

**ZARZĄDZENIE NR 1621/2004
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 20.09.2004 r.**

w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Chełm-Zakamycze II” oraz odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Chełm-Zakamycze”

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 przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Chełm-Zakamycze II” oraz odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Chełm-Zakamycze”.

§ 2

Dokumentacja czynności, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzedzających podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego „Chełm-Zakamycze II”, stanowi załącznik do Zarządzenia.

§ 3

Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR.....
Rady Miasta Krakowa
z dnia.....

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Chelm-Zakamycze II” oraz odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Chelm-Zakamycze”

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Postanawia się o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Chelm-Zakamycze II**”, zwanego dalej „planem miejscowym” oraz odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Chelm-Zakamycze**”.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny stanowiący integralną część uchwały.

§ 2.

W związku z postanowieniami § 1 tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru „Chelm – Zakamycze” w Krakowie;
- 2) uchwała Nr XXI/165/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru „Chelm – Zakamycze”;
- 3) uchwała Nr XXI/166/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie rozpatrzenia protestów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru „Chelm – Zakamycze”.

§ 3.

1. Przedmiotem planu miejscowego będzie ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w zakresie wyszczególnionym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), a także w zależności od potrzeb – w zakresie wyszczególnionym w art. 15 ust. 3 ww. ustawy.

2. Dopuszcza się sporządzenie części graficznej planu (rysunku planu) w skali 1:2000.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXI/156/99 z dnia 26 maja 1999 r. Rada Miasta Krakowa zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru „**Chelm – Zakamycze**” w Krakowie.

Uzasadnieniem do podjęcia uchwały było położenie Obszaru „**Chelm – Zakamycze**” w rejonie miasta o najwyższych walorach kulturowych i przyrodniczo-krajobrazowych, w którym powinny zostać wprowadzone regulacje w sferze zagospodarowania przestrzennego znacznie pogłębione (uszczegółowione) w stosunku do planu ogólnego (który w 1999 r. był planem obowiązującym). Podniesiono również fakt ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa oraz związanej z tym znacznej presji inwestorów i właścicieli, zarówno na tereny, które winny być chronione przed zabudową, jak i takie, gdzie zabudowa może być dopuszczona na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanego gabarytów i parametrów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „**Chelm– Zakamycze**” został wykonany, uzyskał wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, a następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Złożone podczas wyłożenia protesty i zarzuty nieuwzględnione przez Zarząd Miasta rozpatrywała Rada Miasta Krakowa. Z uwagi na rozbieżności poglądów co do możliwości i sposobów zagospodarowania terenów w obszarze projektu planu, proces rozpatrzenia protestów i zarzutów miejscowy plan dla obszaru „**Chelm – Zakamycze**” nie został zakończony.

26 kwietnia 2004 r. Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK - zwróciła się do Prezydenta Miasta Krakowa z wnioskiem o odstąpienie od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Chelm – Zakamycze**” i przystąpienie do sporządzania nowego planu miejscowego w tym obszarze - „*z uwagi na nieuwzględnienie w projekcie planu interesów właścicieli działek, interesów Gminy, a także z uwagi na przejrzystość i czytelność procedur i czas potrzebny na wejście planu w życie*”.

Zawarte we wniosku Komisji argumenty stanowią podstawę i uzasadnienie do podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu dla obszaru położonego w tych samych granicach, pod nazwą „**Chelm – Zakamycze II**”, o problematyce ustalonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717).

Powiązanie w jednej uchwale odstąpienia od sporządzania planu z przystąpieniem do sporządzania planu nowego jest zgodne ze stanowiskiem Rady Miasta Krakowa, wyrażonym w dniu 4 czerwca 2004 r., w trakcie I czytania projektu uchwały o odstąpieniu od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Chelm – Zakamycze**”.

Sporządzanie planu dla tego obszaru - zarówno „Chelm – Zakamycze”, jak i „Chelm–Zakamycze II” - jest zgodne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Plan dla obszaru „**Chelm – Zakamycze II**” to plan łączący cechy planu o charakterze „ochronnym” z cechami planu o charakterze „porządkującym” istniejące i przyszłe procesy zagospodarowania terenów. Obejmuje tereny, częściowo już zainwestowane, wymagające wprowadzenia zarówno regulacji koordynujących zagospodarowanie, jak i regulacji wykluczających zabudowę. Spontaniczna zabudowa, w drodze indywidualnych decyzji, może nieuchronnie doprowadzić nie tylko do chaosu, ale przede wszystkim do obniżenia wartości przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli stabilizować zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami

otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalonego w dniu 16 kwietnia 2003 r. – Uchwała RMK Nr XII/87/03. Ponadto zgodnie z ww. przepisami zostały przygotowane odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „**Chelm – Zakamycze II**” jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.

Załącznik
do Zarządzenia Nr 1621/2004
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 20./09.2004 r.

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPRZEDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „CHEŁM ZAKAMYCZE II”**

„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. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**
- II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**
- III. Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu**
- IV. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych**

I. 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 istotnymi dla rozwoju przestrzennego funkcjami tego obszaru, związanymi z:

- zrównoważonym rozwojem miasta,
- zintegrowaną ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- kształtowaniem zespołów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, podporządkowanych ochronie przyrodniczej i krajobrazowej,
- kształtowaniem przestrzeni publicznych.

2. Sporządzenie planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:

- **szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:**
 - najwyższe walory krajobrazowe i przyrodnicze - położenie w obszarze Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego wchodzącego w skład Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych,
 - najwyższa atrakcyjność inwestycyjna w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego i rezydencjonalnego,
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - sukcesywna zabudowa terenów otwartych - wynikająca z presji inwestorów i właścicieli oraz możliwości, jakie dają obecne regulacje prawne, skutkująca degradacją najcenniejszych przyrodniczo obszarów i w konsekwencji spadkiem atrakcyjności Miasta,
 - brak właściwie ukształtowanych przestrzeni publicznych,
 - brak logicznego i ekonomicznego układu komunikacyjnego i możliwości dojazdów do poszczególnych fragmentów obszaru.

Regulacja i ustalenie warunków zrównoważonego rozwoju całego obszaru może nastąpić wyłącznie w drodze ustanowienia prawa lokalnego.

3. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi:

- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych, punktów i ciągów widokowych,
- zahamowanie procesów degradacji przestrzennej,
- kształtowanie systemu zieleni i harmonijnego krajobrazu współczesnego,
- ochronę terenów otwartych i zasobów środowiska przyrodniczego,
- uporządkowanie gospodarki gruntami,
- korzystanie z trybu wyłączeń (w przypadkach koniecznych dla realizacji inwestycji celu publicznego),
- rozwiązywanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

II. 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, wyznaczając obszar „Chelm-Zakamycze” (obecnie „Chelm-Zakamycze II”) do kontynuacji sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określa go jako:

- obszar o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności – MN,
- fragment „zielonego pierścienia Krakowa” - strefy przedmieść,
- położony w strefach:
 - kształtowania systemu przyrodniczego,
 - ochrony i kształtowania krajobrazu,
 - ochrony sylwety miasta.

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,**
- **kierunków przekształceń i rewitalizacji,**
- **charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów,**
- **lokalizacji przestrzeni publicznych i określenie sposobu ich kształtowania.**

W tym zakresie rozwiązania planu uwzględnią w szczególności:

- realizację zabudowy jednorodzinnej o intensywności zabudowy nie przekraczającej 0,4 (MN – w strefie przedmieść), o wysokości zabudowy 9 m do kalenicy dla zabudowy 1,5 kondygnacji i 11 m do kalenicy dla zabudowy 2,5 kondygnacji (położenie w granicach Jurajskich Parków Krajobrazowych), w formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną,
- porządkowanie i rozbudowę istniejących układów przestrzennych, ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnych podziałów gruntów i wytyczania lokalnych układów komunikacyjnych,
- kształtowanie nowych, skupionych zespołów zabudowy mieszkaniowej o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, uwzględniających konieczność lokalizowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych,
- zachowanie otwartych przestrzeni o wysokich wartościach krajobrazowych, w tym szczególnie płaszczyzn, punktów i ciągów widokowych,
- kształtowanie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,
- uzupełnienie funkcji mieszkalnych zabudową usługową komercyjną z wykluczeniem: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², inwestycji powodujących zagrożenie dla jakości środowiska i warunków życia, a także sprzecznych z charakterem lokalnym istniejącej zabudowy (pod względem formy i skali).

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 uwzględnia w szczególności:

- bezwzględną dbałość o utrwalenie zachowanych zasobów i odtworzenie powiązań przyrodniczych,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta,
- rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunalnej.

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, uchwalonym przez Radę Miasta Krakowa w dniu 16 kwietnia 2003 r.

III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu

1. **Cyfrowa mapa zasadnicza** (skan) - ukształtowanie terenu, uzbrojenie (źródło - Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej),
2. **Cyfrowa mapa działek, budynków i krawędzi ulic** (źródło – j.w.),
3. **Cyfrowa mapa ewidencyjna gruntów** (źródło – Miejski Zarząd Baz Danych),
4. **Cyfrowa mapa struktury własności gruntów** (źródło – j.w.).

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

IV. 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 z projektu Strategii Rozwoju Miasta,
- uzyskanie wskazań i wniosków z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego,
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych opracowań specjalistycznych,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej,
- wykonanie syntezy uwarunkowań,
- rozpatrzenie wniosków do planu,
- opracowanie koncepcji planu (ew. uzyskanie wstępnej opinii MKUA),
- opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i z 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 obejmie:

- ustalenie 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 parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 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,
- 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, urządzania i użytkowania terenów,
- ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

oraz:

- wskazanie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- wskazanie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

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 – 112,0 ha.