

**ZARZĄDZENIE NR 311/2004**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 10.03.2004 r.**

**w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszaru scaleń Pylna”**

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 scaleń Pylna”.

§ 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, stanowi załącznik do Zarządzenia.

§ 3

Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DRUK NR

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszaru scaleń Pylna”**

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 scaleń Pylna”, zwanego dalej „planem miejscowym”.

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

§ 2.

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.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Krakowa

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ...”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. **Przystąpienie do sporządzenia planu dla „Obszaru scaleń Pylna” jest zasadne i zgodne ze wskazaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.**

Najważniejszym jednak uzasadnieniem dla podjęcia sporządzania planu jest niezrealizowanie obietnicy, wynikającej z zapisów zawartych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Krakowa z 1994 r., dotyczącej przeprowadzania procedury scaleń gruntów w celu częściowego ich udostępnienia jako terenów budowlanych.

Scalenia gruntów zostały dokonane w oparciu o uchwałę Nr LXXXV/772/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 12.09.2001 r. *o scaleniu i podziale nieruchomości na obszarze RP-2 Wola Justowska*. Utrata ważności planu ogólnego z dniem 31.12.2002 r. nie pozwoliła na sfinalizowanie operacji scaleń, poprzez uzyskanie przez właścicieli nieruchomości pozwoleń na budowę. Niezależnie od społecznego aspektu tej sprawy, w „Obszarze scaleń Pylna” występuje znaczne zagrożenie niekontrolowanym sposobem zagospodarowania, wynikające z obecnych uregulowań prawnych.

W tej sytuacji plan dla „Obszaru scaleń Pylna” to również plan o charakterze „porządkującym” przyszłe procesy zagospodarowania terenów. Obszar ten wymaga wprowadzenia regulacji koordynujących zagospodarowanie, ponieważ spontaniczna jego zabudowa, w drodze indywidualnych decyzji, doprowadzi nieuchronnie nie tylko do chaosu, ale przede wszystkim do obniżenia wartości przestrzeni. Z uwagi na to, że „Obszar scaleń Pylna” stanowi rezerwę terenów dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, celem szczególnym winna być dbałość o ich ekonomiczne i prawidłowe zagospodarowanie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli stabilizować zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni, wprowadzenie infrastruktury społecznej na poziomie przyjętych standardów, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami 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 scaleń Pylna” 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 311/2004  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 10.03.2004 r.

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY  
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU SCALEŃ PYLNA**

*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. „Obszar scaleń Pylna” został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako obszar rozwoju i uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej.**

**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:**

- rozwojem nowego budownictwa mieszkaniowego,
- zrównoważonym rozwojem miasta.

„Obszar scaleń Pylna” został ujęty w priorytetowej grupie planów do sporządzenia, w przygotowanym przez Prezydenta Miasta Krakowa programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2003-2006/2007.

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

- **szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:**

- położenie atrakcyjne krajobrazowo,
- istniejące rezerwy terenów niezabudowanych,
- znaczne zainteresowanie właścicieli prywatnych inwestowaniem w tym obszarze.

- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**

- przypadkowa, niekontrolowana i chaotyczna zabudowa terenu uwarunkowana jedynie kształtami działek i stanami własności - wynikająca z możliwości jakie dają obecne regulacje prawne, skutkująca:
  - utratą terenów, które powinny pozostać otwarte ze względu na walory krajobrazowe (położenie części obszaru w „parku rzeczonym” Rudawy),
  - brakiem logicznego i ekonomicznego układu komunikacyjnego i możliwości dojazdów do poszczególnych fragmentów obszaru,
- względy społeczne: niezrealizowanie obietnicy, wynikającej z zapisów zawartych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Krakowa z 1994 r., dotyczącej przeprowadzania procedury scaleń gruntów, w celu częściowego ich udostępnienia jako terenów budowlanych.

Ze względu na wielkość obszaru, różnorodność potencjalnych funkcji oraz obecny stan zainwestowania i struktury własności - 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,
- uporządkowanie gospodarki gruntami,
- wprowadzenie niezbędnej infrastruktury społecznej,
- ochronę terenów otwartych,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych - racjonalizację kosztów realizacji i eksploatacji infrastruktury technicznej,
- umożliwienie uzyskania pozwoleń na budowę właścicielom nieruchomości, którzy włączyli swoje działki do procedury scaleń, dokonanej w oparciu o uchwałę Nr LXXXV/772/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 12.09.2001 r. o *scaleniu i podziale nieruchomości na obszarze RP-2 Wola Justowska.*

## **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 scaleń Pylna” do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określa go jako obszar:

- wymagający skoordynowanej realizacji polityki przestrzennej,
- o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności,
- fragment zielonego pierścienia Krakowa - strefy przedmieść,
- położony (w części) w „parku rzeczonym” rzeki Rudawy,
- położony (w części) w strefie kształtowania systemu przyrodniczego.

**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:

- kształtowanie nowych skupionych zespołów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, podporządkowane ochronie przyrodniczej i krajobrazowej,
- utrzymanie zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną, o orientacyjnej intensywności zabudowy do 0,4 oraz wysokości zabudowy do 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy,
- kształtowanie przestrzeni publicznych opartych o usługi o zasięgu oddziaływania lokalnym,
- spełnienie przyjętych standardów dostępności do usług o charakterze lokalnym,
- wytyczania lokalnych układów komunikacyjnych i zapewnienie powiązań z układem komunikacyjnym miasta,
- systemowe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa.

**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:

- kształtowanie istniejących i projektowanych terenów otwartych ważnych z punktu widzenia wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- budowę 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 – Miejskie Biuro Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej).

**Ponadto możliwość wykorzystania do prac planistycznych:**

2. **Cyfrowa mapa działek, budynków i krawędzi ulic,**
3. **Cyfrowa mapa ewidencyjna gruntów,**
4. **Cyfrowa mapa struktury własności gruntów.**

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 projektu planu zagospodarowania przestrzennego Województwa,
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, 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,
- 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 – ok. 84 ha.**