

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„TONIE – GAIK”



Kraków

styczeń 2025 r.

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

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:

Małgorzata Kuzianik

**Z-ca Dyrektora
Wydziału Planowania Przestrzennego:**

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Prac Studialnych:

Tomasz Antosiewicz

Opracowanie:

*Adrian Wójcik
Olga Rodzoń
Urszula Nowak-Błaszczyna
Urszula Klimala
Katarzyna Nicpoń-Beczek
Kamila Niewiadomska
Marzena Klepak*

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

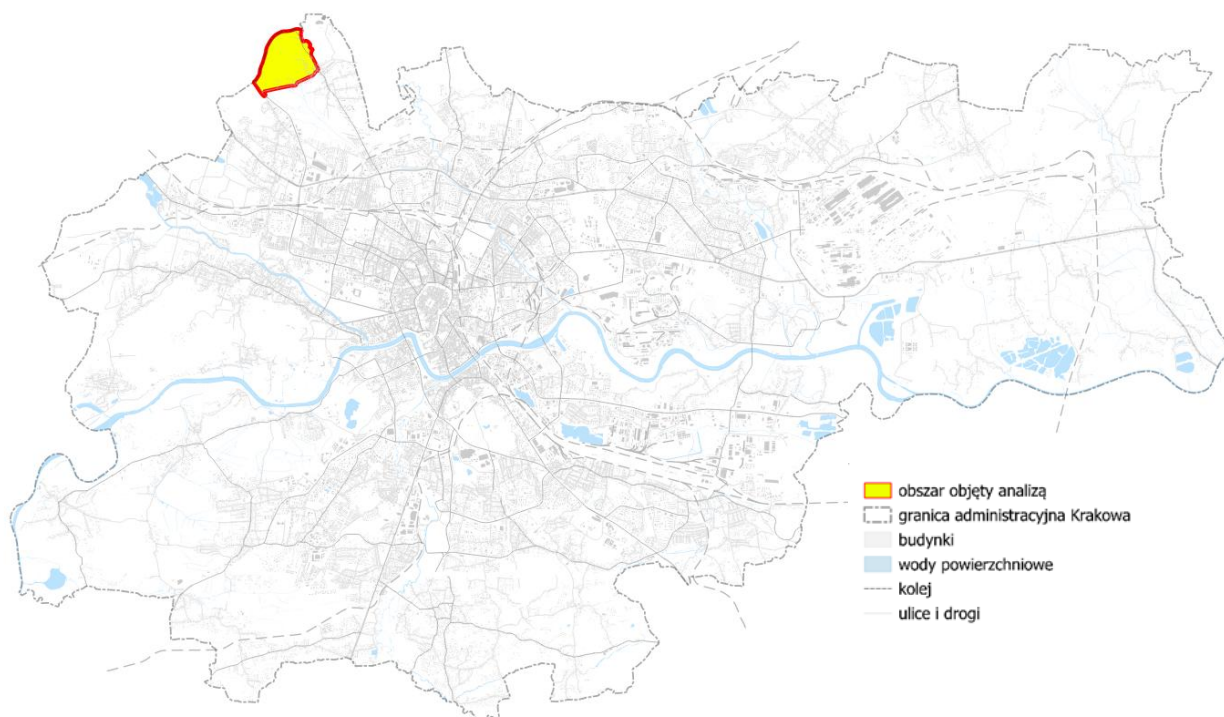
Spis treści

1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Zagospodarowanie terenu	6
2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu	6
2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków.....	7
2.3 Wysokość budynków	8
2.4 Obsługa komunikacyjna.....	10
2.5 Infrastruktura techniczna.....	11
3. Struktura własności gruntów	12
4. Problemy przestrzenne	13
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych.....	13
5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.....	13
5.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.....	14
5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ...	21
6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.....	23
6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę	23
6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	25
6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	27
6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych.....	30
6.5 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar	33
7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą	33
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego.....	33
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium	34
10. Niezbędny zakres prac planistycznych	34
11. Podsumowanie	35
12. Załączniki graficzne	37

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w północno-zachodniej części Krakowa, w obszarze Dzielnicy IV Prądnik Biały.

Obszar analizowany zlokalizowany jest głównie na terenie obrębu nr 24 jednostki ewidencyjnej Krowodrza oraz fragmentarycznie na terenie jednostek nr 25 oraz 34 Krowodrza. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **ok. 161,17 ha**.



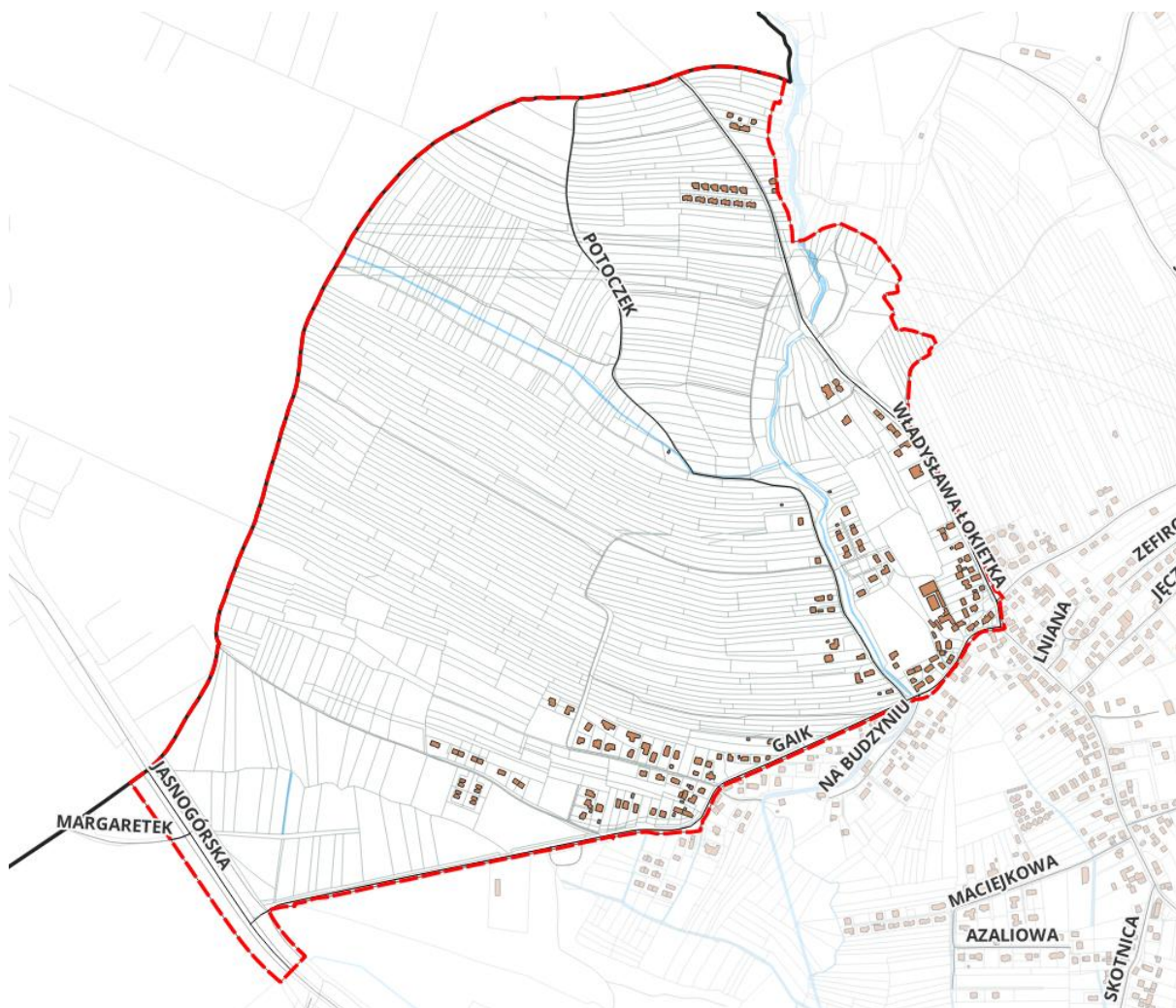
Rysunek 1 Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru wyznaczone są w następujący sposób:

- **od strony wschodniej:** granica obszaru objętego analizą przebiega od północno - wschodniego narożnika działki nr 13 obr. 25 Krowodrza, następnie poprowadzona jest fragmentami działek nr 13, 14, 15 18, 592,20, 21/2, 22/2, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36/2 obr. 25 Krowodrza przecinając te działki południkowo. Następnie granica przebiega północną granicą działki nr 37/3 obr. 25 Krowodrza, dalej przecina w kierunku północno - wschodnim działki nr 592, 66, 65, 64, 63/2 obr. 25 Krowodrza, skręca w kierunku południowo - wschodnim przecinając działkę nr 74/1. Kolejno granica poprowadzona jest północnymi granicami działek nr 61, 60, 59, 58 obr. 25 Krowodrza, przecina działki nr 56, 55 obr. 25 Krowodrza, dalej północną i wschodnią granicą działki nr 70/8 obr. 25 Krowodrza, wschodnią granicą działek nr 70/6, 70/7, 79 obr. 25 Krowodrza, oraz kolejno północnymi granicami działek nr 80/3, 81/3, 82/3, 85/3, 86/3 obr. 25 Krowodrza. Następnie północną, wschodnią i południową granicą działki nr 87/3 obr. 25 Krowodrza, oraz południowymi granicami działek nr 86/3, 154/5 obr. 25 Krowodrza, dalej fragmentami działek nr 158, 157, 156, 155 obr. 25 Krowodrza. Potem

wzdłuż ul. Władysława Łokietka, następnie po działce nr 582/2 obr 25 Krowodrza, oraz działkami nr 338 oraz 1 obr. 32 Krowodrza aż do ul. Gaik.

- **od strony południowo - wschodniej:** granica poprowadzona jest początkowo wzdłuż południowej krawędzi ul. Gaik po południowej granicy działki nr 338/1, obr. 32 Krowodrza oraz dalej granicą działki nr 1488 obr. 33 Krowodrza aż do ul. Jasnogórskiej. Dalej przecina działkę nr 1093 obr. 34 Krowodrza i dalej skręcając w kierunku północno - wschodnim granicą tej działki aż do granic Miasta Krakowa.
- **Od strony północno - zachodniej:** granica obszaru objętego analizą poprowadzona jest granicą administracyjną Miasta Krakowa czyli północną granicą działki nr 1093 obr. 34 Krowodrza oraz zachodnimi granicami działek nr 748, 747, 746, 745, 744, 740, 743, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 585, 584, 569, 568, 556, 555, 534, 531, 530, 508, 507, 506, 505, 487, 586, 746, 466, 465, 464, 462, 438, 437, 428, 427, 364, 363, 362, 352, 351, 340, 339, 323, 322/1, 312/2, 312/1, 310/1, 309/1, 273/2, 273/1, 272/1, 96/1, 95/1, 95/2, 95/3, 54, 53, 40, 39, 29, 28, 17, 16, 1, 796, 2, 3/1, 3/2 obr. 24 Krowodrza oraz kolejno północnymi granicami działek nr 12 i 13 obr. 25 Krowodrza.



Rysunek 2 Granice obszaru objętego analizą.

2. Zagospodarowanie terenu

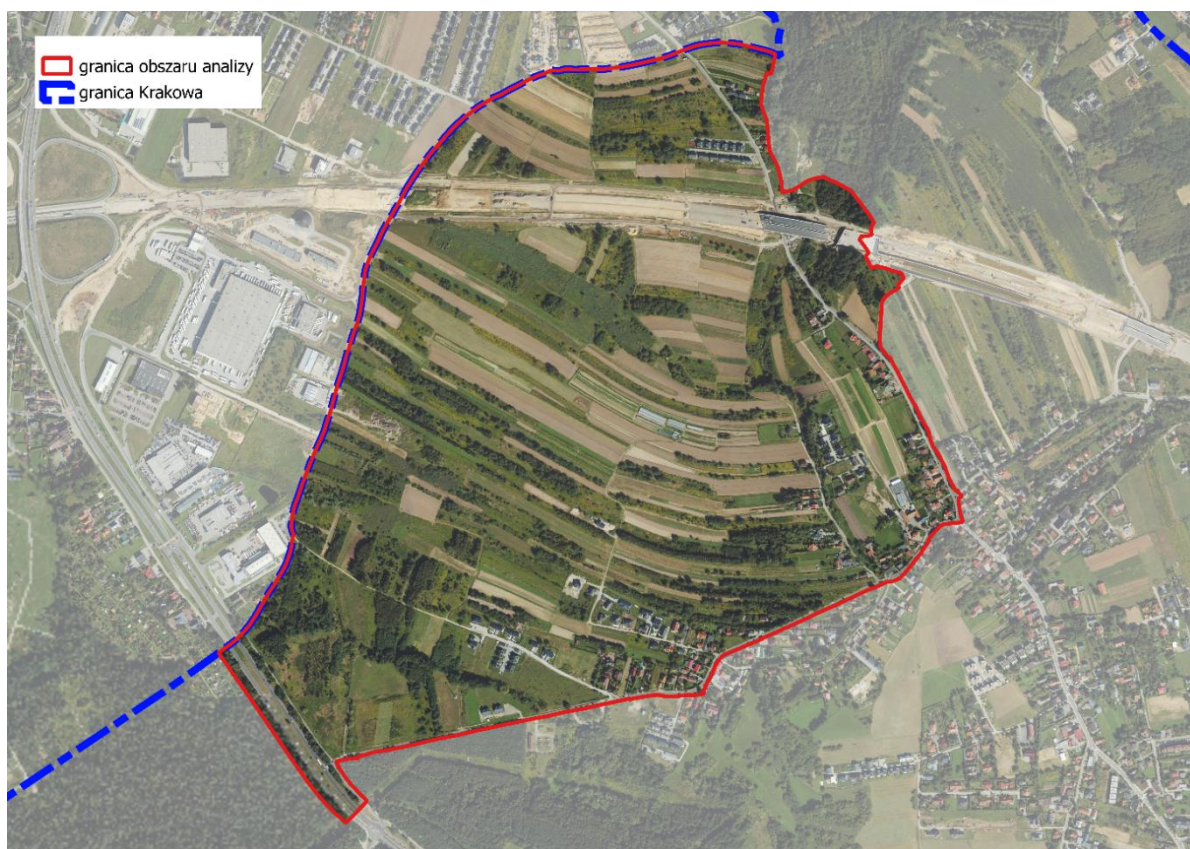
2.1 Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Granicę obszaru analizowanego od strony północnej i północno-zachodniej stanowi granica administracyjna Miasta. Pozostałe granice prowadzone są wzdłuż ulic: Jasnogórskiej, Gaik oraz Władysława Łokietka. Największą barierę przestrzenną w tym obszarze stanowi Północna Obwodnica Krakowa, która została poprowadzona w relacji wschód-zachód. Obwodnica znajduje się w północnej części obszaru analizowanego. Na północ od niej pozostaje niewielki obszar leżący w granicach administracyjnych Miasta.

Analizowany teren w znacznej części jest niezainwestowany. Większość obszaru zajmują pola uprawne, łąki, zagajniki czy też niewielkie zalesienia. Zalesione obszary koncentrują się głównie po południowej stronie obszaru. Natomiast w części centralnej i północnej przeważają tereny zagospodarowane jako pola uprawne. Przez obszar przepływa potok „Sudół”, stanowiący prawy dopływ rzeki Białuchy, o całkowitej długości 9 kilometrów.

Zabudowania w największym stopniu koncentrują się przy skrzyżowaniu ulic Gaik i Władysława Łokietka oraz przy ul. Waniliowej, są to głównie budynki mieszkalne jednorodzinne. W kilku miejscach na obszarze analizowanym występuje zabudowa jednorodzinna w układzie szeregowym (po północnej stronie obwodnicy) lub bliźniaczym (w rejonie ul. Gaik i ul. Potoczek).

W obszarze analizowanym znajduje się jedynie kilka lokali usługowych, które głównie świadczą usługi powiązane z mechaniką samochodową. Usługi spełniające podstawowe potrzeby społeczności lokalnej znajdują się poza obszarem analizowanym.



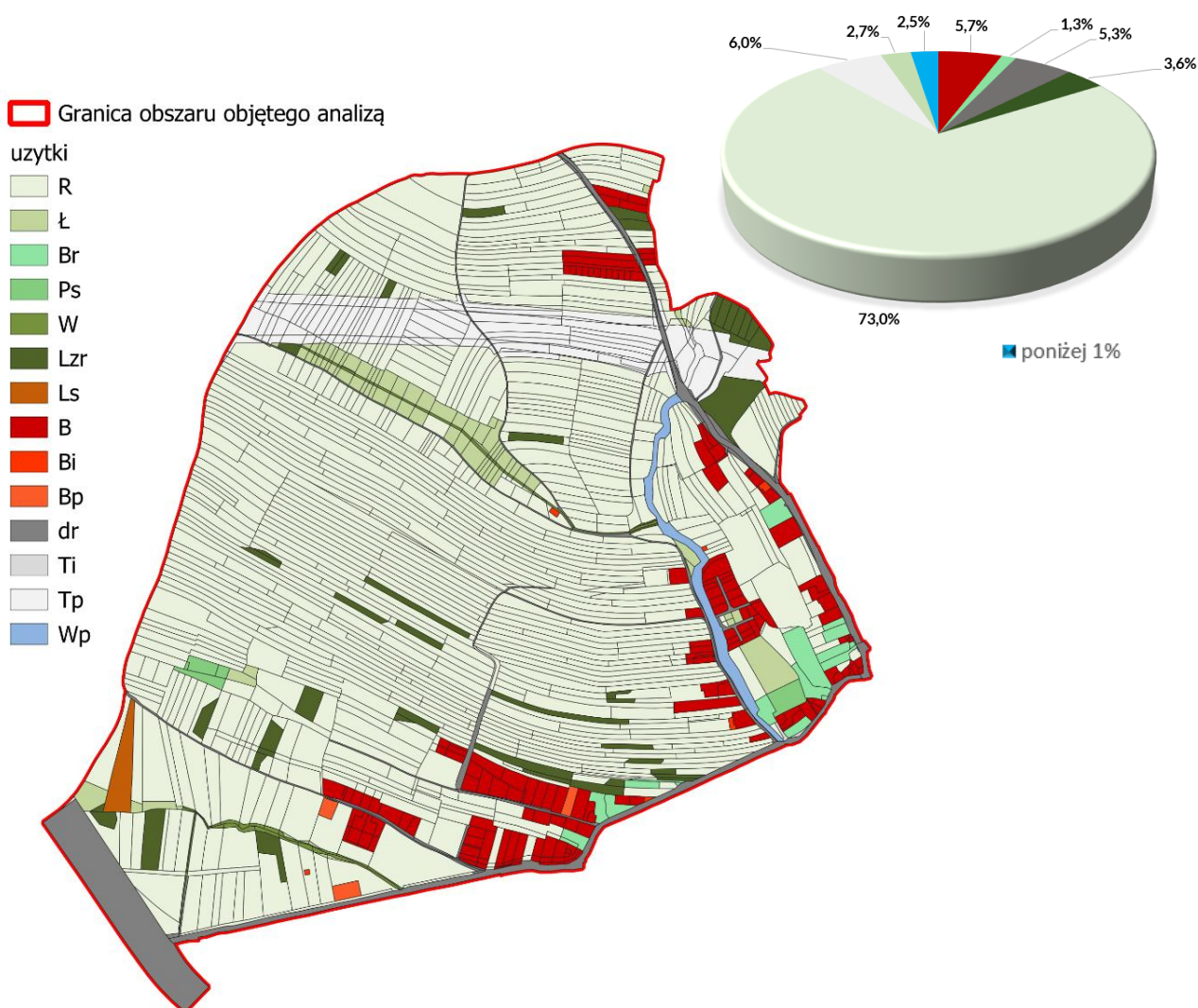
Rysunek 3 Ortofotomapa (2023 r.) z granicami obszaru objętego analizą

2.2 Struktura użytkowania gruntów wg Ewidencji Gruntów i Budynków

Na podstawie analizy danych zawartych w Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) stwierdzono, że w obszarze wskazanym w niniejszym opracowaniu przeważają grunty sklasyfikowane jako grunty rolne. Grunty te zajmują powierzchnię 131,4 ha, co stanowi ok. 81,5% obszaru analizowanego. W ramach tej kategorii największą powierzchnię zajmują tereny sklasyfikowane jako grunty orne (117,6 ha), drugą grupą pod względem wielkości są grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (5,8 ha).

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym tereny mieszkaniowe zajmują obszar ok. 28 ha, co stanowi ok. 17,4 % obszaru objętego analizą. W ramach tej kategorii największą powierzchnię stanowią grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (9,6 ha) oraz tereny mieszkaniowe (9,2 ha).

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów (wg EGiB) oraz ich położenie obrazuje poniższa tabela, diagram oraz ilustracja mapowa.



Rysunek 4 Grunty wg kategorii ich użytkowania w obszarze objętym analizą (stan na 31 grudnia 2024 r.).

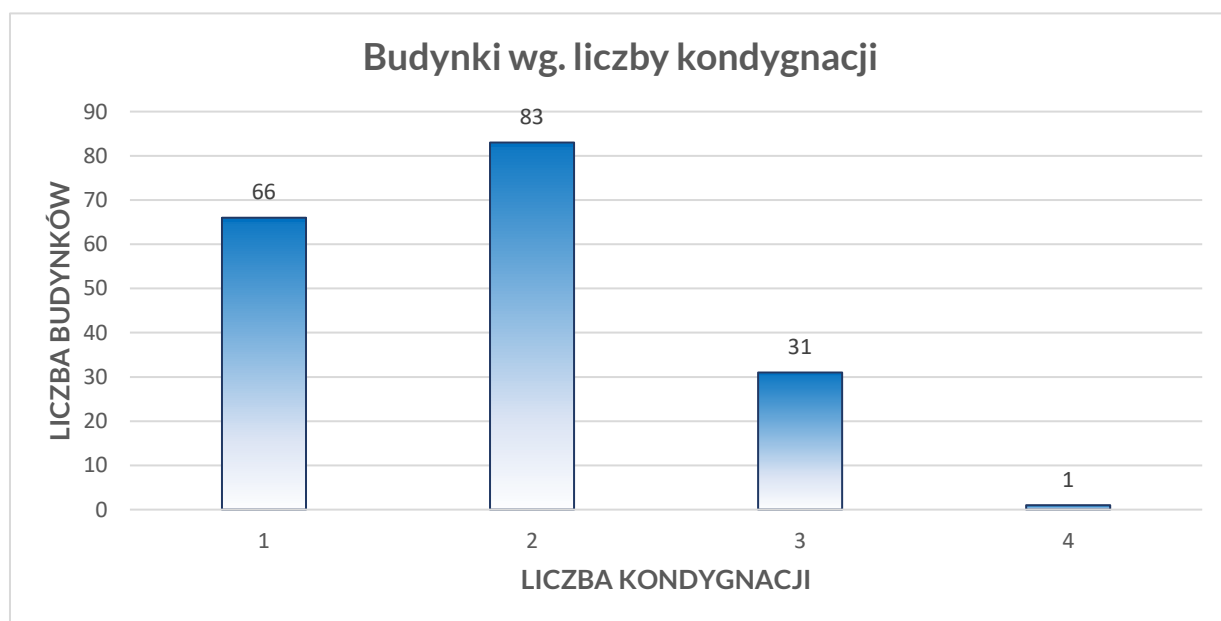
Tabela 1 Struktura użytków w obszarze analizowanym.

Grunty rolne, w tym:		[ha]	[%]
R	grunty orne	117,6	73,0
Lzr	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	5,8	3,6
ł	łąki trwałe	4,4	2,7
Br	grunty rolne zabudowane	2,12	1,3
W	grunty pod rowami	0,8	0,5
Ps	pastwiska trwałe	0,7	0,4
Grunty leśne, w tym:		[ha]	[%]
Ls	las	0,7	0,4
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:		[ha]	[%]
B	tereny mieszkaniowe	9,2	5,7
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,4	0,2
Bi	inne tereny zabudowane	0,1	0,1
Tereny komunikacyjne, w tym:		[ha]	[%]
dr	drogi	8,6	5,3
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	9,6	6,0
Ti	inne tereny komunikacyjne	0,1	0,1
Grunty pod wodami, w tym:		[ha]	[%]
Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	1,25	0,8

Źródło: opracowanie własne BP na podstawie EGIB - stan na grudzień 2024 r.

2.3 Wysokość budynków

W analizowanym obszarze zidentyfikowano 181 budynków o różnych funkcjach, mających od jednej do czterech kondygnacji. Najliczniejszą grupę spośród nich stanowią budynki 2-kondygnacyjne (83) i 1-kondygnacyjne (66). Budynków 3-kondygnacyjnych jest na obszarze 31, natomiast w całym obszarze analizy znajduje się tylko jeden budynek 4-kondygnacyjny. Na poniższym wykresie przedstawiono rozkład liczbowy budynków w podziale na liczbę kondygnacji.



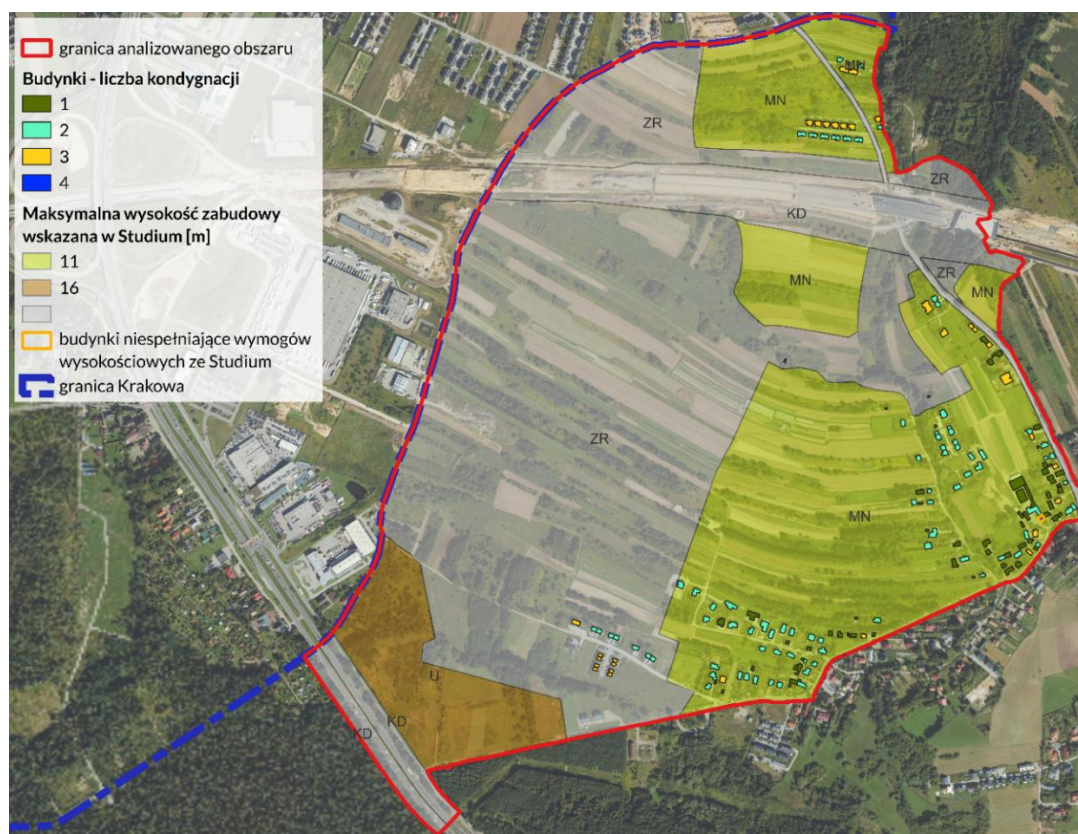
Wykres 1 Budynki na obszarze objętym analizą - wg liczby kondygnacji

Większość analizowanego obszaru znajduje się w granicach jednostki urbanistycznej 43 Tonie. Jedynie niewielki fragment terenu na południu obszaru analizowanego znajduje się w 42 jednostce urbanistycznej Pasternik. Ze względu na charakter tego fragmentu terenu (oznaczenie KD) nie jest on istotny w kontekście analizy wysokości budynków.

W ramach wskazanej jednostki 43 Tonie, w granicach analizowanego obszaru, w Studium wyznaczono następujące maksymalne wysokości:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m;

Na potrzeby analizy przyjęto wysokość 3 m dla jednej kondygnacji w budynkach mieszkalnych. W analizowanym obszarze parametrów wysokościowych określonych w dokumencie Studium dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie spełnia 1 budynek mieszkalny 4-kondygnacyjny o wysokości 12 m zlokalizowany przy ul. Gaik w pobliżu skrzyżowania z ul. Władysława Łokietka.



Rysunek 5 Budynki w analizowanym obszarze w podziale na liczbę kondygnacji



Powyższa informacja, w zakresie liczby i atrybutów budynków, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Krakowa rejestr i należy traktować ją wyłącznie jako poglądową.

2.4 Obsługa komunikacyjna

Układ drogowy

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy, na który składają się:

1) Główne szlaki komunikacyjne

- Północna Obwodnica Krakowa - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga ekspresowa S52), zlokalizowana w północnej części analizowanego obszaru, przebiega w kierunku od zachodu na wschód, od strony zachodniej ma połączenie z Węzłem Modlnica, od strony wschodniej z Węzłem Zielonki;
- ulica Jasnogórska - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), zlokalizowana wzdłuż zachodniej granicy analizowanego obszaru, przebiega w kierunku zbliżonym do północ - południe, w analizowanym obszarze krzyżuje się z ulicą Gaik i ulicą Margaretek, od strony północnej przekracza granicę Krakowa (następnie łączy się z Węzłem Modlnica), od strony południowej biegnie w stronę Ronda Ofiar Katynia.
- ulica Władysława Łokietka - droga o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), zlokalizowana we wschodniej części analizowanego obszaru, częściowo wzdłuż jego wschodniej granicy, przebiega w kierunku zbliżonym do północ - południe, od strony północnej przebiega pod Północną Obwodnicą Krakowa, następnie znajduje kontynuację poza granicą administracyjną Krakowa; w obszarze analizowanym począwszy od strony północnej krzyżuje się z ulicą Na Zielonki, następnie z ulicą Gaik i biegnie w kierunku południowo - wschodnim do centrum miasta.

2) Drogi o znaczeniu lokalnym

- ulica Gaik - droga gminna, zlokalizowana wzdłuż południowej granicy analizowanego obszaru, przebiega w kierunku zbliżonym do kierunku wschód - zachód, krzyżuje się od zachodu z ulicą Jasnogórską, w części środkowej z ulicą Waniliową i z ulicą Potoczek, od wschodu krzyżuje się z ulicą Władysława Łokietka;
- ulica Na Zielonki - droga gminna, jej krótki odcinek zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru, poza analizowanym obszarem przebiega w kierunku północno - wschodnim i wschodnim (krzyżuje się m. in. z ulicą Jurajską i Pękówicką);
- ulica Potoczek - droga gminna, zlokalizowana w środkowo-wschodniej części analizowanego obszaru, przebiega w kierunku zbliżonym do kierunku północ - południe, krzyżuje się na południu z ulicą Gaik, a na północy dochodzi do drogi serwisowej Północnej Obwodnicy.

3) Drogi wewnętrzne - uzupełniające powyżej opisany układ drogowy (np. ulica Waniliowa, ulica Margaretek).

Parkowanie

Parkowanie w analizowanym obszarze odbywa się na prywatnych posesjach, w nieznacznym zakresie wzdłuż istniejących dróg i na wyznaczonych parkingach przy budynkach usługowych. Obszar zlokalizowany jest poza strefą płatnego parkowania.

Ruch pieszy i rowerowy

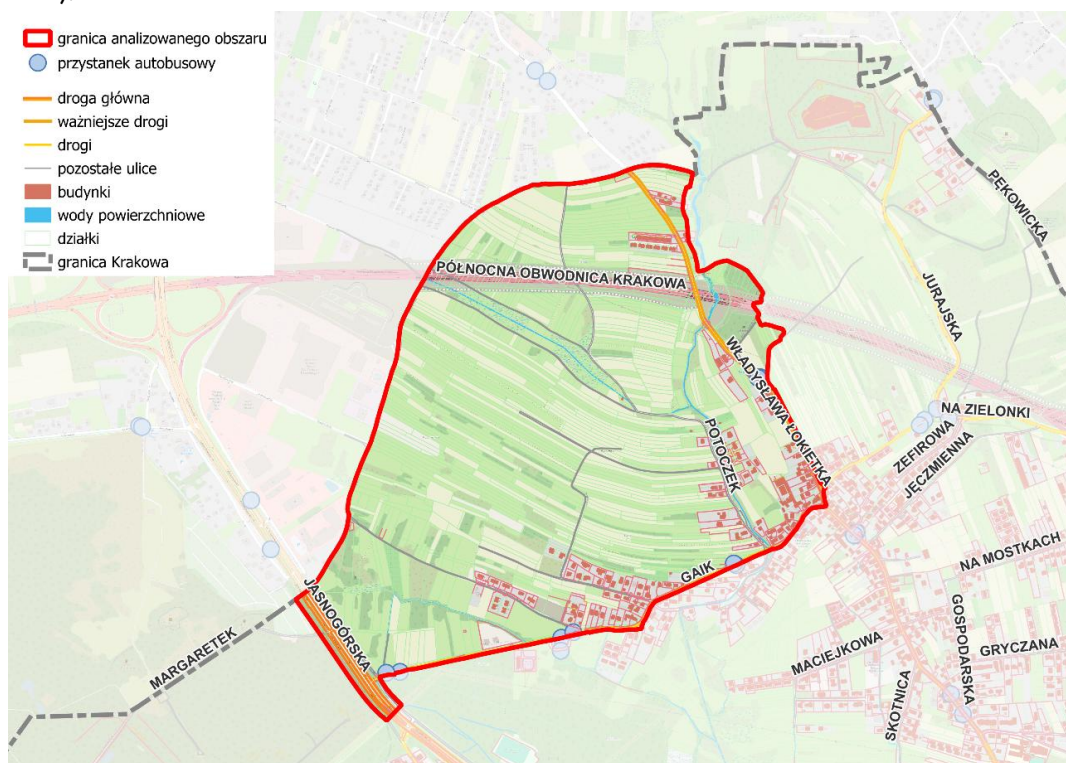
Ruch pieszy odbywa się chodnikami oraz wzdłuż istniejących dróg. Trasa rowerowa przebiega wzdłuż ulicy Jasnogórskiej.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa pasażerów na obszarze objętym analizą odbywa się komunikacją zbiorową liniami autobusowymi.

W szczególności istotną drogą z punktu widzenia komunikacji zbiorowej jest ul. Jasnogórska. Na tej ulicy znajduje się przystanek autobusowy przez który kursują 4 linie komunikacji miejskiej z czego trzy w kierunku Bronowic Małych (2 dzienne linie, 1 nocna linia), a jedna w kierunku Salwatora. Linie te są użytkowane przez znaczną liczbę pasażerów spoza granic administracyjnych Krakowa, jak i przez pasażerów z okolic Toń, Bronowic Małych i Bronowic Wielkich. Z tychże linii autobusowych ruch pasażerski jest przekierowywany na pętle tramwajową w Bronowicach.

Ponadto trasy autobusowych dziennych linii komunikacji zbiorowej tj. kilku linii miejskich biegną (pojedynczo) ulicą Gaik i ulicą Na Zielonki oraz ulicą Władysława Łokietka (kilka linii).



Rysunek 6 Obsługa komunikacyjna obszaru.

2.5 Infrastruktura techniczna

Obszar objęty analizą wymaga rozwinięcia sieci infrastruktury technicznej. Według ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa analizowany obszar wymaga rozbudowy infrastruktury technicznej – planowana jest rozbudowa systemu elektroenergetycznego, kanalizacyjnego, wodociągowego oraz ciepłowniczego.

- **Systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków**

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, eksploatowanych przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Na obszarze obowiązuje

system kanalizacji ogólnospławnej. Głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego analizą jest oczyszczalnia ścieków „Płaszów”.

- **System gazowniczy**

Obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

- **System elektroenergetyczny**

Analizowany obszar w części objęty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie.

- **System ciepłowniczy**

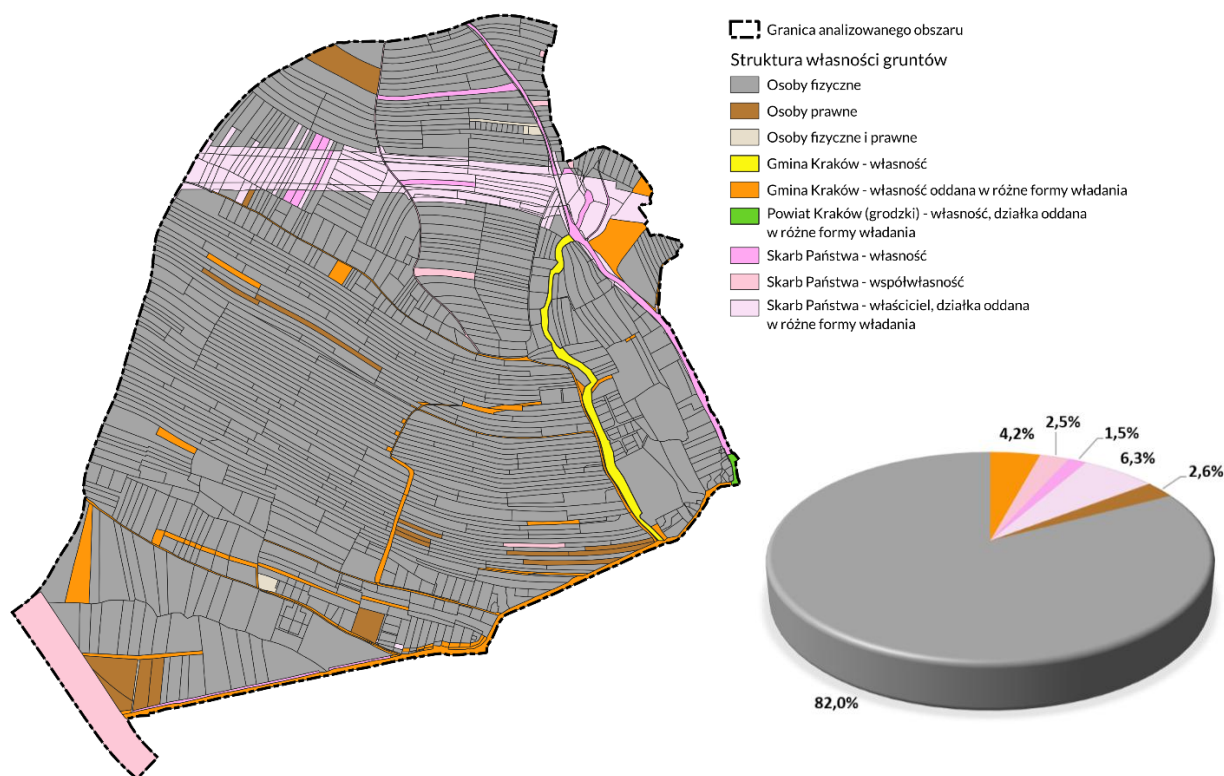
Obszar znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynek ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

3. Struktura własności gruntów

Na analizowanym obszarze największą grupę własności nieruchomości, pod względem powierzchni, stanowią działki osób fizycznych o łącznej powierzchni ok. 132,1 ha, zajmujące ok. 82% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki będące własnością Skarbu Państwa oddane w różne formy władania, zajmujące powierzchnię ok. 10,08 ha (6,3%), trzecią – własność Gminy Kraków oddane w różne formy władania – ok. 6,73 ha (4,2%). Pozostałe grupy własności stanowią kolejno: osoby prawne ok. 4,16 ha (2,6%), Skarb Państwa jako współwłaściciel – ok. 3,97 ha (2,5 %) oraz działki będące wyłączną własnością Skarbu Państwa – ok. 2,46 ha (1,53 %)

Grupy własności o udziale w strukturze własności obszaru analizy mniejszym niż 1% zajmują powierzchnię ok. 1,35 ha.



Rysunek 7 Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na styczeń 2025 r.).

4. Problemy przestrzenne

Problemy przestrzenne występujące na terenie analizowanego obszaru to:

- wyznaczenie terenów pod rozbudowę miejskiej sieci tramwajowej;
- niewystarczające możliwości do zapewnienia obsługi obszaru w komunikację zbiorową;
- ograniczona dostępność usług, co nie sprzyja podniesieniu komfortu życia mieszkańców i wpływa na sposób realizacji przez nich codziennych potrzeb;
- obszar wymaga kompleksowej modernizacji oraz rozbudowy infrastruktury technicznej.

5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych

5.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„W planie miejscowym określa się (...) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (...)”*

W dniu 26 marca 2018 r., Sejmik Województwa Małopolskiego uchwałą Nr XLVII/732/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, w którym oprócz celu rozwoju przestrzennego dla Małopolski oraz głównych zasad polityki przestrzennej rozumianych jako: *oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie; oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska; zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach; ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu; zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych*, dla Krakowa zdefiniował również kierunki polityki przestrzennej, w poniższych obszarach problemowych, które mogą dotyczyć analizowanego obszaru, tj.:

1. *Poprawa struktury przestrzennej i zmniejszanie różnic wewnątrzregionalnych, w tym: Kraków jako ośrodek metropolitalny, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, wsparcie dla przekształceń istniejącej zabudowy miasta poprzez jej rewitalizację.*
2. *Wzmocnienie systemu ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawa gospodarki środowiskiem, w tym: obniżenie zanieczyszczeń powietrza, wód i gleb.*
3. *Działania na rzecz jakości krajobrazu, architektury i ochrony środowiska kulturowego, w tym: działania na rzecz redukcji zanieczyszczenia krajobrazu reklamą zewnętrzną; kablowanie istniejących i nowopowstających linii energetycznych, regulacje w planowaniu miejscowym mające na celu: eliminację ogrodzeń działek mieszkalnych za pomocą prefabrykatów betonowych, zwłaszcza kolorowo lakierowanych; stosowanie ogrodzeń metalowych (siatka) przede wszystkim jako podbudowę pod żywopłoty; zwiększanie nasadzeń drzewami dużymi, charakterystycznymi dla polskiego krajobrazu (jesion, klon, kasztan, jawor, dąb), tworzenie alej, obsadzanie lokalnych dróg (zwłaszcza lip i grabów); ograniczenie ilości i wielkości sztyldów; wdrożenie zasady, że przedsięwzięcia publiczne realizowane są na podstawie projektów wyłonionych w konkursach architektonicznych.*
4. *Rozwój systemu transportu.*
5. *Rozwój infrastruktury technicznej.*

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, określił dla obszaru funkcjonalnego „Krakowski Obszar Metropolitalny” cel rozwoju jako wzmocnienie funkcji metropolitalnych oraz poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W ramach KOM wskazano m.in. następujące wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej:

1. Dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych.
2. Kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej bez tworzenia nieuzasadnionych analizami przestrzennymi i społeczno-ekonomicznymi nowych izolowanych terenów inwestycyjnych bądź terenów o znacznej powierzchni przylegających do istniejących terenów zabudowanych.
3. Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy ustalić zasady zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, rozumianą jako utrzymanie lub zapewnienie ciągłości tych korytarzy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych w PZPWM.
4. Rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta (...) w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających jakość powietrza.
5. Zorganizowanie parkingów P&R przy końcowych pętlach tramwajowych i autobusowych oraz przy przystankach Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej.

Z kolei, w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego obejmującego m.in. Kraków, w zakresie polityki przestrzennej wskazuje się m.in. następujące kierunki działań, tj.: ograniczenie nieuzasadnionego rozszerzania terenów inwestycyjnych i rozpraszania zabudowy poprzez bilansowanie wykorzystania już istniejących terenów i prognozy rozwojowe, oparte o systematyczny monitoring prowadzony w skali KOM; wykorzystanie terenów zielonych dla kształtowania ciągów przestrzeni publicznych o charakterze sportowym, rekreacyjnym i edukacyjnym.

Ustalenia obowiązujące od dnia 9 lipca 2014 r. Studium zawierają analogiczne wskazania, które zostały 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.

Ponadto, w toku procedury planistycznej, o której mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu zostanie powiadomiony m.in. zarząd województwa, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w opracowywanym projekcie planu miejscowego.

5.2 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 (MN, (...), (MW)), (...) usługi (U, (...), (...)) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – (...). terenów 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 (MN, (...), (MW)), (...), 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 (MN, (...), (MW)), usługowo-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 (MN, (...), (MW)), usługowo-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 (...) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), 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 (...) 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 (...), i zieleni nieurządzonej (ZR) 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. (...);
15. (...);
16. (...);
17. (...);
18. 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;

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 2 strukturalnych jednostkach urbanistycznych (SJU), niemniej jednak jego zasadnicza część (blisko 99% powierzchni) zlokalizowana jest w **SJU nr 43 Tonie**. Część analizowanego obszaru (tereny komunikacji) zlokalizowana jest w **SJU nr 42 Pasternik**.

Na analizowanym obszarze wyznaczono w Studium następujących kategorie terenów:

- **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **U** – Tereny usług;
- **ZR** – Tereny zieleni nieurządzonej
- **KD** – Tereny komunikacji;

wraz ze wskazaniem możliwych funkcji ich zagospodarowania:

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.

U – Tereny usług

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

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, 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.

Tabela 2 Struktura terenów wg ustaleń Studium, w obszarze objętym analizą

Kierunek w Studium	Powierzchnia obszaru objętego analizą	
	[ha]	[%]
Tereny zieleni nieurządzonej - ZR	77,71	48,2
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	57,696	35,8
Tereny komunikacji - KD	16,135	10,0
Tereny usług - U	9,626	6,0
Razem:	161,167	100,0

Źródło: opracowanie własne BP

Informacja dotycząca zasad i wytycznych dla gospodarowania przestrzenią (istotne w kontekście analizy):

- 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;
- 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 7

[TOM III/Uj-p] 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;

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III *Studium*, w granicach obszaru objętego analizą, dla **SJU nr 43 Tonie** określone zostały:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca z możliwością uzupełnień wzdłuż ul. Władysława Łokietka i istniejących dróg dojazdowych, a także jako zespoły zabudowy projektowane kompleksowo (drogi, przestrzeń publiczna, zieleń ogólnodostępna) wraz z usługami;
- Obudowa usługami północnego obojścia autostradowego w ramach terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych niskiej intensywności;
- Zabudowa usługowa o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Jasnogórskiej do uzupełnień i przekształceń, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Władysława Łokietka i ul. Jasnogórskiej.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i

usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

wskazniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m; [jedn. urb.43/Uj] 239
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż planowanego odcinka IV Obwodnicy oraz w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Jednostka o dużych walorach krajobrazowych, w tym krajobrazu warownego. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym w rejestrze zabytków (rejestr; m.in. zespół fortu Nr 44 „Tonie” oraz „krajobraz kulturowy” tego fortu wraz z zachowanymi drogami fortecznymi; w ewidencji m.in.: zespół dworsko-parkowy oraz obiekty mieszkalne); ponadto występują odcinki historycznych traktów drożnych, przede wszystkim dróg Twierdzy Kraków – do zachowania. Na terenie analizy wyróżnia się następujące elementy środowiska kulturowego zawarte w ustaleniach Studium:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całą jednostkę, z czego większość objęta jest obszarem 230 ochrony krajobrazu warownego B oraz w rejonie fortów „Bronowice Małe” i „Mydlniki”, obszarem A;
 - występują miejsca widokowe o dużych możliwościach obserwacji;
 - występują powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortu „Mydlniki”);
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmują z większość obszaru;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

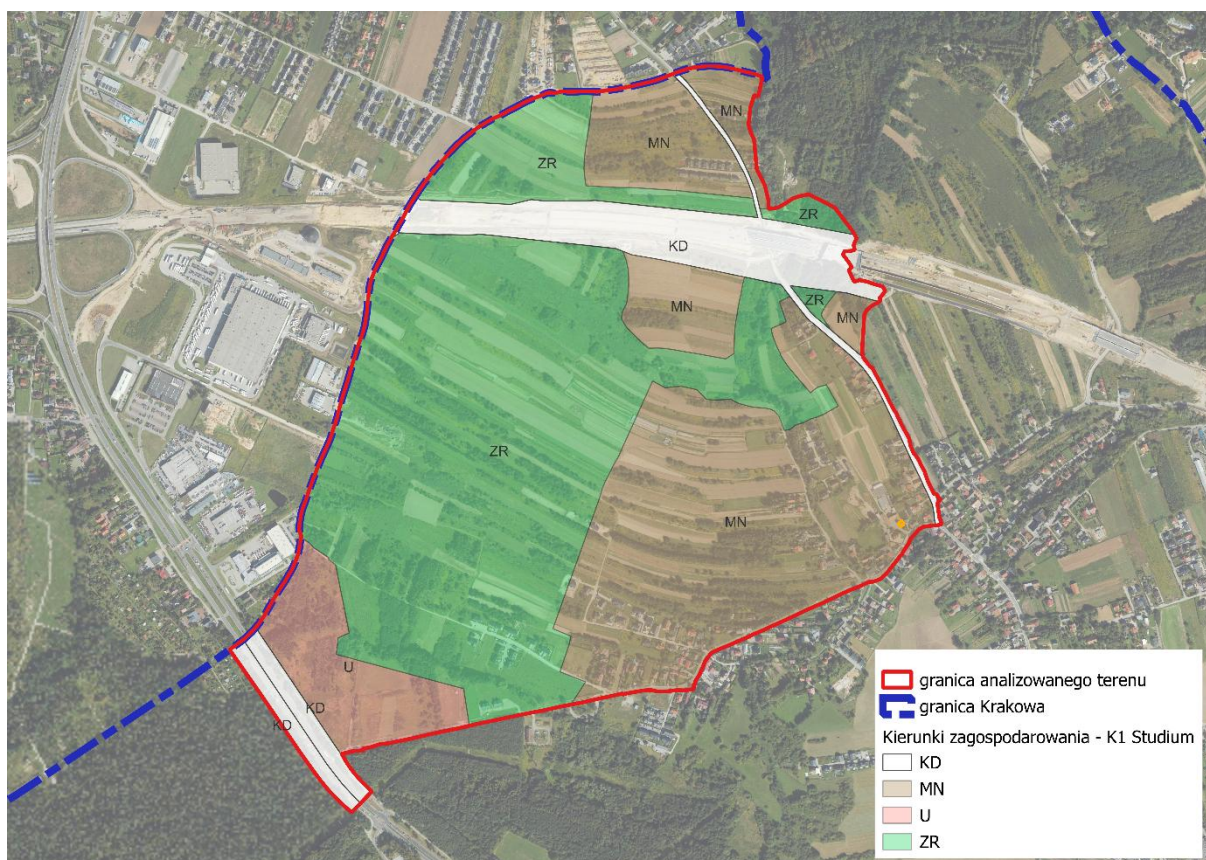
- Płn. zach. w otulinie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- Występowanie osuwisk;
- Obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Teren parków rzecznych;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Tereny siedlisk chronionych;
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - odcinek IV Obwodnicy w klasie drogi ekspresowej,
 - ul. Jasnogórska - w klasie GP,
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej.
- Teren poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;



Rysunek 8 Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

5.3 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Obszar objęty analizą częściowo (79,49 ha z 161,17 ha) jest objęty ustaleniami:
- fragmentu obowiązującego od 14 czerwca 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Łąki” (uchwała nr CII/2668/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r.);
 - obowiązującego od 30 października 2021 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap 1-1 (uchwała nr LXVIII/1927/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r.);

- fragmentem obowiązującego od 30 października 2021 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – **etap B, podetap 1-2** (uchwała nr LXVIII/1927/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r.);
- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – **etap A-4** (uchwała CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.);
- fragmentem obowiązującego od 8 lutego 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Tonie - Wschód**” (uchwała XCII/2414/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r.);
- obowiązującego od 18 października 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – **etap A-5** (uchwała CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.).

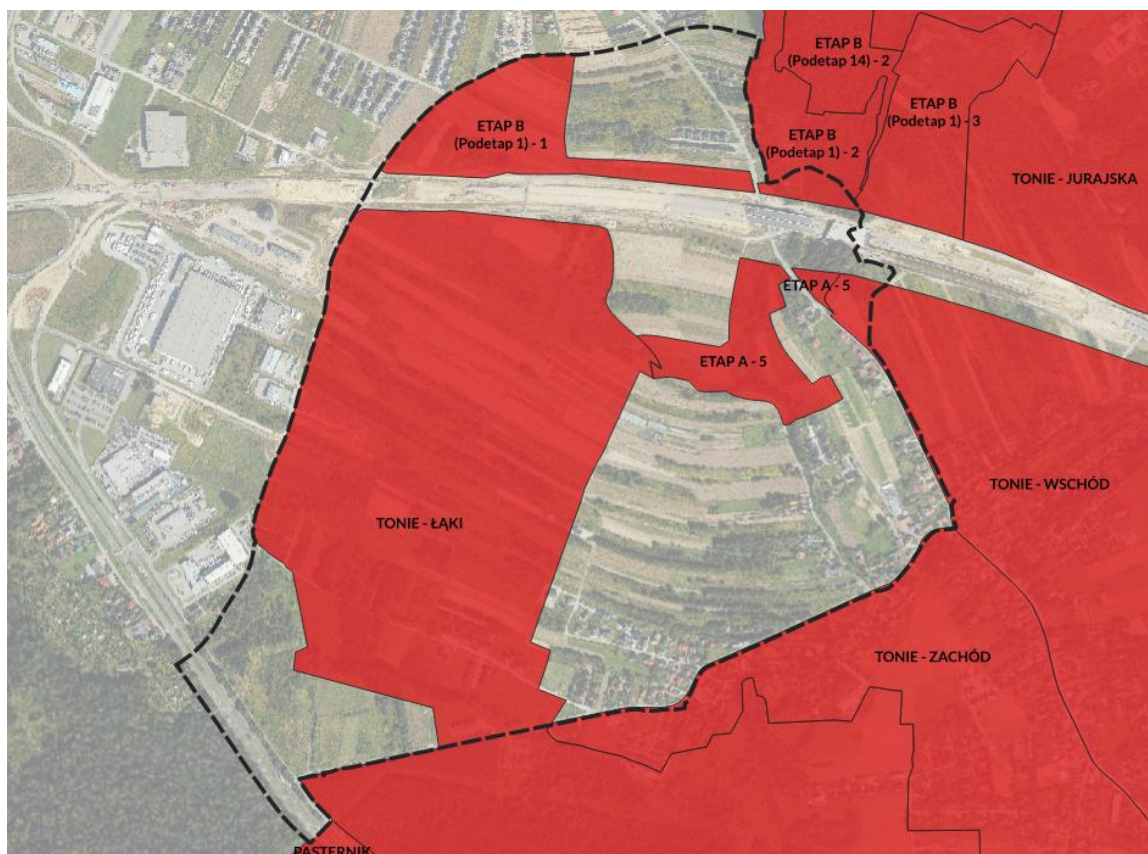
Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia:

od południowego wschodu:

- obowiązującego od 8 lutego 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Tonie - Zachód**” (uchwała nr XCII/2413/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 stycznia 2018 r.);

od południa:

- obowiązującego od 11 marca 2022 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Pasternik**” (uchwała LXXVIII/2172/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2022 r.).



Rysunek 9 Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (styczeń 2025 r.)

6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

6.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

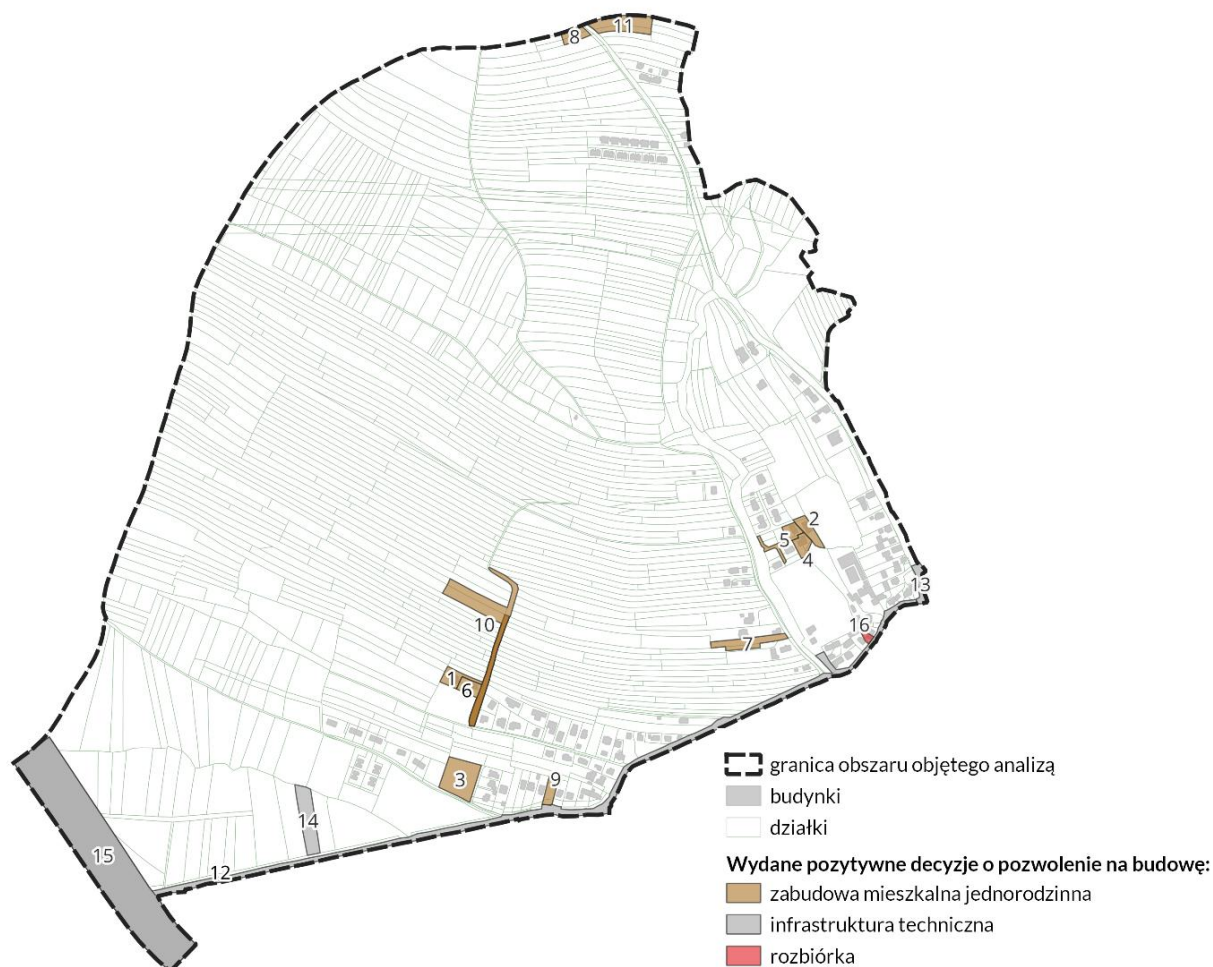
W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2020 r.** do dnia **29 stycznia 2024 r.** wydano **16** decyzji o pozwolenie na budowę (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

1) budowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi (1);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem oraz z instalacjami wewnętrznymi (2);
- zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z instalacjami wewnętrznymi (3);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z wbudowanym garażem oraz instalacjami wewnętrznymi przy ul. Potoczek (4);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z wbudowanym garażem oraz instalacjami wewnętrznymi przy ul. Potoczek (5);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami (6);
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1A i 1B wolnostojących dwulokalowych z wewnętrznymi instalacjami oraz drogą dojazdową (7);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi (8);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami oraz z zbiornikiem szczelnym na wody deszczowe, dojściem, dojazdem, miejscami postojowymi przy ul. Gaik (9);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami w tym instalacją wewnętrzną poza budynkiem, szczelny zbiornik wybieralny oraz zjazd z drogi wewnętrznej ul. Gaik (10);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem dwustanowiskowym oraz instalacjami wewnętrznymi przy ul. Władysława Łokietka (11);
- sieci wodociągowej rozdzielczej i przebudowa sieci wodociągowej rozdzielczej (12);
- sieci kablowych SN 15kV, złączy kablowych ZK SN 15kV, stanowisk słupowych, przebudowa istniejącej stacji transformatorowej SN/nN oraz demontaż sieci napowietrznej SN przy ul. Łokietka, Jęczmiennej (13);
- stacji telefonii komórkowej wraz z kablową linią zasilającą na działce nr 766 obr. 24 Krowodrza przy ul. Gaik w Krakowie (14);
- hydroforni "Jasnogórska" (dawniej "Tonie 2") przy ul. Jasnogórskiej wraz z wewnętrznym placem manewrowym i infrastrukturą techniczną tj. budową odcinków sieci wodociągowej (15);

2) rozbiórki:

- budynku mieszkalnego gospodarczego przy ul. Gaik 16 (16);



Rysunek 10 Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę w obszarze objętym analizą (stan od 1 stycznia 2020 r. do 30 grudnia 2024 r.).

Na dzień **30 grudnia 2024 r.** nie toczą się żadne postępowania w sprawie pozwolenia na budowę.



Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP). Tym samym powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

6.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od dnia **1 stycznia 2020 r.** do dnia **30 grudnia 2024 r.** zostało wydanych **18 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu** (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego).

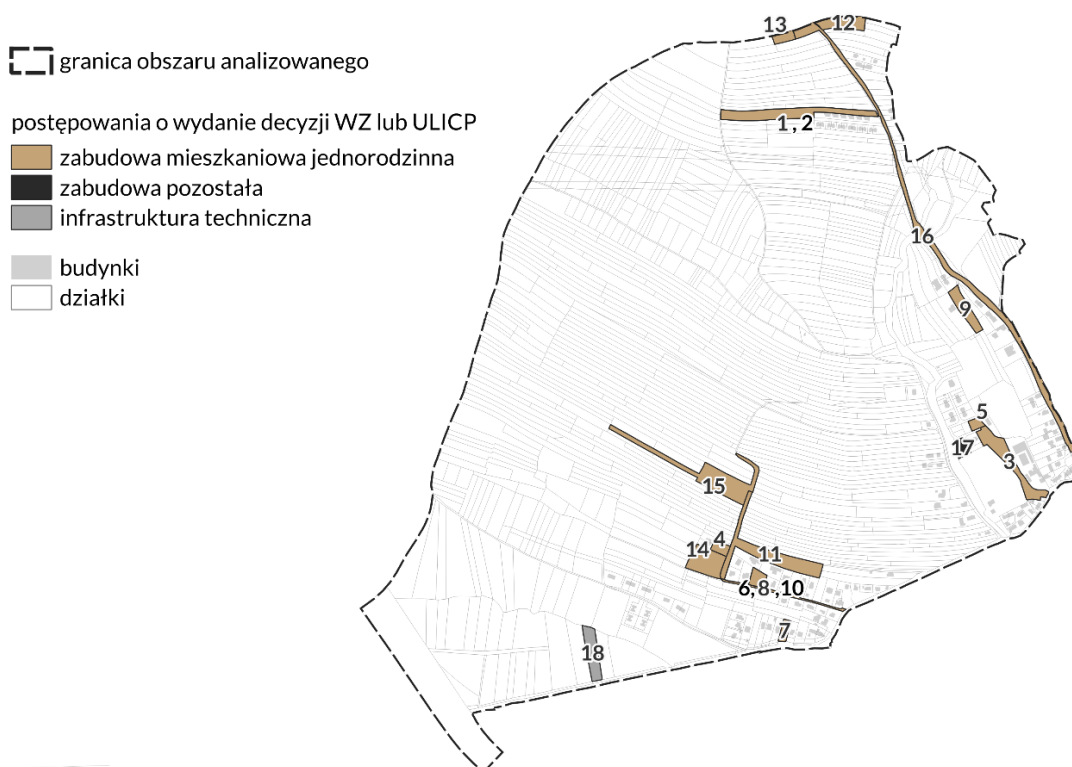
Przedmiotowe decyzje dotyczyły m.in.:

budowy:

- czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażem wraz z budową sieci wodociągowej **(1)**;
- ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażem wraz z budową sieci wodociągowej **(2)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu **(3)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, wjazdem i budową drogi **(4)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem oraz z zagospodarowaniem terenu **(5)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem oraz budowa zjazdu z działki **(6)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem **(7)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dwustanowiskowym garażem wbudowanym oraz budowa zjazdu z działki **(8)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, parterowego, niepodpiwniczonego z poddaszem użytkowym wraz z instalacjami wewnętrznymi **(9)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym wraz z infrastrukturą techniczną, budową zjazdu i wykonaniem rozbudowy i przebudowy części drogi wewnętrznej **(10)**;
- zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w zabudowie bliźniaczej) wraz z infrastrukturą techniczną **(11)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z infrastrukturą techniczną, dojściem i dojazdem **(12)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z ogrodem zimowym, budowa garażu wolnostojącego dwustanowiskowego, budowa podziemnego zbiornika na nieczystości ciekłe do 10 m³, budowa podziemnego zbiornika na deszczówkę, budowa muru oporowego (...) **(13)**;
- 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną, budowa dojścia i dojazdu, budowa zjazdu **(14)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki wraz z wjazdami i infrastrukturą techniczną **(15)**;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym w bryle budynku z budową zjazdu z działek **(16)**;
- garażu wolnostojącego wraz z komunikacją wewnętrzną **(17)**;

lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- budowy stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z kablową linią zasilającą **(18)**.



Rysunek 11 Wydane decyzje o warunkach zabudowy i ULICP (stan na 30 grudnia 2024 r.)

Wg stanu na **30 grudnia 2024 r.** w granicach analizowanego obszaru prowadzonych jest **7 postępowań** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego).

Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in.:

budowy:

- 8 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budowy wjazdu, budowy drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej (**1**);
- 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi, zjazdem i infrastrukturą techniczną na części działki (**2**);
- 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (12 bliźniaków) wraz z infrastrukturą techniczną (**3**);
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na części działki (**4**);
- zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (**5**);
- budynku wielorodzinnego z częścią usługową na parterze na części działki (**6**);

lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- budowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z odwodnieniem liniowym, zbiornika retencyjnego z wylotem do potoku Sudół oraz rowu wzdłuż ulicy Łokietka (**7**).

Ponadto wg stanu na **30 grudnia 2024 r.** w granicach analizowanego obszaru zawieszono są **2 postępowania** o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dla inwestycji mogących znacząco wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego).

Przedmiotowe postępowania dotyczą m.in.:

- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem wbudowanym i budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną (8);
- budowy budynku handlowo-usługowo-biurowo-magazynowego oraz zamieszkania zbiorowego z garażem wbudowanym wraz z infrastrukturą techniczną (9).



Rysunek 12 Postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i ULICP będące w toku i zawieszono (stan na 30 grudnia 2024 r.)



Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP). Tym samym powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

6.3 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

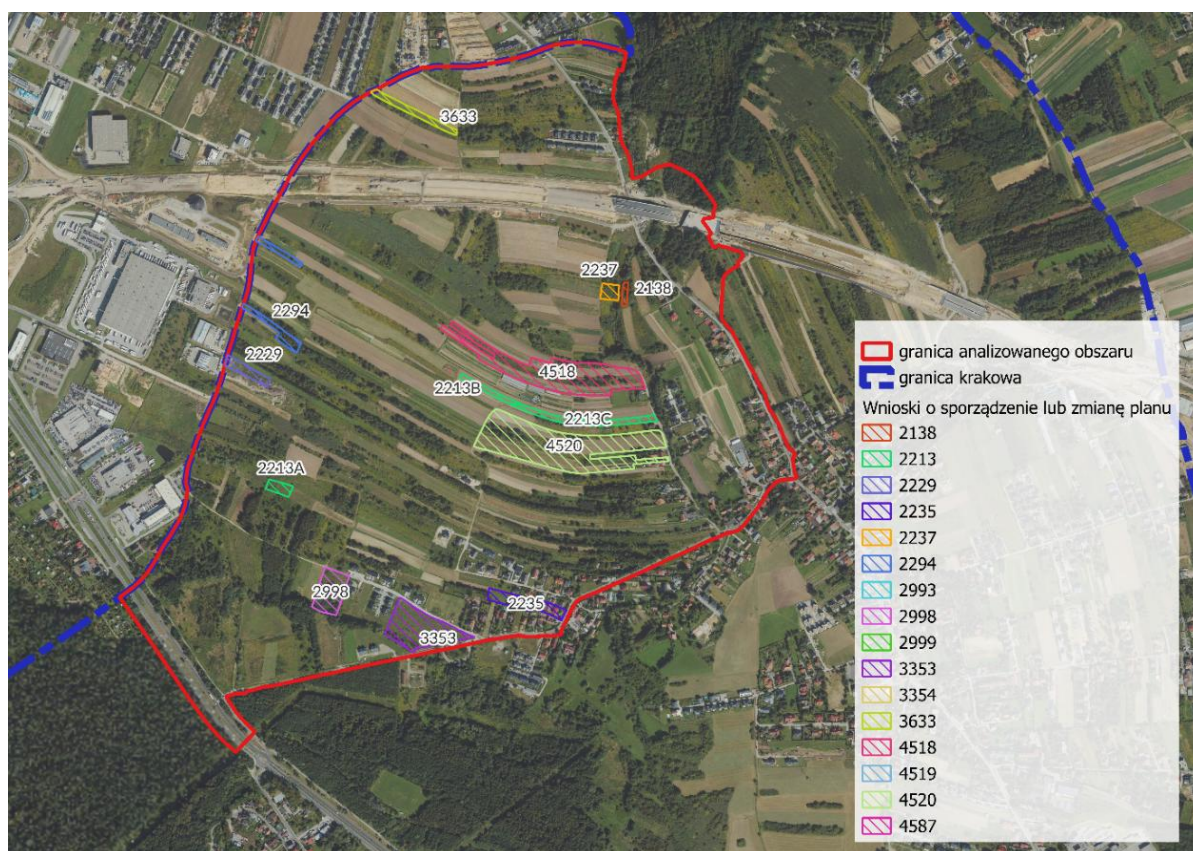
Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 grudnia 2024 r. złożono **16 wniosków** o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

Tabela 3 Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

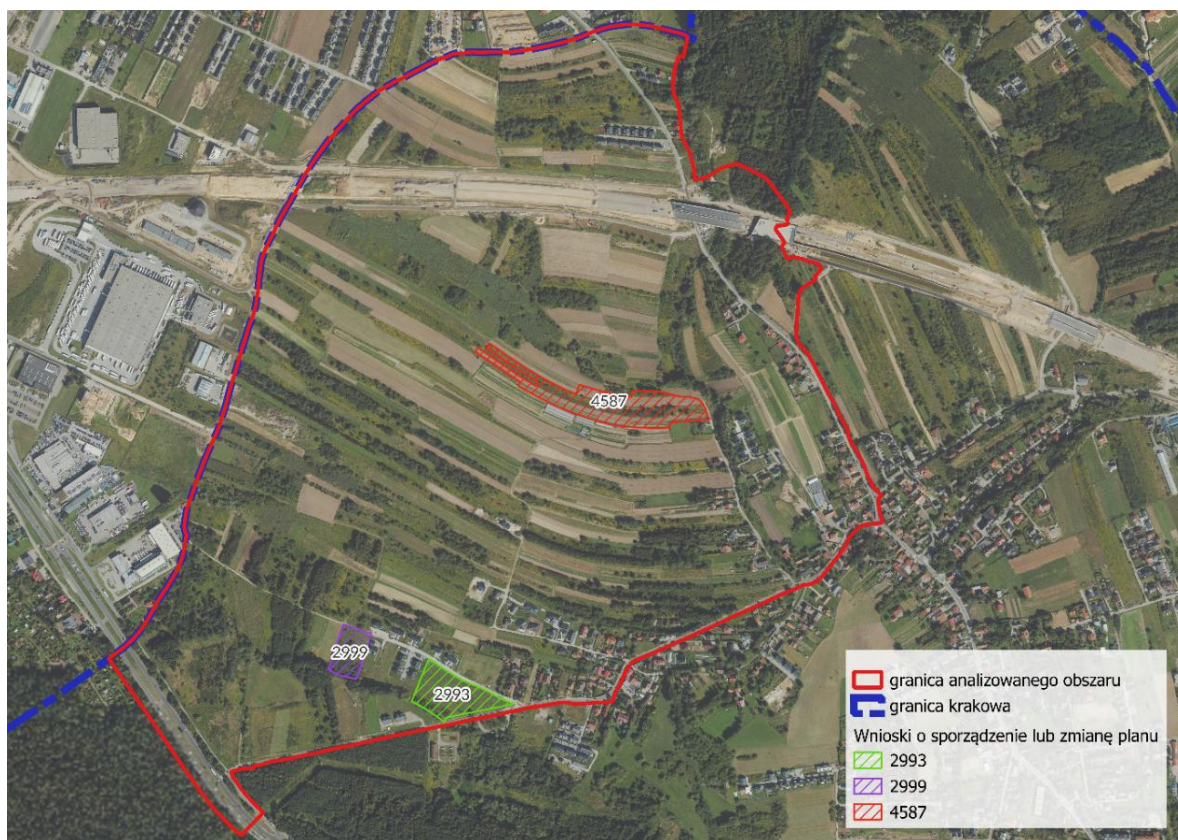
Lp.	Nr wniosku	Podmiot	Przedmiot wniosku	Data złożenia wniosku
1	2138	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 230 obr.24 Krowodrza	14.08.2014
2	2213A	osoba fizyczna	Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działek nr 358, 359 i 617 obręb 24 Krowodrza.	18.11.2014
	2213B			
	2213C			
3	2229	osoba fizyczna	Wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód”, dotyczący działki nr 530 obręb 24 Krowodrza (poza planem)	24.11.2014
4	2235	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszary w obejmującego swoim zakresem dz. nr 651 obr. 24 Krowodrza	26.11.2014
5	2237	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego swoim zakresem dz. nr 212 i 230 obr. 24 Krowodrza	25.11.2014
6	2294	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, w którym znajdują się działki nr 340, 464, 600, 598 obr.24 Krowodrza	25.03.2015
7	2993	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp obszaru "Tonie-Łąki" w zakresie działki nr 761/2 obr. 24 Krowodrza	17.07.2018
8	2998	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę ustaleń mpzp „Tonie-Łąki” w zakresie działki nr 758 obr. 24 Krowodrza	31.07.2018
9	2999	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę ustaleń mpzp „Tonie-Łąki” w zakresie działki nr 758 obr. 24 Krowodrza	31.07.2018
10	3353	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Tonie-Łąki” w zakresie działki nr 761, obr. 24 Krowodrza.	29.05.2020
11	3354	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę mpzp „Tonie-Łąki” w zakresie działki nr 761, obr. 24 Krowodrza.	29.05.2020
12	3633	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „”Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - etap B, podetap B1, obszar nr 1”, w zakresie działki nr 28, obr. 24 Krowodrza.	27.12.2021

13	4518	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie mpzp w zakresie działek nr: 302, 301, 303, 304, 318, 319, 320 obr. 24 Krowodrza i części działek nr: 315, 317, 321, 326 obr. 24 Krowodrza oraz o zmianę mpzp obszaru "Tonie - Łąki" w zakresie części działek nr: 315, 317, 321, 326 obr. 24 Krowodrza.	28.06.2024
14	4519	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie mpzp w zakresie działek nr: 421, 433, 420, 432, 433, 434, 445, 442, 444, 443, 450, 449, 457, 458, 460, 461 obr. 24 Krowodrza.	28.06.2024
15	4520	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie mpzp w zakresie działek nr: 421, 433, 420, 432, 433, 434, 445, 442, 444, 443, 450, 449, 457, 458, 460, 461 obr. 24 Krowodrza.	28.06.2024
16	4587	osoba fizyczna	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w zakresie działek nr 302, 303, 304, 315, 318, 319, 317, 320, 321, 326 obr. 24 Krowodrza	01.07.2024

Źródło: opracowanie własne BP



Rysunek 13 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami cz.1



Rysunek 14 Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z numerami cz.2

6.4 Analiza możliwości inwestycyjnych

Możliwości inwestycyjne analizowanego obszaru zostały przeanalizowane w 3 etapach:

- 1) w ramach niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanych na obszarze analizowanym (Tonie – Łąki, Tonie – Wschód, Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – 4 obszary)
- 2) w ramach niezabudowanych terenów, dla których w **Studium** określone zostały nowe dyspozycje przestrzenne - kierunek rozwoju jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) w ramach niewykorzystanych terenów uwolnionych z rezerwy drogowej wyznaczonej w **Studium**

1. Tereny inwestycyjne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W granicach analizowanego obszaru znalazł się jeden niezabudowany teren wyznaczony jako inwestycyjny w planach miejscowych. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z planu miejscowego „Tonie – Wschód” o powierzchni **0,77 ha**.



Rysunek 15 Potencjalne tereny do zmiany zagospodarowania w obowiązujących planach miejscowych

2. Tereny inwestycyjne przyjęte w obowiązującym Studium

Następnie przeanalizowano zagospodarowanie terenów, dla których w **Studium** określony został kierunek rozwoju jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Łączna powierzchnia terenów o wyznaczonym w Studium kierunkach inwestycyjnych (**MN, U**) wynosi ok. **57,7 ha**.

W powyższym obszarze w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków oraz aktualną ortofotomapę zinventaryzowano:

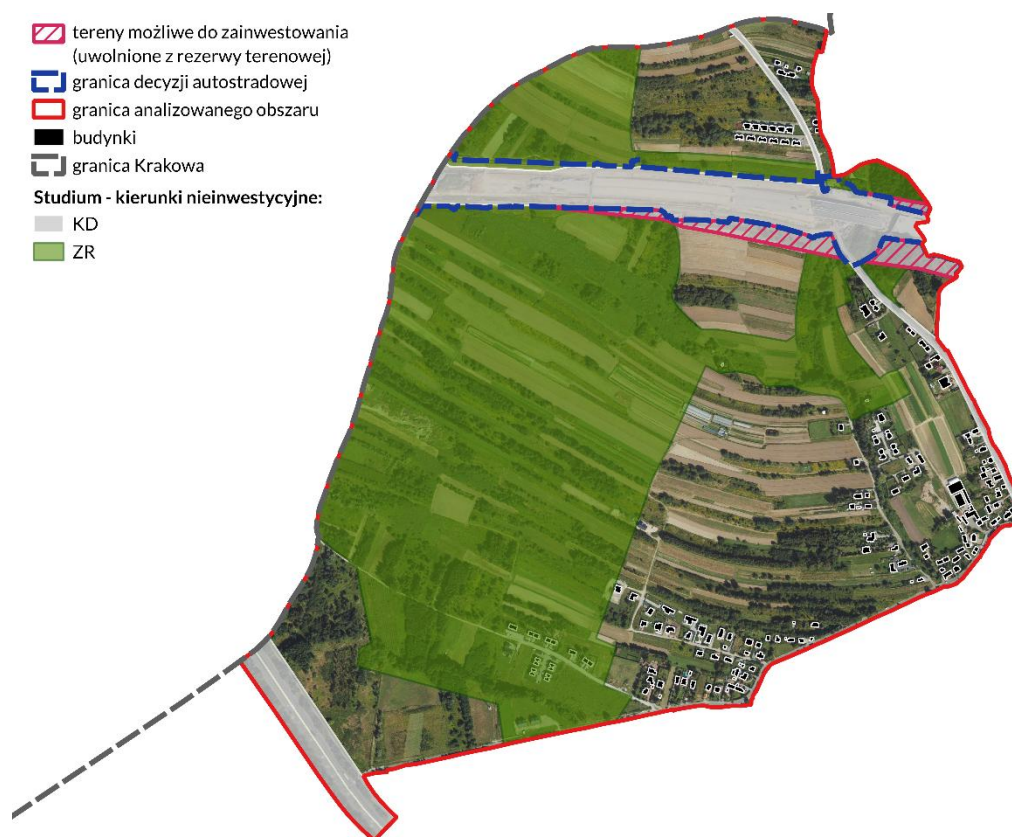
- działki zainwestowane (budynki, drogi, parkingi, zieleń urządzona),
- działki zainwestowane, możliwe do przekształceń,
- działki niezabudowane lub zainwestowane przez budynki o charakterze tymczasowym.

Powierzchnia działek niezabudowanych oraz działek możliwych do przekształceń na terenach o kierunku inwestycyjnym w obowiązującym Studium wynosi ok. **50,85 ha**, co stanowi **88,1%** powierzchni terenów inwestycyjnych. Natomiast suma powierzchni wszystkich terenów niezabudowanych i możliwych do przekształceń wynosi ok. 51,62 ha, co stanowi ok. **31,4%** powierzchni obszaru analizowanego.



Rysunek 16 Tereny możliwe do przekształcenia w analizowanym obszarze

3. Tereny inwestycyjne powstałe w wyniku uwolnienia części terenów rezerwy VI obwodnicy Krakowa



Rysunek 17 Tereny możliwe do przekształceń z niezagospodarowanej rezerwy terenu

Następnie przeanalizowano zagospodarowanie terenów, dla których w **Studium** wyznaczono rezerwę terenową pod budowę IV obwodnicy Krakowa. Część tego terenu została zajęta przez przedmiotową inwestycję drogową. Pozostała część terenu komunikacji (KD) przeznaczona pod IV obwodnicę w granicach analizy ma powierzchnię **2,26 ha** co stanowi **1,4%** powierzchni obszaru analizowanego. Teren ten uznaje się za możliwy do przekształceń.

6.5 Uchwały kierunkowe w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa obejmujące analizowany obszar

Uchwała nr XVIII/433/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 stycznia 2025 r. ustaliła kierunek działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, celem sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Toniach na północ od ulicy Gaik, pomiędzy ulicami Jasnogórką a Łokietka oraz wzdłuż ulicy Jasnogórskiej przy ulicy Gaik. Wskazany w powyższej uchwale kierunkowej obszar zawiera się w granicach obszaru analizowanego w ramach niniejszego opracowania.

7. Cele sporządzenia planu miejscowego dla obszaru objętego analizą

Celem głównym jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów, zgodnie z wytycznymi studium gminnego dla terenów dotąd nie objętych planami miejscowymi. Natomiast do istotnych celów szczegółowych dla analizowanego obszaru można zaliczyć zapewnienie warunków formalnych do rozbudowy rozwiązań komunikacyjnych, w szczególności rozwiązań z zakresu komunikacji zbiorowej.

Ponadto obszar wymaga znacznej rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej oraz komunalnej. W tym zakresie celem sporządzenia planu jest zapewnienie warunków formalnych do rozbudowy takowej infrastruktury. Istotne jest również zapewnienie większej dostępności usług publicznych oraz usług zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców obszaru.

8. 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.

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 dla:

- **48,2%** obszaru jako tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**);
- **35,8%** obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- **10,0%** obszaru jako tereny komunikacyjne (**KD**);
- **6,0%** obszaru jako tereny usług (**U**).

Wytyczne do planów miejscowych zawarte w tomie III Studium są zbieżne 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.

10. 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.

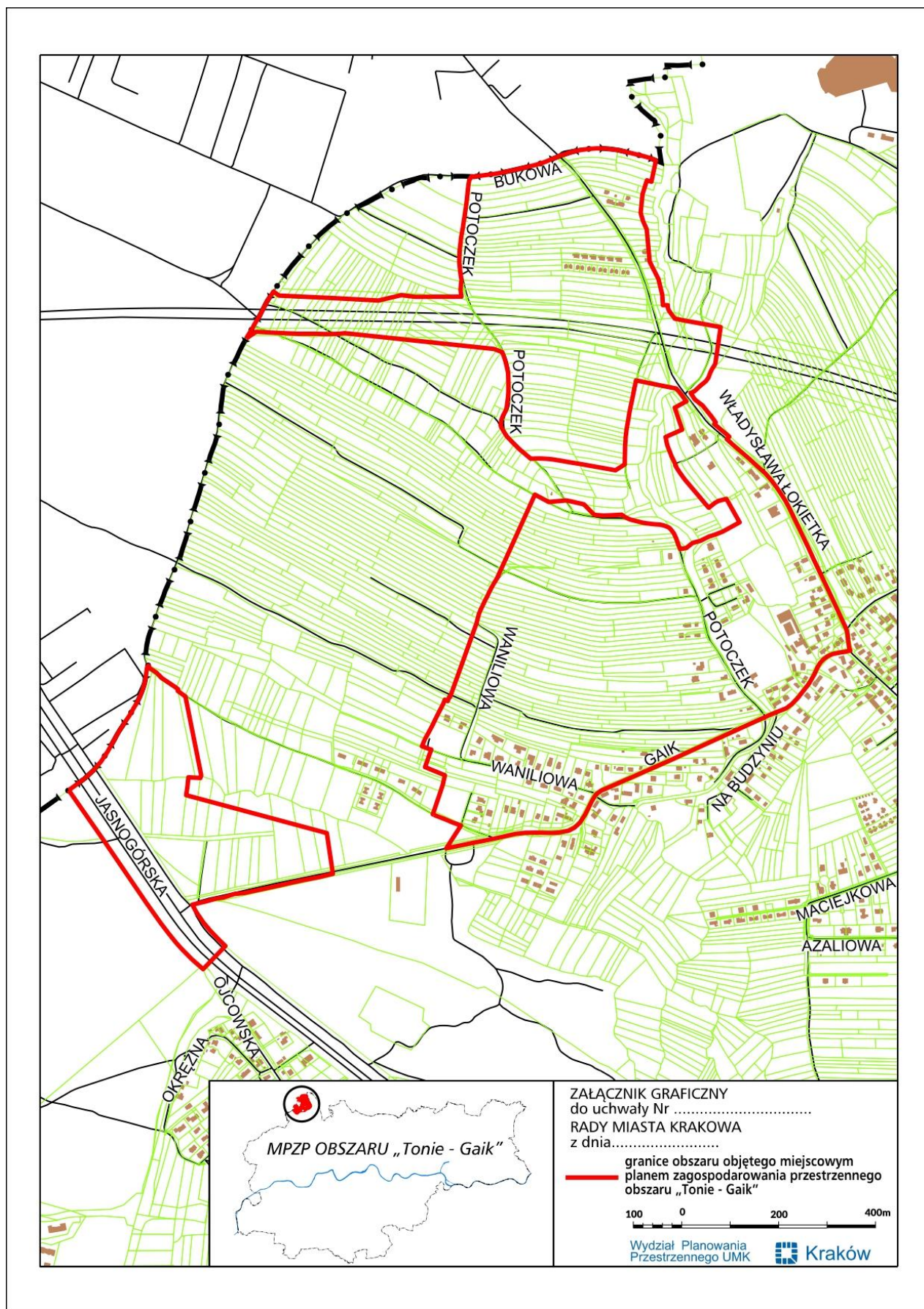
11. Podsumowanie

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

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

Sporządzona dla obszaru „Tonie - Gaik” analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych ich rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Zakłada się w pierwszej kolejności sporządzenie planu miejscowego, dla terenów które do tej pory nie były objęte takowym planem.

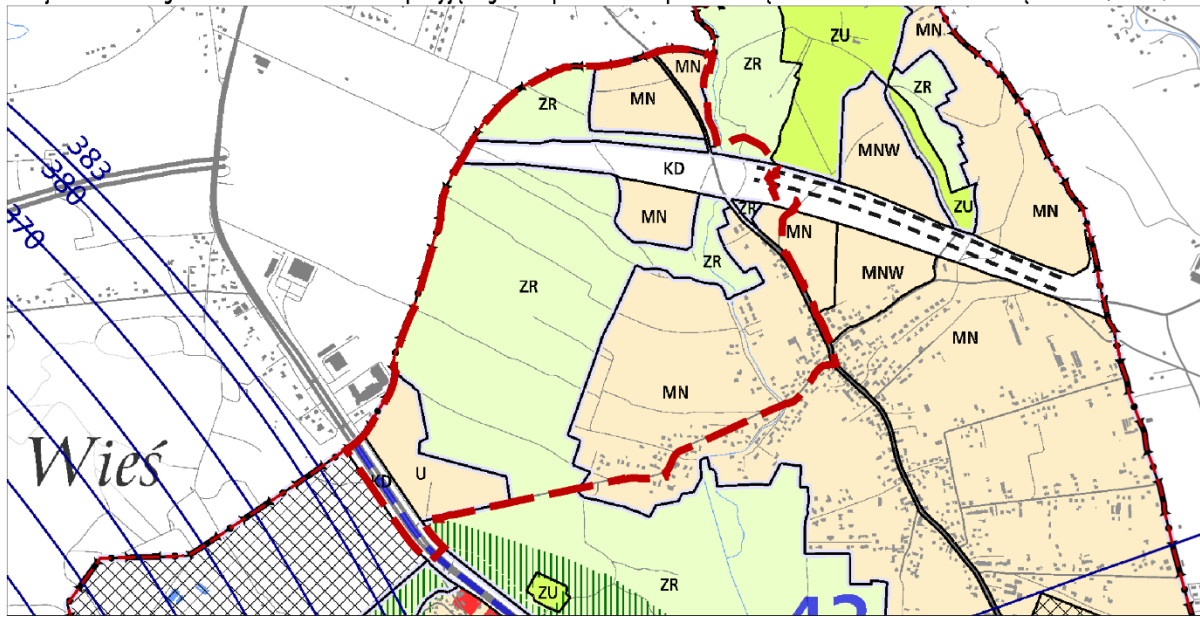


Rysunek 18 Granica obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym „Tonie - Gaik”

12. 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



--- 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 :	UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej	ZR	tereny zieleni nieurządzonej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	U	tereny usług	IT	tereny infrastruktury technicznej
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego	W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	PU	tereny przemysłu i usług	KK	tereny kolejowe
		ZC	tereny cmentarzy	KD	tereny komunikacji
		ZU	tereny zieleni urządzonej		granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

	główne ciągi śródmiejskie		główne ciągi komercyjne		granica obszaru centrum
	główne ciągi miejskie		główne ciągi "zielonych alei"		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 MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

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

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

	system zieleni i parków rzecznych
	granica strefy miejskiej

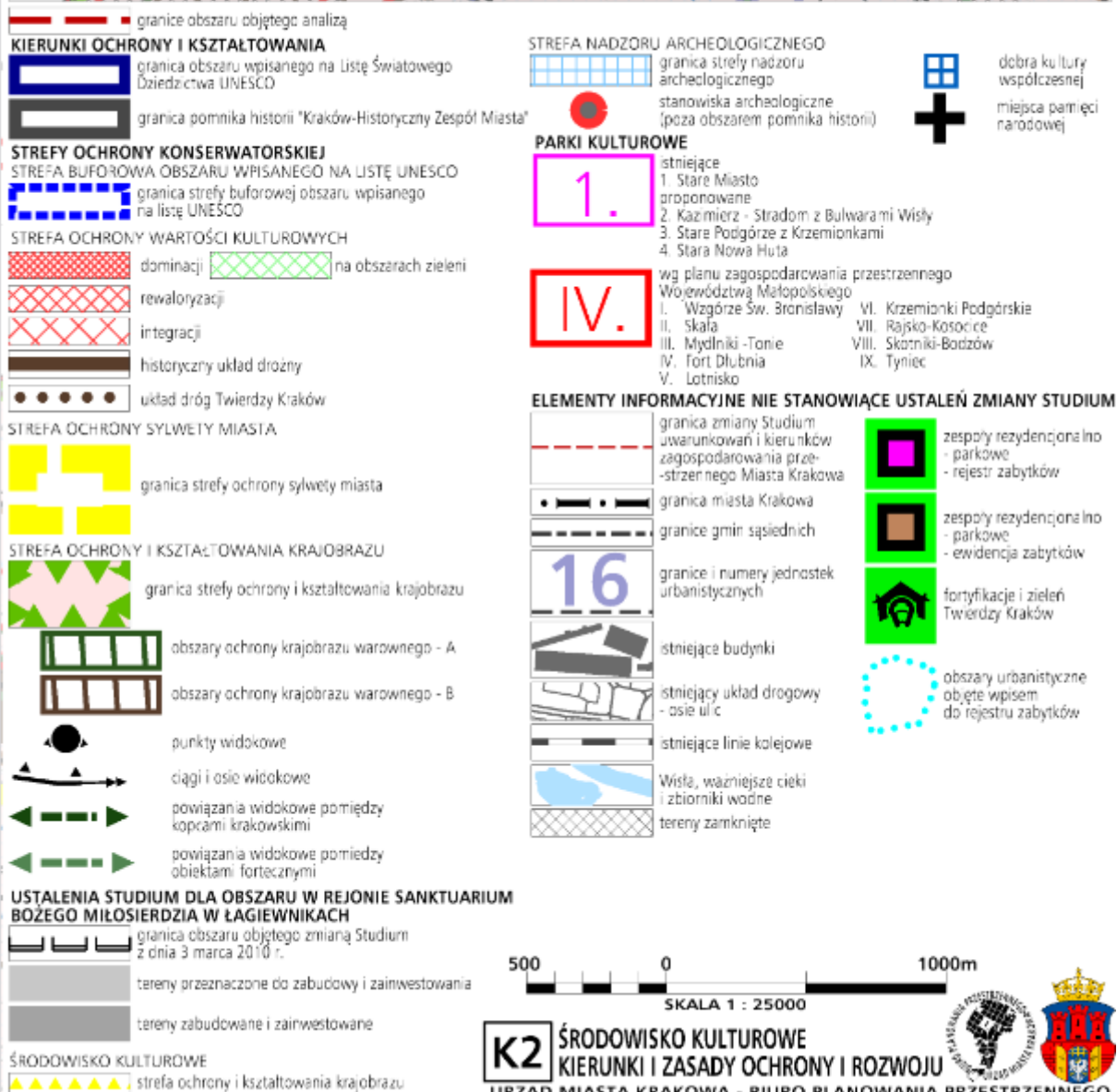
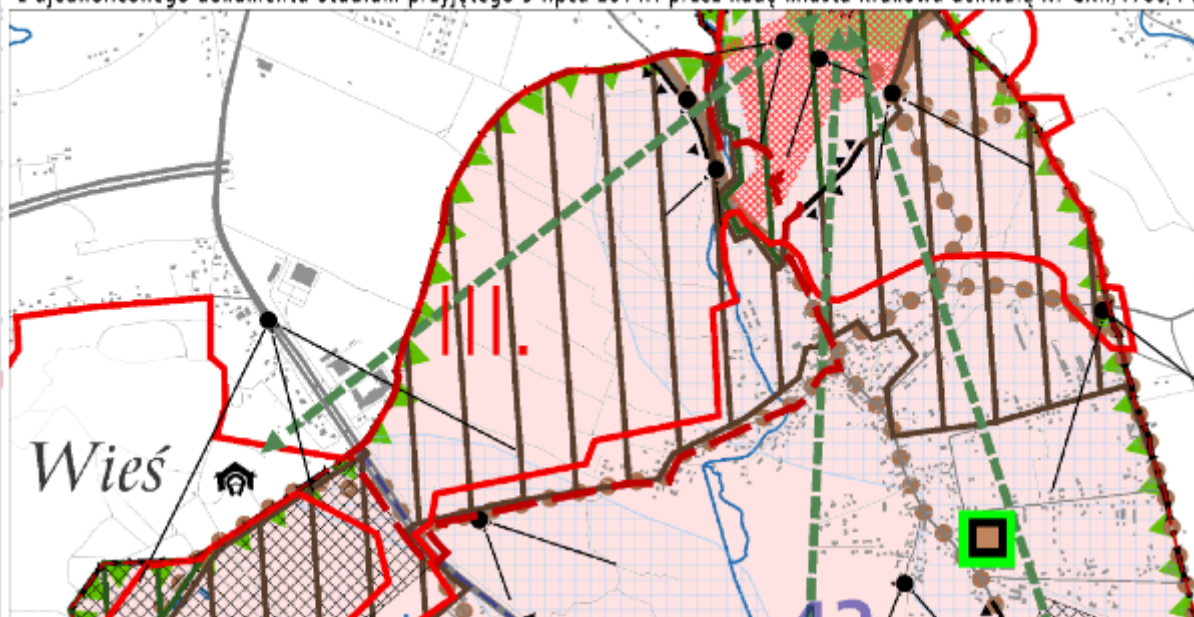
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

	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 ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



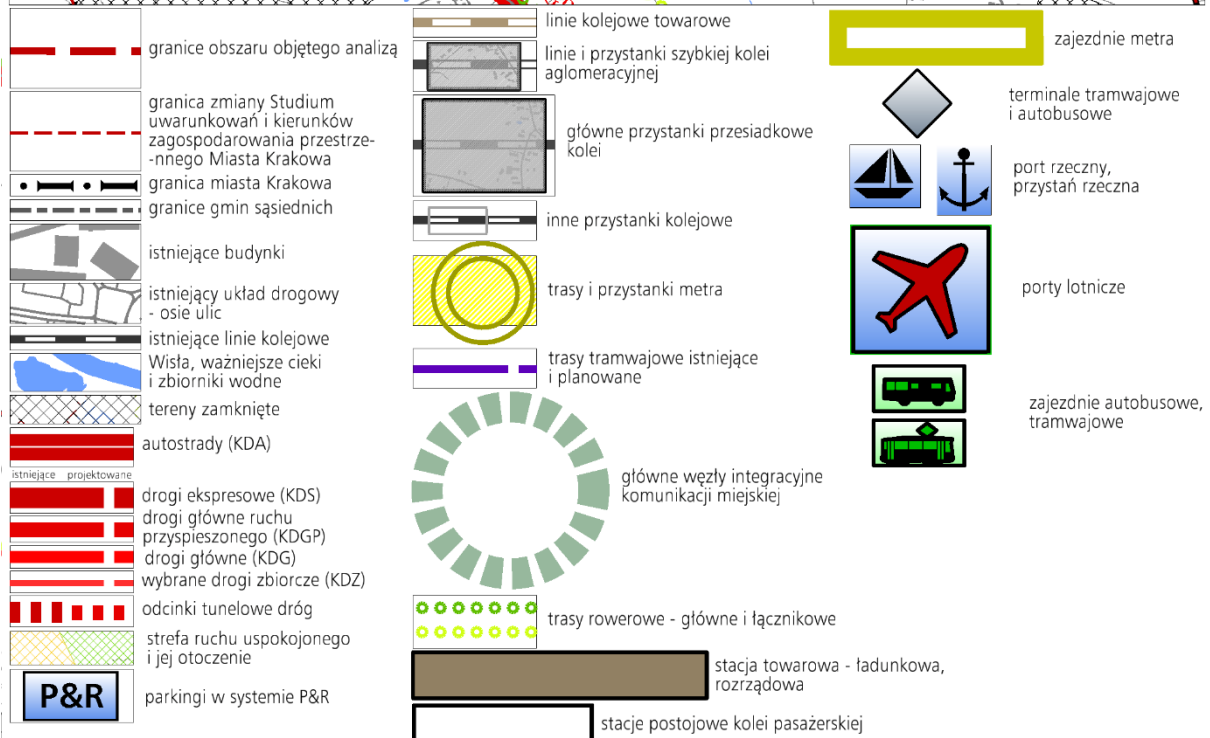
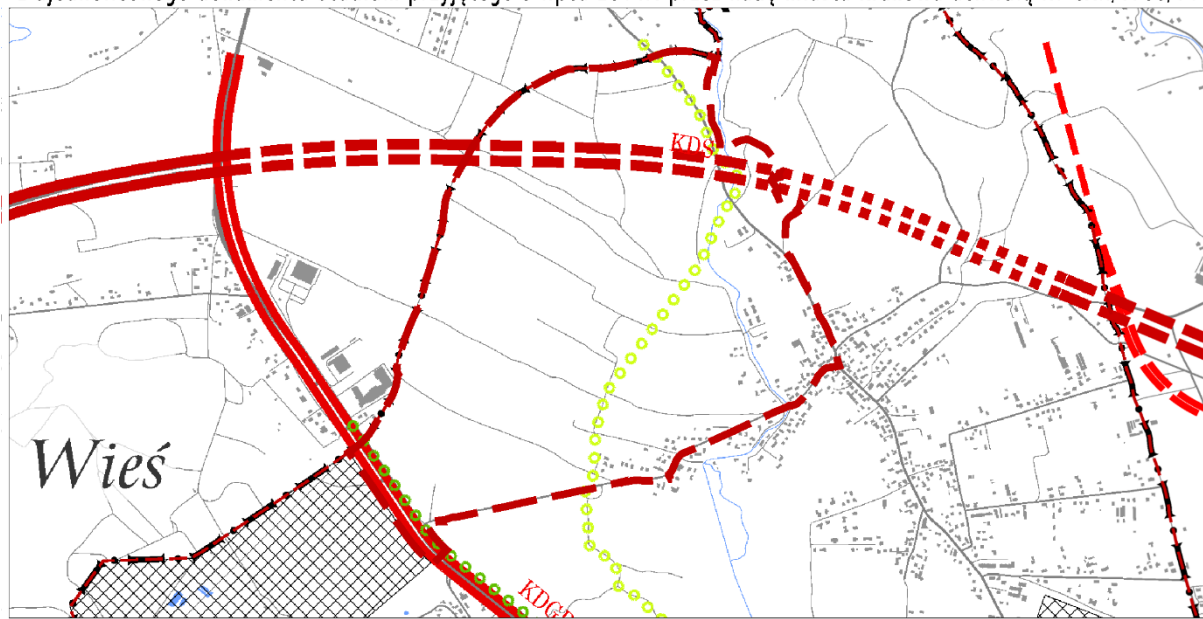
<p>granicę obszaru objętego analizą</p> <p>granicę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa</p> <p>granicę miasta Krakowa</p> <p>granicę gmin sąsiednich</p> <p>istniejące linie kolejowe</p> <p>istniejące budynki</p> <p>16 granicę i numery jednostek urbanistycznych</p> <p>tereny zamknięte</p> <p>istniejący układ drogowy - osie ulic</p> <p>Wista, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne</p> <p>OCHRONA ŹRÓD SUROWCÓW I ZASOBÓW WODNYCH</p> <p>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH</p> <p>teren ochrony bezpośredniej</p> <p>teren ochrony pośredniej</p> <p>STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>teren ochrony pośredniej</p> <p>GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH</p> <p>udokumentowane GZWP</p> <p>niedokumentowane GZWP (granice orientacyjne)</p> <p>projektowany obszar ochronny GZWP 451</p> <p>projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych</p> <p>STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ - SWOSZOWICE</p> <p>STREFA A</p> <p>STREFA B</p> <p>STREFA C</p> <p>OBSZARY ZWIĄZANE Z WYDOBYCIEM KOPALIN STAŁYCH</p> <p>tereny górnicze związane z wydobyciem kopaliny stałych</p> <p>udokumentowane złoża kopaliny stałych</p> <p>OBSZARY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ WÓD LECZNICZYCH</p> <p>tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych</p>	<p>ZAGROŻENIA POWODZIOWE ORAZ RUCHY MASOWE ZIEMI</p> <p>ZAGROŻENIA GEODYNAMICZNE</p> <p>obszary narażone na występowanie ruchów masowych</p> <p>krawędzie obrywów</p> <p>osuwiska - ograniczenia zabudowy uchwałą RMK</p> <p>tereny o spadkach powyżej 12%</p> <p>zwały i hałdy</p> <p>GRANICA OSUWISKA</p> <p>pewna</p> <p>przypuszczalna</p> <p>STOPIEŃ AKTYWNOŚCI OSUWISKA</p> <p>nieaktywne</p> <p>okresowo aktywne</p> <p>aktywne</p> <p>ZAGROŻENIE POWODZIOWE I OCHRONA PRZED POWODZIĄ</p> <p>obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=1\%$</p> <p>obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $q=0,1\%$</p> <p>obszary szczególnego zagrożenia powodzią</p> <p>rejon lokalizacji pól operacyjnych dla zatrzymywania i wylapywania zanieczyszczeń toksycznych wód</p> <p>OCHRONA PRZYRODY</p> <p>parki krajobrazowe</p> <p>otulina parków krajobrazowych</p> <p>rezerваты przyrody</p> <p>użytki ekologiczne</p> <p>obszary Natura 2000</p> <p>siedliska chronione</p> <p>obszary o najwyższym walorze przyrodniczym</p> <p>obszary o wysokim walorze przyrodniczym</p> <p>las</p>	<p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <p>parki rzeczne</p> <p>strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p>korytarze ekologiczne</p> <p>WARUNKI AEROSANITARNE</p> <p>obszary wymiany powietrza</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A4</p> <p>podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania</p> <p>OBSZARY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA AUTOSTRADY A4</p> <p>strefa uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady</p> <p>ZAGROŻENIE HAŁASEM</p> <p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA KRAKÓW-BALICE</p> <p>ABC obszary ograniczonego użytkowania lotniska Kraków-Balice (strefy A, B, C)</p> <p>USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH</p> <p>granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.</p> <p>tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania</p> <p>tereny zabudowane i zainwestowane</p> <p>STRUKTURA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO</p> <p>strefa kształtowania systemu przyrodniczego</p> <p>zielen urządzone (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce)</p> <p>OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE OCHRONA PRZYRODY</p> <p>planowane parki rzeczne</p> <p>GŁÓWNE OBSZARY ZAGROŻEN</p> <p>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI WODĄ STULETNĄ Q 1%</p>
---	--	---

500 0 1000m

SKALA 1 : 25000

K3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU
 URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

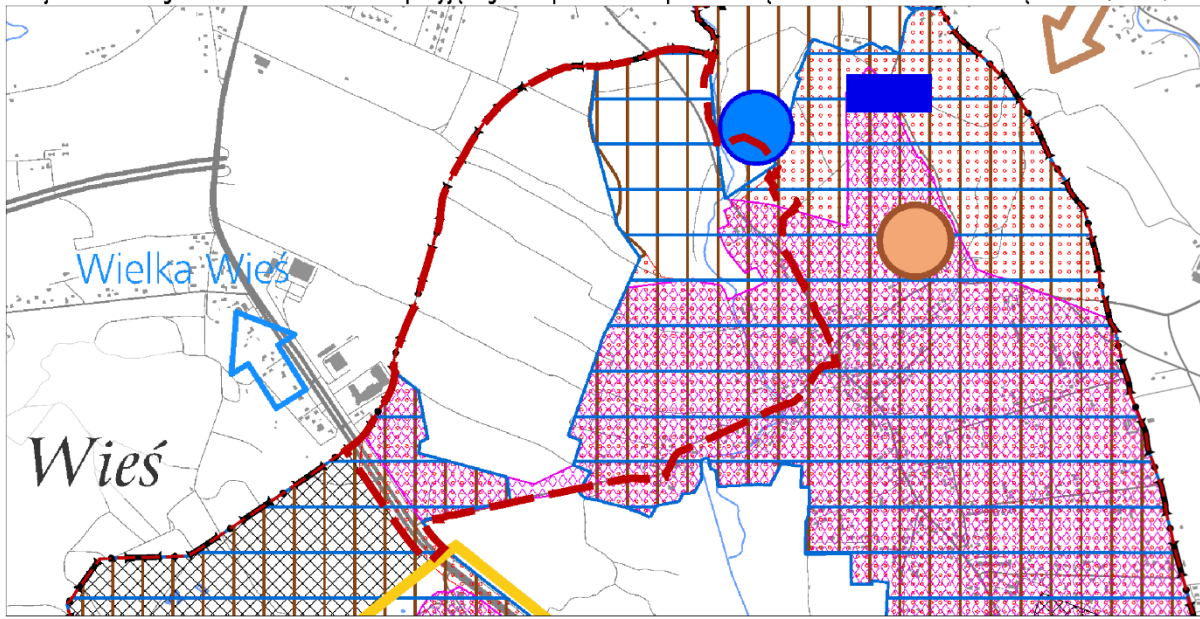
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoczonego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘRZDZIA 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 CXII/1700/14



--- granice obszaru objętego analizą

ELEMENTY INFORMACYJNE

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

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIĘDZIA W ŁĄGIEWNIKACH

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- Wisła, ważniejsze ciek 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

CMENTARNICTWO

- cmentarz 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

Zielonki

- planowany zbiornik retencji wg Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego
- planowany zbiornik retencyjny zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy
- planowany zbiornik retencyjny wg Koncepcji odwodnienia i poprawy bezpieczeństwa powodziowego miasta Krakowa
- planowany Kanał Krakowski

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

SYSTEM CIEPLOWNICZY

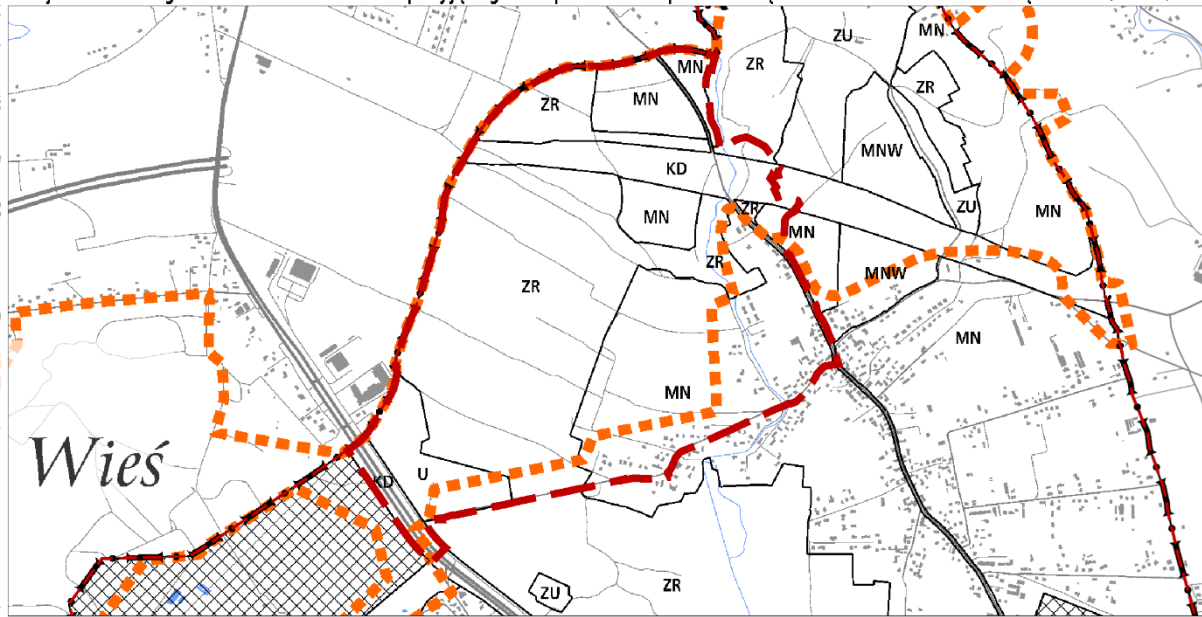
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego
- planowane do realizacji sieci ciepłowniczej
- planowana sieć ciepłownicza z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej
- * proponowana 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

500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

**K5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA
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



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

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

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 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 Swoszowice
- tereny zamknięte
- obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIENIA 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, Rz, Ls.)

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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



K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

