

Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 2840/2014  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 06.10.2014 r.

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**„Rejon ulicy Junackiej”**



Wrzesień 2014r.

---

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH**

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:	Bożena Kaczmarska - Michniak
z- ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego:	Elżbieta Szczepińska
Kierownik Pracowni Prac Studialnych:	Barbara Stawarz

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna:	Monika Antoniuk
	Paweł Godzina

**Podstawa formalno-prawna analizy**

*Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.*

## Zawartość opracowania:

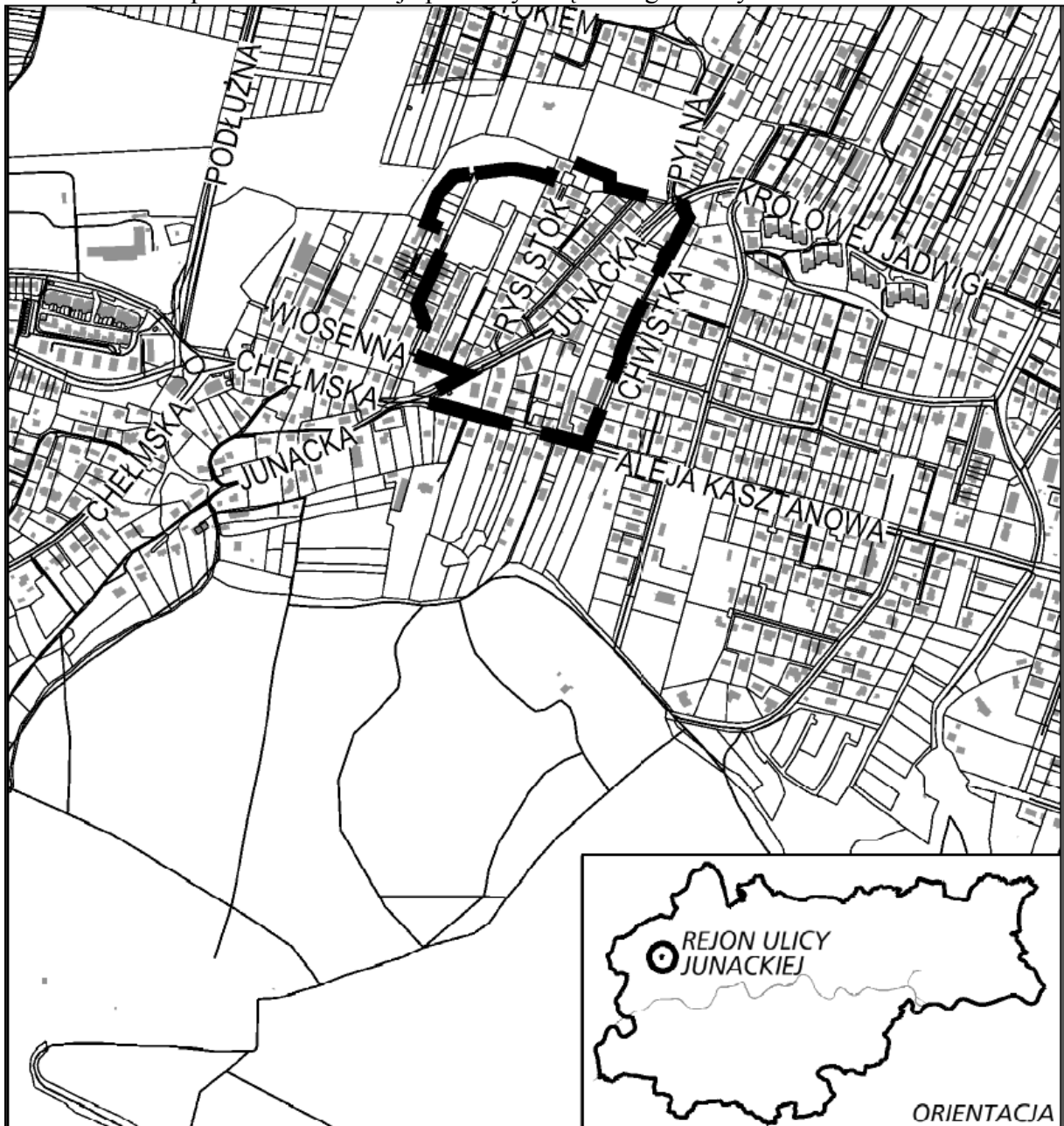
I. UWARUNKOWANIA.....	3
1. Położenie obszaru opracowania.....	3
2. Stan Zainwestowania.....	4
3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....	5
4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	5
5. Stan Własnościowy/beneficjenci planu.....	6
a) struktura własności gruntów.....	6
b) struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji.....	7
6. Problemy przestrzenne w obszarze.....	7
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego).....	7
a) <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.)</i> .....	7
b) <i>obowiązujące plany miejscowe</i> .....	10
d) <i>plan województwa małopolskiego</i> .....	11
e) <i>przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne</i> .....	11
8. Główne założenia/cele sporządzanego planu.....	12
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA.....	13
III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU.....	14
V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....	14
1. <i>Zakres czynności i prac planistycznych - zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy - określane w planie miejscowym obowiązkowo, w tym m.in.:</i> .....	14
2. <i>Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :</i> .....	14
VI. PODSUMOWANIE.....	15
VII. UZASADNIENIE.....	15

## I. UWARUNKOWANIA

### 1. Położenie obszaru opracowania

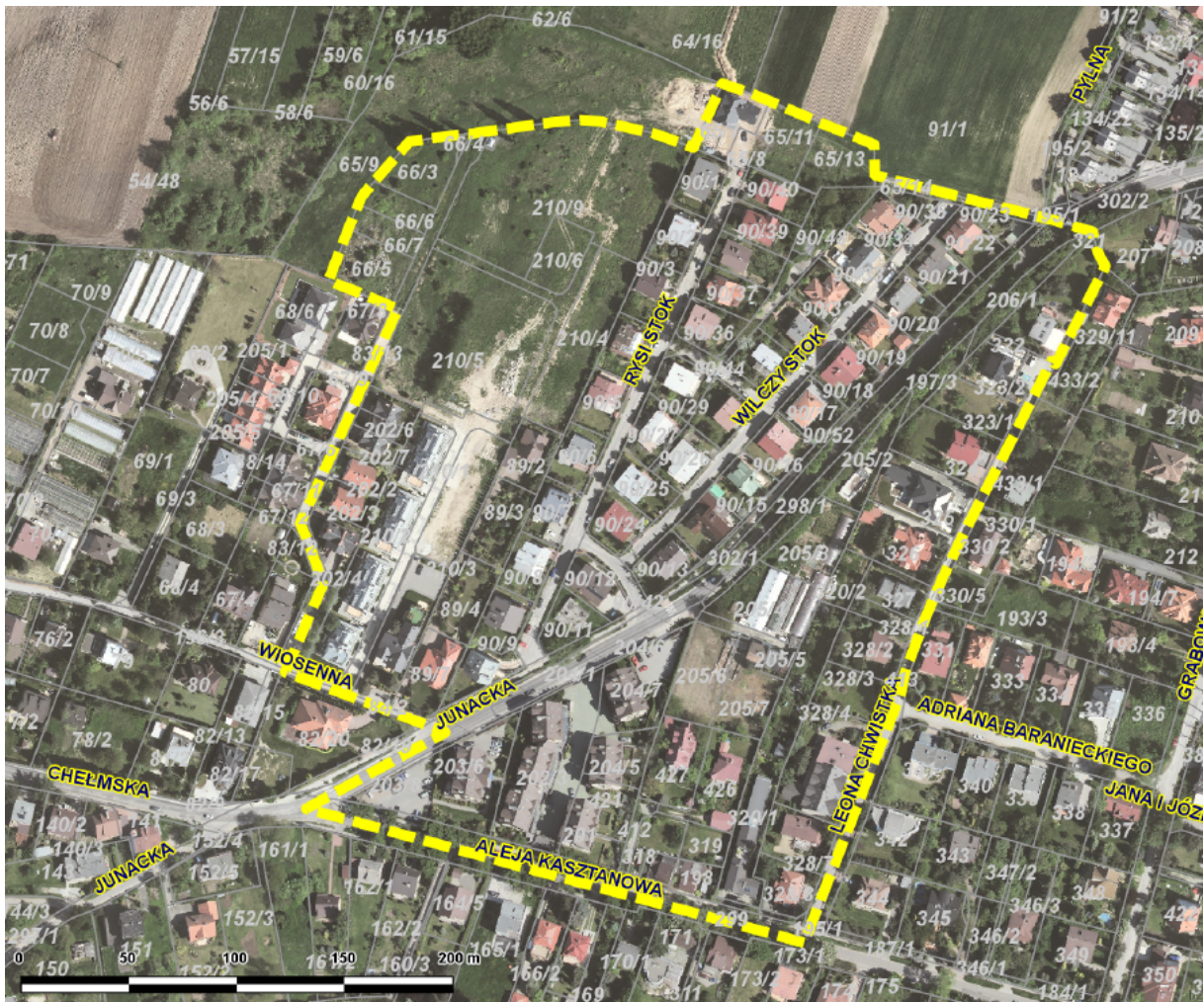
Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni 9,9 ha, zawierający się pomiędzy ulicami: Leona Chwistka, al. Kasztanową, ul. Junacką, ul. Wiosenną i granicą terenów przeznaczonych do zainwestowania wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.



zał. graf. nr 1. Granice opracowania

## 2. Stan Zainwestowania



zał. graf. nr 2. Ortofotomapa 2013r. z granicami opracowania

Analizowany obszar położony jest na terenie Dzielnicy VII, w zachodniej części Krakowa, w odległości ok. 6 km od centrum Krakowa. Jest to jeden z najatrakcyjniejszych rejonów Miasta: Wola Justowska i Chełm funkcjonują w świadomości krakowian jako ekskluzywne dzielnice o charakterze willowym z dużym udziałem terenów zielonych (ogrodów). O atrakcyjności świadczy także sąsiedztwo Lasu Wolskiego - tradycyjnego miejsca spacerów i wypoczynku mieszkańców Krakowa.

Obszar objęty granicami miejscowego planu jest już w dużej mierze zainwestowany. Dominującą formą zagospodarowania jest tu budownictwo jednorodzinne. Atrakcyjność terenów, presja inwestycyjna oraz korzyści ekonomiczne płynące z inwestycji sprawiły, że zlokalizowano tutaj także budownictwo wielorodzinne, stojące w sprzeczności z charakterem tradycyjnej zabudowy Woli Justowskiej - dawnych podmiejskich rezydencji.

### **3. Obsługa komunikacyjna obszaru**

#### **Układ drogowy i parkowanie**

Analizowany obszar obsługiwany jest układem drogowym podstawowym składającym się z:

- ulicy Junackiej w klasie zbiorczej (Z) przechodzącej przez centrum obszaru, która zapewnia połączenie analizowanego terenu z ogólnomiejską siecią drogową
- alei Kasztanowej w klasie lokalnej (L) przechodzącą na południu obszaru i łączącą się z ulicą Junacką,

oraz układem uzupełniającym składającym się z dróg dojazdowych i wewnętrznych.

Teren leży pomiędzy IV obwodnicą oraz planowanym wschodnim odcinkiem III obwodnicy miasta (trasą Zwierzyniecką). Dostęp do istniejącego wschodniego odcinka III obwodnicy (ul. Armii Krajowej) zapewniony jest poprzez sieć ulic ogólnomiejskich, a do IV obwodnicy pośrednio poprzez ulicę Olszanicką i drogę wojewódzką 774.

Strefa mieszkaniowa ma zapewniony układ parkingowy poprzez istniejące osiedlowe miejsca do parkowania oraz ulice dojazdowe.

#### **Komunikacja zbiorowa**

Obszar jest obsługiwany przez układ linii autobusowych prowadzonych w ulicy Junackiej oraz alei Kasztanowej. Cały obszar znajduje się w zasięgu do 500 m odległości od przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej.

#### **Ocena**

Sprawność skrzyżowań na poziomie zadawalającym. Potoki ruchu pasażerskiego są obsługiwane na poziomie dobrym.

### **4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej**

Obszar objęty analizą cechuje pełne i w miarę równomierne pokrycie infrastrukturą techniczną.

- **system zaopatrzenia w wodę**

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie.

Sieci wodociągowe zlokalizowane są w ulicach: Rysi Stok, Wilczy Stok, Wiosennej, Leona Chwistka oraz w al. Kasztanowej.

- **system odprowadzania ścieków i wód opadowych**

Obszar znajduje się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez MPWiK S.A. w Krakowie (system rozdzielczy).

W rozpatrywanym terenie znajdują się:

- sieci kanalizacji sanitarnej, w ulicach: Junackiej, Rysi Stok, Wilczy Stok, Wiosennej, Leona Chwistka oraz w al. Kasztanowej,
- sieci kanalizacji deszczowej, w ulicach: Junackiej, Wilczy Stok oraz w rejonie ul. Rysi Stok.

- **system gazowniczy**

W granicach opracowania znajdują się sieci gazowe niskiego ciśnienia.

- **system elektroenergetyczny**

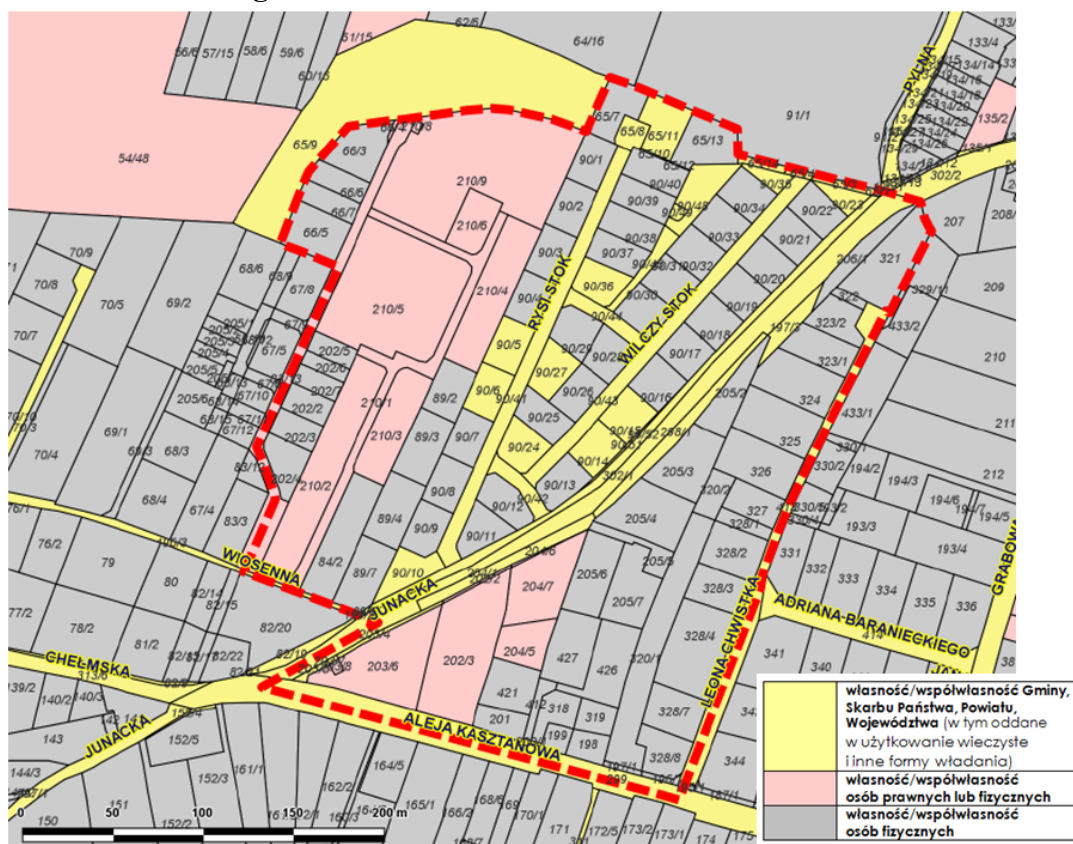
Źródłem zasilania w energię elektryczną na obszarze objętym analizą są stacje transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

- **system ciepłowniczy**

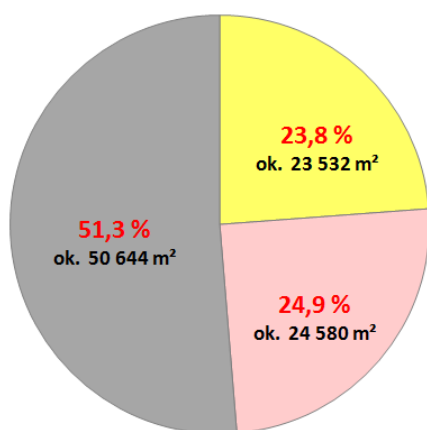
Cały obszar analizy znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej. Ogrzewanie obiektów realizowane jest poprzez indywidualne źródła ciepła. Nie przewiduje się budowy sieci ciepłowniczych na tym terenie.

## 5. Stan Własnościowy/beneficjenci planu

### a) struktura własności gruntów



zał. graf. nr 3. Struktura własności gruntów



23,8 %	własność/współwłasność Gminy, Skarbu Państwa, Powiatu, Województwa (w tym oddane w użytkowanie wieczyste i inne formy władania)
24,9 %	własność/współwłasność osób prawnych lub fizycznych
51,3 %	własność/współwłasność osób fizycznych

zał. graf. nr 4. Wykres kołowy struktury własności

## **b) struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji**

W analizowanym obszarze występują następujące użytki gruntowe:

- użytki rolne:
  - grunty orne, oznaczone symbolem - R,
- grunty zabudowane i zurbanizowane:
  - tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem - B,
  - tereny przemysłowe, oznaczone symbolem - Ba,
  - zurbanizowane tereny niezabudowane, oznaczone symbolem - Bp,
  - tereny komunikacyjne: drogi, oznaczone symbolem – dr,

Obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **6. Problemy przestrzenne w obszarze**

W ramach analizy zidentyfikowano następujące problemy przestrzenne obszaru opracowania:

- Inwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy.
- Presja inwestycyjna – możliwy wzrost intensyfikacji zainwestowania kosztem terenów biologicznie czynnych.
- Niedostosowanie gabarytów oraz wyglądu budynków do otaczającej przestrzeni.

## **7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa (w tym prawa lokalnego)**

### ***a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.)***

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia zmiany Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wskazano wybrane ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych:

1. Za zgodny 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;
2. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:

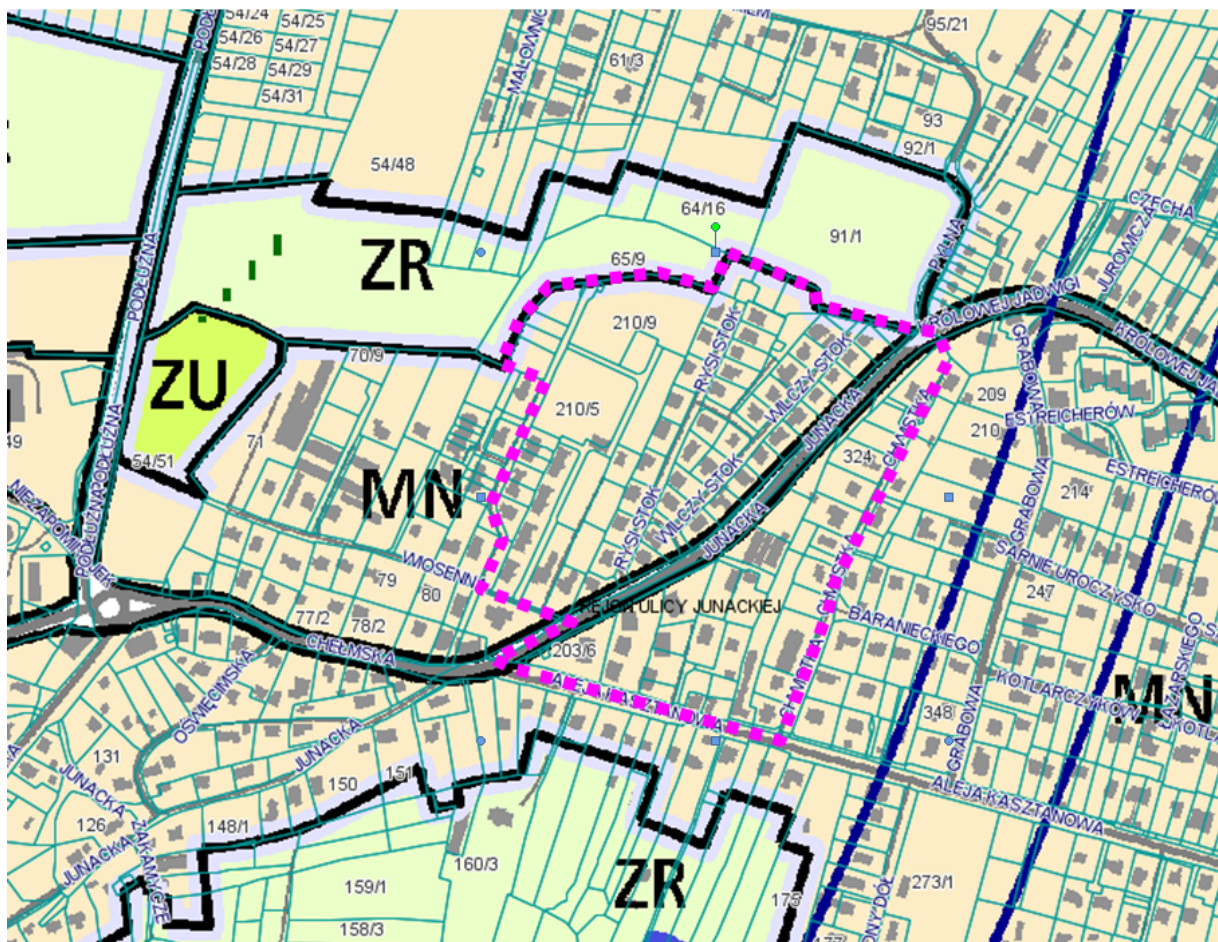


- 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, U<sub>H</sub>), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy;
3. 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;
4. 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;
5. 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);
6. 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.

Analizowany teren znajduje się w Strukturalnym obszarze urbanistycznym - G – Strefie podmiejskiej, w zachodniej części jednostki urbanistycznej nr 19 „Wola Justowska” i obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) .

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru obejmującego analizowany obszar:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.



■■■■■■■■■■ GRANICA OPRACOWANIA

zał. graf. nr 5. fragment planszy K1- Struktura przestrzenna - powiększenie

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

- **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

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

- **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego, drogi publiczne oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60 %.

### **1. Środowisko Kulturowe:**

W analizowanym obszarze „Rejon ulicy Junackiej” nie ma obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ani wpisanych do rejestru zabytków.

Występują następujące Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych (integracji)
- Ochrony sylwety Miasta
- Ochrony i kształtowania krajobrazu
- Nadzoru archeologicznego.

Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych;
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpól poprzez ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów w terenach do zainwestowania.

### **2. Środowisko przyrodnicze:**

Analizowany obszar zawiera się w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, w zasięgu orientacyjnej granicy nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450. Przeważająca część analizowanego obszaru znajduje się w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym, pozostała część w otulinie. Występują tereny o spadkach powyżej 12% oraz Obszar wymiany powietrza.

### **3. Systemy Transportu – kierunki rozwoju:**

Układ drogowy - nie ma wskazań dla zmian sieci drogowej. Drogi układu podstawowego – w klasie Z: ul. Junacka

Transport zbiorowy: sieć linii autobusów, jak w stanie istniejącym.

#### ***b) obowiązujące plany miejscowe***

Na części analizowanego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wola Justowska-Sarnie Uroczysko" (Uchwała Nr XLV/587/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012). Z obszarem opracowania graniczy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wola Justowska-Modrzewiowa" (Uchwała Nr XLV/586/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012).

#### **d) plan województwa małopolskiego**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium (uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii i rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

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

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

#### **e) przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne**

##### **- analiza rejestru prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 Ustawy – wnioski o sporządzenie /zmianę planu**

Zgodnie z art. 31 ust. 1 w Biurze Planowania Przestrzennego UMK prowadzony jest rejestr wniosków o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na dzień sporządzania niniejszej analizy odnotowano 4 wnioski o sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Chełma i Zakamycza, na północny zachód od ul. Junackiej, czyli na części obszaru objętego analizą.

lp	nr wniosku	podmiot	oznaczenie nieruchomości	przedmiot wniosku	data złożenia wniosku
1	1085	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	23.09.2010
2	1087	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	20.09.2010
3	1088	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	15.09.2010
4	1089	osoba fizyczna	obszar planu "Chełm Zakamycze II"	opracowanie planu	15.09.2010

##### **- procedowane / wydane decyzje pozwolenie na budowę, o warunkach zabudowy**

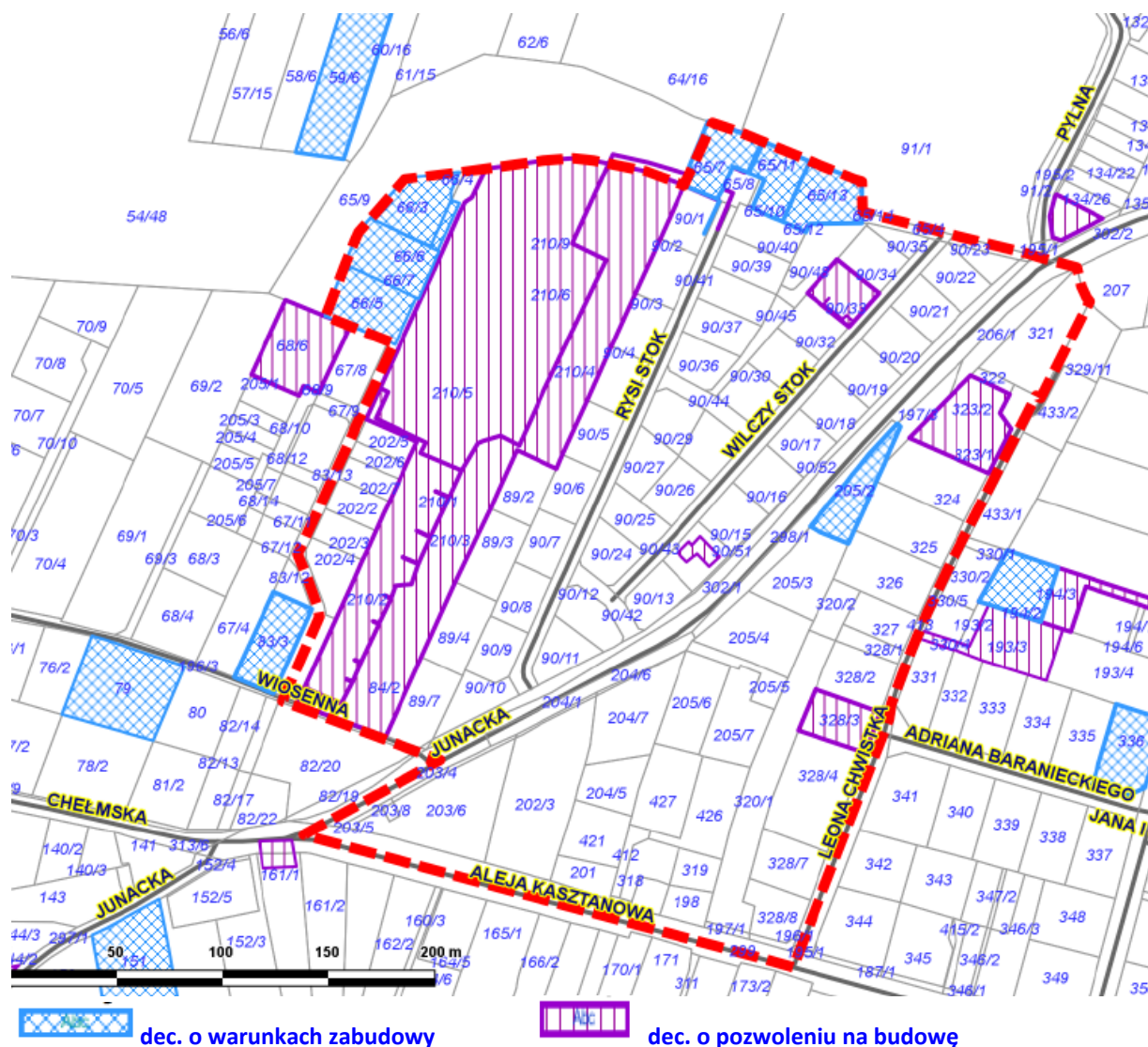
Na przedmiotowym obszarze w okresie od stycznia 2011 r. do lipca 2014 r. wydano<sup>1</sup>:

- 12 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (wz),
- 16 decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z przeprowadzonej analizy ww. wydanych decyzji wynika, że w omawianym obszarze wydano Pozwolenia na budowę dotyczące budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

---

<sup>1</sup> Dokonując analizy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i o ustaleniu warunków zabudowy, brano pod uwagę jedynie decyzje, które mają wpływ na zmiany przestrzenne, tj. dotyczące budowy nowych budynków, nadbudowy, rozbudowy istniejących, zmiany sposobu użytkowania. Nie analizowano decyzji dotyczących rozbudowy i uzupełnień miejskiej infrastruktury technicznej a także remontów i modernizacji istniejących obiektów, nie analizowano decyzji odmownych i umorzeń.



zał. graf. nr 6. procedowane / wydane decyzje administracyjne

## 8. Główne założenia/cele sporządzanego planu

Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Junackiej” jest:

- utrzymanie charakteru dzielnicy willowej,
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy – m.in. poprzez wykluczenie możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ochronę występujących na obszarze powiązań widokowych,
- zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury istniejącej, dostosowanie do niej architektury projektowanej.

## **II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA**

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu 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,
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów,
- ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i jego zasobów,
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów,
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu,
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej,
- realizacji polityki przestrzennej.

Studium przewiduje dla analizowanego obszaru, jako kierunki zagospodarowania, **zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN)**.

Wytyczne do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium są w pełni zbieżne z założonymi celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan dla obszaru „Rejon ulicy Junackiej” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium, w szczególności ochronę krajobrazu i ochronę sylwety Miasta przez wprowadzenie ograniczeń gabarytowych w terenach przewidzianych do zainwestowania - pozwalających na właściwą ochronę sylwety Krakowa.

Ustalenia przyszłego planu umożliwią również utrzymanie charakteru dzielnicy willowej, co odpowiada wizji rozwoju Miasta.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium wykazała, że plan będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zmienionym Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

## **III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Przedmiotowy obszar, ze względu na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie Lasu Wolskiego, a także willowy charakter zabudowy w tym rejonie oraz na obecność niezabudowanych działek w obszarze objętym analizą - jest szczególnie atrakcyjny dla działań inwestycyjnych. Brak uregulowań planistycznych może przynieść ujemny efekt dla urbanistycznego wizerunku tego rejonu oraz obniżyć komfort życia mieszkańców.

Wprowadzenie poprzez plan miejscowy precyzyjnych regulacji porządkujących istniejące zagospodarowanie, określających możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych, ale głównie zapobieżenie nadmiernemu zagęszczeniu i intensywności zabudowy – pozwoli na uniknięcie chaosu, obniżającego wartość przestrzeni oraz utrzymanie ekskluzywnego charakteru Woli Justowskiej i Chełmu, czyli dzielnicy zabudowy willowej w otoczeniu ogrodów.

Kolejne inwestycje, powstające w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych, mogą wprowadzić chaos urbanistyczny i prowadzić do obniżenia wartości przestrzeni. Ze względu na ograniczone możliwości prowadzenia konsekwentnej i skutecznej polityki

przestrzennej w tym rejonie, ustalenie nowych funkcji i regulacji przestrzennych, uwzględniających warunki zrównoważonego rozwoju dla całego obszaru, może nastąpić wyłącznie w drodze ustanowienia prawa lokalnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

#### **IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU**

Kopia mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (ewidencji gruntów i budynków) prowadzonej na obszarze miasta Krakowa w systemie teleinformatycznym jako baza obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86 (źródło - Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie).

Materiały te obejmują obszar objęty planem oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu jako niezbędny do opracowania planu.

Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

#### **V. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

##### ***1. Zakres czynności i prac planistycznych - zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy - określone w planie miejscowym obowiązkowo, w tym m.in.:***

- a) zebranie materiałów wejściowych,
- b) wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych,
- c) wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej,
- d) wykonanie syntezy uwarunkowań,
- e) wykonanie czynności wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

##### ***2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :***

- a) zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy - określone w planie miejscowym obowiązkowo, w tym m.in.:
  - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
  - określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy - określone w planie w zależności od potrzeb.

## **VI. PODSUMOWANIE**

Sporządzona analiza uwarunkowań planistycznych dla obszaru „Rejon ulicy Junackiej” wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zmienionego Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

## **VII. UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379) „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Junackiej”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan „Rejon ulicy Junackiej” obejmuje tereny zabudowy willowej w otoczeniu ogrodów. Przedmiotowy obszar, ze względu na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie Lasu Wolskiego, a także willowy charakter zabudowy w tym rejonie, jest szczególnie atrakcyjny dla działań inwestycyjnych. Brak uregulowań planistycznych może przynieść ujemny efekt dla urbanistycznego wizerunku tego rejonu oraz obniżyć komfort życia mieszkańców.

Wprowadzenie poprzez plan miejscowy precyzyjnych regulacji porządkujących istniejące zagospodarowanie, określających możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych, ale głównie zapobieżenie nadmiernemu zagęszczeniu i intensywności zabudowy – pozwoli na uniknięcie chaosu, obniżającego wartość przestrzeni oraz na utrzymanie ekskluzywnego charakteru Woli Justowskiej i Chełmu, czyli dzielnic zabudowy willowej w otoczeniu ogrodów.

Celem planu jest utrzymanie charakteru dzielnicy willowej, zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury, ochrona występujących na obszarze powiązań widokowych.

Jest to plan o charakterze ochronnym i porządkującym, mający ważne znaczenie dla ładu przestrzennego tej części miasta i jej atrakcyjności.

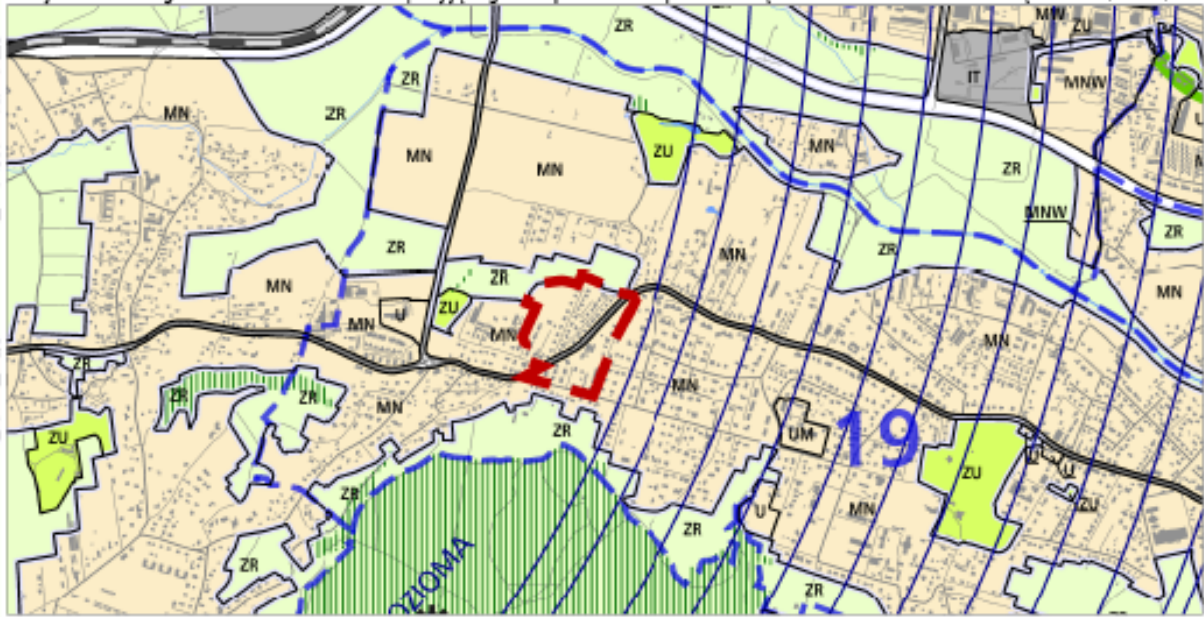
Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. (Uchwała RMK Nr CXII/1700/14). Ponadto zgodnie z ww. przepisami przygotowane zostały odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Junackiej” jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie



organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.

**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**



--- granice 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 :
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

<b>UM</b>	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U</b>	tereny usług
<b>UH</b>	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
<b>PU</b>	tereny przemyślu i usług
<b>ZC</b>	tereny cmentarzy
<b>ZU</b>	tereny zieleni urządzonej

<b>ZR</b>	tereny zieleni nieurządzonej
<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej
<b>W</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<b>KK</b>	tereny kolejowe
<b>KD</b>	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 cieki 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 MIŁOSIĘDZIA W ŁĄGIEWNIKACH**

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	Wisła, ważniejsze cieki 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**

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

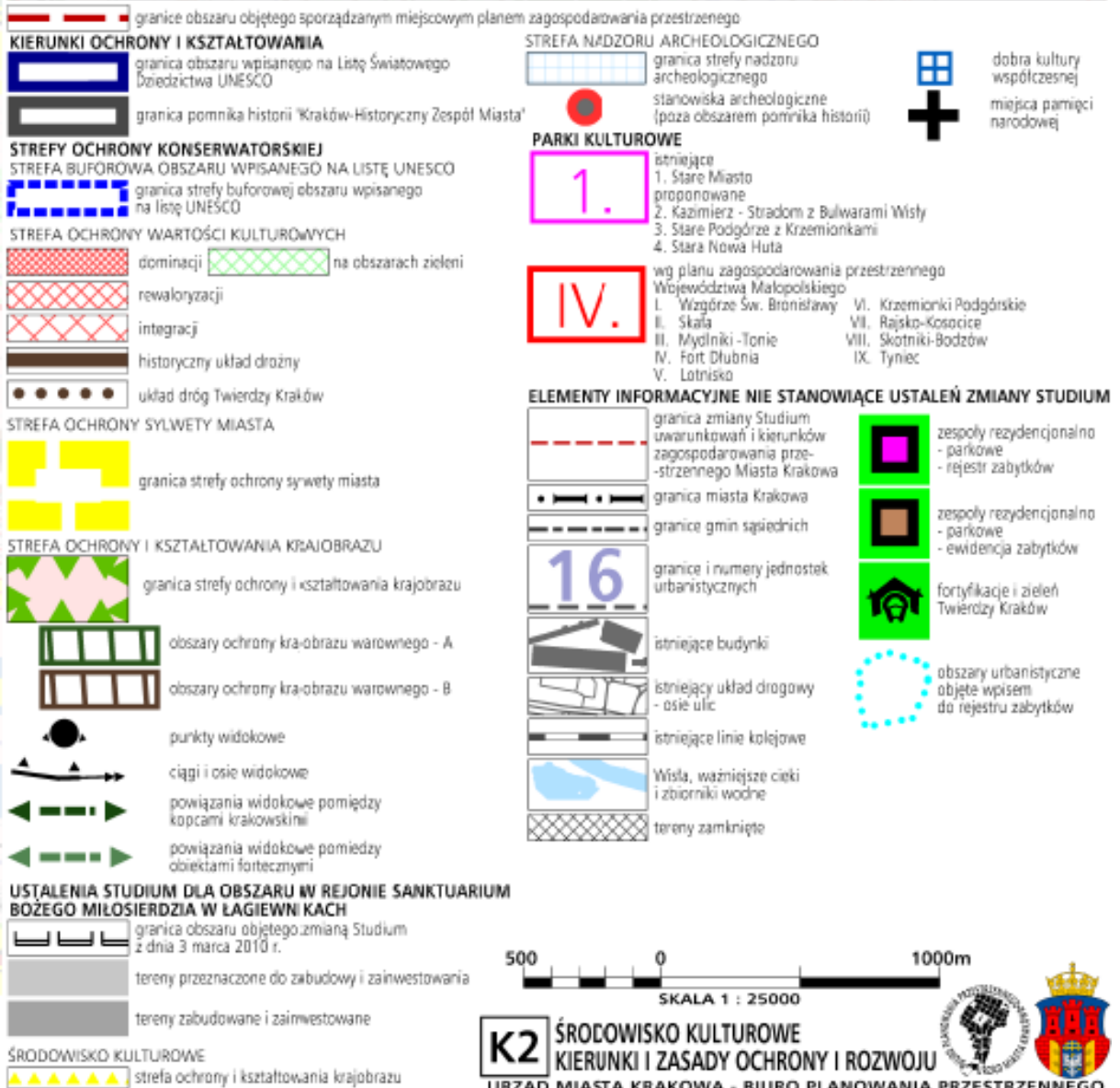
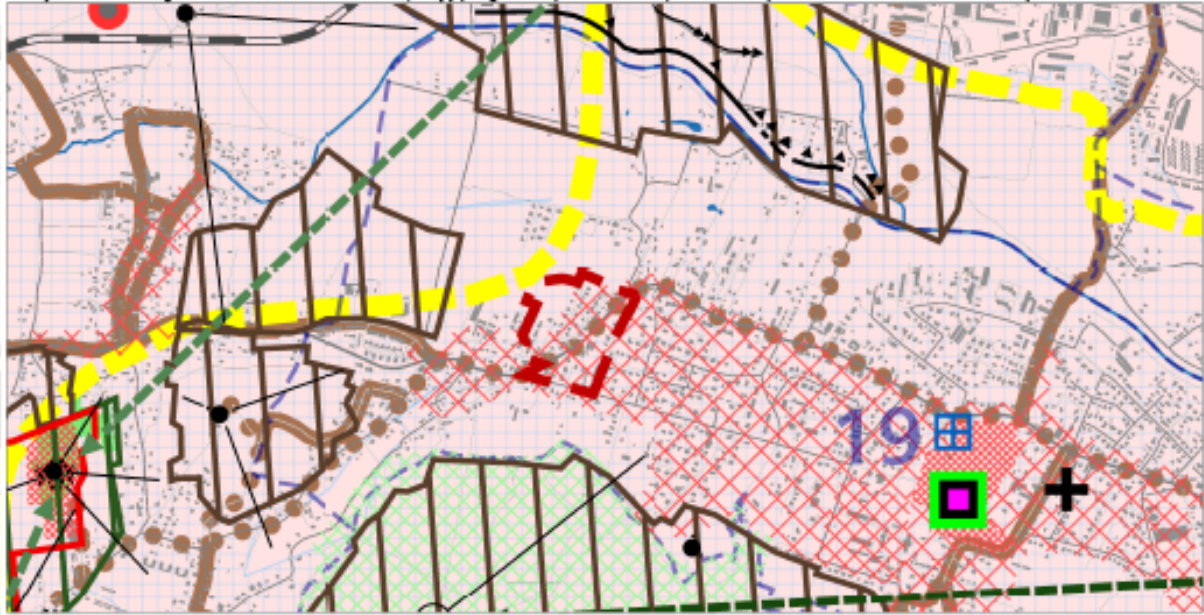


**K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU**

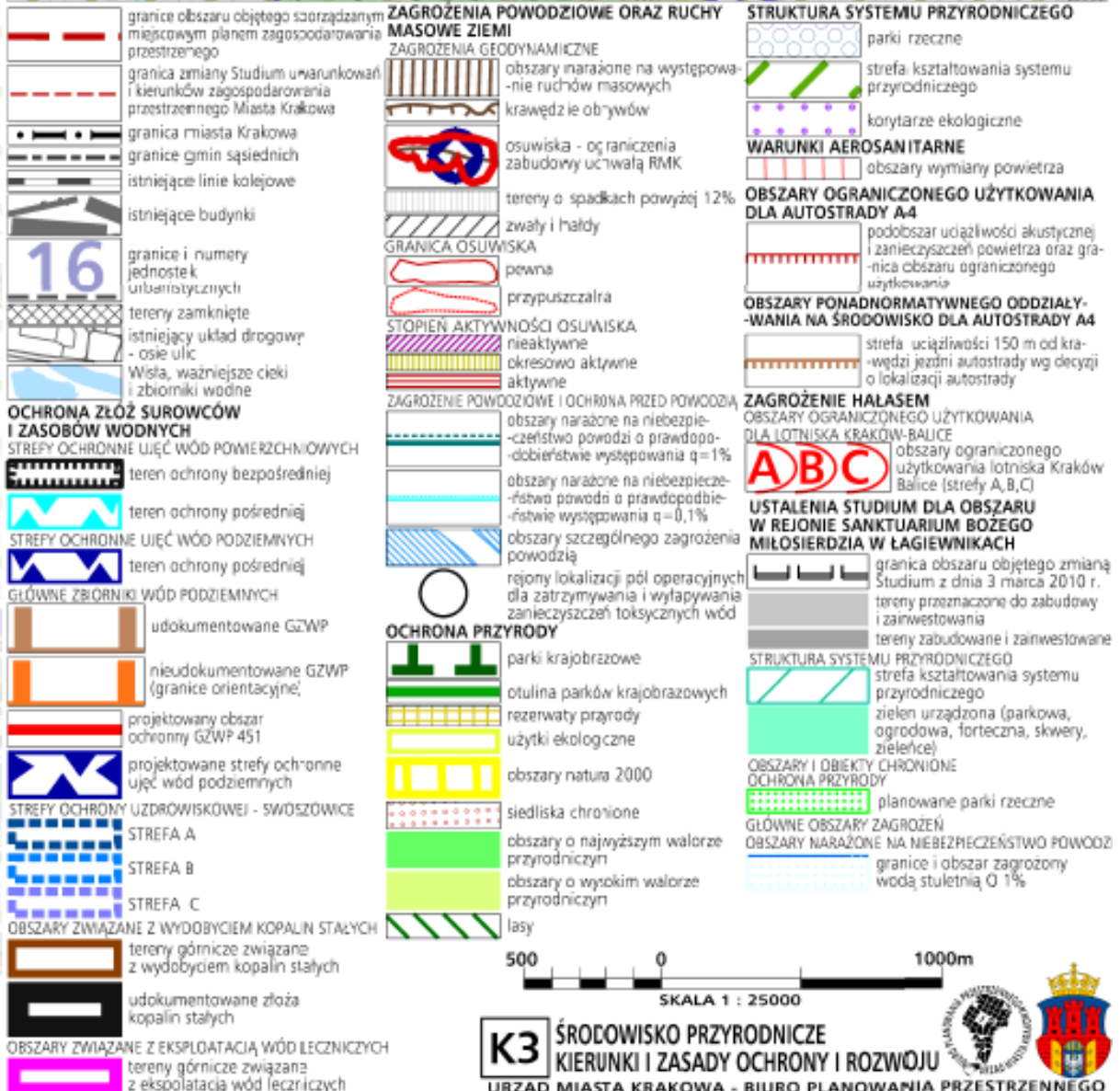
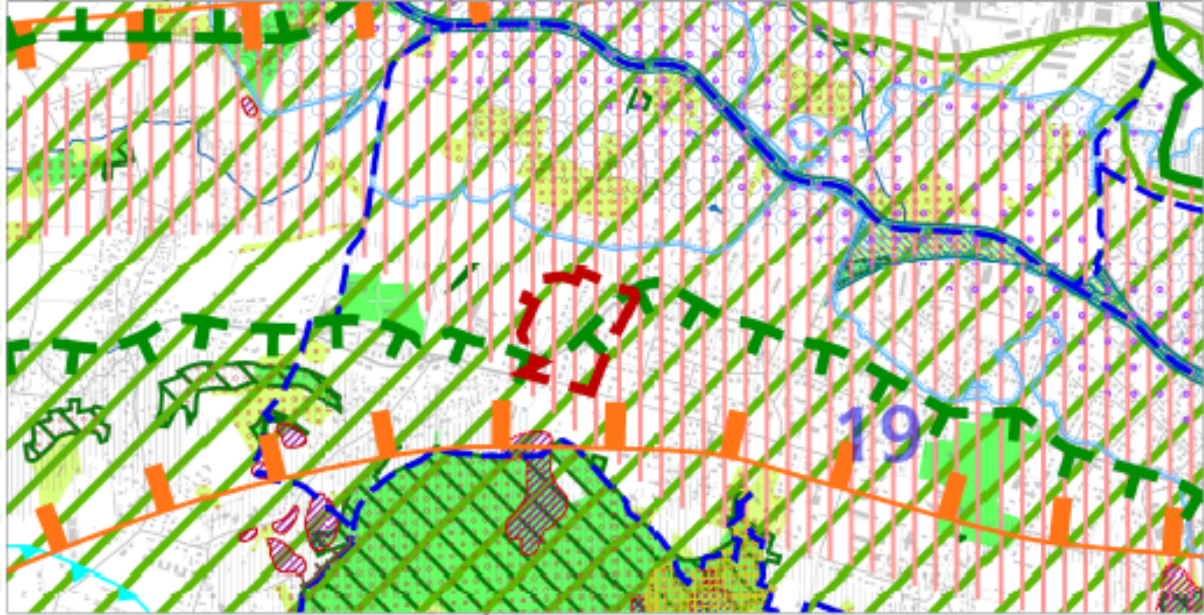
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



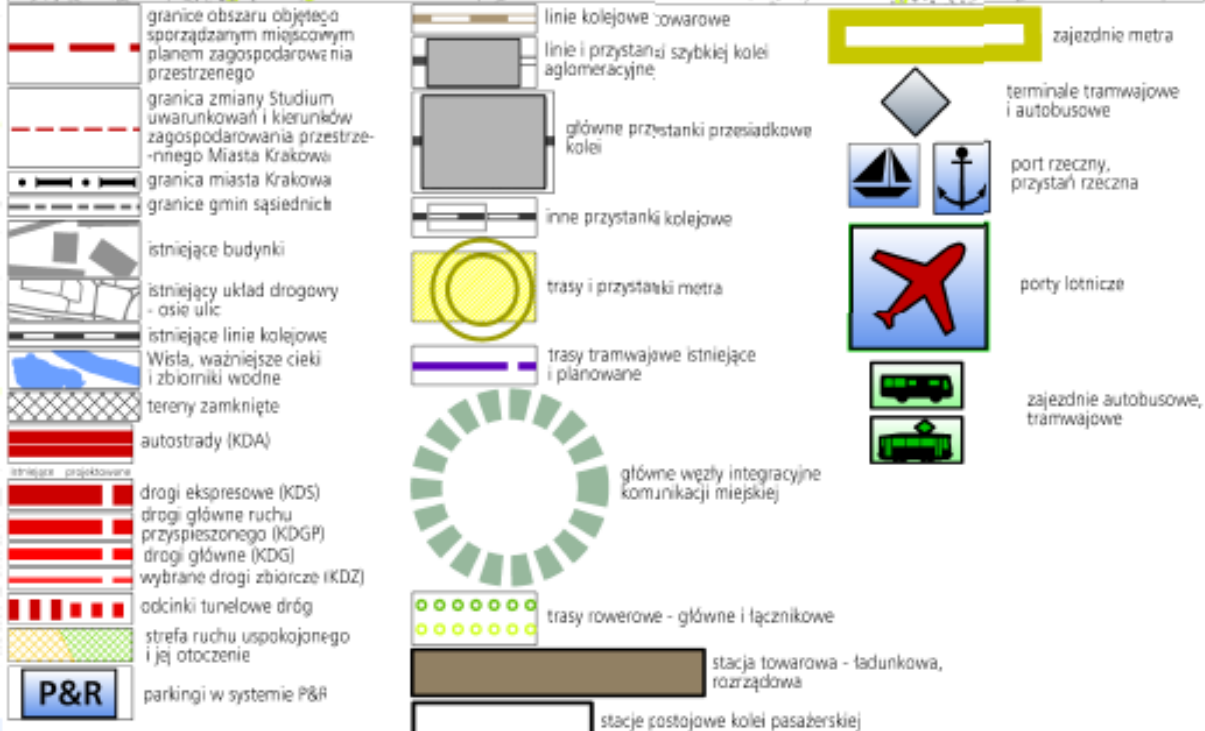
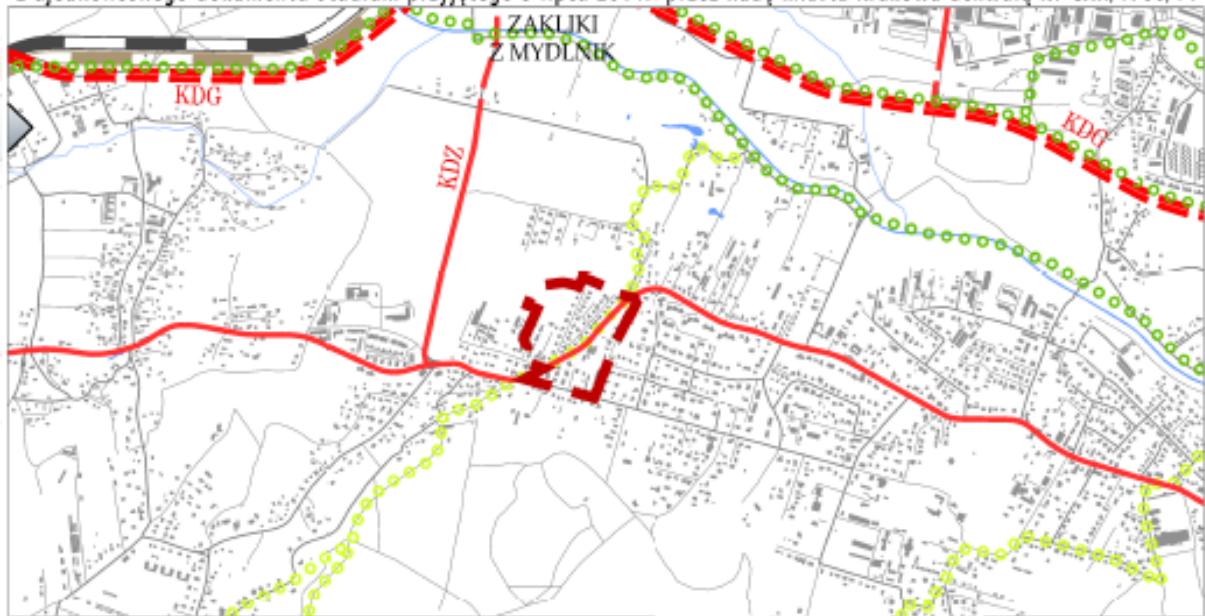
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



**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**



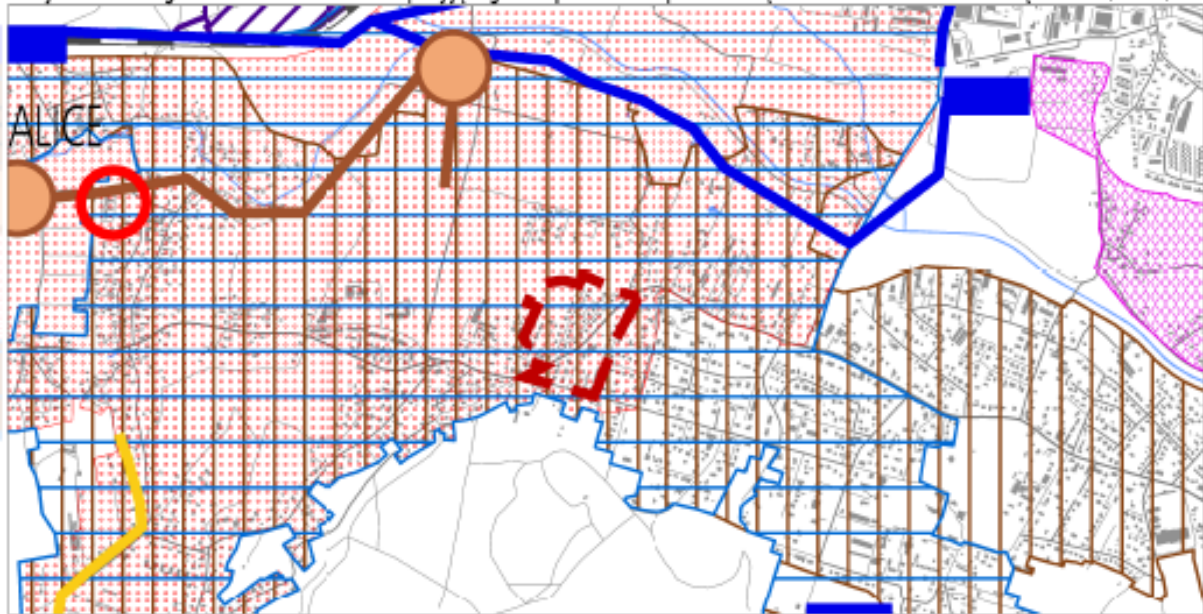
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14**



**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W LAGIEWNIKACH**



**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

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
- granicę miasta Krakowa
- granicę gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- tereny zamknięte

**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH**

- granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- strefy, w których może wystąpić konieczność rozbudowy lub modernizacji systemu elektroenergetycznego
- obszar do skanalizowania w systemie centralnym
- rowy o strategicznym znaczeniu dla odwodnienia miasta wymagające rekonstrukcji

**GOSPODARKA ODPADAMI**

- planowany zakład termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- proponowane miejsce składowania mas ziemnych

**SYSTEM GAZOWNICZY**

- planowana sieć gazowa średniego ciśnienia
- planowana przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia
- obszar wymagający rozbudowy systemu gazowniczego

**CEMENTARNICTWO**

- amentarz planowany /do rozbudowy
- planowana spopielnia zwłok

**SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY**

- planowana stacja 110kV/SN
- planowana elektroenergetyczna linia kablowa podziemna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV planowana do skablowania
- obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego
- proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna)

**SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I WÓD OPADOWYCH**

- oczyszczalnia ścieków przeznaczona do likwidacji
- planowana sieć kanalizacyjna obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego
- planowana pompownia ścieków
- kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji
- planowany kierunek dopływu ścieków do miejskiego systemu kanalizacji
- planowany zbiornik retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego
- planowany zbiornik retencyjny zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Seraty
- planowany zbiornik retencyjny wg Konceptji odwodnienia i poprawy bezpieczeństwa powodziowego miasta Krakowa
- planowany Kanał Krakowski

**Zielonki**

- planowany kierunek dopływu wody z systemu wodociągowego
- kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ**

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego
- planowana sieć wodociągowa
- planowany zbiornik wodociągowy
- planowana hydrofornia
- teren rezerwowany pod zbiornik retencyjny wraz z infrastrukturą wodociągową
- kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego
- kierunek dopływu wody do systemu wodociągowego
- planowany kierunek odpływu wody z systemu wodociągowego

**Zielonki z ZUW Raba Wieliczka**

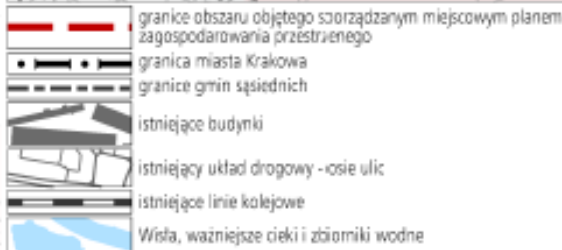
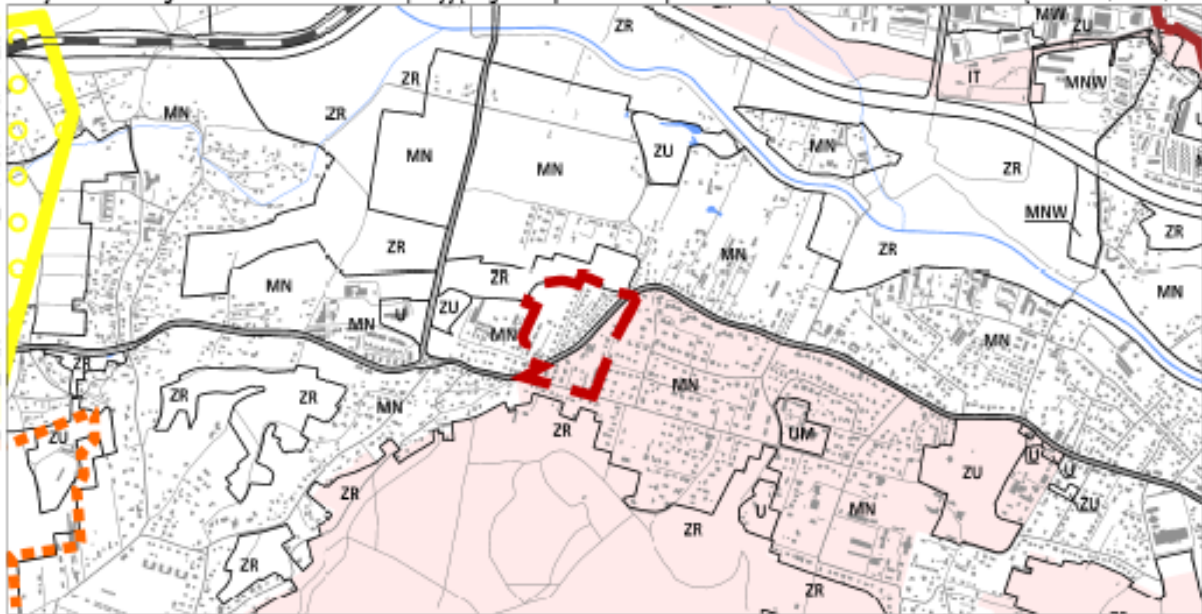
**SYSTEM CIEPŁOWNICZY**

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji śpięca systemowe miejskiej sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- prioritytowo obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej
- proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (energia geotermalna)

\*piktogramy na rysunku nie oznaczają faktycznej zajętości terenu, lecz określają orientacyjną lokalizację inwestycji, do precyzyjnego określenia w miejscowych planach zagospodarowania 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**



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW**

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

**MIEJSKOWE 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 MIEJSKOWYCH**

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

**OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ**

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

**USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LAGIEWNIKACH**

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
	tereny zabudowane i zainwestowane
	Włsa, waŹniejsze 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, L, S, Lz, Rz, Ls)

**OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSKOWYCH**

	obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
	w tym dla tras drogowych i ulicznych



**K6 PLANOWANIE MIEJSKOWE I PROGRAMY OPERACYJNE**

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

