

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„Os. Teatralne 19”**



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)</i> <i>Tomasz Ziółkowski (BP-10)</i>

Podstawa formalno–prawna analizy:



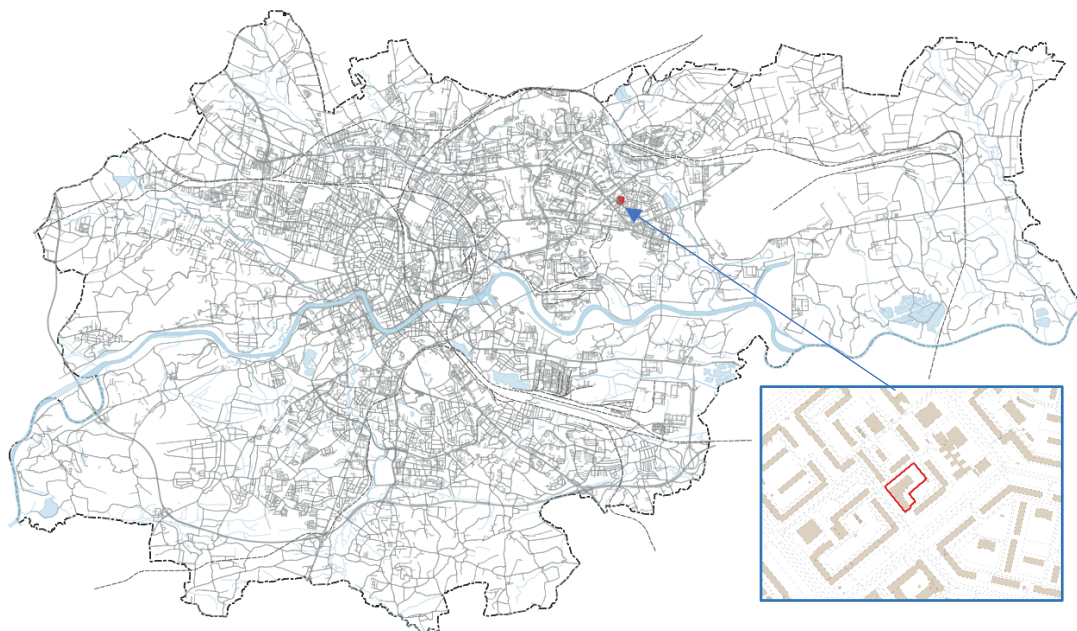
Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego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

Spis treści

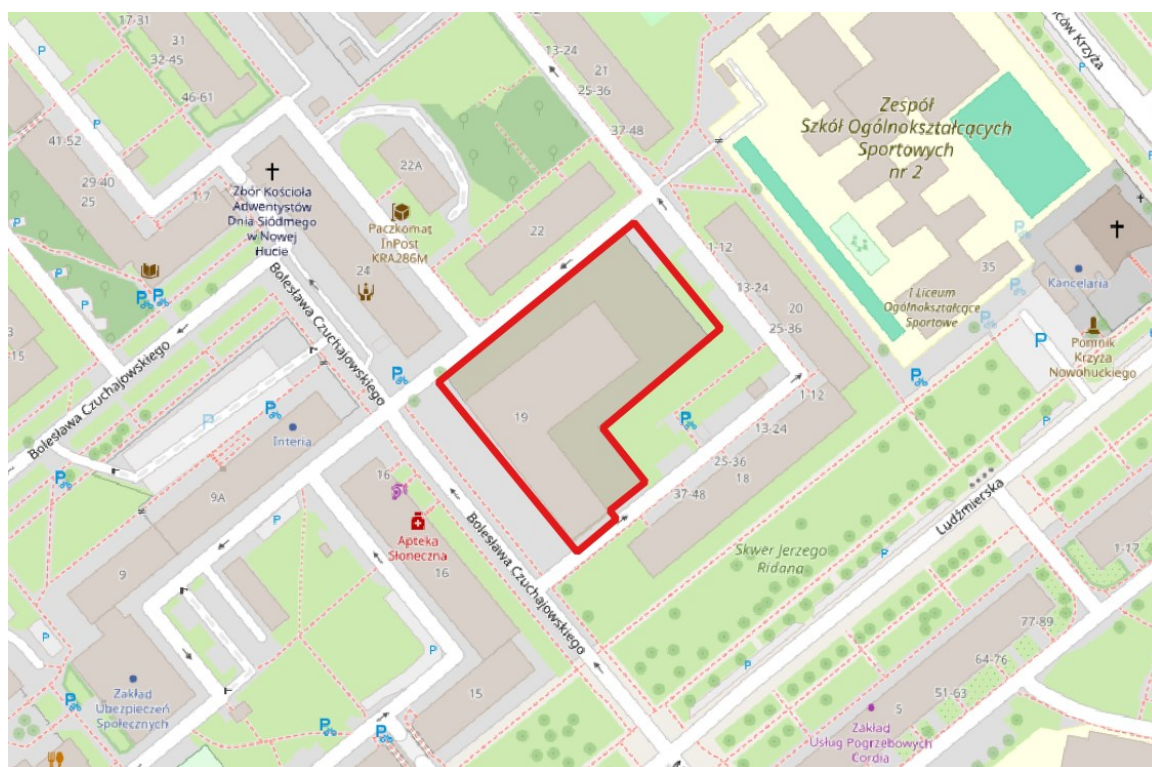
1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Stan zainwestowania	5
3. Obsługa komunikacyjna obszaru	5
4. Struktura użytkowania gruntów wg EGİB	5
5. Struktura własności gruntów	5
6. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego	6
7.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania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

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty analizą położony jest we wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta, w granicach osiedla Teatralnego. Obszar analizy obejmuje 2 graniczące bezpośrednio ze sobą działki o numerach 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta. Obie nieruchomości położone są na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Nowa Huta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132. Powierzchnia obszaru wynosi 0,4 ha.



Rys. 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta



Rys. 2 Granice obszaru objętego analizą na tle mapy OpenStreetMap

2. Stan zainwestowania

Na obszarze objętym analizą od wielu lat trwa rozbudowa dotychczasowego budynku usługowo-handlowo-biurowego dawnych Zakładów Przemysłu Dzwiniarskiego „DOMINO” z początku lat 50-tych XX wieku. W wyniku prac budowlanych dotychczasowy obiekt został częściowo przebudowany oraz nadbudowany o trzy dodatkowe kondygnacje, w celu zaadoptowania go na cele mieszkalne.

Aktualnie, w związku z wydaną decyzją Nr 79/6740.2/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 lutego 2025 r. o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 2441/07 z 5 października 2007 r. oraz nadaniu, postanowieniem z 1 kwietnia 2025 r., tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, prace budowlane na tym obszarze zostały wstrzymane.



Rys. 3 Ortofotomapa (2024 r.) z granicami obszaru objętego analizą.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

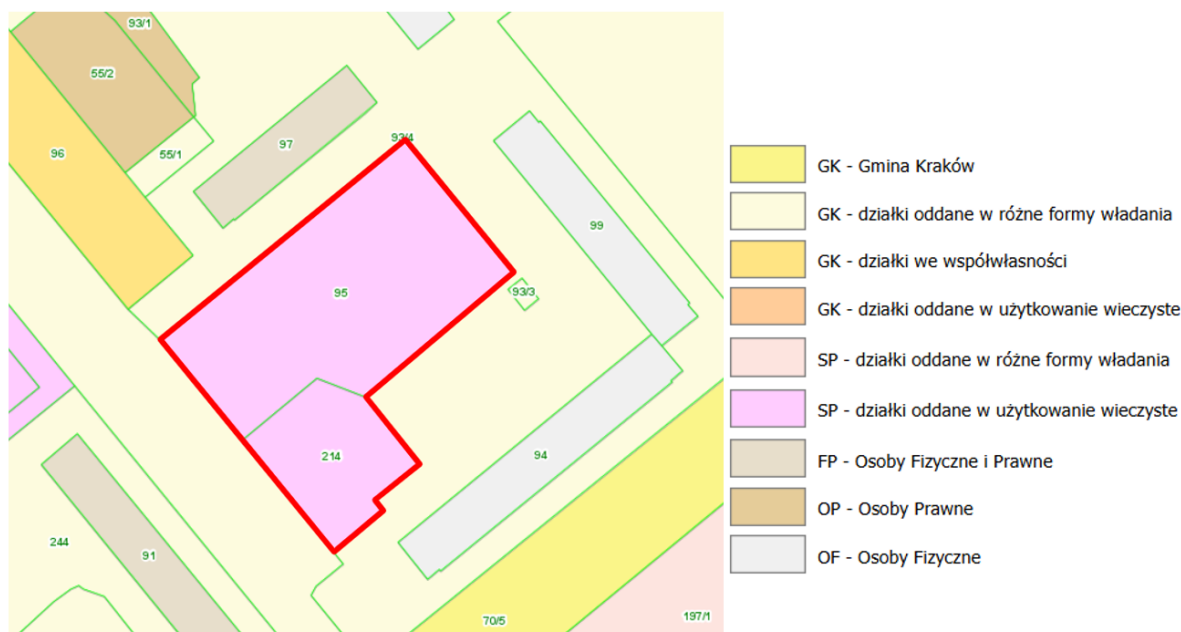
Analizowany obszar położony jest wzdłuż ul. Bolesława Czuchajowskiego – drogi publicznej klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej, do której posiada bezpośredni wjazd.

4. Struktura użytkowania gruntów wg EGiB

Obie działki wchodzące w zakres analizowanego obszaru zostały sklasyfikowane w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) jako **grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny mieszkaniowe** – oznaczone symbolem „B”.

5. Struktura własności gruntów

Zlokalizowane na obszarze objętym analizą działki nr 95 oraz 214 obr. 55 Nowa Huta stanowią własność Skarbu Państwa i pozostają w użytkowaniu wieczystym spółki realizującej inwestycję.



Rys. 4 Struktura własności analizowanego obszaru

6. 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 ((...), (...), MW), (...), ((...), (...)), (...) 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 ((...), (...), MW), (...), ((...), (...)), (...) 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 ((...), (...), MW), (...), ((...), (...)), (...) 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 ((...), (...), MW), (...), ((...), (...)), (...) 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 (...) i (...) oraz (...), 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 (...) (...) 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 (...) 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 47 Stara Nowa Huta** w kategorii terenów wyznaczonej w Studium jako:

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 urządzonej i nieurządzonej).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty

i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleniców, 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:

- (...);
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedli starej Nowej Huty do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- (...);
- Ochrona układu urbanistycznego osiedli starej Nowej Huty;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o główne ciągi komunikacyjne, place i skwery układu urbanistycznego starej Nowej Huty;
- (...);
- Ochrona, kształtowanie i tworzenie zieleni urządzonej we wnętrzach zabudowy blokowej;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- (...);
- Ciągi komunikacyjne: al. gen. Władysława Andersa, (...), ul. Ludźmierska, ul. Obrońców Krzyża, (...), ul. Kocmyrzowska, (...) kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
 - Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
 - Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z al. Jana Pawła II.

standardy przestrzenne:

- (...);
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą, w ramach istniejącego układu przestrzennego;
- (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- (...);

wskaźniki zabudowy:

- (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m;
- (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

- (...).

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

W północnej części jednostki układ urbanistyczny dawnego miasta Nowa Huta (najważniejsze założenie urbanistyczno-architektoniczne po II wojnie światowej - wpisane do rejestru zabytków). Założenie planistyczne opisane jest na zachowanych odcinkach historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków (do zachowania). Wypełniające ten układ budynki, w przeważającej mierze reprezentujące socrealistyczną estetykę, ujęte są w ewidencji zabytków. (...) Wartościowy i silnie skonstrastowany charakter krajobrazu jednostki: w północnej części jest to wybitny krajobraz miejski (...).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - Obejmuje - całość założenia miejskiego Starej Nowej Huty, (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całą jednostkę,
 - (...).
- Nadzoru archeologicznego:
 - (...).

Wskazania dla wybranych elementów:

- Większość powierzchni jednostki rekomendowana do objęcia formą ochrony obszarowej w postaci Parku Kulturowego „Stara Nowa Huta”;
- Zachowanie i ochrona, wzorowanego na renesansowych wzorach urbanistycznych, układu dawnego miasta Nowa Huta;
- Utrzymanie i ochrona socrealistycznej w wyrazie zabudowy oraz tzw. „punktowców” (Osiedla Handlowe i Kolorowe);
- Ochrona przed tzw. dogęszczaniem wewnątrz tradycyjnych kwartałów zabudowy, zachowanie ich charakteru jako społecznych przestrzeni sąsiedzkich, wyposażonych w skwery i zieleńce, z placami zabaw oraz placami gospodarczymi;
- Utrzymanie historycznego układu wsi Mogiła wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Zachowanie istniejącego zróżnicowanego krajobrazu jednostki;
- Zachowanie możliwości obserwacji panoram Krakowa i doliny Wisły z punktów i ciągów widokowych;
- Zachowanie wewnętrznych powiązań widokowych układu urbanistycznego dawnego miasta Nowa Huta

(...)

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- (...);
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- (...).

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):

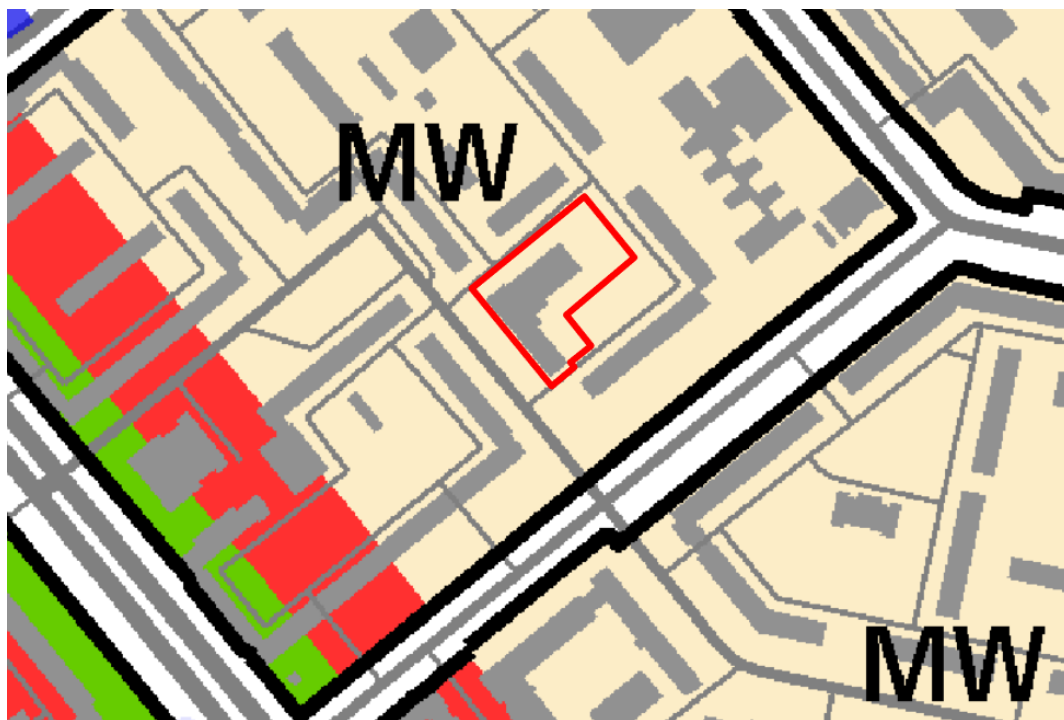
- (...), ul. Kocmyrzowska - w klasie G
- (...)
- al. gen. Władysława Andersa - w klasie Z
- (...)
- Transport zbiorowy:
 - Planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanku Rondo Kocmyrzowskie z tramwajami i autobusami miejskimi; inne przystanki metra: Plac Centralny, Jana Pawła II/Klasztorna,
 - linie tramwajowe ul. Bieńczycka - ul. Kocmyrzowska, (...), al. gen. Władysława Andersa (...),
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

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

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV.
- (...).



Rys. 5 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

7.2 Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

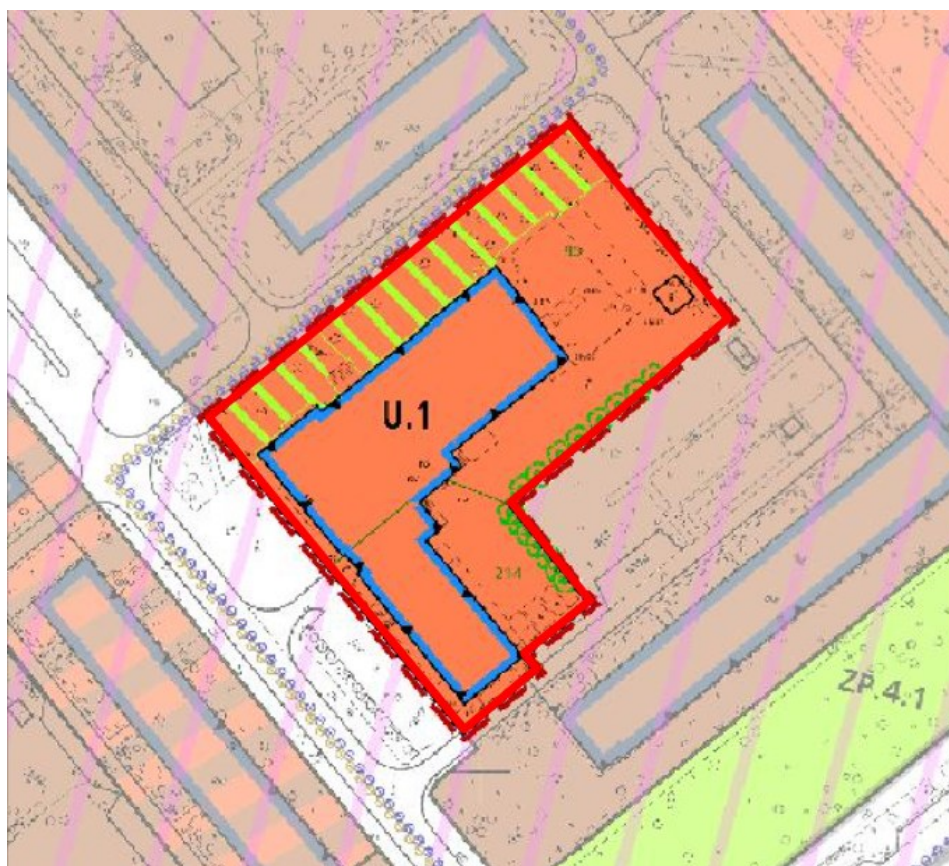
Analizowany obszar od 29 stycznia 2016 r. objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D”¹. Plan ten został sporządzony w oparciu o ww. wytyczne studium gminnego z 2014 r.

Plan miejscowy na analizowanym obszarze wyznacza **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania, administracji, zdrowia, nauki, kultury i obiektami budowlanymi z zakresu sportu i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dla terenu U.1, plan miejscowy ustala:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,8,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,

Ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizację: altan, placów zabaw dla dzieci, placów z urządzeniami rekreacyjnymi, terenowych urządzeń sportowych, dojazdów pieszych, dojazdów niewyznaczonych, tras rowerowych, miejsc parkingowych (postojowych), obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej.



Rys. 6 Analizowany obszar na tle rysunku obowiązującego planu miejscowego „Centrum Nowej Huty II – część D”.

¹ Uchwała Nr LXXVI/2136/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D”

Poprzednio, dla tego terenu obowiązywały ustalenia planu miejscowego obszaru „Centrum Nowej Huty”², w którym działki objęte niniejszą analizą zostały przeznaczone pod **MWn/U.4.3 – Teren zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami**, przy zachowaniu następujących parametrów i wskaźników zabudowy:

- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 - 1,5.

Dla analizowanego obszaru, od czasu wejścia w życie planu miejscowego, tj. od ponad 9,5 roku nie wpłynął żaden wniosek o zmianę ustaleń planistycznych.

7. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

8.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Na obszarze objętym analizą Inwestor, w oparciu o pozwolenie na budowę z 2007 r. – decyzję nr 2441/07 z 5 października 2007 r. realizuje zamierzenie inwestycyjne pod nazwą *„Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowo-biurowego na cele mieszkalne z funkcją usługową w parterze części dobudowanej, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymiennikowni na garaż podziemny dla 30 samochodów oraz wewnętrzne instalacje: wod.-kan., elektryczna, c.o., wentylacja mechaniczna na dz. nr 93/4,95,214 obr. 50 Nowa Huta”*

Niemniej jednak Prezydent Miasta Krakowa, decyzją Nr 79/6740.2/2025 z dnia 19 lutego 2025 r. stwierdził o wygaśnięciu powyższej decyzji w oparciu o którą Inwestor realizuje inwestycję. Ponadto postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2025 r. powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Decyzja o wygaśnięciu pozwolenia na budowę nie jest ostateczna – Inwestor odwołał się od niej do Wojewody Małopolskiego jako organu II instancji oraz wniósł zażalenie na postanowienie o nadaniu decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. Sprawy te nie zostały jednak dotąd rozstrzygnięte.

Do czasu rozstrzygnięcia powyższych spraw przez organ II instancji decyzje wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa są wiążące - Inwestor nie ma ważnego pozwolenia na budowę, a prace budowlane na obszarze analizowanym nie mogą być kontynuowane.

8.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Ze względu na to, iż w granicach analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D”, to nie było podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

² Uchwała Nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”

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

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zapewnienie warunków formalnych do realizacji na analizowanym obszarze inwestycji celu publicznego z zakresu zapewnienia opieki i wsparcia dla osób starszych.

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

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

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

Dla obszaru objętego analizą Studium wskazuje główny kierunek zagospodarowania jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

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 przyjętego celu.

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

10. 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.

11. Niezbędny zakres prac planistycznych

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

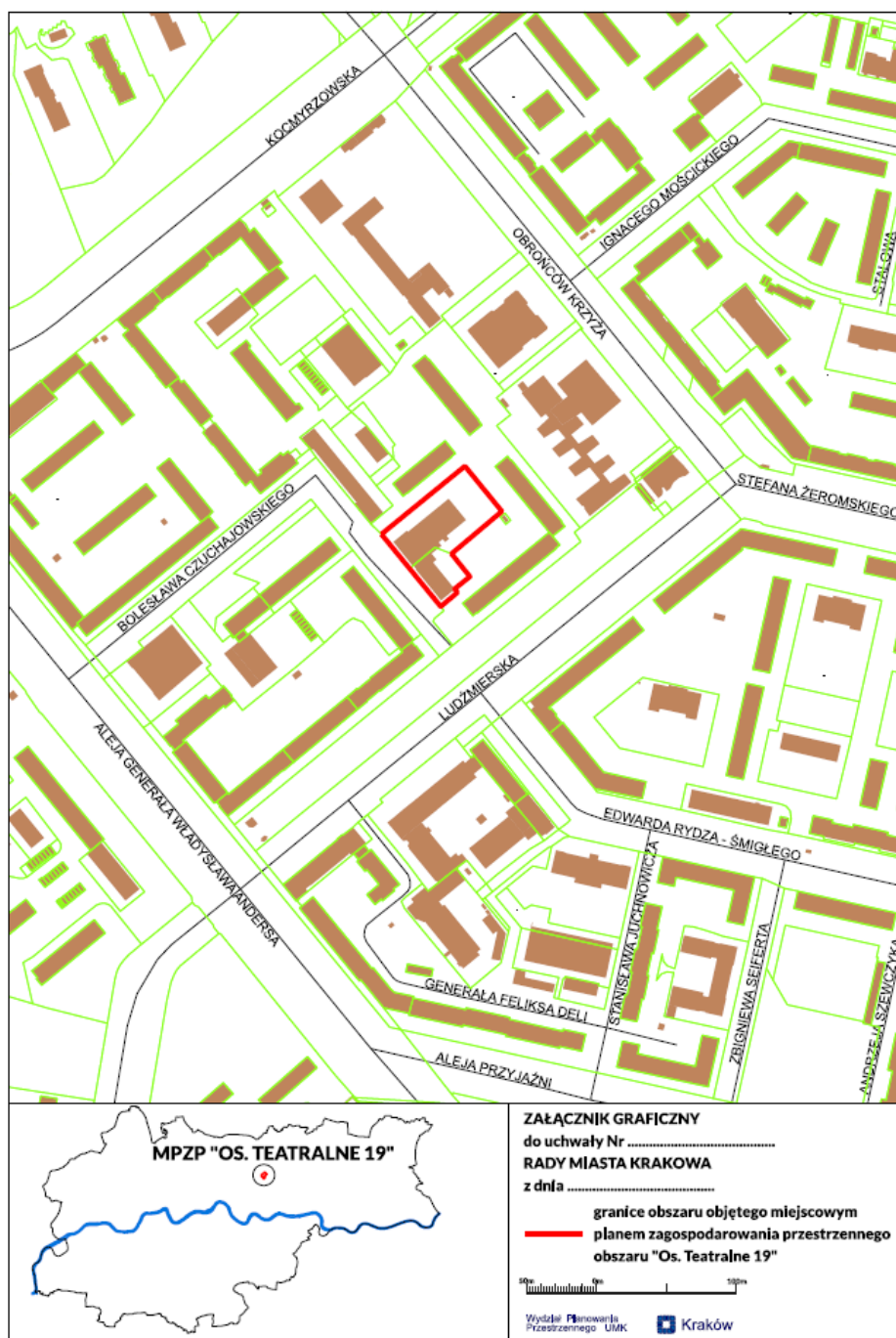
1. Zebrania materiałów wejściowych.
2. Ewentualnej aktualizacji lub nowego opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego i rozpatrzenia wniosków wraz z prognozą 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.

12. 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 oraz wskazano cele przyszłego planu miejscowego.

Sporządzona dla obszaru „Os. Teatralne 19” analiza wykazała możliwość sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.



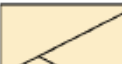
Rys. 7 Granice obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Os. Teatralne 19”.

13. 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 sporządzaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW			
	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :	UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	U	tereny usług
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	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"

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 ciek i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego / w wyznaczonym korytarzu drogowym
	istniejące linie kolejowe				

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

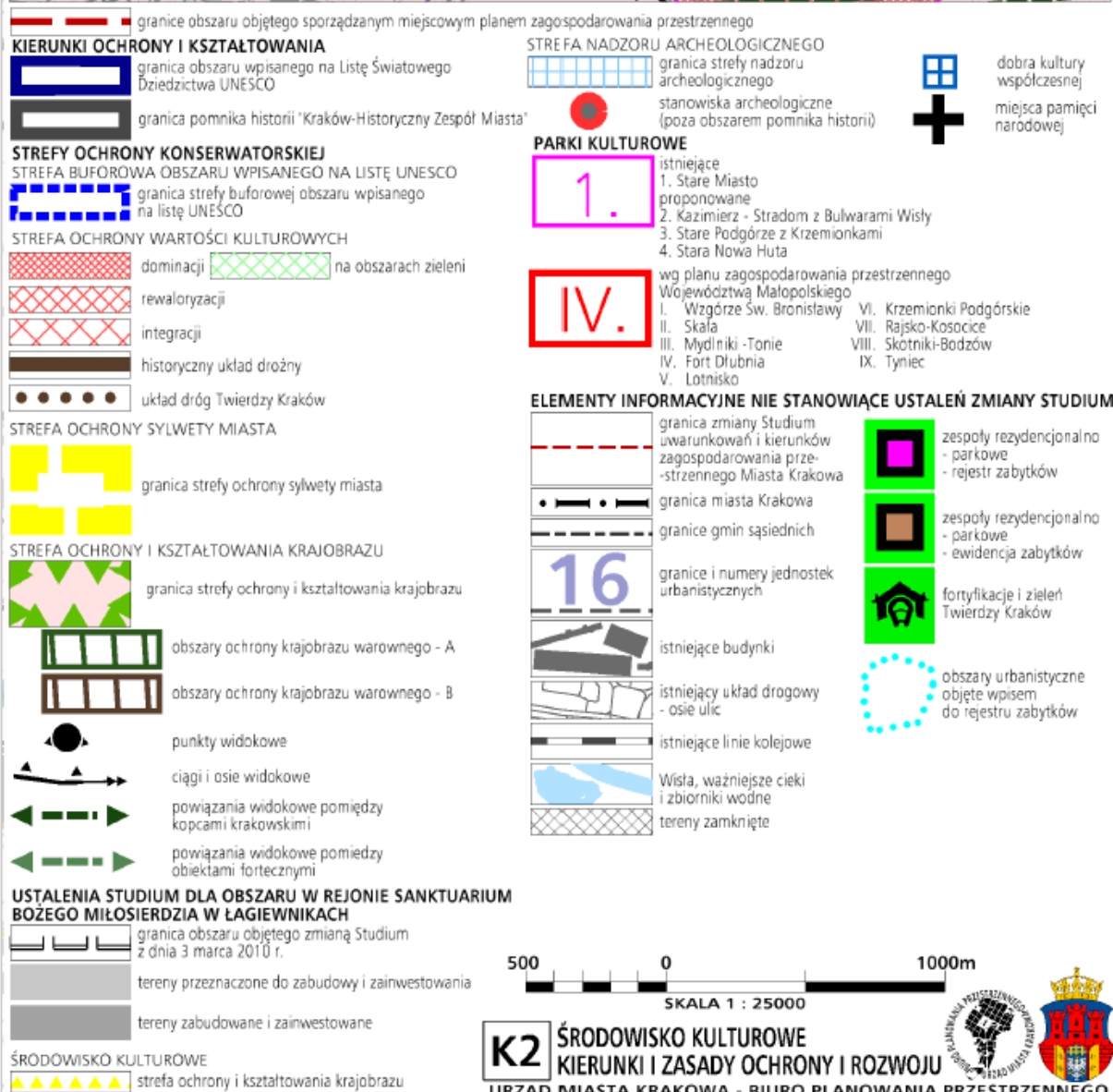
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	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

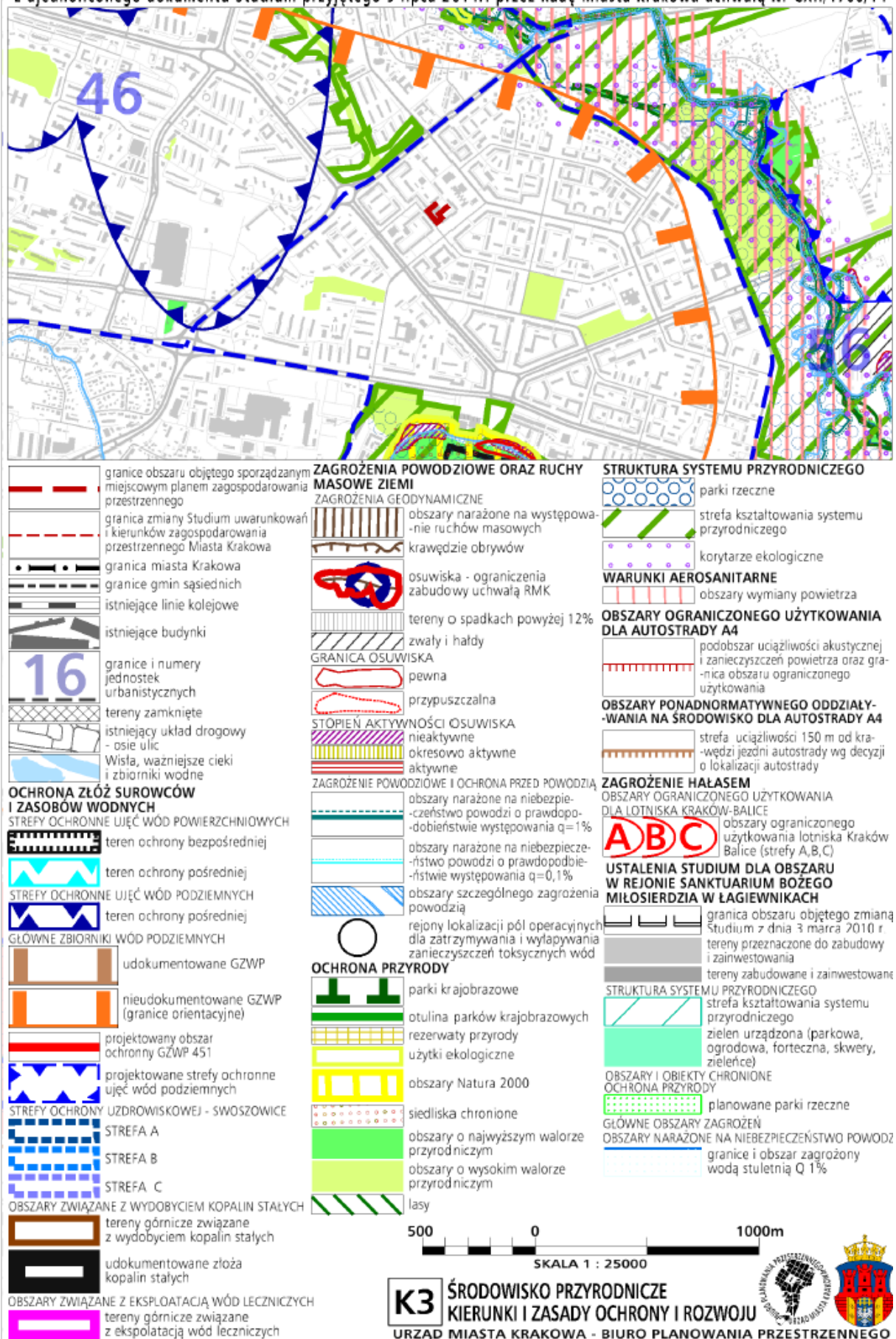


K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

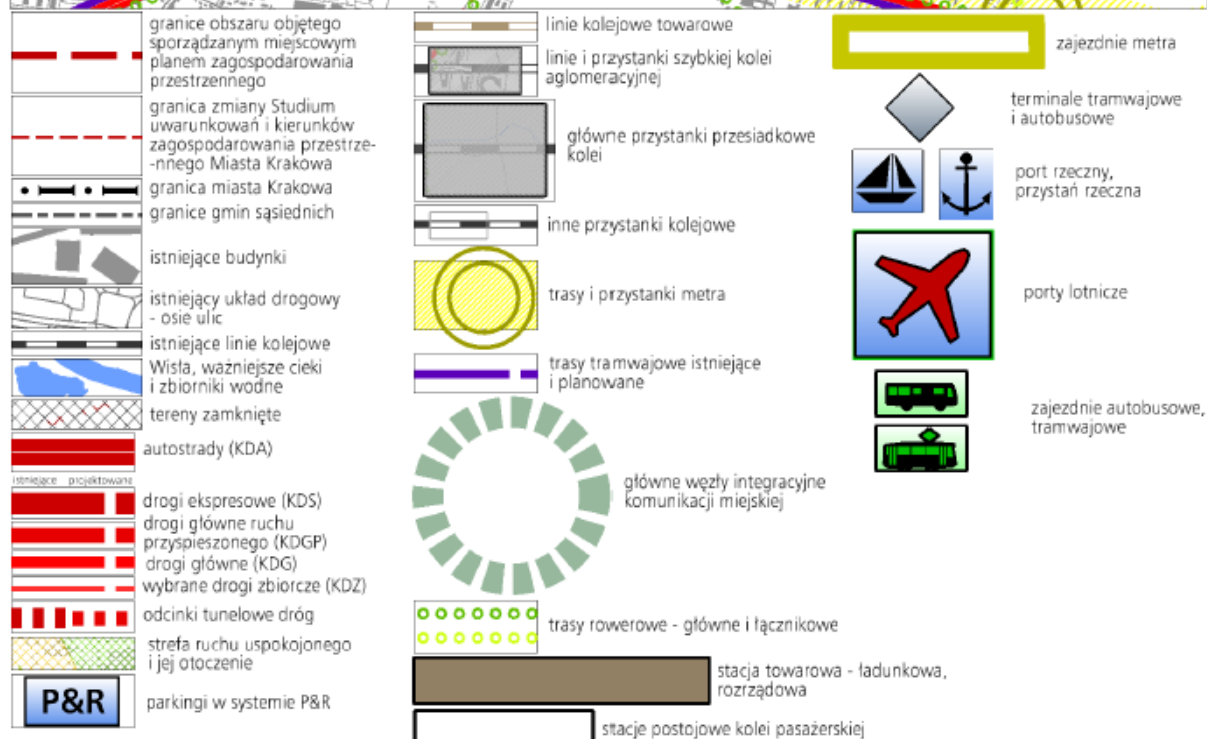




Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



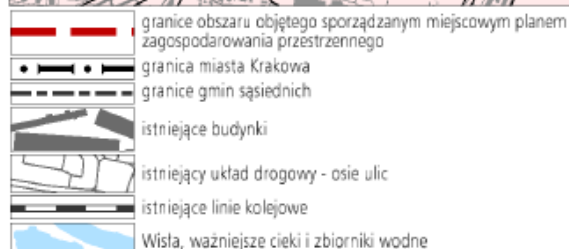
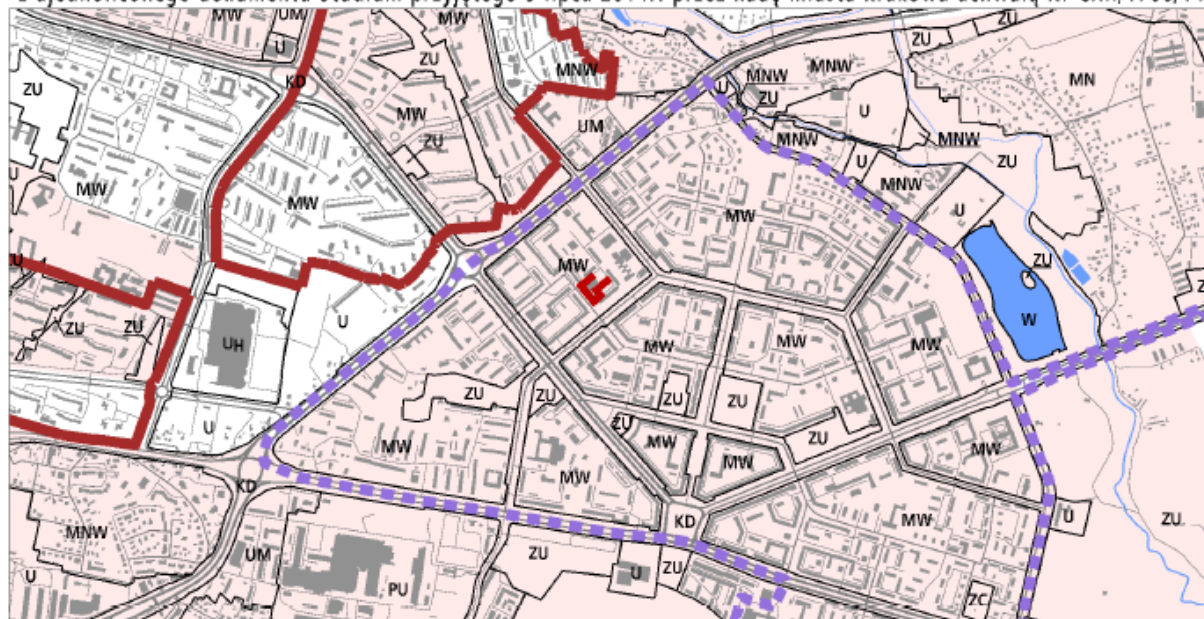
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXIII/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 uzdrowiskowej uzdrowiska Swożowice
	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
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

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, Ł, S, Lz, Rż, Ls)

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIJSCOWYCH

	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

