

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„DLA OBSZARÓW UNIEWAŻNIONYCH
W PLANACH MIEJSCOWYCH”**

CZĘŚĆ I



lipiec 2025 r.

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 dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	4
2. Położenie obszaru analizy	4
3. Zróżnicowanie wielkościowe	5
4. Struktura własności	6
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	11
6. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	12
7. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	12
8. Niezbędny zakres prac planistycznych	12
9. Podsumowanie.....	12

Uwaga:

Integralną częścią analizy jest jej druga część, zawierająca zestawienie analizowanych obszarów – tj. terenów z uchwalonych planów miejscowych, co do których organ nadzorczy lub sądy administracyjne orzekły o utracie mocy obowiązywania w części.

1. Wprowadzenie

Według stanu na 15 lipca 2025 r. w Krakowie obowiązuje 276 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują 80,3% powierzchni miasta. Plany te uchwalane były na przestrzeni lat 1999 – 2025 r. w oparciu o:

- ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym¹;
- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym².

W miarę upływu czasu część, uchwalonych planów miejscowych była zaskarżana do sądów administracyjnych, które w niektórych przypadkach orzekały o ich nieważności w części. W wyniku tych orzeczeń, w granicach obszarów objętych ustaleniami planistycznymi, bez ustaleń planistycznych obecnie pozostaje łącznie ok. 136,5 ha.

Część z tych terenów, o łącznej powierzchni ok. 72 ha, zlokalizowana jest w granicach obszarów objętych obecnie procedurą sporządzania planu miejscowego. Pozostałe 64,5 ha stanowi obszary bez ustaleń planistycznych, dla których nie toczą się żadne nowe prace planistyczne. Na terenach tych istnieje zagrożenie powstania - w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy - niekontrolowanej i niezgodnej z kierunkami obowiązującego dokumentu Studium zabudowy.

W niniejszej analizie przeanalizowano wszystkie unieważnione przez sądy lub rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody obszary, na których nie podjęto dotychczas nowej procedury planistycznej. Tereny te, w celu zachowania spójności z sąsiednimi obszarami objętymi obowiązującymi ustaleniami planów miejscowych, wymagają ustanowienia dla nich nowych ustaleń planistycznych - w ramach procedury sporządzania planu miejscowego.

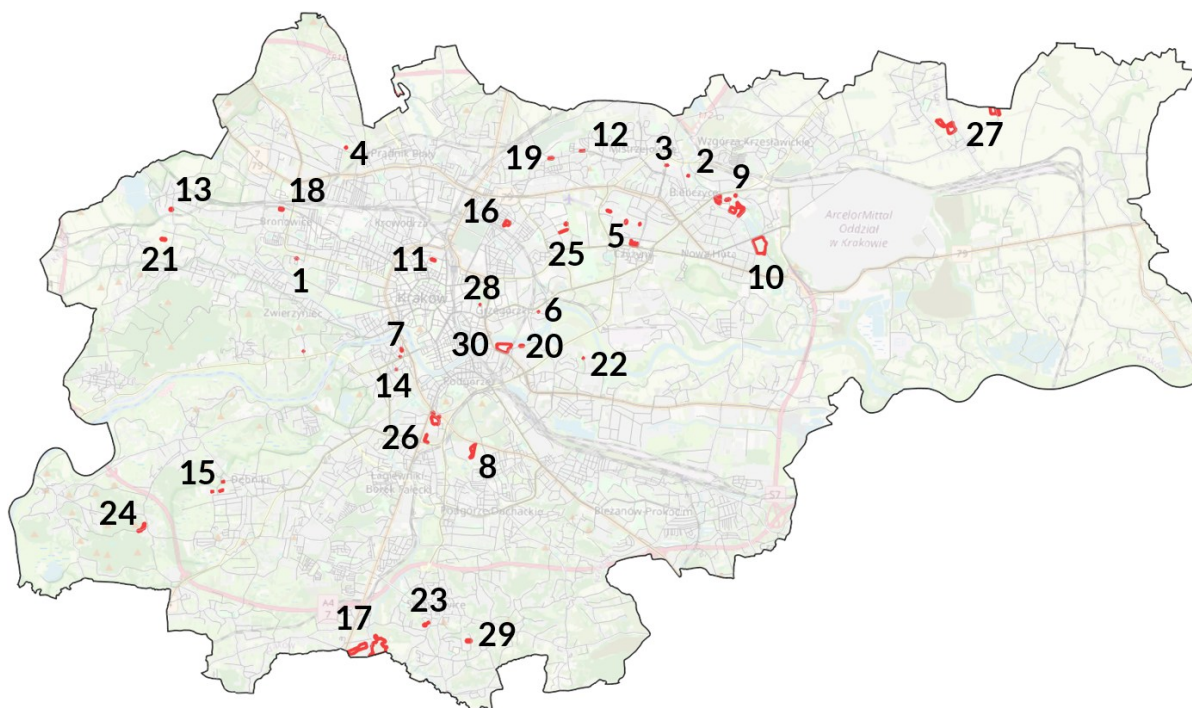
W dalszej części opracowania (w ramach kart poszczególnych planów miejscowych) przedstawiono szczegółowo obszary unieważnień, wskazując zakres obszaru objętego unieważnieniem, dotychczasowe przeznaczenia planistyczne, stan zainwestowania oraz kierunki dla tego obszaru w kontekście obowiązującego Studium.

2. Położenie obszaru analizy

Obszar analizy obejmuje 69 niezależnych obszarów, o łącznej powierzchni 64,5 ha, zlokalizowanych w granicach 30 obowiązujących na obszarze Krakowa planów miejscowych. Ich przestrzenne położenie wskazano na rysunku poniżej.

¹ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 415 ze zm.)

² Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024, poz. 1130 ze zm.)



- 1 Armi Krajowej - Piastowska
- 2 Bieńczyce - Park Rzeczny Dłubni
- 3 Bieńczyce - Szpital
- 4 Bronowice - Stelmachów
- 5 Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego
- 6 Dąbie
- 7 Dębniki
- 8 Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa (Etap A - 143)
- 9 Dolina Dłubni - Krzesławice
- 10 Dolina Dłubni - Obszar sportu i rekreacji
- 11 Kleparz
- 12 Mistrzejowice - Ks. Kazimierza Jancarza
- 13 Młynówka Królewska - Zygmunta Starego
- 14 Monte Cassino - Konopnickiej
- 15 Obszar scaleń Skotniki

- 16 Olsza
- 17 Opatkowice Wschód
- 18 Os. Widok
- 19 Prądnik Czerwony - Wschód
- 20 Rejon ulic Nowohuckiej i Klimeckiego
- 21 Rejon ulic Podłużnej i Pyłnej
- 22 Rejon ulicy Koszykarskiej
- 23 Swoszowice Uzdrowisko
- 24 Tyniec - Wschód
- 25 Ugorek - Wschód
- 26 Wadowicka - Tischnera
- 27 Wadów - Węgrzynowice
- 28 Wesola - rejon ulicy Kopernika
- 29 Wróblowice
- 30 Zabłocie

Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

3. Zróżnicowanie wielkościowe

Analizowane obszary unieważnień charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wielkości – od ok. 0,015 ha do ok. 16,7 ha. Przeprowadzona analiza wykazała jednak, że tereny o powierzchni powyżej 1 ha (w tabeli poniżej oznaczone na niebiesko) stanowią ponad 91% ogółu powierzchni unieważnień (ok. 58,7 ha) i dotyczą 10 planów miejscowych. Obszary unieważnione, o powierzchni mniejszej niż 1 ha dotyczą 20 planów miejscowych. Ich łączna powierzchnia to 5,8 ha co stanowi niecałe 9% analizowanego obszaru.

Tabela 1. Zestawienie powierzchni obszarów objętych unieważnieniem w ramach planów obowiązujących

Lp.	Nazwa planu miejscowego objętego częściowym unieważnieniem	Pow. [ha]
1	Opatkowice Wschód	16,678
2	Dolina Dłubni - Obszar sportu i rekreacji	10,259

3	Wadów - Węgrzynowice	9,228
4	Dolina Dłubni - Krzesławice	6,131
5	Zabłocie	5,991
6	Wadowicka - Tischnera	3,863
7	Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa (Etap A - 143)	2,345
8	Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego	1,793
9	Olsza	1,417
10	Tyniec - Wschód	1,063
11	Wróblowice	0,71
12	Ugorek - Wschód	0,653
13	Rejon ulic Podłużnej i Pylnej	0,568
14	Os. Widok	0,556
15	Swoszowice Uzdrowisko	0,49
16	Młynówka Królewska - Zygmunta Starego	0,409
17	Prądnik Czerwony - Wschód	0,393
18	Kleparz	0,375
19	Rejon ulic Nowohuckiej i Klimeckiego	0,338
20	Dębni	0,329
21	Obszar scaleń Skotniki	0,183
22	Mistrzejowice - Ks. Kazimierza Jancarza	0,159
23	Armii Krajowej - Piastowska	0,147
24	Bronowice - Stelmachów	0,123
25	Bieńczyce - Park Rieczny Dłubni	0,098
26	Bieńczyce - Szpital	0,072
27	Monte Cassino - konopnickiej	0,063
28	Dąbie	0,046
29	Wesoła - rejon ulicy Kopernika	0,017
30	Rejon ulicy Koszykarskiej	0,015
Ogółem		64,512

4. Struktura własności

Analizowane obszary unieważnień cechuje zróżnicowana struktura własności. Niemniej jednak przeprowadzona analiza wykazała, że blisko 83% pow. unieważnień w planach miejscowych, dla których nie podjęto dotychczas nowej procedury planistycznej, położona jest w obrębie trzech grup własności. Są to:

- działki osób fizycznych – 45,5% powierzchni unieważnień;
- działki osób prawnych – 21,8% powierzchni unieważnień;
- działki Gminy Kraków, których gmina jest właścicielem, a które zostały oddane wyłącznie w użytkowanie lub współużytkowanie – 15,6% powierzchni unieważnień.

Udział pozostałych grup w strukturze własności jest niewielki. Szczegółowe zestawienie zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 2. Struktura własności obszarów unieważnionych (w podziale na grupy)

Lp.	Nr grupy własności	Nazwa grupy własności	Pow. [ha]	% terenów unieważnionych
1	900	Osoby fizyczne	29,369	45,52
2	800	Osoby prawne	14,046	21,77
3	140	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w użytkowanie (współużytkowanie)	10,086	15,63
4	700	Osoby fizyczne i prawne	2,961	4,59
5	130	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)	2,224	3,45
6	122	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym	1,974	3,06
7	222	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym (ale nie Gminie Kraków)	1,459	2,26
8	166	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w inne formy władania	0,972	1,51
9	266	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w inne formy władania	0,601	0,93
10	221	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom fizycznym	0,338	0,52
11	163	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w zarząd (współzarząd) i inne formy władania	0,249	0,39
12	210	Skarb Państwa - właściciel, działka nie oddana w żadną formę władania	0,104	0,16
13	230	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)	0,049	0,08
14	201	Skarb Państwa - właściciel, lecz są także inni właściciele (ale nie Gmina Kraków, ani Powiat Kraków (grodzki))	0,040	0,06
15	225	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w inne formy władania	0,036	0,06
16	101	Gmina Kraków - właściciel, lecz są także inni właściciele (ale nie Skarb Państwa, ani Powiat Kraków (grodzki))	0,005	0,01
17	110	Gmina Kraków - właściciel, działka nie oddana w żadną formę władania	0,004	0,01

Występujące w obrębie każdego z unieważnionych obszarów grupy własności ilustruje poniższa tabela.

Tabela 3. Grupy własności występujące w poszczególnych obszarach unieważnionych

Lp.	Nazwa planu miejscowego objętego częściowym unieważnieniem	Nr grupy własności	Występujące grupy własności
1	Armii Krajowej - Piastowska	800	Osoby prawne
2	Bieńczyce - Park Rieczny Dłubni	900	Osoby fizyczne
3	Bieńczyce - Szpital	800	Osoby prawne
		122	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym
4	Bronowice - Stelmachów	900	Osoby fizyczne (100%)
5	Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego	900	Osoby fizyczne
		800	Osoby prawne
		700	Osoby fizyczne i prawne
		122	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym
6	Dąbie	700	Osoby fizyczne i prawne (100%)
7	Dębniki	900	Osoby fizyczne
		700	Osoby fizyczne i prawne
		230	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
		166	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		101	Gmina Kraków - właściciel, lecz są także inni właściciele (ale nie Skarb Państwa, ani Powiat Kraków (grodzki))
8	Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa (Etap A - 143)	800	Osoby prawne
		222	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym (ale nie Gminie Kraków)
9	Dolina Dłubni - Krzesławice	900	Osoby fizyczne
		800	Osoby prawne
		700	Osoby fizyczne i prawne
		222	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym (ale nie Gminie Kraków)
		163	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w zarząd (współzarząd) i inne formy władania
		130	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
		110	Gmina Kraków - właściciel, działka nie oddana w żadną formę władania
10		900	Osoby fizyczne

	Dolina Dłubni - Obszar sportu i rekreacji	266	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		201	Skarb Państwa - właściciel, lecz są także inni właściciele (ale nie Gmina Kraków, ani Powiat Kraków (grodzki))
		140	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w użytkowanie (współużytkowanie)
		130	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
11	Kleparz	900	Osoby fizyczne (100%)
12	Mistrzejowice - Ks. Kazimierza Jancarza	900	Osoby fizyczne (100%)
13	Młynówka Królewska - Zygmunta Starego	222	Skarb Państwa właściciel – działka oddana w użytkowanie wieczyste osobom prawnym (100%)
14	Monte Cassino - Konopnickiej	900	Osoby fizyczne (100%)
15	Obszar scaleń Skotniki	900	Osoby fizyczne (100%)
16	Olsza	900	Osoby fizyczne (100%)
17	Opatkowice Wschód	900	Osoby fizyczne
		800	Osoby prawne
		700	Osoby fizyczne i prawne
		266	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		230	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
		210	Skarb Państwa - właściciel, działka nie oddana w żadną formę władania
		163	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w zarząd (współzarząd) i inne formy władania
		130	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
18	Os. Widok	900	Osoby fizyczne
		800	Osoby prawne
19	Prądnik Czerwony - Wschód	900	Osoby fizyczne (100%)
20	Rejon ulic Nowohuckiej i Klimeckiego	221	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom fizycznym
21	Rejon ulic Podłużnej i Pylnej	800	Osoby prawne
22	Rejon ulicy Koszykarskiej	230	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
23	Swoszowice Uzdrowisko	900	Osoby fizyczne (100%)
24	Tyniec - Wschód	900	Osoby fizyczne (100%)
25	Ugorek - Wschód	900	Osoby fizyczne
		122	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym
26	Wadowicka - Tischnera	900	Osoby fizyczne

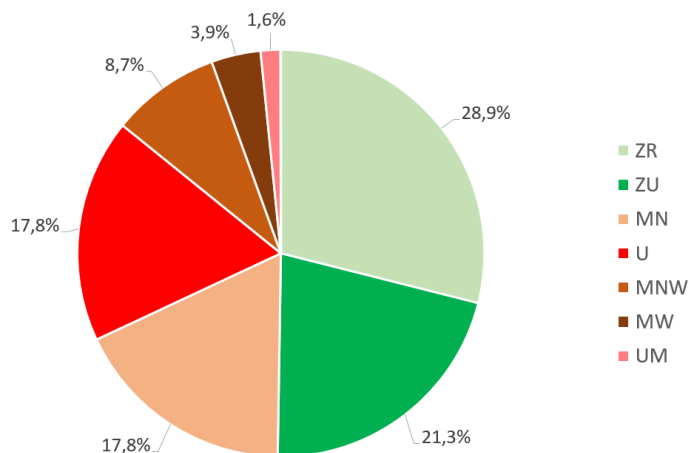
		800	Osoby prawne
		700	Osoby fizyczne i prawne
		266	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		222	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym (ale nie Gminie Kraków)
		201	Skarb Państwa - właściciel, lecz są także inni właściciele (ale nie Gmina Kraków, ani Powiat Kraków (grodzki))
		166	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		130	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
		122	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym
27	Wadów - Węgrzynowice	900	Osoby fizyczne
		800	Osoby prawne
		266	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		166	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		130	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)
28	Wesoła - rejon ulicy Kopernika	900	Osoby fizyczne (100%)
29	Wróblowice	800	Osoby prawne
30	Zabłocie	800	Osoby prawne
		700	Osoby fizyczne i prawne
		225	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		222	Skarb Państwa - właściciel, działka oddana w użytkowanie (współużytkowanie) wieczyste osobom prawnym (ale nie Gminie Kraków)
		166	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w inne formy władania
		163	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana w zarząd (współzarząd) i inne formy władania
		130	Gmina Kraków - właściciel, działka oddana wyłącznie w zarząd (współzarząd)

5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Analizowane obszary unieważnień dotyczą zarówno planów miejscowych uchwalonych w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z 2003 r.³ jak i z 2014 r.⁴ Przeprowadzona analiza wykazała, że:

- ponad 87% powierzchni unieważnionej (ok. 56,1 ha) dotyczy terenów z 15 planów miejscowych uchwalonych w oparciu o Studium uwarunkowań z 2003 r.;
- niecałe 13% powierzchni unieważnionej (ok. 6,4 ha) dotyczy terenów z 16 planów miejscowych uchwalonych w oparciu o Studium uwarunkowań z 2014 r.

Zestawienie unieważnionych terenów z kierunkami wskazanymi w obecnie obowiązującym dokumencie Studium wskazuje, że unieważnienia te dotyczą zarówno terenów inwestycyjnych jak i nieinwestycyjnych. Proporcje tych terenów rozkładają się niemal po równo.



Wykres 1. Kierunek w obowiązującym Studium na obszarach unieważnionych w mpzp

Tabela 2. Bilans kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazanych w Studium na obszarach unieważnionych w planach miejscowych

Kierunek w Studium	ZR	ZU	MN	U	MNW	MW	UM	KD
Pow. [ha]	18,7	13,8	11,5	11,5	5,6	2,5	1,0	<0,1

Szczegółowe wytyczne co do kierunków i zasad przyszłego zagospodarowania poszczególnych obszarów w ramach ustaleń szczegółowych w nowym planie miejscowym zawarte są w tomie III Studium.

³ Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

⁴ Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa"

6. Główne założenia i cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ponowne objęcie terenów unieważnionych w planach miejscowych ustaleniami planistycznymi w celu prawidłowego określenia na ich obszarze zasad i kierunków zagospodarowania.

7. 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.

8. 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.

9. 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 przedstawiono charakterystykę obszarów unieważnionych w obowiązujących planach miejscowych, które nie zostały dotychczas objęte procedurą sporządzania na ich obszarze nowego planu miejscowego.

Poszczególne obszary analizy będą wskazywane do objęcia pracami planistycznymi w ramach stosowanych zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa. Tempo inicjowania prac planistycznych uzależnione będzie od finalizowania dotychczas prowadzonych prac nad innymi dokumentami planistycznymi.