

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPRZEDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY  
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „BŁONIA KRAKOWSKIE”**

*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**

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w centrum Krakowa, w dzielnicy VII Zwierzyniec i obejmuje teren Błón Krakowskich, wraz z terenami przylegającymi u zbiegu Al. Focha, i Al. 3 Maja oraz terenami Polskiego Towarzystwa Gimnastycznego „Sokół” przy ul. Piłsudskiego.

### **2. Stan zainwestowania**

Przeważająca część obszaru urządzona jest jako tereny zieleni publicznej, w tym przede wszystkim jako rozległa miejska łąka pełniąca funkcję parku miejskiego, o tradycji sięgającej XII w. Ten unikalny teren wpisany jest do wojewódzkiego rejestru zabytków. Plan obejmuje ponadto obiekty Zwierzynieckiego Klubu Sportowego i RZKS Juvenia Kraków, tereny zieleni urządzonej w rejonie Alei 3 Maja, tereny PTG „Sokół” przy ul. Piłsudskiego, fragment parkingu przed Muzeum Narodowym, a także kwartał zabudowy pomiędzy Al. Krasieńskiego i ul. Kałuży, obejmujący Hotel Cracovia wraz z parkingiem oraz Kino Kijów.

### **3. Problemy w obszarze**

Obszar Błón jako miejsce organizacji licznych zgromadzeń i imprez masowych wymaga precyzyjnych i skutecznych przepisów prawnych określających w szczególności zasady i tryb korzystania z gminnych terenów użyteczności publicznej. Konieczna jest ponadto ścisła kontrola przekształceń terenów sąsiadujących, tj. terenów obiektów należących do klubów sportowych, terenów przed Gmachem Głównym Muzeum Narodowego, a także terenów i obiektów Hotelu Cracovia.

## **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:**

- ochronę terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- kształtowanie korzystnych warunków aerasanitarnych i poprawę jakości powietrza,
- zwiększenie dostępu do terenów rekreacyjnych.

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

- **szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:**
  - wykorzystanie walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych obszaru dla celów publicznych,
  - zapewnienie ciągłości dla systemu zieleni miejskiej,
  - ochrona wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowych;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
  - obniżanie walorów przestrzennych Błón i terenów przyległych,
  - napór inwestycyjny na tereny cenne przyrodniczo i kulturowo,

- ograniczanie terenów przydatnych dla potrzeb mieszkańców,
- degradacja środowiska przyrodniczego,
- pogorszenie warunków aerosanitarnych i jakości powietrza.

**Ze względu na ograniczone możliwości prowadzenia konsekwentnej 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.**

**3. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi:**

- ochronę systemu przyrodniczego przed niepożądanym naporem inwestycyjnym na tereny ważne przyrodniczo,
- ochronę walorów krajobrazowych obszaru,
- powstrzymanie działań inwestycyjnych sprzecznych z charakterem obszaru (co w kontekście wymogów art. 61 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może być egzekwowane w drodze decyzji administracyjnych),
- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej,
- weryfikację dotychczas wydanych decyzji administracyjnych.

### **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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa określa dla obszaru „Błonia Krakowskie” następujące kierunki zagospodarowania:

- obszar Błoni znajduje się w strefie ochrony wartości kulturowych na obszarach zieleni, w systemie zieleni i parków rzecznych, poza granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania,
- przeważająca część obszaru znajduje się w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, w granicach otuliny zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, w granicach obszaru zagrożonego wodą stuletnią Q 1% i wodą tysiącletnią Q 0,1%,
- tereny w rejonie Hotelu Cracovia i budynku Sokoła znajdują się na terenach zabudowanych i zainwestowanych o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej (MU), w strefie ochrony wartości kulturowych. Ulica Piłsudskiego oznaczona jest jako główna ulica śródmiejska.

#### **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:

- kształtowanie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,
- porządkowanie i rozbudowę istniejących układów przestrzennych,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie otwartych przestrzeni o dużych wartościach krajobrazowych, w tym szczególnie płaszczyzn widokowych i panoram oglądanych z punktów i ciągów widokowych,
- utrwalenie zachowanych cennych zasobów powiązań przyrodniczych,
- kształtowanie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.

#### **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 wartości kulturowych,
- zachowanie elementów systemu przyrodniczego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość i wielkość istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych,
- 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, 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, 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 przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - 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,
  - 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,
  - 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 – 60,4 ha.**