

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY RADY MIASTA
KRAKOWA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU „CZYŻYNY – PAS STARTOWY”**

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 planem miejscowym**
- II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**
- 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 planem miejscowym

1. Lokalizacja

Obszar wskazany do objęcia granicami planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Pas Startowy” zlokalizowany jest w dzielnicy XIV Czyżyny, pomiędzy ulicami: Stella–Sawickiego, Medweckiego, Dąbrowskiej, Hynka a południową granicą osiedla Dywizjonów 303.

2. Stan zainwestowania

Obszar ten obejmuje nieczynny obecnie Pas Startowy, osiedle 2-go Pułku Lotniczego, dawny hangar PLL LOT, kościół p.w. Św. Brata Alberta wraz z budynkami towarzyszącymi, oraz obszar należący do firmy „Budimex Nieruchomości” Spółka z o.o. Teren w przeważającej części należy do osób fizycznych i prawnych lub są to działki gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste.

3. Problemy obszaru

W trakcie sporządzania miejscowego planu „Czyżyny – Pas Startowy” w 2003 roku nastąpiły liczne odwłaszczenia głównie w rejonie zachodniej części pasa startowego. Te przekształcenia własnościowe uniemożliwiły przeprowadzenie w trybie planu miejscowego rozwiązań zaproponowanych w projekcie tego planu. Główna rozbieżność pomiędzy zamierzeniami inwestorskimi obecnych właścicieli tych odwłaszczonych terenów i dotychczasowych, „starych” mieszkańców osiedli sprowadza się do chęci maksymalnego komercyjnego wykorzystania terenów stanowiących własność tych pierwszych i utrzymania status quo tych terenów z możliwością przyszłego przeznaczenia ich na otwarte tereny rekreacyjne na potrzeby społeczności lokalnych.

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:

- kreatywną regulację przestrzeni, zarówno w zakresie jej uzupełniania, przekształceń jak i ochrony,
- kontrolowany rozwój budownictwa mieszkaniowego i usługowego,
- poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- kształtowanie zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta,
- zwiększenie dostępu do terenów rekreacyjnych,
- lokalizację i kształtowanie przestrzeni publicznych.

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 poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenowych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
 - położenie obszaru w rejonie charakteryzującym się korzystnymi warunkami powiązań komunikacyjnych,
 - zapewnienie ciągłości systemu zieleni miejskiej.
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - narastający chaos urbanistyczny jako efekt kontynuacji przypadkowego, niekontrolowanego w aspekcie przestrzennym sposobu inwestowania w przypadku braku regulacji planistycznych,
 - możliwość utraty rezerw terenowych przeznaczonych pod zieleni i przestrzenie publiczne,
 - utrzymywanie oraz utrwalenie się zdegradowanej i zaniedbanej przestrzeni,
 - spadek atrakcyjności obszaru.

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:

- utrzymanie wysokich standardów i jakości nowej, modernizowanej bądź przekształcanej zabudowy,
- kształtowanie przestrzeni zgodnie ze specyfiką i predyspozycjami obszaru,
- zahamowanie procesów degradacji przestrzennej,
- stworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- poprawę wizerunku przestrzennego obszaru.

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 „Czyżyny – Pas Startowy” (w całości bądź w poszczególnych częściach) jako:

- tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności,
- tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych,
- tereny o przeważającej funkcji usług publicznych,
- tereny do zabudowy i zainwestowania,
- tereny zabudowane i zainwestowane,
- tereny zieleni publicznej,
- w granicach strefy miejskiej.

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:

- wprowadzenie regulacji planistycznych koordynujących zagospodarowanie przestrzenne w sposób umożliwiający kształtowanie nowoczesnej i zharmonizowanej z otoczeniem zabudowy,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków,
- tworzenie przestrzeni dla intensyfikacji atrakcyjnych funkcji uzupełniających obszar przy jednoczesnym zapewnieniu stosownej ilości miejsc parkingowych realizujących współczesne potrzeby w tym zakresie,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta, a w szczególności powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne, funkcjonalne, kompozycyjne, jak również powiązania przyrodnicze,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru.

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:

- kształtowanie terenów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań urbanistycznych z ważnymi elementami struktury miasta,
- kształtowanie zieleni towarzyszącej zespołom zabudowy,
- koordynację i integrację systemów transportu i układu drogowego,
- 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, 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** (skan) - 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,
- 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 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, urządzania 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 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - 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 – 60,79 ha.