

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

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 II Grzegórzki, pomiędzy ul. Mogiłską, ul. Francesco Nullo Al. Pokoju oraz linią kolejową, tzw. „małą średnicową”. Od strony północno-zachodniej obszar planu sąsiaduje ze sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Oficerskie”.

2. Stan zainwestowania

Obszar wskazany do objęcia zmianą planu jest terenem intensywnych przekształceń przestrzennych. Dominujące do niedawna na tym terenie instytucje i zakłady przemysłowe, takie jak Krakowskie Zakłady Odlewnicze ZREMB, MADRO, czy też PKS Kraków oraz Rejonowy Zarząd Infrastruktury rezygnują z dotychczasowej swojej działalności lub ją dyslokują, przeznaczając równocześnie swoje tereny dla realizacji innych, adekwatnych do śródmiejskiego charakteru lokalizacji i aspiracji inwestorów funkcji, w tym w znacznym stopniu funkcji mieszkaniowych.

3. Problemy w obszarze

Po uchwaleniu mpzp obszaru „Cystersów” do Biura Planowania Przestrzennego UMK wpłynęły wnioski właścicieli bądź dysponentów terenów położonych w granicach tego planu lub też inwestorów realizujących tu swoje zamierzenia budowlane. We wnioskach tych podnoszone są stwierdzenia, że zapisy obowiązującego planu miejscowego są sprzeczne z polityką parkingową określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, powołując się w tym względzie na część 4.6 Studium: Rozwój systemu transportu - Parkingi. Wnioskodawcy uważają, że przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” i ustalaniu wskaźników ilości miejsc postojowych nie uwzględniono obowiązku różnicowania przestrzennego polityki parkingowej oraz nie zastosowano się do określonych w Studium maksymalnych dopuszczalnych wskaźników, określając w §15 tego planu miejscowego jednolite i wyższe niż zalecane wskaźniki dla całego obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 zmiany planu dla realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez:

- poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w nowo powstających obiektach.

2. Sporządzenie zmiany planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:

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

- lokalizacja obszaru w rejonie charakteryzującym się korzystnymi warunkami powiązań komunikacyjnych i sprawnego transportu zbiorowego,
- możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych predysponowanych do rozwoju usług komercyjnych, zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji.

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

- pogorszenie warunków zamieszkania, wypoczynku i rekreacji mieszkańców,
- brak odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
- obniżenie walorów terenu jako efekt realizacji inwestycji nie zapewniających właściwych standardów parkingowych.

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 zmiany planu miejscowego umożliwi:

- poprawę wizerunku przestrzennego obszaru poprzez zapewnienie możliwości realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej przy zachowaniu prawidłowych standardów przestrzennych, również w zakresie polityki parkingowej.

III. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Problematyka i rozwiązania zmiany 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 „Cystersów” w całości lub w jego poszczególnych częściach jako:

- tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych,
- tereny zabudowane i zainwestowane,
- obszary w granicach strefy miejskiej,
- tereny zieleni publicznej (w południowo – zachodniej części),
- tereny wyszczególnione jako obszar strategiczny dla Krakowa,
- tereny na granicy głównych zbiorników wód podziemnych.

1. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany 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 zmiany planu uwzględnią w szczególności:

- kształtowanie zespołów zabudowy, podporządkowane ochronie kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej, wyposażonych w sprawny system komunikacyjny (w tym również parkowania),
- ustalenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do powstających i programowanych nowych obiektów mieszkaniowych.

2. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium przeprowadzono także analizę polityki przestrzennej w zakresie:

- **systemu transportu,**
- **rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej.**

W tym zakresie rozwiązania planu uwzględnią w szczególności:

- kształtowanie terenów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań urbanistycznych z ważnymi elementami struktury miasta oraz parkingów parkingowych,
- uregulowanie zasad rozwoju funkcjonalno-przestrzennego w oparciu o istniejący i programowany system transportu zbiorowego i indywidualnego, w powiązaniu z koordynacją przedsięwzięć inwestorskich.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium wykazała, że zmiana planu sporządzona 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 obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 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 pod budowę obiektów handlowych,
 - granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
 - 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 – 47,60 ha.