zmiany kierunku zagospodarowania w planie miejscowym w związku z potrzebą zmiany przeznaczenia:

- dla działek 97/3, 94/2 obr. 73 Podgórze, położonej przy ul. Benedyktyńskiej – pod realizację placu zabaw dla dzieci oraz realizację miejsc postojowych;
- dla działek nr 72 i 73 obr. 73 Podgórze, położonych przy ul. Dziewiarzy – pod realizację nowej placówki kulturalno-oświatowej;
- dla działek nr 326/2 i 326/4 obr. 73 Podgórze – pod realizację lokalnego parkingu dla mieszkańców.

8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego

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

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

9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium

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

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

Dla obszaru objętego analizą Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania dla:

- **83,1%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **16,1%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**);
- **0,8%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu miejscowego i pozwalają zakładać, że sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium wykazała, że plan miejscowy będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

10. Niezbędny zakres prac planistycznych

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

1. Zebrania materiałów wejściowych.

2. Ewentualnej aktualizacji lub nowego opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Przeprowadzenie konsultacji społecznych.
7. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
8. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

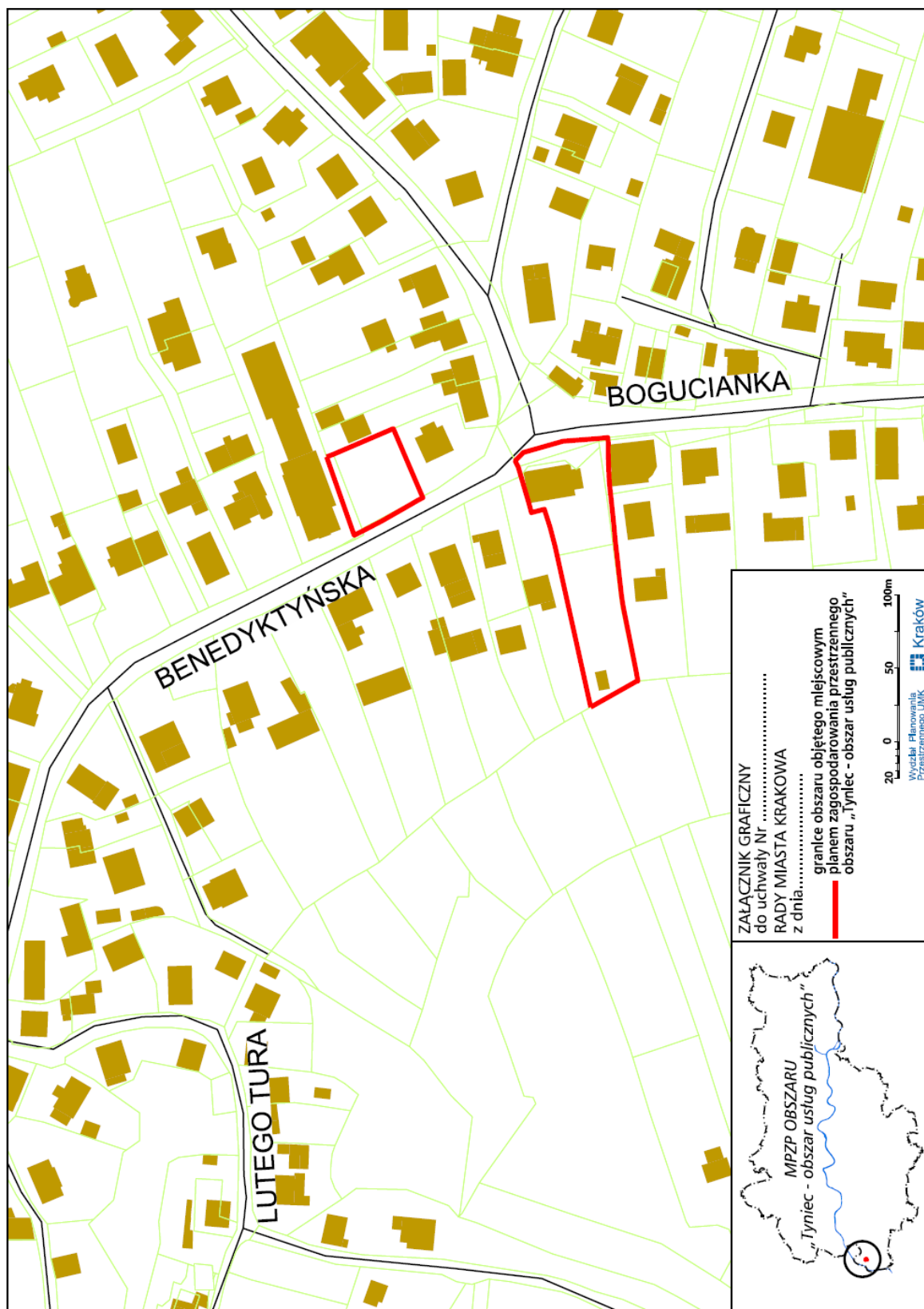
11. Podsumowanie

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania poprzedzającej podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

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

Sporządzona dla obszaru „Tyniec – obszar usług publicznych” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych ich rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Niemniej z uwagi ewentualne koszty związane z wykupem terenu przewidzianego w przyszłym planie pod realizację inwestycji celu publicznego, aktualnie przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, Prezydent Miasta Krakowa proponuje objęcie pracami planistycznymi mniejszego obszaru. Plan miejscowy powinien zostać sporządzony na potrzeby wydzielenia terenów i określenie zasad realizacji inwestycji celu publicznego w postaci placu zabaw dla dzieci wraz z miejscami postojowymi przy ul. Benedyktyńskiej oraz lokalnego parkingu dla mieszkańców przy ul. Bogucianka.

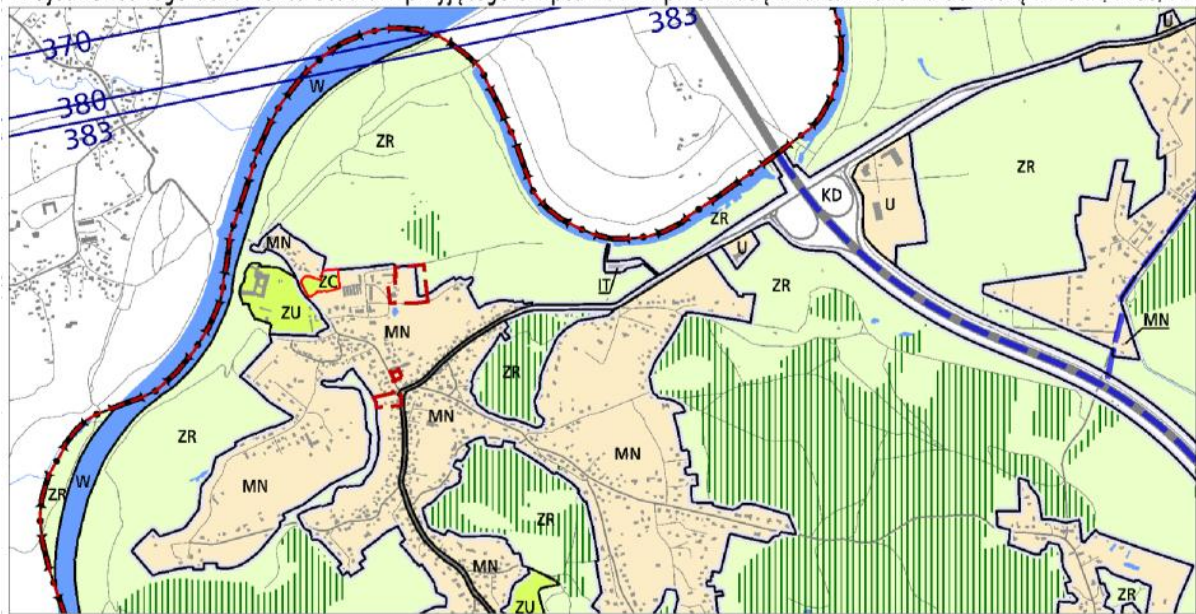


Rysunek 14 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Tyniec – obszar usług publicznych”.

12. 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 analizą			
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 usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności		tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		tereny przemysłu i usług
			tereny cmentarzy
			tereny zieleni urządzonej
			tereny zieleni nieurządzonej
			tereny infrastruktury technicznej
			tereny wód powierzchniowych śródlądowych
			tereny kolejowe
			tereny komunikacji
			granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

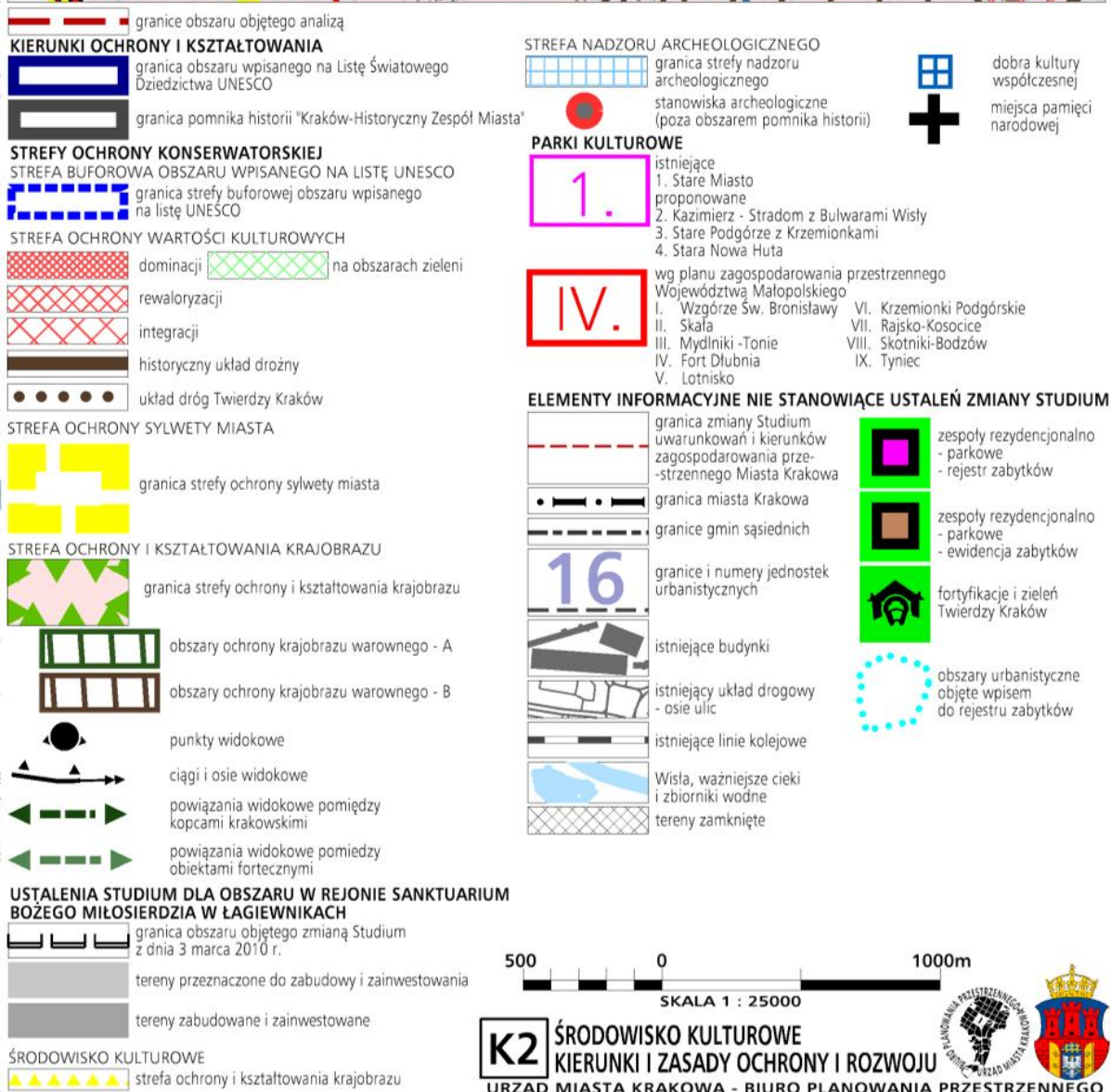
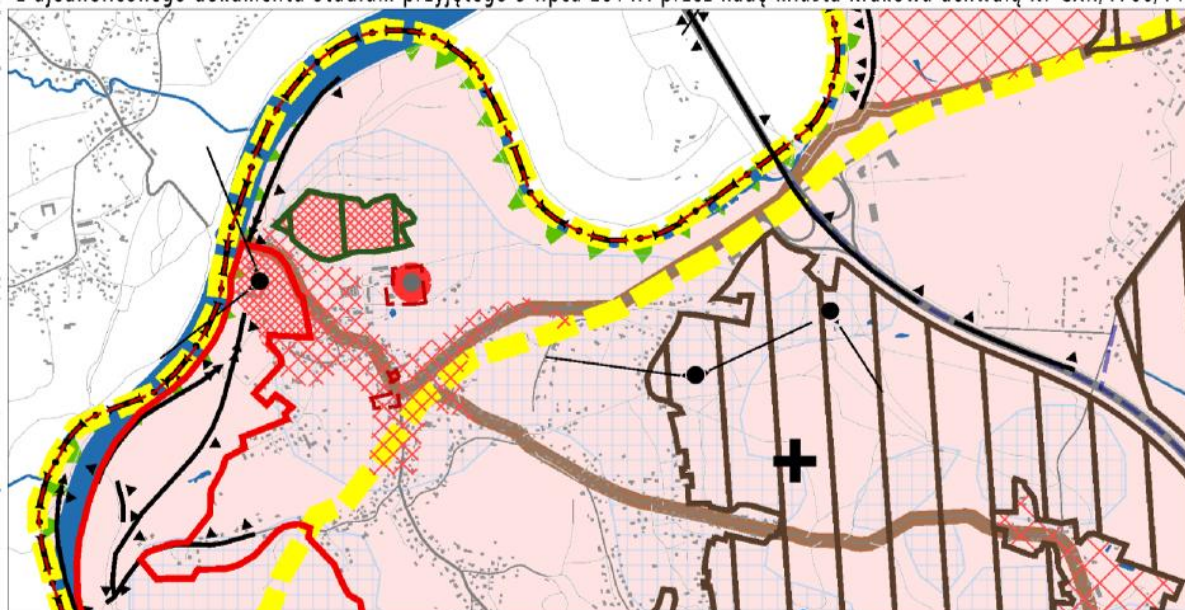
ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ			
	główne ciągi śródmiejskie		główne ciągi komercyjne
	główne ciągi miejskie		główne ciągi "zielonych alei"
			granica obszaru centrum
			granica obszaru śródmiejskiego

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

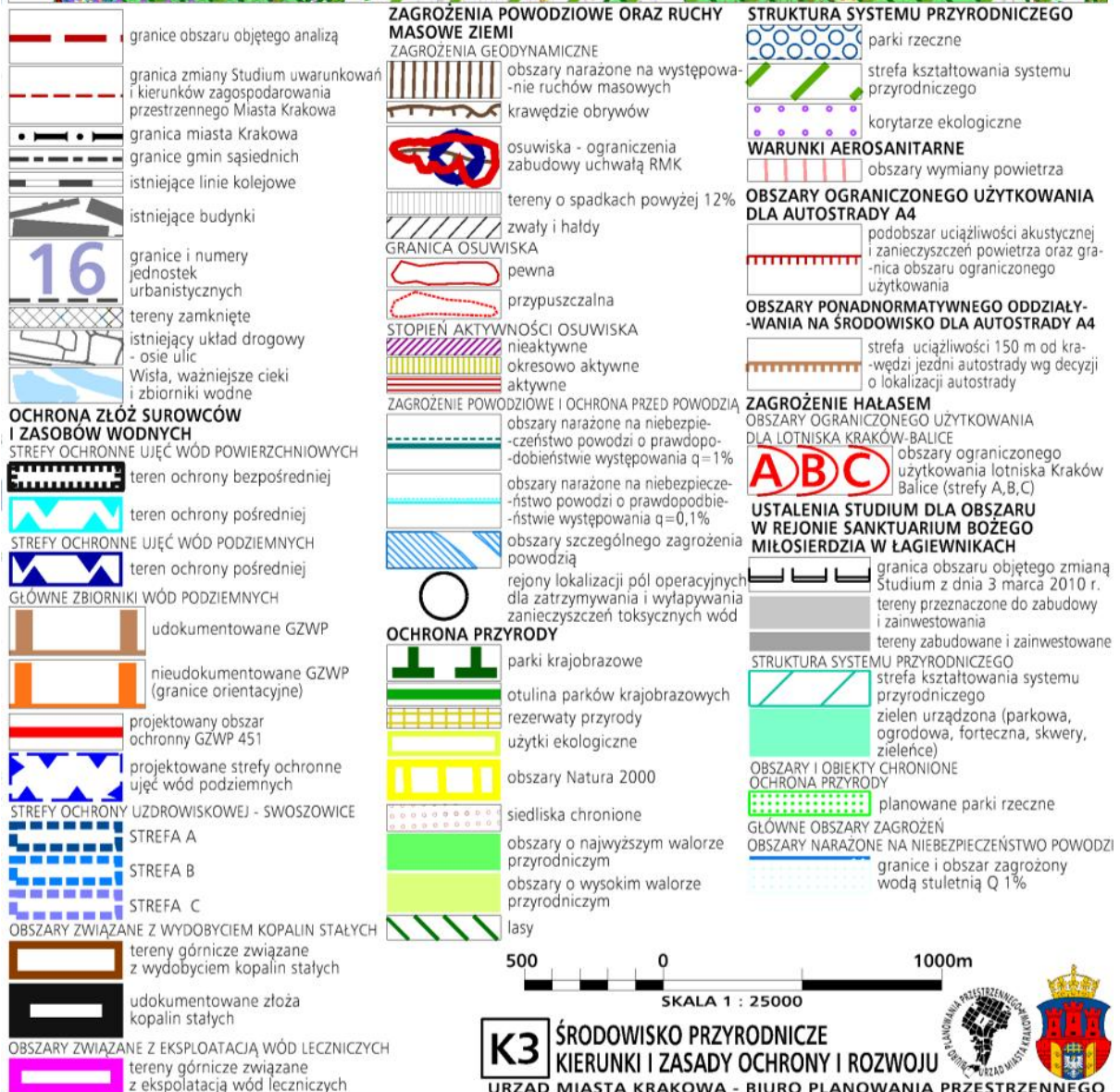
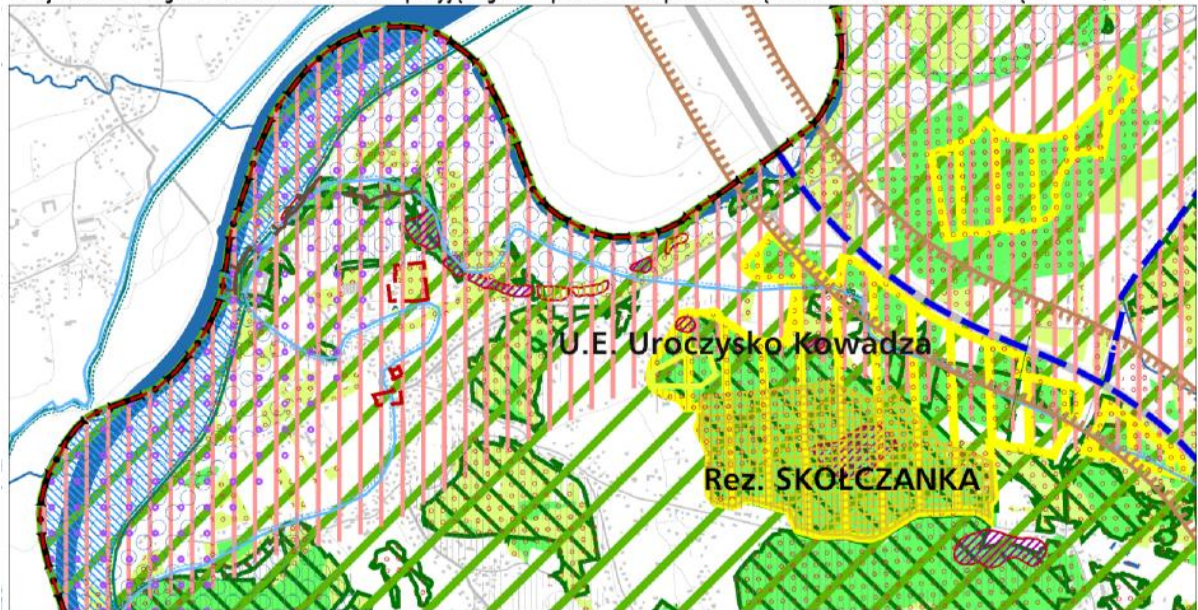
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH		ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ	
	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		1. Zakrzówek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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW		500 0 1000m	
	tereny zieleni publicznej	SKALA 1 : 25000	
	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej	K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA	
	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych	KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU	
	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych	URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO	
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania		

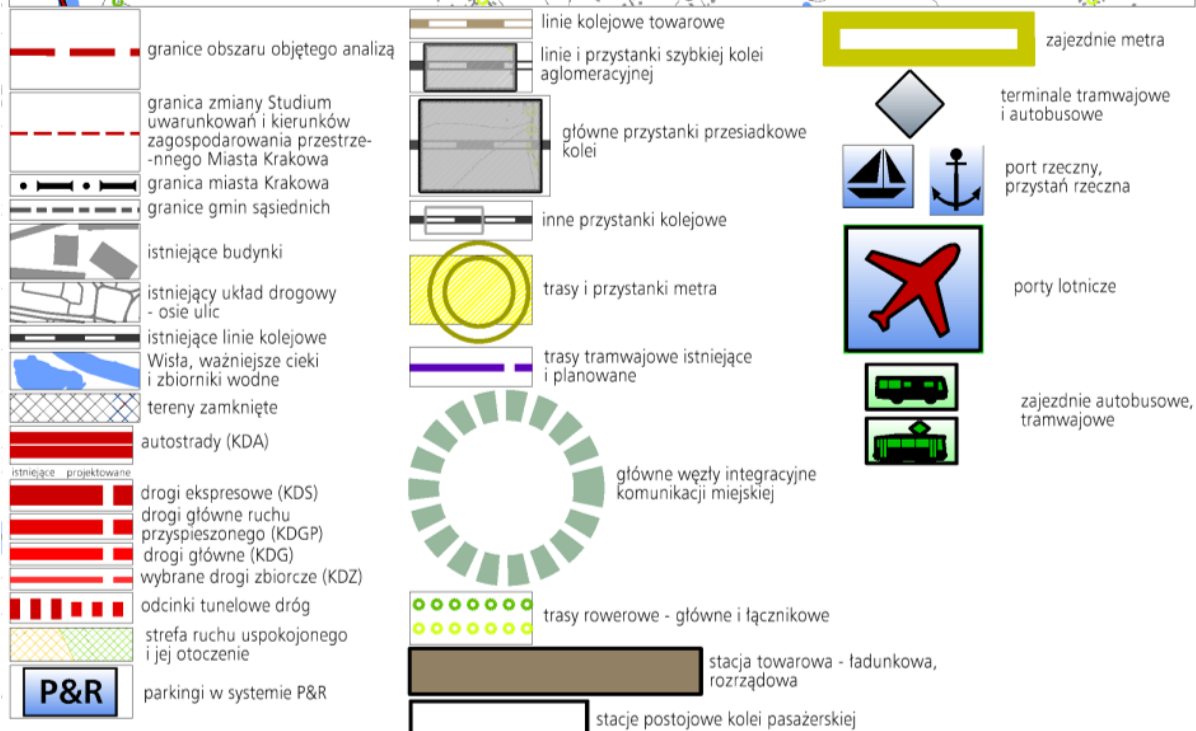
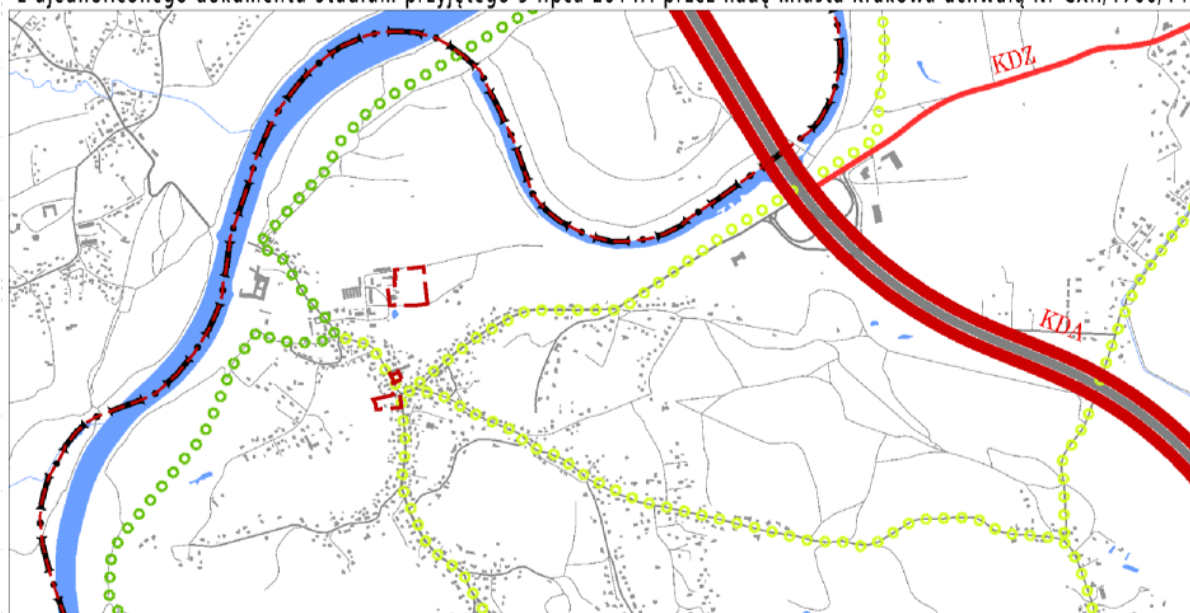
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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



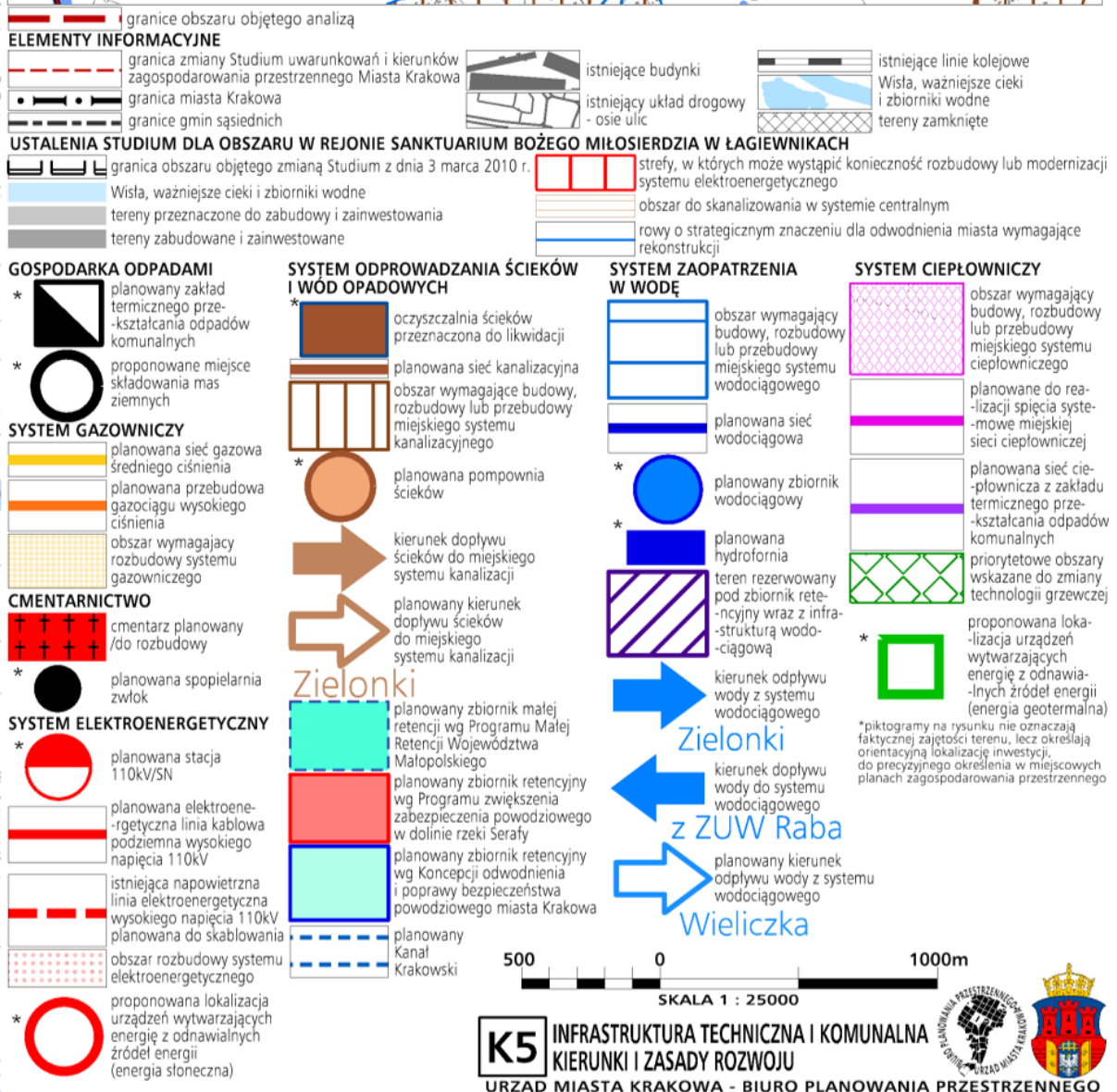
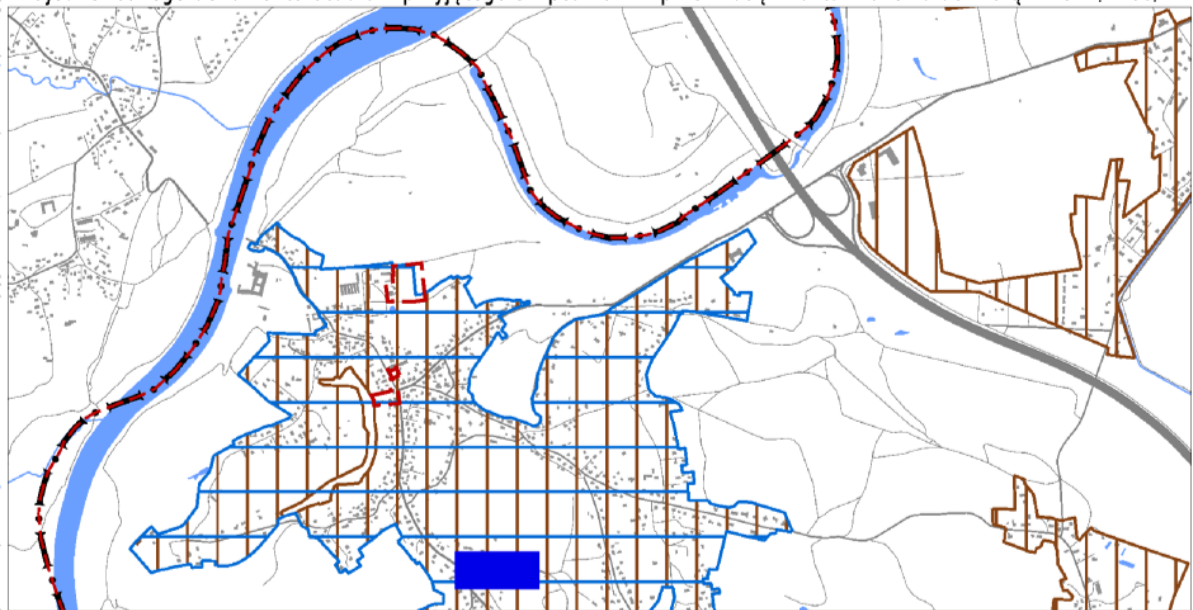
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



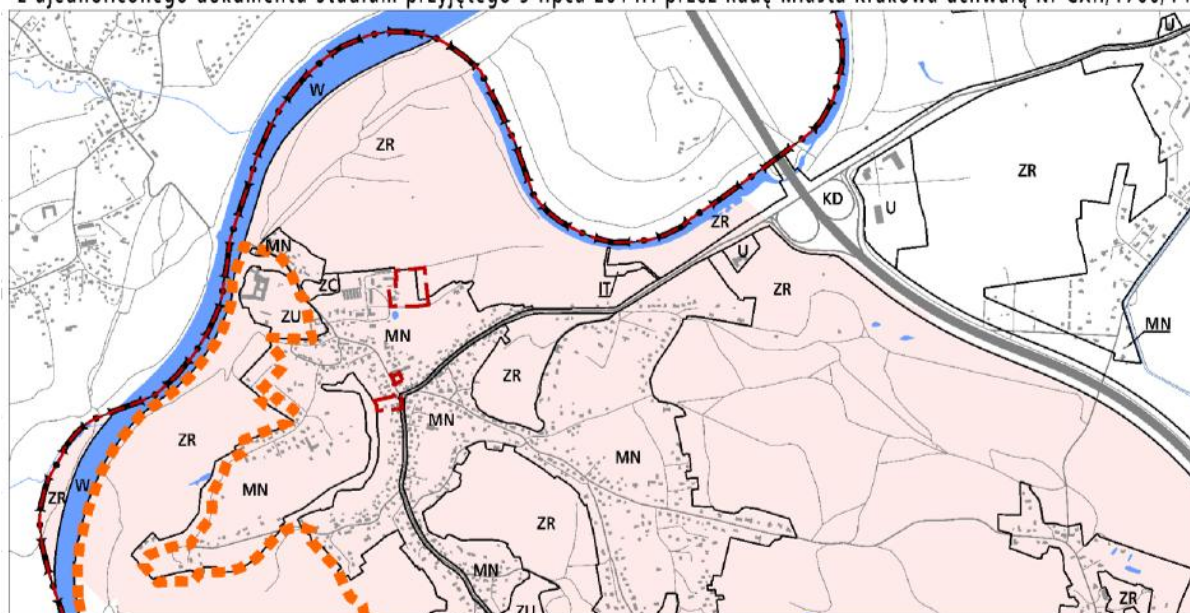
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH



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 ujednolitego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

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

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

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

	granicę 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)
	granicę 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

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000



K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

