

ZARZĄDZENIE NR 578/2005
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 7 kwietnia 2005 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyn - Zalesie”

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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyn - Zalesie”.

§ 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.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /

DRUK NR

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyn - Zalesie”

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Postanawia się o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyn - Zalesie”, zwanego dalej „planem miejscowym”.

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

§ 2.

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.

§ 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 „Kobierzyn – Zalesie” jest zasadne i zgodne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.**

Plan dla obszaru „Kobierzyn - Zalesie” ma na celu realizację działań samorządu jako stymulatora rozwoju funkcji mieszkaniowej i infrastruktury społecznej, nadszających za zwiększającymi się potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców. Pozwoli w tym obszarze zrealizować priorytetowe cele Miasta w tej dziedzinie: poprawę standardów życia w zabudowie istniejącej i rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego, w tym zespołów budownictwa komunalnego z wykorzystaniem części gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Jest to plan o charakterze porządkującym istniejące i przyszłe procesy zagospodarowania terenów. Obejmuje teren, w znacznej części zainwestowany, o dużej różnorodności funkcji, w którym spodziewana jest dalsza, stale rosnąca, dynamika inwestowania. Obszar ten wymaga wprowadzenia regulacji koordynujących zagospodarowanie, ponieważ spontaniczna jego zabudowa, w drodze indywidualnych decyzji, doprowadzić może do chaosu, ale przede wszystkim do obniżenia wartości przestrzeni. Z uwagi na to, że w obszarze „Kobierzyn - Zalesie” istnieją duże rezerwy terenów dla zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, 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.

Zgodnie z uchwałą nr XLVIII/463/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie przyjęcia kryteriów wyboru i klasyfikacji sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowy wniosek poddano stosownej ocenie.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kobierzyn - Zalesie” 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 578/2005
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 7 kwietnia 2005 r.**

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „KOBIERZYN - ZALESIE”**

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 „Kobierzyn - Zalesie” został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz do uzupełnienia i doposażenia w infrastrukturę usługową.

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,
- poprawą standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- lokalizacją usług publicznych,
- realizacją budownictwa komunalnego,
- ochroną istniejących i tworzeniem nowych zespołów zieleni publicznej i terenów otwartych.

Obszar „Kobierzyn - Zalesie” 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:**
 - atrakcyjna lokalizacja obszaru, w rejonie charakteryzującym się korzystnymi warunkami powiązań komunikacyjnych,
 - istniejące rezerwy terenów niezabudowanych predysponowanych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej (m.in. ze względu na położenie poza zasięgiem zagrożenia powodziowego),
 - możliwość wykorzystania części gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków pod budowę komunalnych zespołów mieszkaniowych,
 - duże zainteresowanie deweloperów i właścicieli prywatnych inwestowaniem w tym obszarze;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - narastający chaos urbanistyczny jako efekt kontynuacji przypadkowego, niekontrolowanego sposobu inwestowania,
 - brak przestrzeni publicznych i infrastruktury społecznej,
 - niedostatek wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych w powiązaniu z systemem komunikacyjnym Miasta,
 - ograniczenia w kształtowaniu terenów otwartych – poprzez możliwość uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy na rezerwach pod zieleń wyznaczonych w poprzednim planie.

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,
- wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych, w tym dla potrzeb budownictwa komunalnego,
- wprowadzenie niezbędnej infrastruktury społecznej,
- ochronę terenów otwartych,
- uporządkowanie gospodarki gruntami,
- korzystanie z trybu wyłączeń (w przypadkach koniecznych dla realizacji inwestycji celu publicznego),
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych m.in. poprzez realizację linii szybkiego tramwaju, nowej drogi zbiorczej (połączenie ul. Zawilej z ul. Brożka – Nowoobozowa)

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 „Kobierzyn - Zalesie” do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określa go jako obszar:

- wymagający skoordynowanej realizacji polityki przestrzennej,
- o przeważających funkcjach mieszkaniowych,
- do uzupełnienia i doposażenia w infrastrukturę usługową.

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:

- przekształcenia przestrzenne istniejących terenów zabudowanych w celu wprowadzenia niezbędnych obiektów i urządzeń służących realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- kształtowanie zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej wyposażonej w infrastrukturę społeczną na poziomie przyjętych standardów oraz w obiekty i urządzenia usług komercyjnych służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców obszaru,
- utrwalenie istniejących i ukształtowanie nowych lokalnych przestrzeni publicznych opartych o sieć usług,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta,
- kształtowanie i ochronę systemów zieleni publicznej na poziomie lokalnym i ponadlokalnym,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków (charakteru zabudowy, ilości mieszkańców, układu przestrzennego),
- 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:

- ochronę terenów otwartych położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego Miasta,
- kształtowanie i ochronę istniejących terenów zieleni publicznej,
- kształtowanie i ochronę walorów kulturowych obszaru,
- koordynację i integrację systemów transportu,
- 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 – Miejskie Biuro 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 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 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 – 333,06 ha.