

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



wrzesień 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. Podstawa opracowania analizy	4
2. Położenie obszaru opracowania	4
3. Dotychczasowe wykorzystanie terenu.....	5
4. Informacje o nieruchomościach	6
5. Wytyczne wynikające z Aktów Planowania Przestrzennego	7
6. Cel sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą.....	15
7. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	16
8. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	16
9. Niezbędny zakres prac planistycznych	17
10. Podsumowanie.....	17
11. Załączniki graficzne	18

1. Podstawa opracowania analizy

Podstawą opracowania analizy jest uchwała kierunkowa Nr XXI/503/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustalenia kierunków działania Prezydenta Miasta Krakowa mających na celu opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Madera”.

Radni miejscy w uzasadnieniu do druku wskazali na potrzebę zmiany dotychczasowego inwestycyjnego przeznaczenia działek o nr 82/77, 235/70, 270/1 i 82/81 obr. 47 Podgórze w planie miejscowym, umożliwiającą w zamian utworzenie na nich rodzinnych ogrodów działkowych – zgodnie z dotychczasowym, faktycznym stanem zagospodarowania.

Granica obszaru analizowanego uwzględnia wskazany w uchwale kierunkowej obszar.

UCHWAŁA NR XXI/503/25 RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia 12 marca 2025 r.

w sprawie ustalenia kierunków działania Prezydenta Miasta Krakowa mających na celu opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Madera”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1465, 1572, 1907, 1940) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunki działania Prezydenta Miasta Krakowa, polegające na podjęciu wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań zmierzających do przystąpienia do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Madera”.

§ 2. Granice obszaru mającego zostać objętym planowanym opracowaniem zostały wskazane w załączniku.

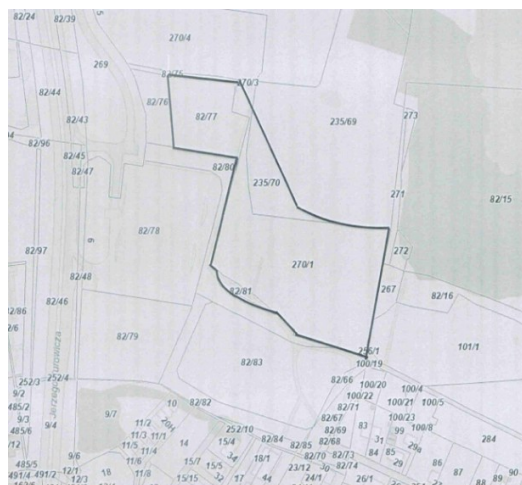
§ 3. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do 30 VI 2025 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Jakub Kosek



Rysunek 1 Uchwała Nr XXI/503/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2025 r.

2. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty analizą położony jest w centralnej części Krakowa w Dzielnicy XI Podgórze Duchackie. Zlokalizowany jest po wschodniej stronie ul. Jerzego Turowicza pomiędzy ulicami: Przyjaźni Polsko-Węgierskiej (od północy), Strumienną (od południa) oraz Generała Bolesława Roja (od wschodu).

Powierzchnia analizowanego obszaru wynosi: 6,17 ha.



Rysunek 2 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.



Rysunek 3 Granice obszaru objętego analizą.

3. Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Obszar analizowany we wschodniej części obejmuje swym zasięgiem część istniejących ogrodów działkowych Stowarzyszenia Ogrodowego "Wzgórze Madera" w Krakowie. Ogrody działkowe są użytkowane na terenach gminnych na mocy bezterminowej umowy dzierżawy gruntów. Zabudowę w tej części obszaru stanowią obiekty małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej w postaci np. altan działkowych i obiektów gospodarczych, związanych z prowadzoną na tym terenie działalnością dotyczącą m.in. uprawy roślin, warzyw itp. W części północnej obszaru analizowanego znajduje się zagajnik – zadrzewiony obszar a w części północno-zachodniej skrzyżowanie ulic Przyjaźni Polsko-Węgierskiej z ul. Jerzego Turowicza.

W centralnej części zlokalizowany jest miejski parking, na którym tymczasowo składowane są odholowane przez służby miejskie pojazdy. W południowej części zlokalizowany jest niewielki zadrzewiony fragment obszaru.

Teren analizowany, od strony północnej oraz północno-wschodniej, sąsiaduje z terenami stanowiącymi kontynuację ogrodów działkowych, natomiast od strony południowej graniczy w większości z terenami niezabudowanymi.

W pobliżu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w rejonie ulic: Generała Bolesława Roi, Aleksandra Kotsisa i Strumiennej) jak również niezagospodarowane tereny zielone wraz ze zbiornikami wodnymi – stawy po eksploatacji cegielni „Bonarka”.



Rysunek 4 Ortofotomapa wraz z granicą wskazującą zakres terenowy analizowanego obszaru (stan na 2024 r.)

4. Informacje o nieruchomościach

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

Grunty zabudowane i zurbanizowane

- B – tereny mieszkaniowe - 0,020 ha;
- Bi – inne tereny zabudowane - 2,031 ha;
- dr – tereny komunikacyjne (drogi) – 1,280 ha;

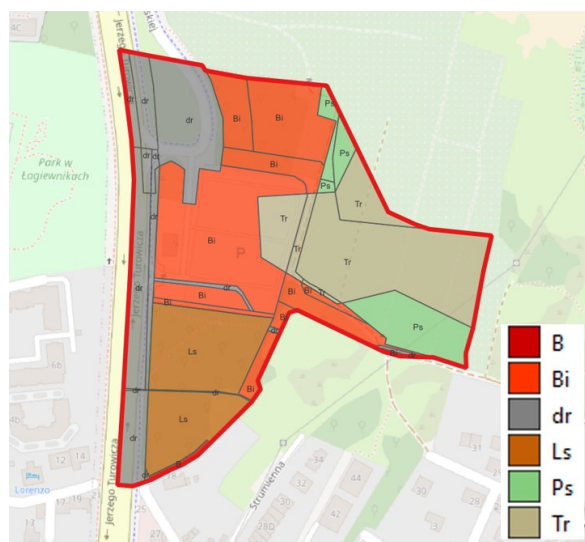
Grunty leśne

- Ls – lasy – 0,960 ha

Grunty rolne

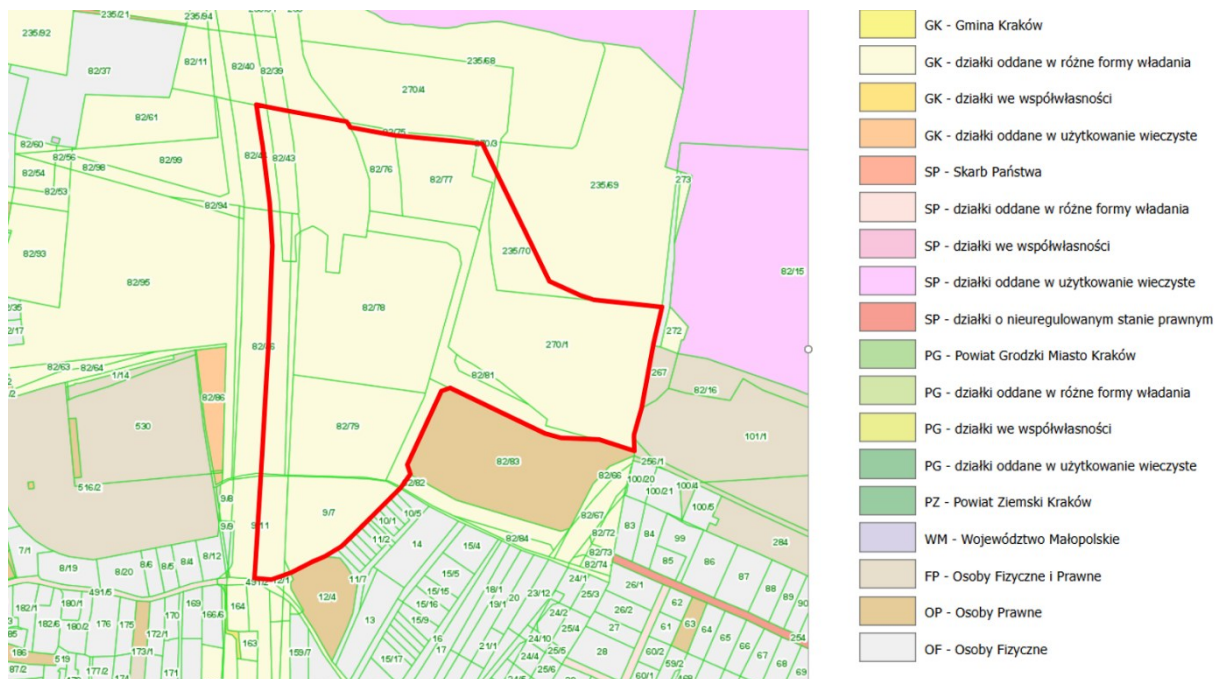
- Ps – pastwiska trwałe – 0,481 ha

Tereny rôzne (Tr) – 1,399 ha



Rysunek 5 Struktura użytków
(wrzesień 2025 r.)

Wszystkie działki zlokalizowane na obszarze objętym analizą stanowią własność Gminy Kraków i oddane są w różne formy władania.



Rysunek 6 Struktura własności działek (wrzesień 2025 r.)

5. Wytyczne wynikające z Aktów Planowania Przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

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, (...)), (...), (...), (...) 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, (...)), (...), (...), (...) 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, (...)), (...), (...), (...) 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, (...)), (...), (...), (...) – 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. 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 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, klasztorными 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. 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;
17. 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);
18. 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 dwóch **strukturalnych jednostek urbanistycznych (SJU): nr 14 Kopiec Krakusa – Bonarka oraz 32 Wola Duchacka.** Na analizowanym obszarze wyznaczono w Studium następujących kategorie terenów, wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne

realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

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, zielenią urządzoną i nieurządzoną m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna - Zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU - Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zielenią izolacyjną, zielenią forteczną, zielenią 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

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.

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

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- (...);
- Koncentracja zabudowy usługowej (...) w rejonach przystanków kolejowych;
- Tereny postindustrialne w rejonie ul. Jerzego Turowicza do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej z zielenią urządzoną;

- (...);
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Henryka Kamieńskiego, ul. Walerego Sławka oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).

standardy przestrzenne:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej; (...);
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; (...);
- 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 (...) a po zachodniej stronie centrum handlowego Bonarka w kierunku ul. Jerzego Turowicza do 30 m; (...);

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

(...)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

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

Historia i tradycja: ustalenie warunków przestrzennych dla kontynuacji tradycji i możliwości organizowania: (...);

Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp) (...).

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Udokumentowane złoża kopalin stałych (Bonarka- Łagiewniki); (...);
- Siedliska chronione;
- Tereny o najwyższym (...) walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej); (...);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego; (...);

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

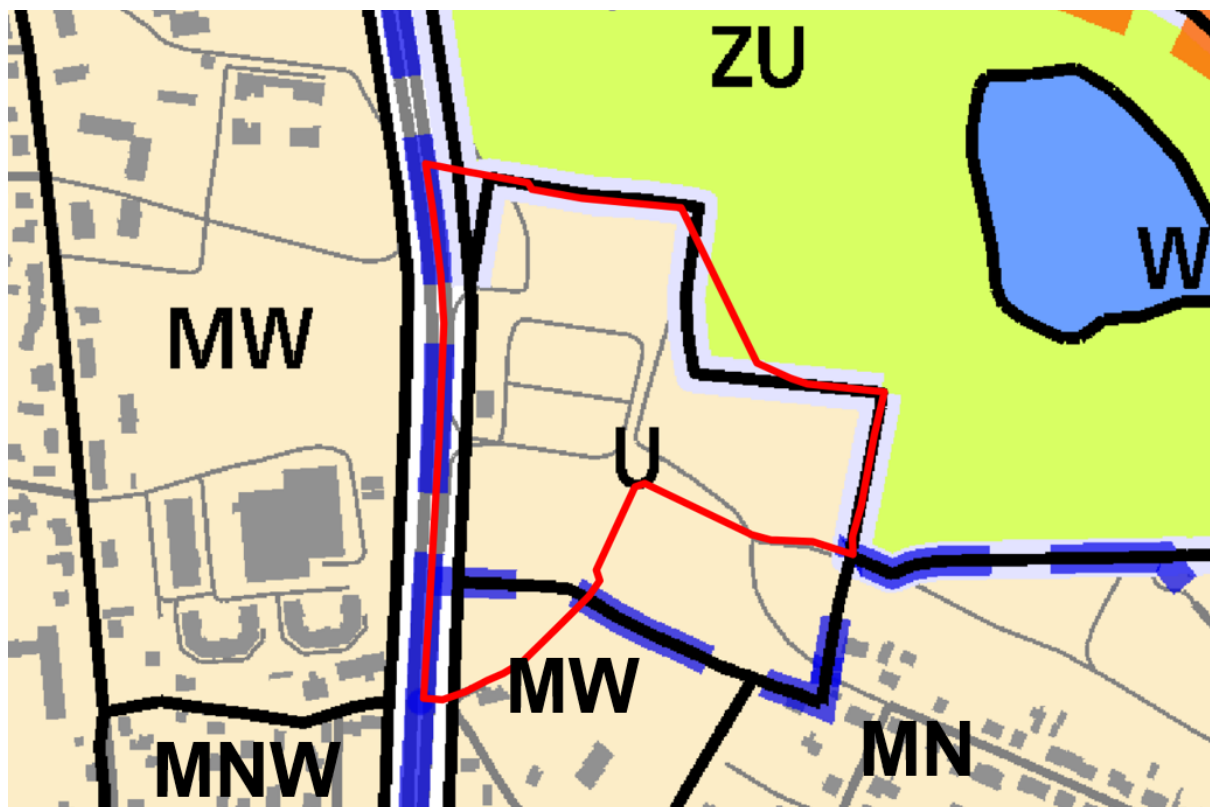
- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - (...), ul. ks. Józefa Tischnera, ul. Jerzego Turowicza - w klasie G,
 - ul. Henryka Kamieńskiego - w klasie Z; (...);
- Transport zbiorowy:
 - linia kolei aglomeracyjnej z przystankami Bonarka (...) - węzłami przesiadkowymi do układu komunikacji tramwajowej i autobusowej;
 - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- 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; (...).



Rysunek 7 Fragment planszy K1 Studium z 2014 r. z granicą obszaru objętego analizą.

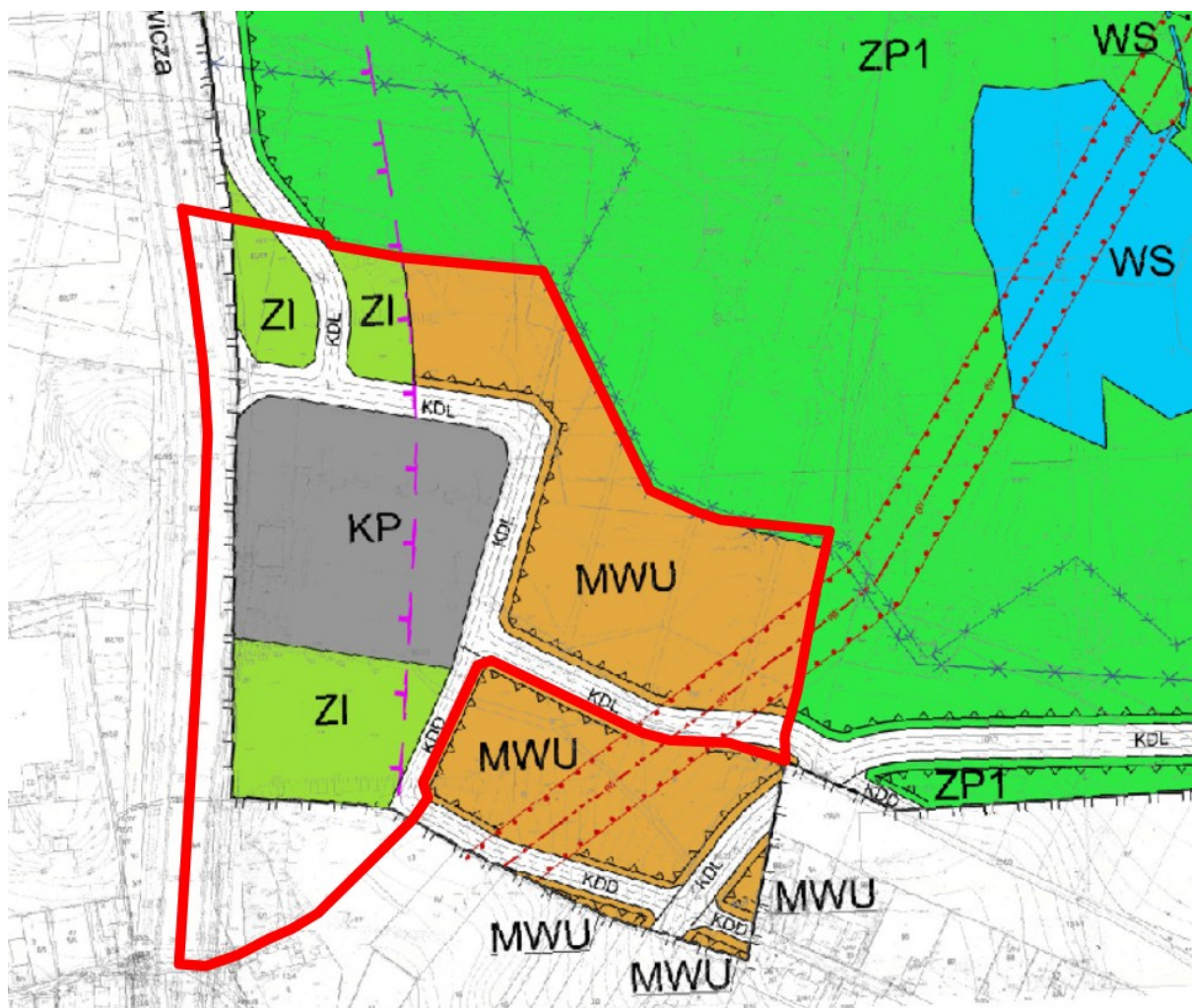
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na większości analizowanego obszaru od 29 kwietnia 2006 r. obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka” (uchwała CI/1020/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lutego 2006 r.).

Ustalenia planu miejscowego obszaru „Bonarka” na obszarze analizowanym wyznaczają następujące obszary oznaczone symbolami identyfikacyjnymi:

- **MWU** – Tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkalno-usługowej - o przeznaczeniu pod budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne wielorodzinne z wbudowanymi usługami oraz usługowe.
- **ZP.1** – Tereny zieleni urządzonej rekreacyjno – sportowej - o przeznaczeniu pod ogólnie dostępną zielen z urządzeniami sportu i rekreacji w tym boiskami do gier, placami zabaw, wraz z obiektami zaplecza technicznego oraz pojedynczymi obiektami usług służącymi prawidłowemu ich funkcjonowaniu.
- **ZI** – Teren zieleni izolacyjnej – o przeznaczeniu pod zielen ograniczającą niekorzystny wpływ terenów komunikacyjnych.

- **KDL, KDD** – Tereny tras komunikacyjnych - o przeznaczeniu pod lokalizację ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy w obszarze (jezdnie, chodniki, obiekty małej architektury, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej).



Rysunek 8 Granice analizowanego obszaru w kontekście fragmentu rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka”.

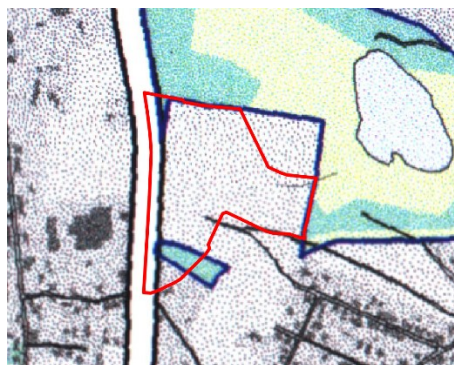
Dla północno-wschodniej części analizowanego obszaru objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka” określone zostały w § 25 następujące parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy w obrębie terenu MWU cyt:

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługami oraz usługowych.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej, towarzyszącej zabudowie;

- 2) *obiekty małej architektury, urządzenia i budowle bezpośrednio związane z urządzeniem terenów zieleni, dojścia i dojazdy;*
 - 3) *urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą i zagospodarowaniem terenu;*
 - 4) *niezbędne dla obsługi budynków miejsca parkingowe zgodnie z § 14, pkt 6;*
 - 5) *nie wyznaczone na rysunku planu dojścia i podjazdy do budynków.*
 4. *Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych z lokalami handlowymi lub samodzielnych obiektów handlowych – o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².*
 5. *Katalog usług realizowany w ramach przeznaczenia podstawowego zawarty został w § 7, ust. 1, pkt 8 – w terenach MWU ustala się go z wyłączeniem stacji paliw.*
 6. *Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu MWU:*
 - 1) *warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia zajętego przez nie terenu wraz z niezbędnymi dla obsługi miejscami postojowymi nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;*
 - 2) *wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu nie może przekroczyć 40%;*
 - 3) *udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni terenu inwestycji;*
 - 4) *wysokość nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków nie może przekraczać 18 m;*
 - 5) *długość elewacji nie może przekroczyć 70 m.*
- Dla centralnej części analizowanego obszaru objętych ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka” określone zostały w § 35 następujące parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy w obrębie terenu KP cyt.:*
2. *Ustala się przeznaczenie podstawowe - parking wydzielony wraz z obiektami kubaturowymi związanymi z jego obsługą.*
 3. *Ustala się likwidację istniejącego zjazdu na parking z ul. J. Turowicza.*
 4. *Ustala się wjazd na parking z nowoprojektowanej ulicy lokalnej.*
 5. *Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu KP:*
 - 1/ *rozbudowa istniejących obiektów może nastąpić tylko przy uwzględnieniu zapisów § 11, ust. 1, pkt 1, lit. e;*
 - 2/ *wysokość obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 5 m;*
 - 3/ *lokalizacja budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi uwarunkowana jest wprowadzeniem urządzeń technicznych służących ograniczaniu uciążliwości akustycznej oraz wprowadzeniem zieleni ochronnej i osłonowej.*

Ponadto na pozostałym terenie obszaru objętego analizą obowiązują określone w ww. planie miejscowym parametry wyznaczone dla obszarów oznaczonych jako tereny zieleni urządzonej rekreacyjno – sportowej (ZP.1), terenów zieleni izolacyjnej (ZI) oraz terenów tras komunikacyjnych (KDL i KDD).

Powyższy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o wytyczne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z 2003 r., które dla tego terenu określało kierunek zagospodarowania pod tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności MW.



Rysunek 9 Fragment planszy rysunku K1 Studium z 2003 r.

Dla niewielkiego, położonego w południowej części fragmentu obszaru objętego analizą, w oparciu o uchwałę Nr CII/2777/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. sporządzany jest aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”.

6. Cel sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- ustalenie warunków zagospodarowania terenu zgodnie z wytycznymi zaktualizowanego w 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
- przeanalizowanie możliwości wyznaczenia terenów pod powstanie rodzinnych ogrodów działkowych,
- zapewnienie warunków formalnych dla realizacji na tym obszarze inwestycji celu publicznego z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego.

Należy wskazać, że zgodnie z przepisami zmiana klasy przeznaczenia terenu jest pierwszym krokiem, zmierzającym do powstania rodzinnego ogrodu działkowego. W następnych krokach, co szczegółowo regulują przepisy ustawy z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073), w odniesieniu do terenów pozostających w zasobie gminy, jest:

- utworzenie stowarzyszenia ogrodowego, którego wyłącznym celem będzie prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego;
- złożenie wniosku (podania) przez stowarzyszenia ogrodowego do organu stanowiącego i kontrolnego gminy;
- podjęcie przez radę gminy uchwały o sposobie wyłonienia stowarzyszenia ogrodowego z którym zostanie zawarta umowa (określająca m.in. kryteria jego wyboru);
- przeprowadzenie - w zależności od potrzeb - procesu rekultywacji i melioracji gruntu (obowiązek ten ciąży na właścicielu gruntów);
- zapewnienie odpowiedniej infrastruktury (dojazdu, dostępu do energii elektrycznej, zaopatrzenie w wodę - obowiązek w ramach zadań własnych gminy z możliwością wykonania tego zadania przez stowarzyszenie ogrodowe (w ramach zawartej umowy);

- przygotowanie nieruchomości do użytkowania poprzez podział gruntu na teren ogólny oraz działki (o mak. powierzchni 500 m²) w celu umożliwienia budowy infrastruktury ogrodowej i zgodne z przeznaczeniem zagospodarowanie nieruchomości działek w ramach ROD.

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. 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 kierunek zagospodarowania jako teren zabudowy usługowej (U), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz jako 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.

9. 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.

10. Podsumowanie

Przeprowadzona analiza została sporządzona w granicach wskazanych w uchwale kierunkowej. W opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego, problemów przestrzennych, planowanych przedsięwzięć oraz określono cele przyszłego planu miejscowego.

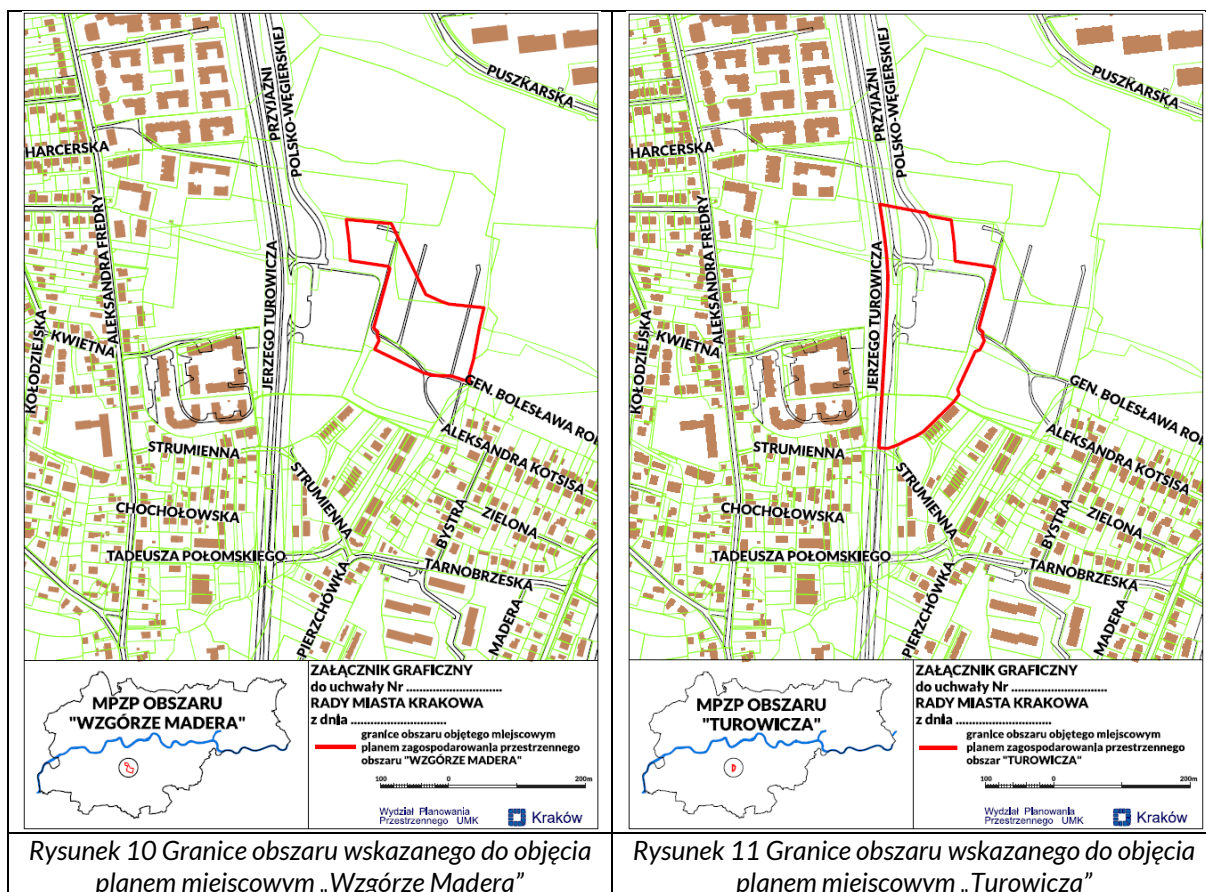
Przeprowadzona analiza wykazała zasadność sporządzenia nowego planu miejscowego. Możliwe jest przygotowanie projektu planu miejscowego, który umożliwi Gminie Miejskiej Kraków utworzenie na jego terenie rodzinnych ogrodów działkowych.

Realizacja założonego celu przyszłego planu miejscowego tj. powstanie na analizowanym obszarze RODu będzie kilkietapowym procesem, w którym gmina, poza udostępnieniem stowarzyszeniu ogrodowemu swojego gruntu, może być zobligowana do poniesienia dodatkowych kosztów, związanych z potencjalną rekultywacją i melioracją gruntów oraz zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury.

Dlatego ostatecznie decyzja o założeniu rodzinnego ogrodu działkowego powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem uwarunkowań dla nieruchomości oraz analizą ekonomiczną przedsięwzięcia.

Ponadto należy mieć na uwadze, że historyczne źródła wskazują, że w przeszłości na obszarze objętym analizą mógł znajdować się teren cmentarza epidemicznego mieszkańców Krakowa i Łagiewnik z lat z 1849, 1855 i 1873 r. a także tereny te były związane z prowadzeniem gospodarki odpadami (składowanie odpadów).

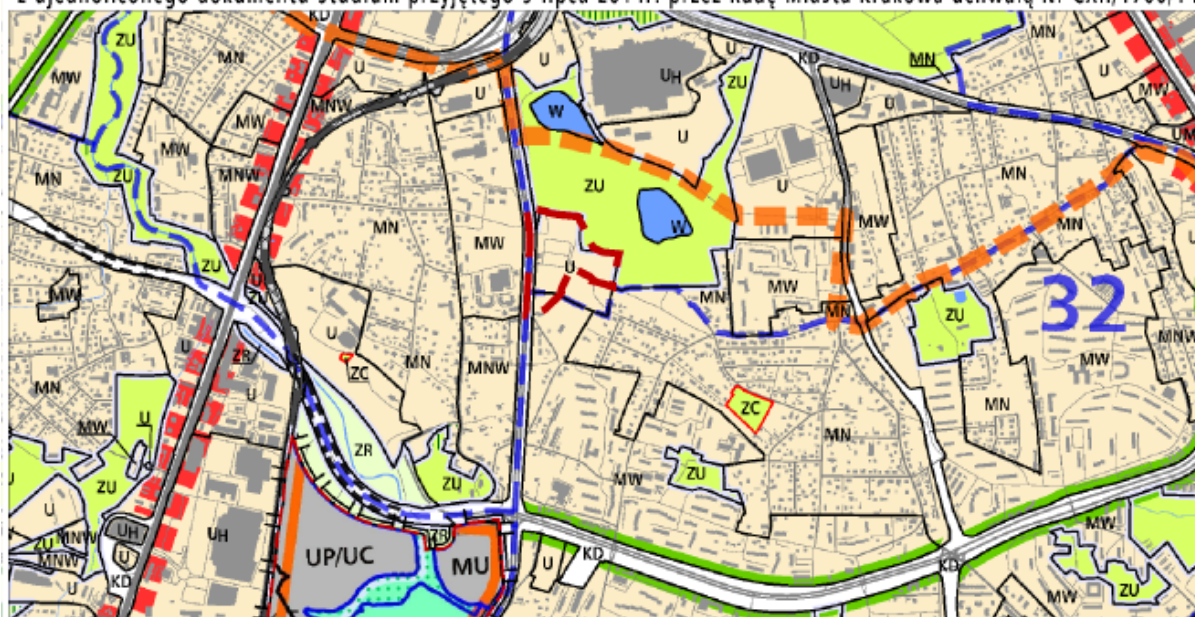
Z uwagi na zróżnicowany charakter przyjętych celów – możliwych do realizacji w przyszłości w ramach nowych ustaleń planistycznych, rekomenduje się, aby w oparciu o przedmiotową analizę Rada Miasta Krakowa przystąpiła niezależnie do dwóch odrębnych planów miejscowych. Pierwszy z nich, pod proponowaną nazwą „Wzgórze Madera” dotyczyłby obszaru wskazanego w uchwale kierunkowej Nr XXI/503/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2025 r. Drugi plan miejscowy o proponowanej nazwie „Turowicza” dotyczyłby pozostałych terenów objętych analizą.



11. Załączniki graficzne

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

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



— granice 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:

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
	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		tereny zamknięte
	granica miasta Krakowa		kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granice gmin sąsiednich		granice i numery jednostek urbanistycznych		powierzchnie ograniczające lotniska
	istniejące budynki		Wisła, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego
	istniejące linie kolejowe				planowane tunelowe przebiegi dróg w wyznaczonym korytarzu drogowym

USTALENIENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

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

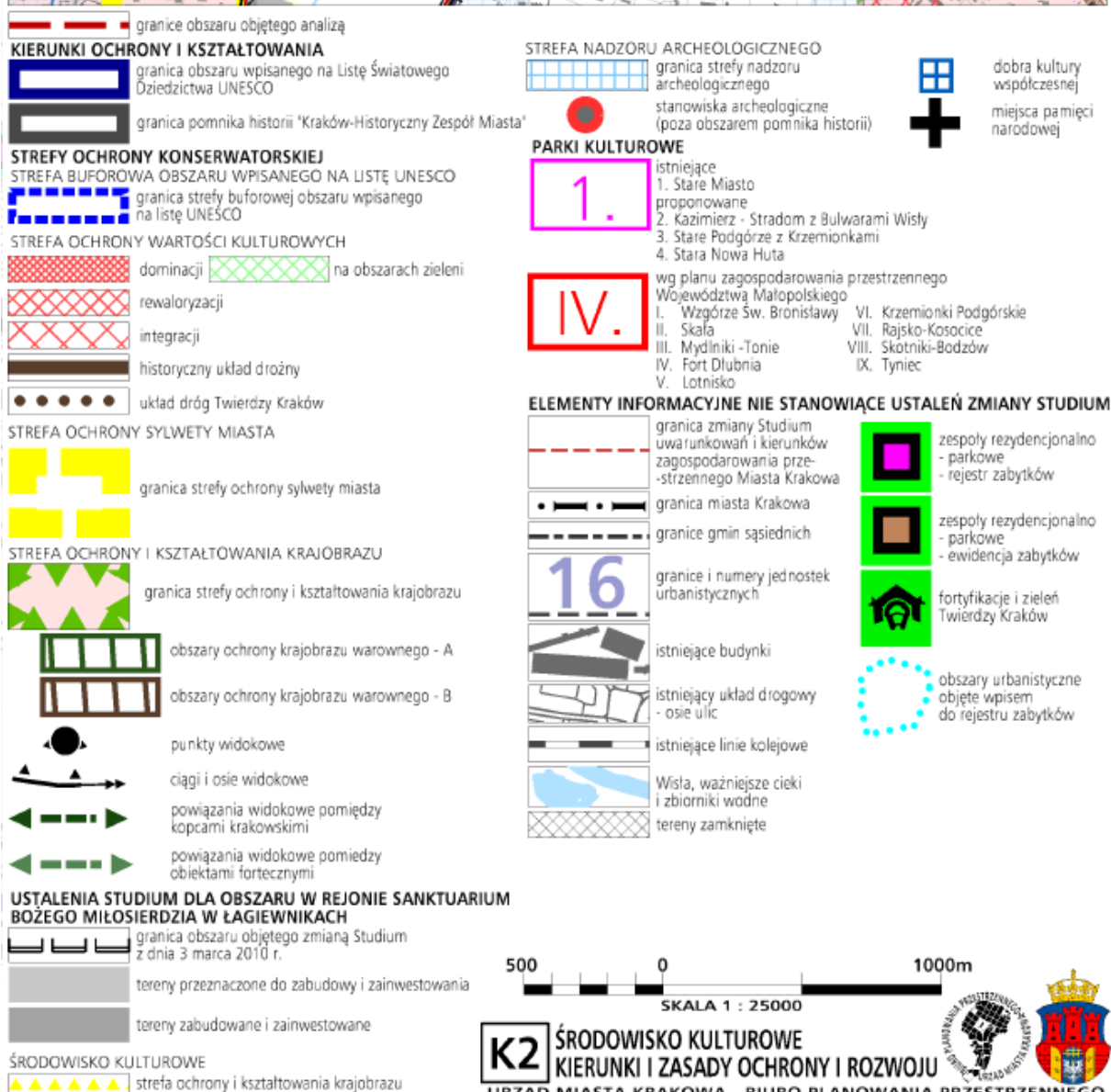
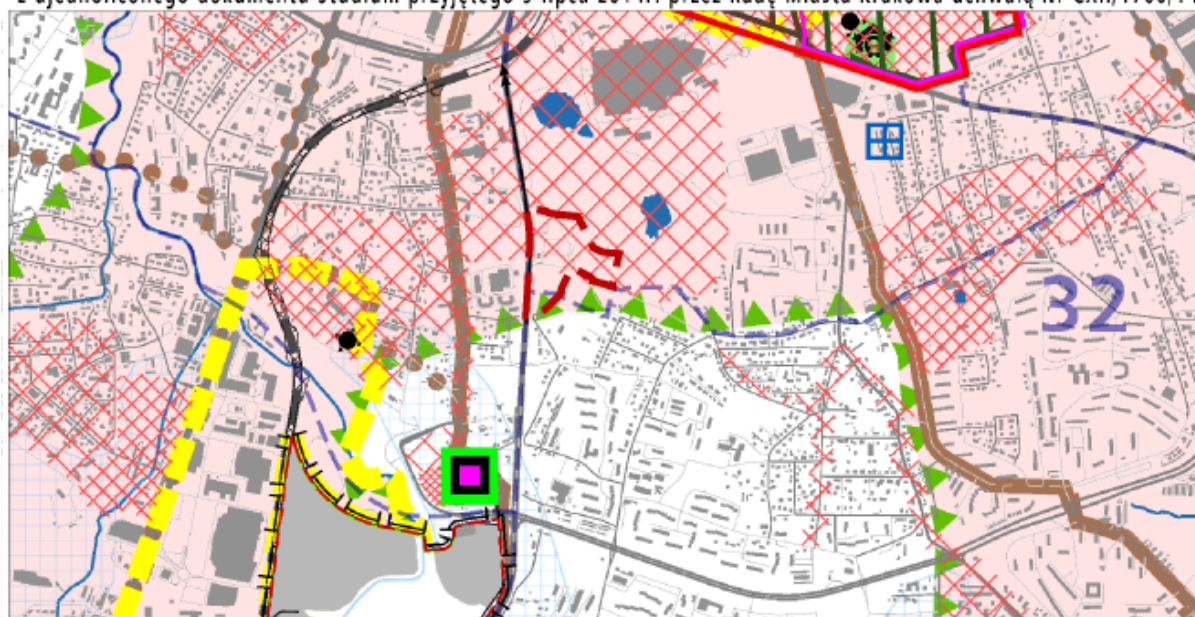
500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



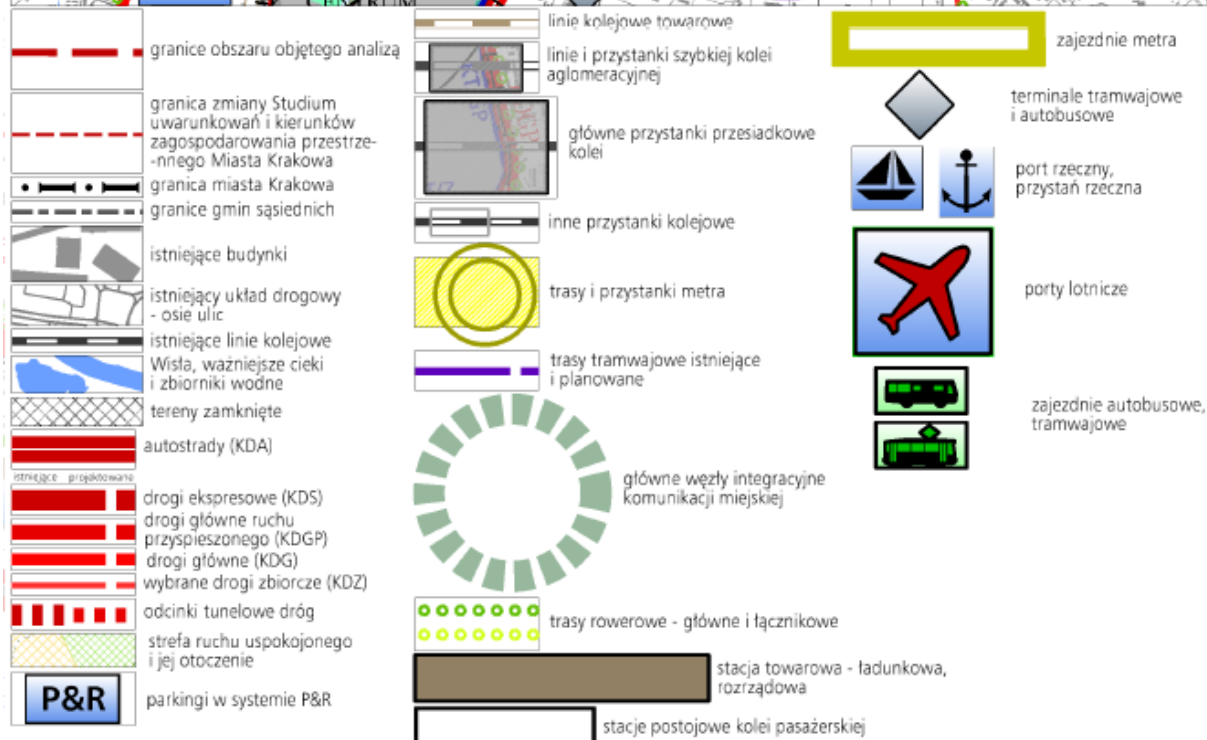
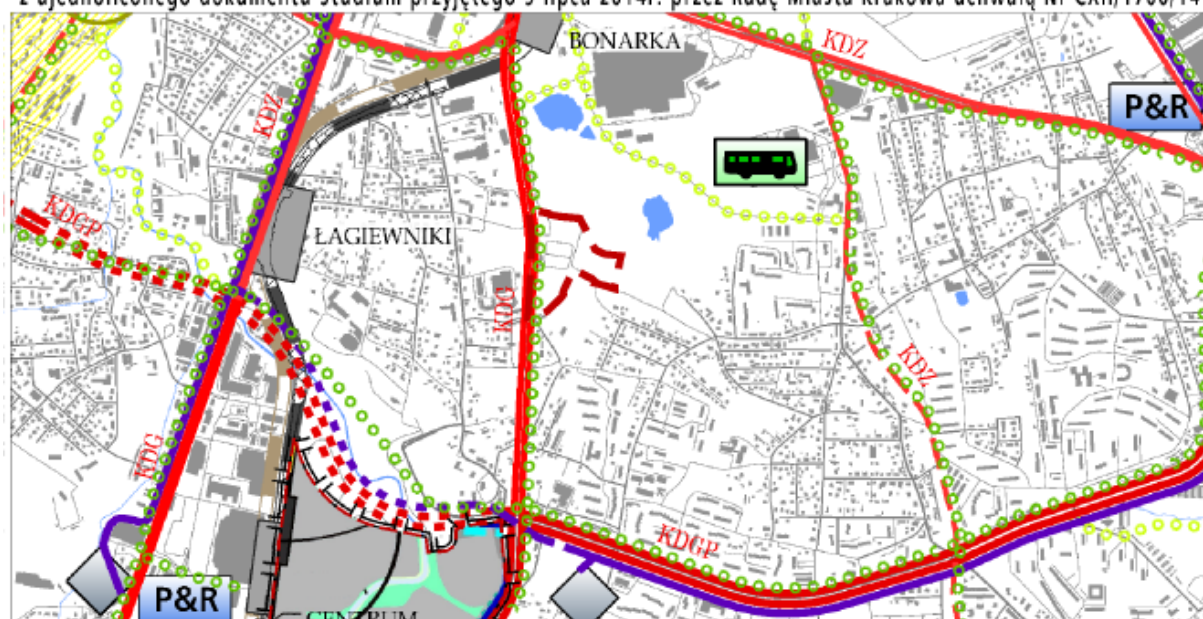
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



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



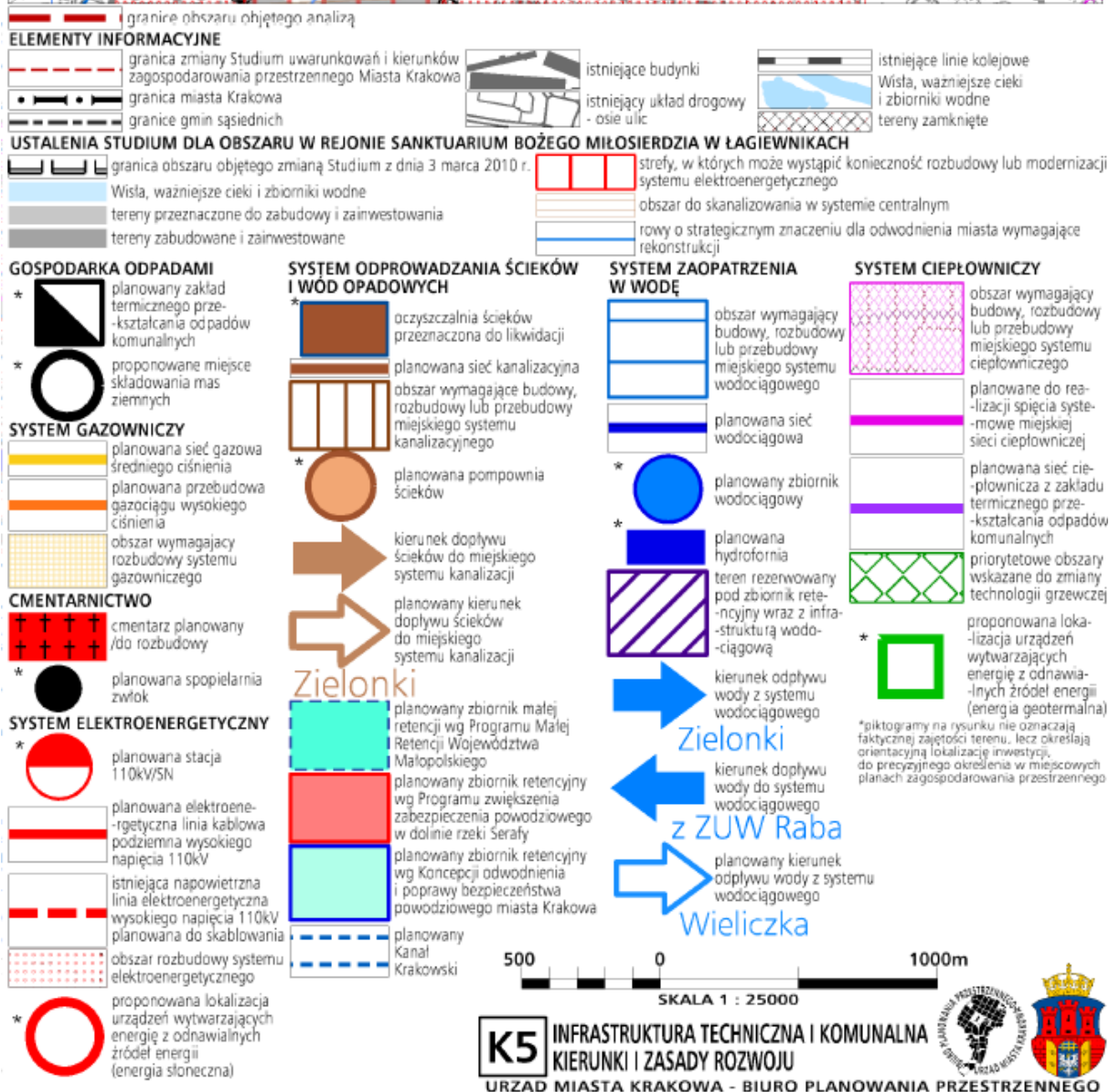
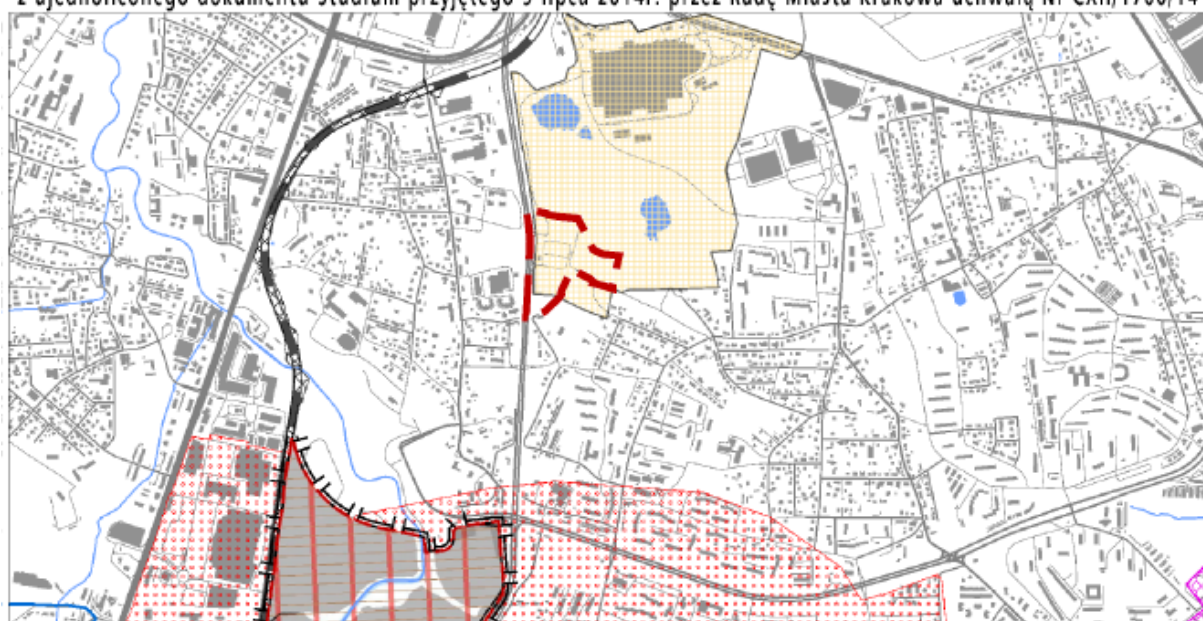
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednolitego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



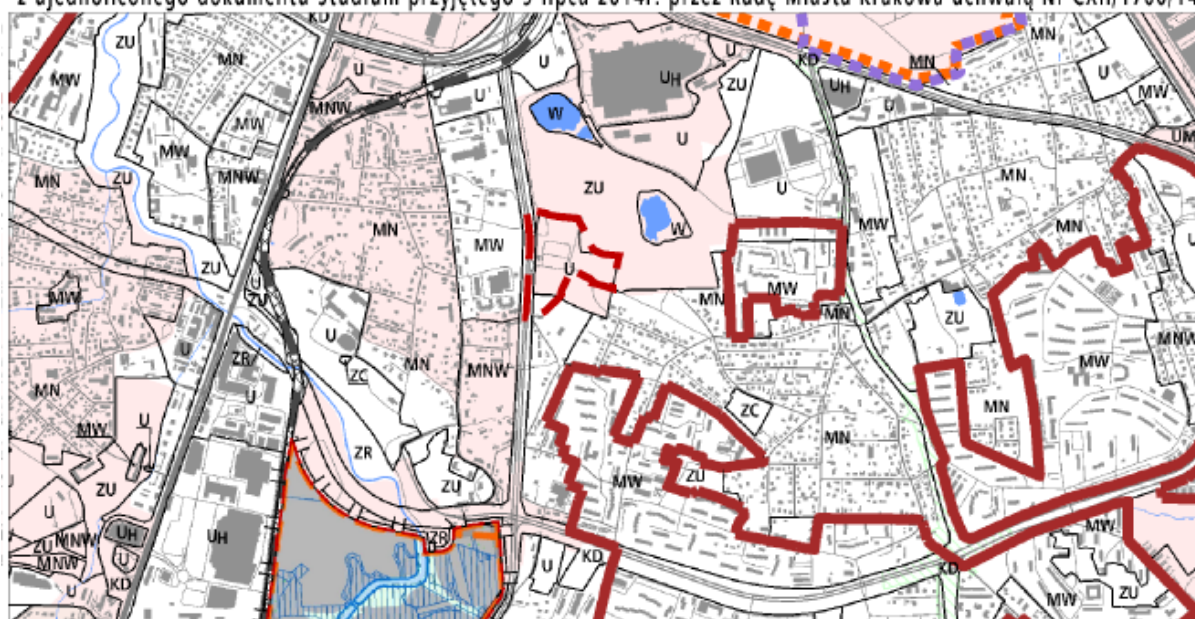
USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH



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



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



- granice obszaru objętego analizą
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wista, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIANYCH 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 UWARUNKÓW

- 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 uzdrowiskowej uzdrowiska Śwoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

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

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKÓW

- 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, Ł, 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

