

Załącznik  
do Zarządzenia Nr 2845/2011  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 2011-11-29

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY RADY MIASTA  
KRAKOWA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU „BIEŻANÓW - DROŹDŹOWNIA”**

*Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przed podjęciem przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.*

**ZAWARTOŚĆ:**

- I. Charakterystyka lokalizacji obszaru wskazanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**
- II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
- III. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**
- IV. Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu**
- V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych**

# **I. Charakterystyka lokalizacji obszaru wskazanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

## **1. Lokalizacja**

Proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar „Bieżanów - Drożdżownia” obejmuje tereny położone w południowej części Krakowa, w Dzielnicy XII Bieżanów - Prokocim, pomiędzy ulicami Drożdżową, Bogucicką, Ślósarczyka a linią kolejową, w rejonie stacji Kraków – Bieżanów Drożdżownia.

## **2. Stan zainwestowania**

Obszar dzieli się na 3 zasadnicze części pod względem zagospodarowania. W rejonie ul. Drożdżowej usytuowane są obiekty usług komercyjnych, tj. zabudowa biurowo - handlowa. W rejonie ul. ul. Ślósarczyka i Szastera występuje regularna zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, częściowo uzupełniona o funkcje usługowe. Zasadniczą część obszaru to tereny zielone – dolina rzeki Serafy wraz z terenami Stacji Pomp – Bieżanów.

## **3. Problemy obszaru**

W granicach proponowanego planu znajduje się teren, który wskazany został w „Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego” i w „Programie małej retencji Województwa Małopolskiego” do realizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego Bieżanów na rzece Serafie. Ze względu na fakt, iż program ten uchwalony został na podstawie nieobowiązującego już art. 80 ustawy o Prawie wodnym, nie można obecnie wskazać przepisów prawnych, które mogą stanowić podstawę do odmowy ustalania warunków zabudowy na tego rodzaju obszarach.

# **II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## **1. Polityka przestrzenna zawarta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uzasadnia potrzebę sporządzenia planu dla realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez:**

- rozwój infrastruktury technicznej i komunalnej,
- kształtowanie zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta,
- kontrolowany rozwój budownictwa mieszkaniowego i usługowego
- ochronę terenów otwartych i terenów zielonych przed naporem inwestycyjnym.

## **2. Sporządzenie planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:**

- **szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:**
  - realizacja wizji przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,

- możliwość wykorzystania obszaru pod funkcje związane z ochroną przeciwpowodziową miasta, w tym realizację suchego zbiornika retencyjnego,
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
  - niewystarczająca ochrona przeciwpowodziowa Miasta,
  - utrata możliwości realizacji zbiornika poprzez zabudowę obszaru,
  - chaos urbanistyczny jako efekt przypadkowego, niekontrolowanego zainwestowania presji inwestorów na realizację zagospodarowania niezgodnego z kierunkami ustalonymi w Studium,
  - pogorszenie jakości powietrza oraz warunków aerosanitarnych,
  - pogorszenie jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

**Ze względu na ograniczone możliwości prowadzenia konsekwentnej i skutecznej polityki przestrzennej w tym rejonie, ustalenie nowych funkcji i regulacji przestrzennych, uwzględniających warunki zrównoważonego rozwoju dla całego obszaru, może nastąpić wyłącznie w drodze ustanowienia prawa lokalnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

### **3. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi:**

- rozwiązanie problemów infrastrukturalnych Miasta, przede wszystkim w zakresie infrastruktury hydrotechnicznej,
- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej,
- kształtowanie przestrzeni zgodnie ze specyfiką i predyspozycjami obszaru,
- zapewnienie wysokich standardów i jakości nowej, modernizowanej bądź przekształcanej zabudowy.

## **III. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**

Problematyka i rozwiązania planu uwzględnią uwarunkowania oraz kierunki rozwoju i kształtowania obszaru w zakresie struktury przestrzennej oraz polityki zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Studium to określa obszar „Bieżanów - Drożdżownia” (w całości bądź w poszczególnych częściach) jako:

- tereny o przeważającej funkcji usług publicznych / tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych (UP/UC), tereny do zabudowy i zainwestowania,
- tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (MN), tereny zabudowane i zainwestowane - w rejonie ul. Ślósarczyka oraz ul. Szastera,
- obszar w strefie integracji wartości kulturowych w rejonie ul. Drożdżowej,
- tereny w systemie zieleni i parków rzecznych, tereny otwarte (ZO), częściowo tereny zieleni publicznej (ZP) - w rejonie doliny Serafy,
- obszar poza granicami strefy miejskiej i poza strefa ochrony i kształtowania krajobrazu.

### **1. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta**

**Krakowa przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:**

- **głównych elementów kształtowania struktury przestrzennej,**
- **charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów,**
- **ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,**
- **lokalizacji przestrzeni publicznych i określenie sposobu ich kształtowania.**

W tym zakresie rozwiązania planu uwzględnią w szczególności:

- rozwiązania w zakresie infrastruktury hydrotechnicznej,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta, a w szczególności powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne, funkcjonalne, kompozycyjne, jak również powiązania przyrodnicze.

**2. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium przeprowadzono także analizę polityki przestrzennej w zakresie:**

- **ochrony środowiska przyrodniczego,**
- **ochrony środowiska kulturowego,**
- **systemu transportu,**
- **rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej.**

W tym zakresie rozwiązania planu uwzględnią w szczególności:

- ochronę istniejących terenów zielonych i rezerw dla zbiornika retencyjnego,
- rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunalnej,
- kształtowanie terenów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru miejsca.

**Przeprowadzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium wykazała, że plan sporządzony zgodnie z założeniami zawartymi w „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzania planu” będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przyjętym Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku ze zmianami.**

#### **IV. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu**

1. **Cyfrowa mapa zasadnicza - ukształtowanie terenu, uzbrojenie (źródło – Urząd Miasta Krakowa),**
2. **Cyfrowa mapa działek, budynków i krawędzi ulic (źródło – jw.),**
3. **Cyfrowa mapa ewidencyjna gruntów (źródło – jw.),**
4. **Cyfrowa mapa struktury własności gruntów (źródło – jw.).**

Materiały te obejmują obszar objęty planem oraz tereny otaczające - w zasięgu niezbędnym do opracowania planu.

Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Wydziału Geodezji i Wydziału Informatyki Urzędu Miasta Krakowa.

## **V. Niezbędny zakres prac planistycznych**

### **1. Zakres czynności i prac planistycznych:**

- zebranie materiałów wejściowych,
- przygotowanie wytycznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
- uzyskanie wytycznych ze Strategii Rozwoju Miasta,
- uzyskanie wskazań i wniosków z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego,
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,
- rozpatrzenie wniosków do planu oraz opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie uwag do projektu planu (ew. ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie),
- przygotowanie projektu planu do uchwalenia (stwierdzenie jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury – zasady ich finansowania),
- skierowanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

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

- określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym

- terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oraz w przypadku wystąpienia uzasadnionych potrzeb:
- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - granice terenów pod budowę urządzeń, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
  - granice terenów pod budowę obiektów handlowych,
  - granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej,
  - granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
  - granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
  - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
  - zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
  - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### **3. Granice obszaru planu.**

Granice obszaru objętego planem ustalono na podstawie wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w oparciu o analizy poprzedzające przystąpienie do sporządzania planu, z uwzględnieniem powiązań z otoczeniem.

**Powierzchnia obszaru objętego planem – 21,4 ha.**