

ZARZĄDZENIE NR 738/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 23.05.2003 r.

w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jana Hallera.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się i przekazuje Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jana Hallera.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uchwała Nr.....
Rady Miasta Krakowa
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulicy Jana Hallera.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, zm.: Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 5 poz. 42, Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268 oraz . z 2001 r. Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804 z 2002 r., Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112) - Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jana Hallera.

2. Zakres terenowy i przedmiotowy planu, o którym mowa w ust. 1 określony został w Uchwale Nr XVI/123/03 z dnia 21 maja 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jana Hallera, zmieniającej uchwałę Nr LXXXVII/811/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2001 r.

3. Powierzchnia obszaru, objętego planem wynosi 3,2 ha.

§ 2

1. Dla obszaru, objętego planem wprowadza się ustalenia, stanowiące treść niniejszej uchwały, dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.

2. Nowe ustalenia planu określa się w postaci:

1) „Ustaleń planu” - stanowiących treść niniejszej uchwały,

2) „Rysunku planu”, na który składają się:

a) Plansza podstawowa w skali 1:1000 - zawierająca graficzne przedstawienie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, stanowiąca załącznik nr 1,

b) Plansza infrastruktury w skali 1:1000 - zawierająca graficzne przedstawienie uzgodnionych zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiąca załącznik nr 2.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe
dotyczące przeznaczenia terenów

§3

1. Wyznacza się **Obszar Mieszkaniowy M** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W obszarze, wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) obiektów małej architektury: ogrodzeń, oświetlenia,
- 3) garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej,
- 4) dojeżdż i dojazdów.

§ 4

1. Wyznacza się **Obszar Mieszkaniowo - Usługowy MU** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

2. W obszarze, wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów pomocniczych, związanych z funkcją usługową obszaru,
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej obsługujących planowane inwestycje,
- 3) obiektów małej architektury: ogrodzeń i oświetlenia,
- 4) miejsc postojowych związanych z funkcją usługową obszaru,
- 5) garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej,
- 6) dojeżdż i dojazdów.

§ 5

1. Wyznacza się **Obszar Zieleni Parkowej ZP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielenią urządzonej dla celów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. Ustalenia dla wyznaczonego w ust. 1 obszaru podporządkowane są ustaleniom dla strefy ochrony planu widoku, określonym w § 7.

3. W wyznaczonym obszarze dopuszcza się:

- 1) lokalizację elementów małej architektury związanej z formami rekreacji i wypoczynku dorosłych i dzieci,
- 2) organizację wystaw plenerowych,
- 3) urządzenie zieleni o charakterze ozdobnym, służącej kształtowaniu wnętrza związanych z podstawową funkcją obszaru.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji ogródków działkowych i zakaz zabudowy.

5. Ustala się warunek sporządzenia koncepcji zagospodarowania terenu dla całego wyznaczonego obszaru **ZP**. Koncepcja ta będzie stanowiła podstawę do działań inwestorskich na tym terenie w oparciu o następujące wytyczne:

- wymóg wprowadzenia zieleni, służącej uczytelnieniu zarysu szczyta ziemnego, należącego do systemu fortów Twierdzy Kraków,
- wymóg zachowania jednorodności form zieleni i małej architektury.

§ 6

1. Wyznacza się **Obszar Komunikacji**, oznaczony symbolem **KT** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod komunikację.

2. W ramach obszaru **KT** wyznacza się:

- 1) ulicę lokalną, oznaczoną symbolem **KT/L** - o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, pokrywającą się z przebiegiem ul. Jana Hallera, dostosowaną parametrami do jej projektowanego odcinka w rejonie realizowanego wiaduktu nad trasą A4,
- 2) ulicę dojazdową, oznaczoną symbolem **KT/D** - o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, w oparciu o istniejący przebieg drogi, prowadzącej do Nastawni Piaski Wielkie.

3. W wyznaczonym obszarze dopuszcza się lokalizację:

- 1) ciągów pieszych i rowerowych,
- 2) zatok postojowych,
- 3) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną terenu, z wyjątkiem stacji paliwowych,
- 5) niskiej zieleni izolacyjnej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony terenu

§ 7

1. Dla terenu położonego po północnej stronie drogi dojazdowej do Nastawni Piaski Wielkie ustala się **strefę ochrony planu widoku** ze względu na ukształtowanie i walory krajobrazowe terenu oraz obecność w granicach planu dawnych ufortyfikowań Twierdzy Kraków.

2. W obszarze strefy wprowadza się:

- 1) zakaz lokalizacji nadziemnych obiektów kubaturowych poza wyznaczonym obszarem zabudowy mieszkaniowej **M**,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i kiosków,
- 3) zakaz wprowadzania rodzajów użytkowania i obiektów, mogących zakłócić odbiór widoku lub pogorszyć walory krajobrazowe,
- 4) zakaz budowy napowietrznych linii przesyłowych,
- 5) nakaz zachowania konfiguracji terenu z dopuszczeniem robót ziemnych, mających na celu uczynienie narysu zachowanego szczyta ziemnego,
- 6) nakaz dostosowania rozwiązań małej architektury skalą i kolorystyką do lokalnego charakteru otoczenia i krajobrazu.

§ 8

1. W południowej części obszaru mieszkaniowo - usługowego **MU** ustala się **strefę ochrony magistrali wodociągowych**, obejmującą strefy techniczne istniejących magistrali wodociągowych wraz z klinem terenu, zawartym pomiędzy nimi.

2. W obszarze strefy ustala się:

- 1) dla pasa terenu o szerokości 3,0 m - licząc od zewnętrznych krawędzi magistrali wodociągowych - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, wprowadzania zadrzewień,

elementów małej architektury oraz innych trwałych obiektów, w celu zapewnienia dostępu i obsługi technicznej istniejących magistrali wodociagowych,

- 2) w pozostałym obszarze strefy - lokalizację obiektów, o których mowa w § 4 ust. 2, dopuszcza się na warunkach, ustalanych każdorazowo w trybie uzgodnienia z odpowiednią jednostką zarządzającą magistralami wodociagowymi, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

§ 9

W związku z wprowadzeniem decyzją Nr 3/98 Wojewody Krakowskiego z dnia 29 grudnia 1998 r. o ustaleniu lokalizacji autostrady A-4 stref ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko ustala się następujące ograniczenia:

- w III strefie uciążliwości o zasięgu 150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A-4, obejmującej zasięgiem południową część obszaru **MU** obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi (z wyłączeniem Miejsc Obsługi Podróżnych).

Rozdział IV **Ustalenia szczegółowe** **dotyczące zasad zagospodarowania terenów**

§ 10

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie projektowanej zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) wprowadza się obowiązek kształtowania architektury i kolorystyki zabudowy z dostosowaniem do charakteru architektury lokalnej i z uwzględnieniem tła widoku oraz wymóg wzajemnego zharmonizowania wszystkich obiektów na działkach, zlokalizowanych w obszarach **M** i **MU**, w tym także elementów małej architektury i ogrodzeń,
 - 3) wprowadza się obowiązek zastosowania dachów o min. nachyleniu 36 stopni dla budynków mieszkalnych oraz zakaz stosowania dachów płaskich dla pozostałych obiektów kubaturowych,
 - 4) wprowadza się zasady zagospodarowania działek w oparciu następujące parametry:
 - a) stosunek powierzchni zabudowy (liczonej po obrysie rzutu parteru budynku) do powierzchni całego obszaru **MU** nie może przekroczyć wartości 0,3, a dla obszaru **M** - wartości 0,4,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 13 m, licząc do kalenicy budynku,
 - c) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć 8,0 m, licząc do kalenicy budynku,
 - d) w obszarze **MU** stosunek powierzchni zabudowy mieszkalnej do zabudowy usługowej winien wynosić odpowiednio 1 : 2,5 ,
 - 5) rozwiązania w zakresie architektury i zastosowanych materiałów winny odznaczać się wysokim poziomem technicznym i estetycznym,
 - 6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny **M** i **MU** kwalifikuje się wg. ustawy Prawo ochrony środowiska jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

- 7) wprowadza się obowiązek wykonania szczegółowych badań geotechnicznych dla lokalizacji obiektów budowlanych,
- 8) wprowadza się nakaz zachowania przebiegu granic działek, identyfikujących zarys dawnego fortu ziemnego,
- 9) w obszarze **ZP** przebieg granic fortu ziemnego winien być akcentowany wyłącznie zielenią komponującą się z zielenią całego obszaru **ZP**,
- 10) w pasie technicznym napowietrznej linii 15 kV obowiązuje zakaz wprowadzania zieleni wysokiej,
- 11) ze względu na lokalne warunki alimentacji gruntów wodami opadowymi zaleca się zminimalizowanie powierzchni uszczelnionej zagospodarowywanych terenów,
- 11) dopuszcza się możliwość likwidacji w uzgodnieniu z zarządcą nieczynnego rurociągu solanki.

2. Obszar objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa zlokalizowany jest poza granicami terenu górniczego „Barycz”, poza zasięgiem wpływów poeksploatacyjnych Kopalni Soli „Wieliczka” oraz poza granicami obszaru górniczego „Swoszowice”.

Rozdział V

Ustalenia szczegółowe

dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu

oraz zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury

§ 11

Dla wyznaczonych obszarów **MU**, **M** i **ZP** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- dojazd poprzez istniejącą ulicę Jana Hallera o parametrach ulicy lokalnej i bezpośrednio poprzez istniejącą drogę dojazdową do Nastawni Piaski Wielkie przeznaczoną do modernizacji.

§ 12

1. Dla wyznaczonych terenów **MU** i **M** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejską sieć wodociągową ϕ 100 mm przebiegającą wzdłuż ul. Jana Hallera,
- 2) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o przebiegające wzdłuż ulic linie nn. Nowe odcinki linii nn wykonane zostaną jako kablowe doziemne i zlokalizowane w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- 3) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejący gazociąg średnioprężny ϕ 80 mm biegnący w ul. Rząckiej poprzez budowę odgałęzienia, zlokalizowanego w obrębie linii rozgraniczających ul. Jana Hallera - od wyżej wymienionego gazociągu - do wysokości nowej zabudowy. Dla projektowanych gazociągów ustala się szerokość 1,0 m tzw. strefy kontrolowanej, środek której wyznaczony jest osią gazociągu. Doprowadzenie gazu do indywidualnych odbiorców nastąpi na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy w Krakowie,

- 4) zaspokojenie potrzeb łączności w oparciu o sieci przebiegające w ulicach Kosocickiej - Rząckiej i Jana Hallera poprzez budowę połączeń do nowych obiektów,
- 5) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło: na bazie gazu, oleju opałowego lub energii elektrycznej,
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych - należy docelowo rozwiązać w systemie rozdzielczym w oparciu o zaprojektowany w ul. Kosocickiej kanał sanitarny ? 30 cm należący do zlewni kolektora Malinówka. Dopuszcza się - jako rozwiązanie tymczasowe, obowiązujące do momentu wybudowania sieci kanalizacyjnej - odprowadzanie ścieków indywidualnie dla każdego obiektu poprzez zastosowanie wybieralnych dołów szczelnych,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z terenu - powierzchniowe, z dróg - rowami przydrożnymi,
- 8) wprowadza się obowiązek realizacji urządzeń do oczyszczania ścieków opadowych z terenów utwardzonych,
- 9) usuwanie odpadów - w oparciu o szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, ustalone w drodze uchwały przez Radę Gminy w oparciu o obowiązującą w tym zakresie ustawę.

2. Nowe sieci uzbrojeń należy lokalizować w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi obszarów komunikacyjnych.

Rozdział VI **Ustalenia końcowe**

§ 13

Dla terenów M i MU stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu ustala się w wysokości 30%, dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

§ 14

Pozostawienie drogi dojazdowej do Nastawni Piaski Wielkie w jej aktualnym przebiegu wymaga dokonania korekty w ewidencji gruntów dla uzyskania zgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym - własnościowym.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa

Uzasadnienie

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jana Hallera ma na celu wyznaczenie dla południowego fragmentu przedmiotowego terenu funkcji mieszkalnej. Teren ten stanowi rekompensatę za działki przy ul. Bednarskiej 15, zlokalizowane w pasie realizowanego południowego obejścia autostrady A-4, będące przedmiotem wywłaszczeń na ww. cele. Ustalenie dla niezagospodarowanego dotąd terenu funkcji mieszkalnej ma na celu umożliwienie odtworzenia zlokalizowanego przy ulicy Bednarskiej 15 budynku mieszkalnego wraz z usługami motoryzacyjnymi (blacharsko-lakierniczymi) w nowej lokalizacji.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne: konfigurację terenu, sąsiedztwo powstałego przed rokiem 1900 dzieła obronnego, identyfikowanego z pięciokątnym narysem działki szanca ziemnego piechoty i jego przedpoła, objętych w obowiązującym do 31 grudnia 2002 r. planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego zapisem ZP 24 oraz strefami: ochrony wyjątkowych wartości kulturowych, ochrony planu widoku. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa” utrzymano zasadę ochrony krajobrazowej i przyrodniczej tego terenu przy jednoczesnej możliwości przekształcania niezagospodarowanych dotąd terenów rolnych obszary zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na konfigurację terenu uznano za konieczne zapewnienie dostępu do terenu ZP od strony południowej.

Ustalenia aktualne są zgodne z zapisem Uchwały Nr XXXIII/235/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 1999 r. w sprawie Strategii Rozwoju Krakowa (rozdz. V. ust. 5 uchwały str. 32). Powiększanie dotychczasowego układu przyrodniczego miasta, zakładanie nowych terenów zieleni urządzonej jest jednym z celów szczegółowych, wymienionych w ww. Uchwale. Także ochrona unikalnych zasobów Krakowa poprzez właściwe eksponowanie m.in. obiektów historycznego układu urbanistycznego miasta, w tym obiektów Twierdzy Kraków (rozdz. IX ust. 2 uchwały str. 36) została wpisana jako jeden z istotnych celów strategicznych Miasta, utrwalonych ustaleniami „Studium”.

Powierzchnia kwalifikowanych pod zabudowę w nowej lokalizacji (rejonie ulicy Hallera) działek z nawiązką rekompensuje wielkość wskazanych do wykupu przez Agencję Budowy i Eksploatacji Autostrad działek nr 33/8 i 33/9 przy ulicy Bednarskiej 15 oraz stwarza możliwość odtworzenia obiektów kubaturowych, zlokalizowanych na tych działkach przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań (przebiegu tranzytowej magistrali wodociągowej \varnothing 1200 mm Raba II oraz rurociągu przelewowego \varnothing 1200 mm z Nastawni Piaski Wielkie).

Bilans terenu przedstawia się następująco:

- wielkość działek nr 33/8 i 33/9 (własność dotychczasowa PP. Papież) przy ulicy Bednarskiej 15 - **3230 m²**,
- wielkość terenu, uzyskanego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z działek nr 246/26, 246/27, 246/29, 246/31 netto tj. z potrąceniem terenu wyłączanego spod zabudowy ze względu na utworzoną strefę ochrony magistrali wodociągowych - **3583 m²** (przy łącznej wielkości działek - 5974 m²).
- wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę w ramach obszaru M wynosi **1580 m²**.

Łączna wielkość terenów pod zabudowę (netto) wynosi zatem **5163 m²**, co przekracza wielkość działek, będących dotychczasową własnością PP. Papież, wyznaczonych pod budowę autostrady A4.

Ze względu na rozbieżność między stanem faktycznym a prawnym (przebieg niezgodny z granicami własności działek drogowych) - uregulowań formalnych wymaga przebieg drogi dojazdowej do Nastawni Piaski Wielkie przy ewentualnym pozostawieniu obecnego jej przebiegu.

Ustalona uchwałą 30% stawka procentowa uwzględnia wzrost wartości terenów rolnych, na przekształconych planem w tereny budowlane, dobrze skomunikowane, posiadające potencjalne możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Procedura realizacji planu została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza oddziaływania na środowisko, wykonana w oparciu o ustalenia dotyczące zmiany planu nie spowoduje znaczących, niekorzystnych przekształceń środowiska i otoczenia pod warunkiem dostosowania zabudowy do warunków ustalonych niniejszą uchwałą.

Projekt zmiany planu uzyskał wymagane przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym opinie i uzgodnienia. O wyłożeniu projektu planu, które miało miejsce w dniach od 30 września do 28 października 2002 r. zostały powiadomione wszystkie objęte ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym podmioty. Wobec nie złożenia do projektu planu zarzutów czy protestów zaistniała przesłanka do przedstawienia uchwały Radzie Miasta Krakowa.