

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

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



URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Małgorzata Kuzianik</i>
Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Grzegorz Janyga</i>
Opracowanie:	<i>Beata Wojda-Mucha (BP-10) Tomasz Ziółkowski (BP-10)</i>

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** (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

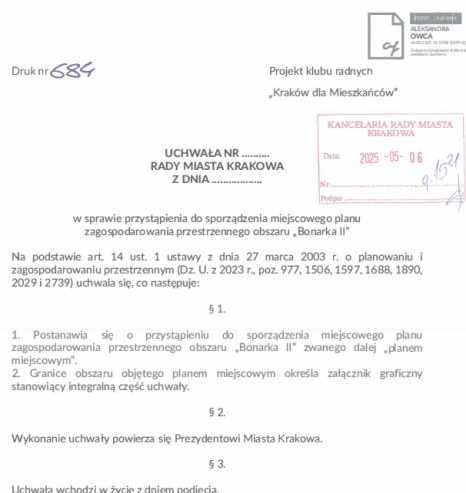
Spis treści

1. Podstawa opracowania analizy	4
2. Położenie obszaru opracowania	4
3. Stan zainwestowania	5
4. Obsługa komunikacyjna obszaru	6
5. Struktura użytkowania gruntów wg EGiB	6
6. Struktura własności gruntów	6
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego	7
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	7
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe	11
8. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	12
8.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę	12
8.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	13
9. Główne założenia i cele planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	14
10. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	14
11. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	14
12. Niezbędny zakres prac planistycznych	15
13. Podsumowanie	15
14. Załączniki graficzne	16

1. Podstawa opracowania analizy

Podstawą do rozpoczęcia prac nad analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka II” jest projekt uchwały Rady Miasta Krakowa (wg druku nr 684) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka II”.

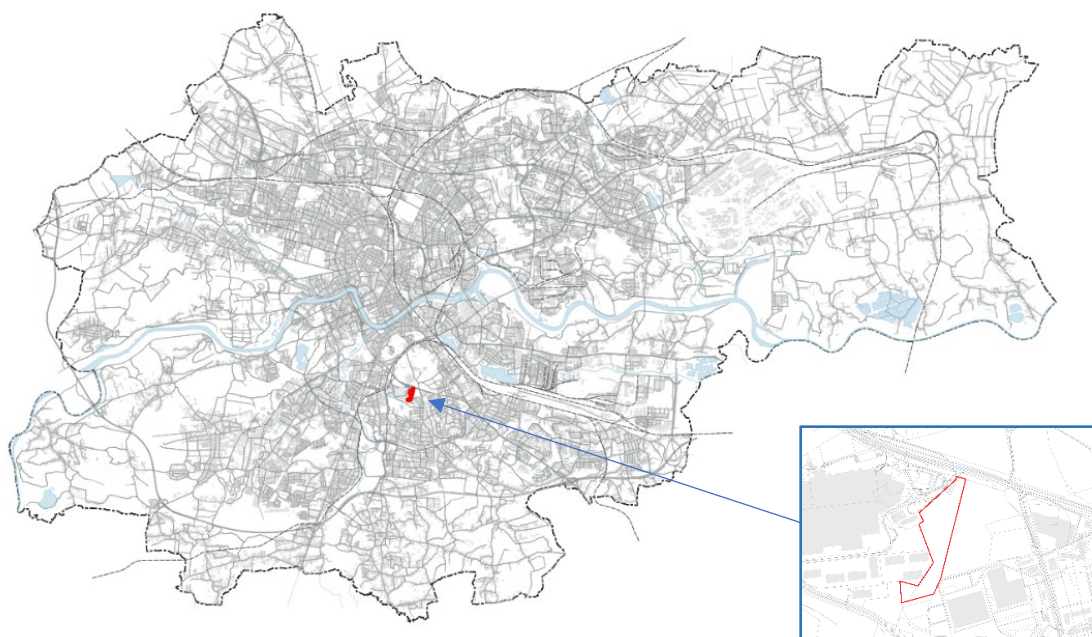
W uzasadnieniu autorzy projektu wskazują na potrzebę uzupełnienia luki planistycznej dla tej części obszaru miasta, powstałej po unieważnieniu przez sąd obowiązującego wcześniej na tym obszarze fragmentu planu miejscowego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A.



Rys. 1 Projekt uchwały Rady Miasta Krakowa wg druku 684

2. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty analizą położony jest w środkowej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XI Podgórze Duchackie w obrębie 47 oraz w niewielkim zakresie w obrębie 29 Podgórze. Zlokalizowany jest pomiędzy ulicami Henryka Kamieńskiego (od północy) i Puskarską (od południa). Obejmuje działki nr 261/2 i 261/3 obr. 47 Podgórze oraz części działek nr: 261/4, 263/29, 13/11, 13/17, obr. 47 Podgórze i 144/7 obr. 29 Podgórze. Łączna powierzchnia analizowanego obszaru wynosi: **2,643 ha**.



Rys. 2 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta



Rys. 3 Granice obszaru objętego analizą.

3. Stan zainwestowania

Obszar objęty analizą obecnie pozostaje niezainwestowany.



Rys. 4 Ortofotomapa (2023 r.) z granicami obszaru objętego analizą.

4. Obsługa komunikacyjna obszaru

Analizowany obszar dysponuje dostępem do drogi publicznej od północnej strony, poprzez jedno z rond wchodzących w skład układu komunikacyjnego obsługującego zlokalizowane po zachodniej stronie centrum handlowe i stację paliw.

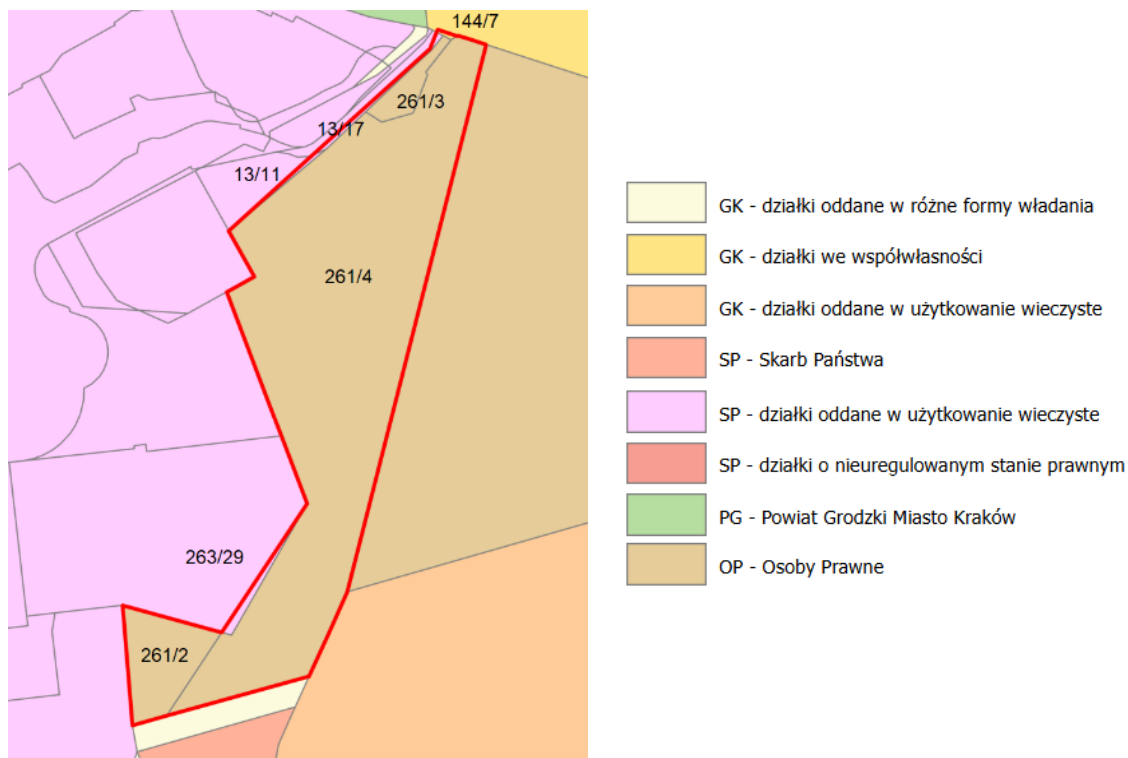
5. Struktura użytkowania gruntów wg EGiB

Działki zlokalizowane na obszarze objętym analizą zostały sklasyfikowane w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) w następujący sposób:

- nr 261/4 obr. 47 Podgórze – rodzaj użytku gruntowego: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
- nr: 261/3, 261/2, 13/17 obr. 47 Podgórze – rodzaj użytku gruntowego: Tr – Tereny różne;
- nr: 263/29, 13/11 obr. 47 Podgórze – rodzaj użytku gruntowego: Bi – Inne tereny zabudowane;
- nr 144/7 obr. 29 Podgórze – rodzaj użytku gruntowego: dr – drogi.

6. Struktura własności gruntów

Zlokalizowane na obszarze objętym analizą działki nr: 261/2, 261/3, 261/4 obr. 47 Podgórze stanowią własność osób prawnych, działka nr 263/29 obr. 47 Podgórze jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej, działka nr 144/7 obr. 29 Podgórze stanowi własność Gminy Kraków oraz Miasta Krakowa w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa, natomiast działki nr: 13/11, 13/17 obr. 47 Podgórze stanowią własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Tauron Dystrybucja S.A. obr. 47 Podgórze.



Rys. 5 Struktura własności

7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego

7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 ((...), (...), (...)), (...), usługi (U, (...)), (...) oraz (...) i (...) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową ((...), (...), (...)), (...), usługi (U, (...)), (...) oraz (...) i (...) 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 ((...), (...), (...)), (...), usługi (U, (...)), (...) oraz (...) i (...) 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 ((...), (...), (...)), (...), usługi (U, (...)), (...) oraz (...) i (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy;
 - 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) (...), bez możliwości powiększenia tego terenu;
 10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
 11. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
 13. Wysokość zabudowy w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) (...) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
 14. Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztornymi itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;
 15. (...);
 16. (...);

17. (...);
18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustaloną w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w granicach **strukturalnej jednostki urbanistycznej (SJU) nr 14 Kopiec Krakusa - Bonarka** w kategorii terenów wyznaczonej w Studium jako:

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

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.

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

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- (...);
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Henryka Kamieńskiego, ul. Walerego Sławka.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- (...)
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, (...);
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

wskaźniki zabudowy:

- (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16 m w rejonie ul. Henryka Kamieńskiego (...) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Bonarka w kierunku ul. Walerego Sławka do 40 m, (...);
- (...).

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje jednostkę z wyjątkiem fragmentów w pld.-wsch. części;
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje ptn. część jednostki (...)
 - (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki,
 - (...).
- Nadzoru archeologicznego:
 - (...).

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- (...);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- (...).

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi kładu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - (...),
 - ul. Henryka Kamieńskiego - w klasie Z,

- ul. Walerego Sławka - w klasie Z;

Transport zbiorowy:

- (...);

- linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Południowo-zachodnia część jednostki zlokalizowana w obszarze wymagającym rozbudowy systemu gazowniczego;
- (...).

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;
- Lokalizacji Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN Bonarka, zbiorników wodociągowych Krzemionki (...).



Rys. 6 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

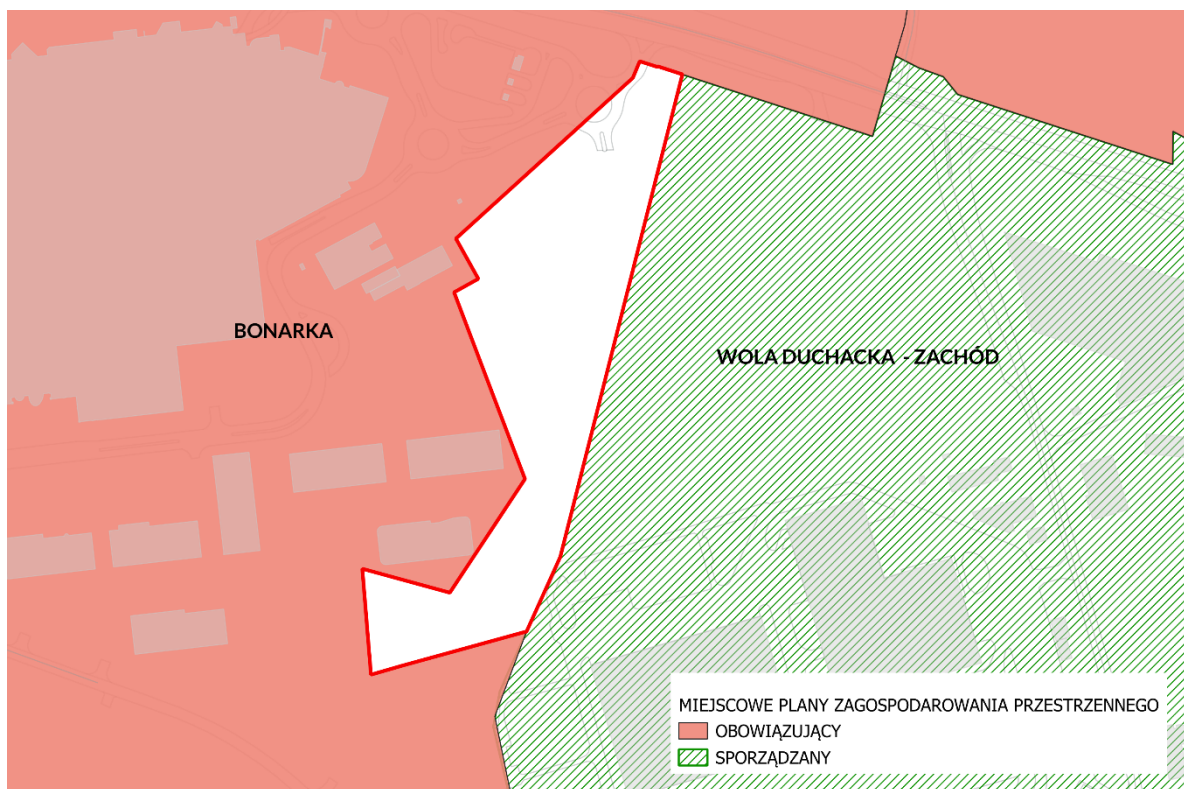
7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Analizowany obszar nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą (od strony południowej, zachodniej i północnej), obowiązują ustalenia obowiązującego od 29 kwietnia 2006 r.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka” – uchwała Nr CI/1020/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lutego 2006 r.

Od wschodniej strony analizowanego obszaru, w oparciu o uchwałę Nr CII/2777/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. prowadzone są prace planistyczne nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód”.



Rys. 7 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie.

8. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

8.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analizowany obszar stanowi część terenu, dla którego 17 października 2007 r. wydana została ostateczna decyzja Nr 2531/07 z dnia 17.10.2007 r. (znak: AU-01-2.GPA.73531-1492/07) o udzieleniu pozwolenia na budowę obiektu handlowo-usługowego. Pozostała część zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowana jest po wschodniej stronie analizowanego obszaru – na działkach nr 261/4, 14/5 i 13/39 obr. 47 Podgórze.

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Prezydent Miasta Krakowa
10-533 Kraków, Rynek Podgórski 1
AU-01-2. GPA: 73531 – 1492 / 07
Kraków 17.10.2007r

DECYZJA NR 2531 / 07

Na podstawie art.28, art.33, ust.1 art.34 ust.4 i art.36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane /Dz. U. Nr 156 poz.1118 z 2006r tekst jednolity/ oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst z 2000r Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z późniejszymi zmianami/.

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 24.08.2007r

Zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla : [REDAKOWANE]

zamierzenie budowlane: budowa obiektu handlowo-usługowego wraz z parkingiem podziemnym i naziemnym, wewnętrzną infrastrukturą techniczną t.j. instalacjami; wod.-kan.; sygnalizacji p.poż., i hydrantów,, elektrycznymi, oświetleniowymi, gazu, wentylacji, oddymiania i klimatyzacji, teletechnicznymi a także wewnętrzną infrastrukturą drogową i odwodnieniem budynku z przyległym zagospodarowaniem oraz zbiornikiem retencyjnym wód opadowych - na dz. nr 261/1, 13/5, 13/39, 14/5 Obr 47-Podgórze, fragmentem przyłącza; gazowego i teletechnicznego - na dz. nr 261/1 Obr 47-Podgórze, linii kablowych zasilających GPZ - na dz. nr 261/1, 12/1 Obr 47-Podgórze, przebudowy fragmentu wewnętrznej drogi dojazdowej wraz z budową połowy wewnętrznego ronda na działkach nr 261/1, 13/17 Obr 47-Podgórze
u zbiegu ulic Kamieńskiego i Walerego Sławka w Krakowie – Zadanie Inwestycyjne Nr 1.

rodzaj obiektu bądź robót budowlanych : j.w.

adres zamierzenia budowlanego : ul. Kamieńskiego /Walerego Sławka

zlokalizowany na działkach nr 261/1, 13/5, 13/39, 14/5, 12/1, 13/17 Obr 47-Podgórze

Rys. 8 Fragment decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla analizowanego obszaru

8.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Po unieważnieniu przez sąd ustaleń planistycznych (DWOPMK-etap A, obszar nr 143) dla obszaru objętego analizą złożone zostały w lutym 2025 r. 4 wnioski (postępowania znak: AU-02-4.6730.2.42.2025.MKA, AU-02-4.6730.2.43.2025.MKN, AU-02.4.6730.2.39.2025.MKA oraz AU-02-4.6730.2.40.2025.MKN) o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych dot. budowy budynków wielorodzinnych z usługami, dla których ostatecznie Inwestor w dniu 23 maja 2025 r. wystąpił z wnioskami o ich wycofanie. Wskutek tego postępowania administracyjne dotyczące wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowych inwestycji zostały zakończone w dniu 28 maja 2025 r. pozostawieniem bez rozpoznania (postępowania: AU-02-4.6730.2.42.2025.MKA, AU-02.4.6730.2.43.2025.MKN) oraz wydaniem decyzji o umorzeniu postępowanie (postępowania: AU-02-4.6730.2.39.2025.MKA oraz AU-02.4.6730.2.40.2025.MKN).

Tym samym, na czas sporządzania niniejszego opracowania, na obszarze objętym analizą nie jest prowadzone żadne postępowanie o wydanie warunków zabudowy.

9. Główne założenia i cele planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie ze wskazaniem z uzasadnienia do projektu uchwały (wg druku nr 864) jest:

- uzupełnienie luki planistycznej w związku z unieważnieniem przez sąd dotychczasowych ustaleń planistycznych;
- ochrona terenu wskazanego w Studium jako nieinwestycyjny przed zabudową;
- ustalenie warunków zagospodarowania terenu zgodnie z wytycznymi zaktualizowanego w 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

10. 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 jako teren zabudowy usługowej (U) oraz teren zieleni urządzonej (ZU).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium nie są sprzeczne 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.

11. 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.

12. 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.

13. Podsumowanie

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

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

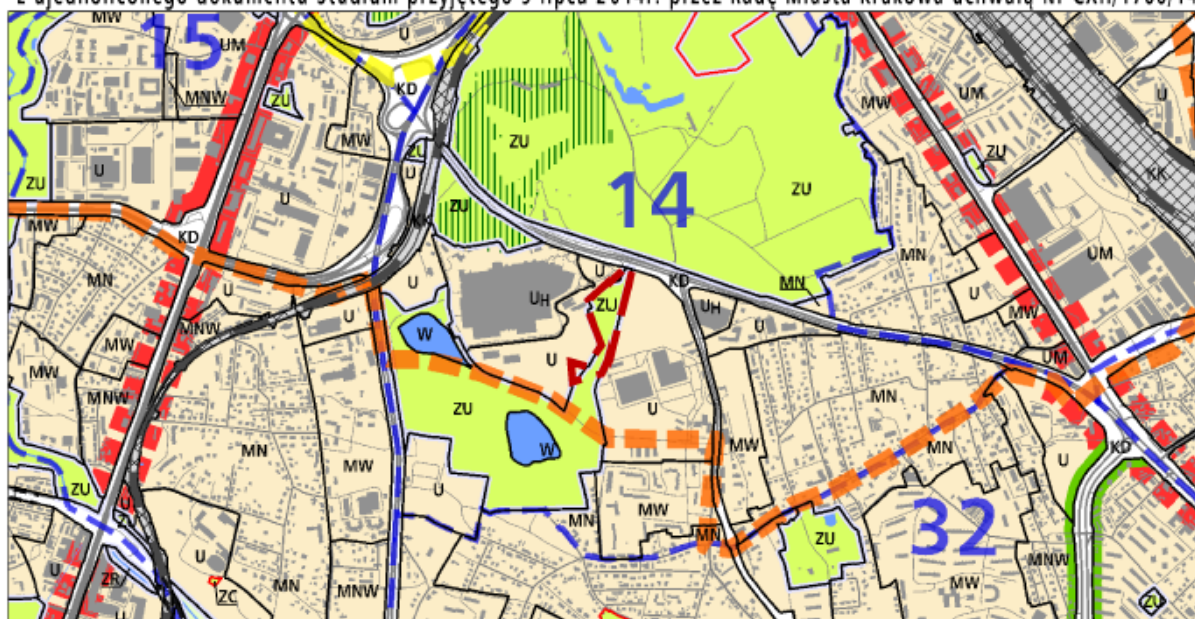
Sporządzona dla obszaru „Bonarka II” analiza wykazała możliwość sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Biorąc pod uwagę kwestię braku ustaleń planistycznych na analizowanym terenie, chęć utrzymania nieinwestycyjnego charakteru – zgodnie z wytycznymi Studium, w kontekście możliwej do zrealizowania przez potencjalnych inwestorów niepożądanego zabudowy w oparciu o indywidualne decyzje administracyjne, zasadnym jest podjęcie działań zmierzających do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niemniej jednak oddzielną kwestią do rozstrzygnięcia jest zasadność podejmowania działań inicjujących nowe prace planistyczne wobec terenów o wątpliwej wartości przyrodniczej, stanowiących część większego obszaru, dla którego Inwestor dysponuje ostatecznym pozwoleniem na budowę.

14. 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			
	MN	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :	
	MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
	MW	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	
		granicę oddzielającą 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		Wista, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonym korytarzu drogowym
	istniejące linie kolejowe				

USTALENIENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUMIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

	granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.	ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ	
	Wista, 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

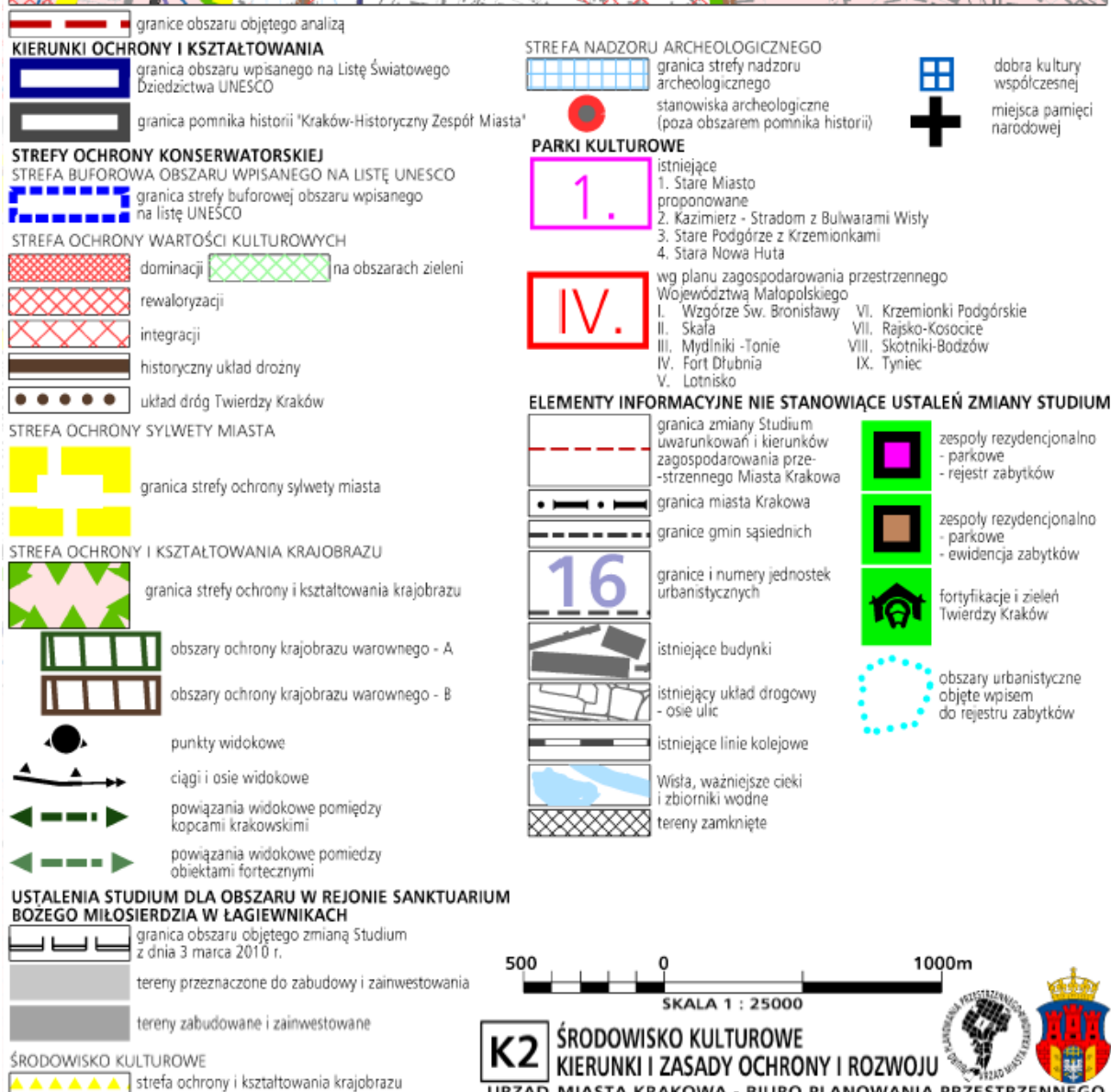
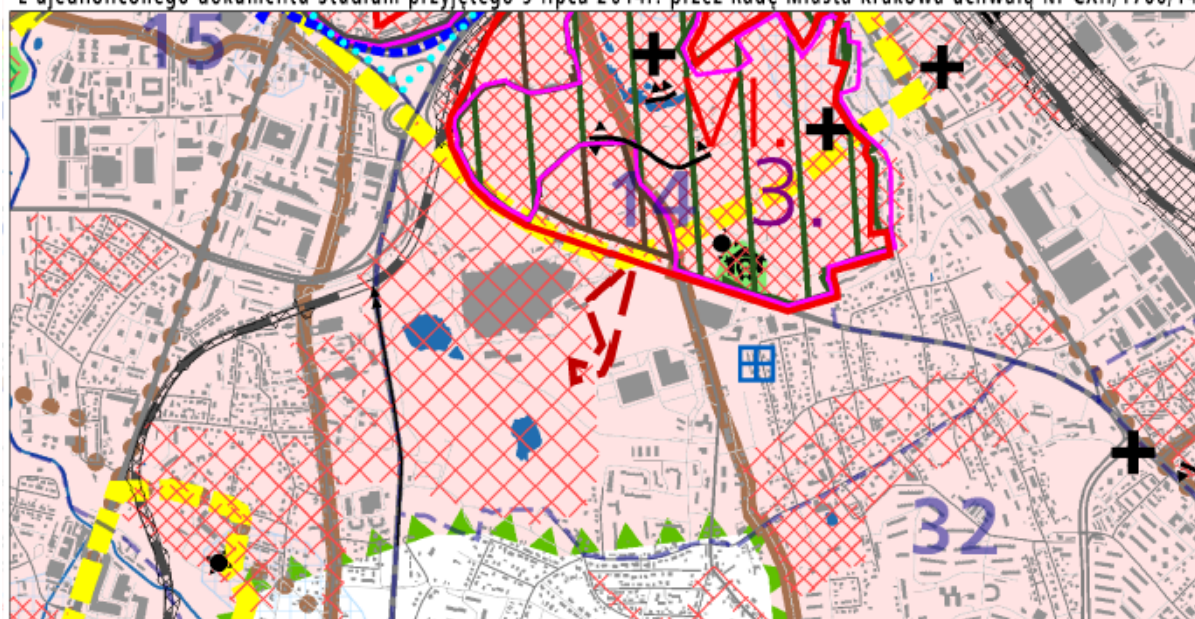
	ZP	tereny zieleni publicznej
	MU	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
	UC	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
	UP	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
		granicę terenów przeznaczonych do zainwestowania

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

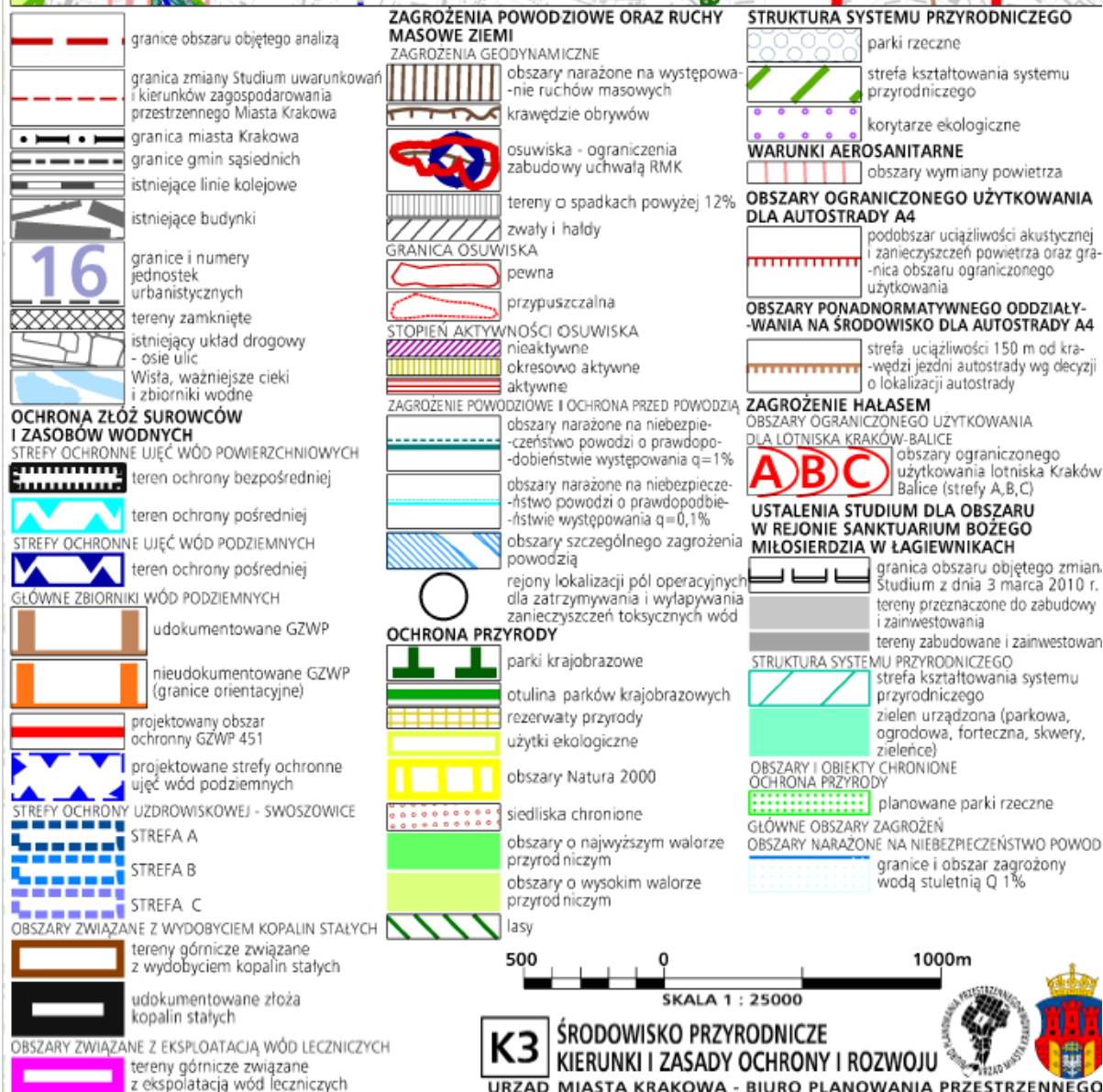
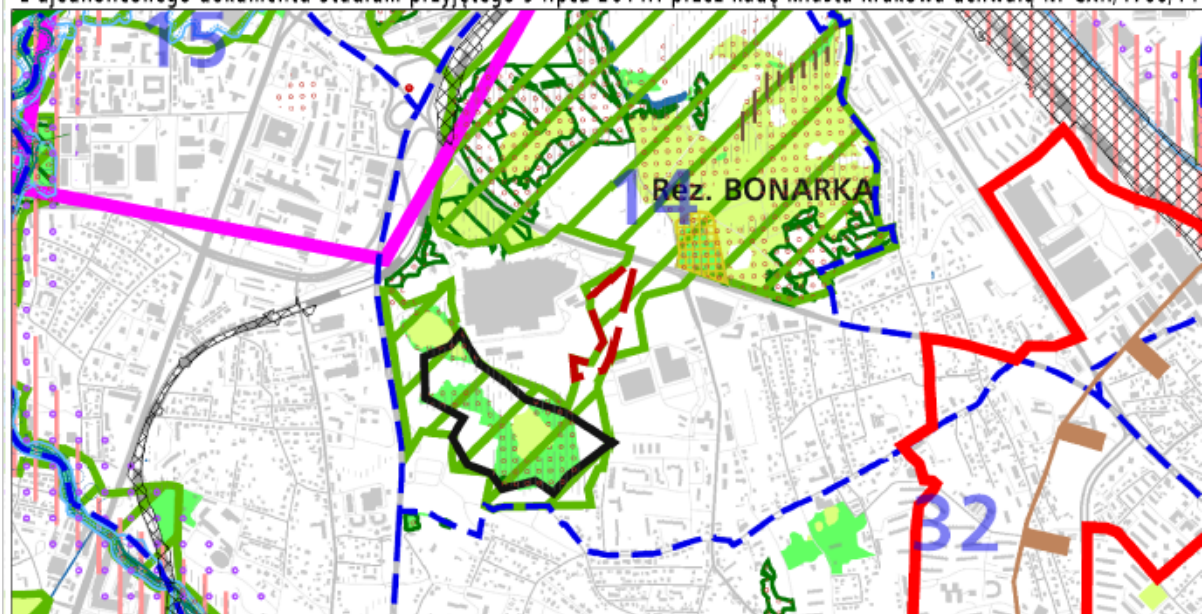
K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



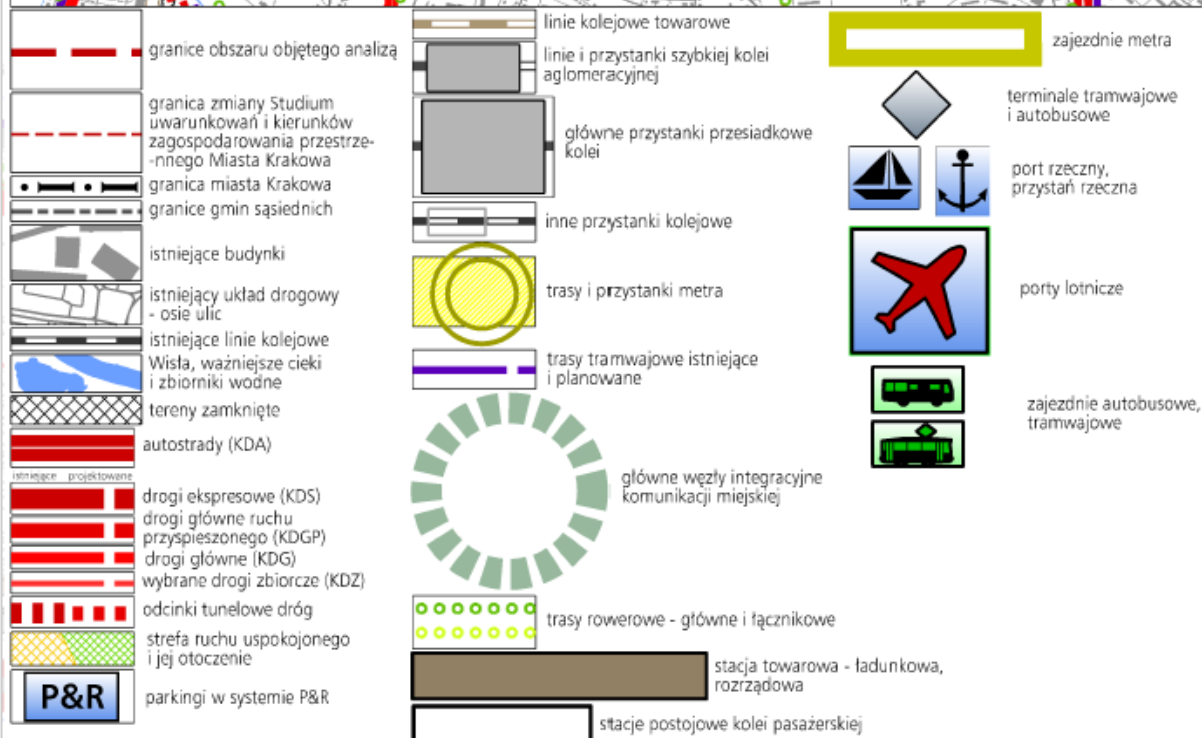
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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 ŁAGIEWNIKACH



500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

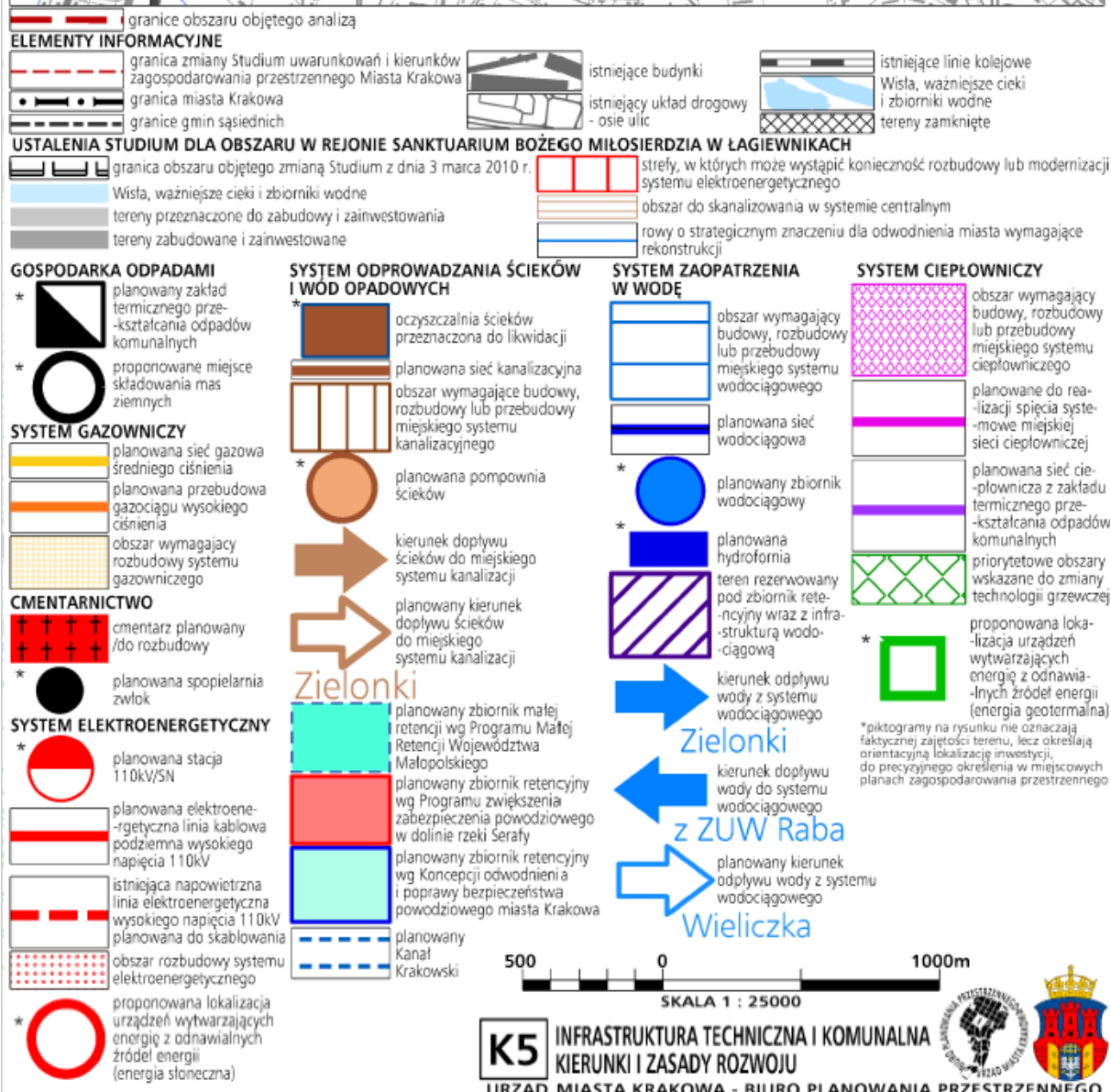
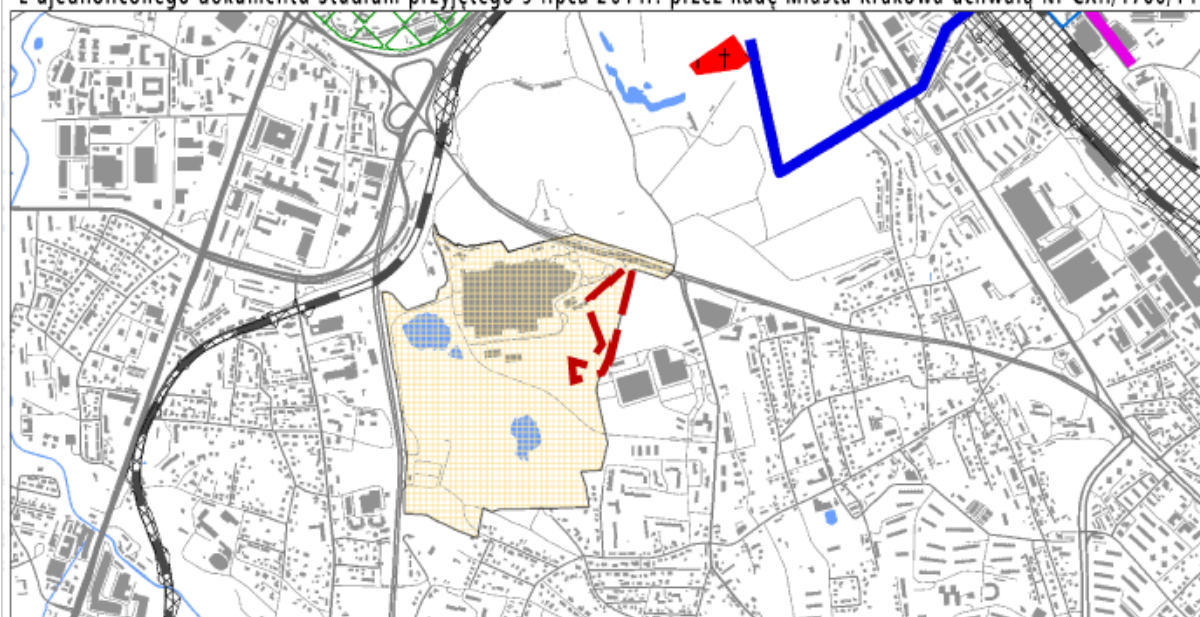


**SYSTEMY TRANSPORTU
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

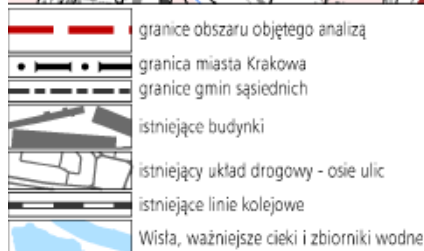
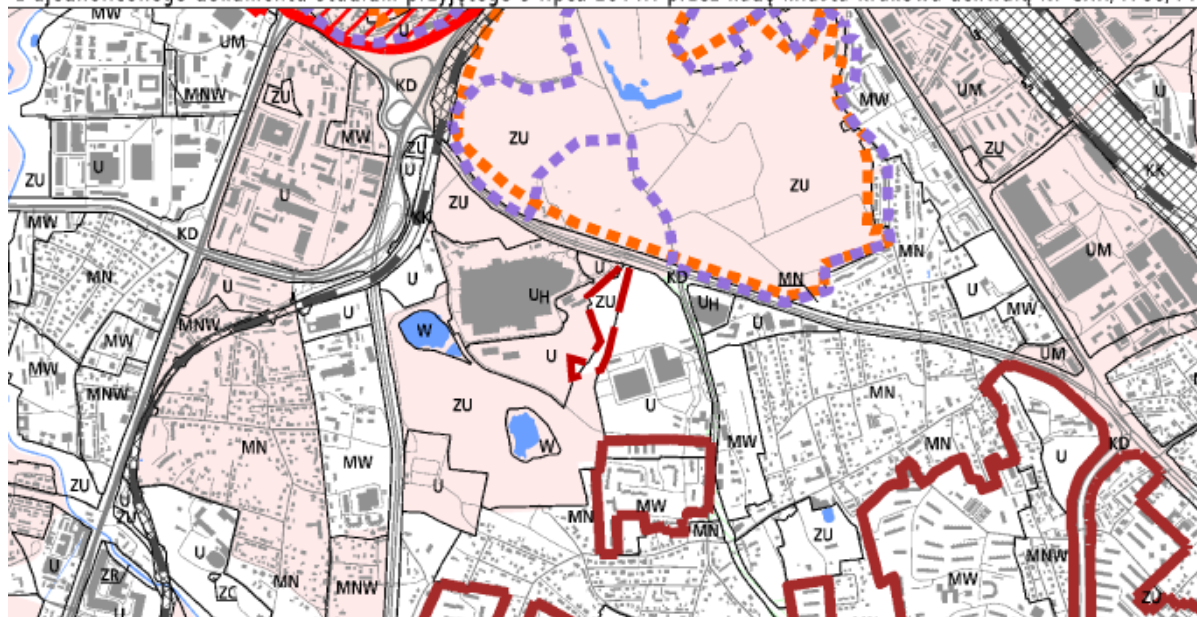
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



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

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIOUM 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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

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

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW 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

