

## **PREZYDENT MIASTA KRAKOWA**

### **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "MYŚLIWSKA"**

#### **Podstawa formalno-prawna analizy**

Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

W dniu 10 lipca 2013 r., grupa radnych wystąpiła z inicjatywą uchwalodawczą dotyczącą przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska”.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Myśliwska" uzasadniono potrzebą ochrony porządku i ładu przestrzennego, jaki powinien wynikać z planowania przestrzennego, a także składanymi przez mieszkańców Płaszowa do Prezydenta Miasta Krakowa (Biuro Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa) wnioskami o zmianę planu miejscowego, w zakresie zmiany dotychczasowej maksymalnej wysokości obiektów zabudowy wielorodzinnej z 36 m określonych w ustaleniach omawianego planu, na zdecydowanie niższą, tj. do 16 m.

Dlatego w oparciu o przywołany powyżej przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Krakowa sporządził niniejszą analizę.

- I. UWARUNKOWANIA**
  
- 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. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**
  
- VI. PODSUMOWANIE**

# **I. UWARUNKOWANIA**

## **1. Lokalizacja**

Obszar objęty projektem uchwały wg druku 1396 został wskazany przez Grupę Radnych na załączniku graficznym do projektu uchwały.

Do zmiany planu zostały wskazane tereny oznaczone symbolami MW i MWU położone w obowiązującym planie:

- w północnej części w rejonie ulicy Na Zakolu Wisły;
- w północno – zachodniej części obszaru w rejonie ulic Nowohuckiej, Koszykarskiej, Ks. Turka;
- w południowo – zachodniej części obszar wyznaczony przez ulicę Myśliwską w kierunku ulicy Szczygła;
- w południowo – wschodniej części obszar wyznaczony ulicami Lasówka, Lipska, Mały Płaszów.

Wskazany obszar położony jest na prawym brzegu Wisły, w Dzielnicy XIII Podgórze. Obszar graniczy z rejonem śródmiejskim Krakowa.

## **2. Stan zainwestowania**

Większość działek we wschodniej części terenu oraz w rejonie ul. Koszykarskiej jest zabudowana. Dominującą formą zabudowy jest tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o wysokości od 15 do 22 m.

W podlegającej obecnie przekształceniom, centralnej części obszaru, na wschód od ul. Lasówka znajdują się obiekty biurowo – magazynowe. Z uwagi na sąsiedztwo centrum miasta oraz na sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej o wysokości 26 m, tereny te zostały wskazane w planie do przekształceń i intensyfikacji zabudowy m. in. poprzez określenie wysokości zabudowy do 36 m.

Tereny wolne od zabudowy stanowią mniejszą część analizowanego obszaru.

## **3. Stan własnościowy**

W zakresie stanu i struktury własności gruntów na analizowanym obszarze występują najczęściej trzy rodzaje własności:

- własność osób fizycznych i prawnych,
- własność Skarbu Państwa oddana w różne formy władania, w tym w użytkowanie wieczyste,
- własność Gminy Miejskiej Kraków.

## **4. Stan prawno-planistyczny**

### **a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa (uchwała Rady Miasta Krakowa Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. określa, iż dla przeważającej części obszaru planu miejscowego obszaru „Myśliwska”, wskazanej do zmiany, wskazano kategorię zagospodarowania terenu pod tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania i oznaczone symbolem

**MW – tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności,**

dla których zostały określone w Studium główne funkcje jako:

- zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa o wysokiej intensywności wraz z:
- niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- obiektami i urządzeniami usług komercyjnych służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców obszaru.

Ponadto, część obszaru w rejonie ul. Na Zakolu Wisły w Studium wskazana jest jako

**UC – tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych**

dla których zostały określone w Studium główne funkcje jako:

- zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych (w tym istniejące i projektowane targowiska) wraz z możliwym uzupełniającym programem mieszkaniowym wielorodzinnym.

Cały omawiany teren położony jest w zasięgu **strefy miejskiej**, dla której kierunki zmian w zagospodarowaniu to przede wszystkim intensyfikacja zainwestowania przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejących zespołów zieleni publicznej, placów miejskich i ciągów zieleni.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż aktualnie trwają zaawansowane prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany Studium odbyło się w dniach od 18 czerwca do 29 lipca 2013 r. Natomiast z dniem 19 sierpnia 2013 r. upłynął termin składania uwag dotyczących projektu zmiany Studium. Złożono m. in. szereg uwag dotyczących przedmiotowego obszaru. W wyniku rozpatrzenia uwag ustalenia projektu zmiany studium mogą ulec zmianie.

## **b) Plany miejscowe**

Rejon poddany analizie objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Myśliwska", przyjętego uchwałą Nr CXIV/1540/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r. i obejmuje wskazane w ramach planu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - MWU.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego są zgodne z obowiązującym Studium, a zgodność ta została zweryfikowana przez Wojewodę Małopolskiego oraz wyrokami sądów administracyjnych.

## **II. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Częściowo zainwestowany układ przestrzenny, forma, funkcja, charakter i parametry przestrzenne wskazują na możliwość kontynuacji zagospodarowania obszaru w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Myśliwska".

Omawiany obszar leży u zbiegu głównych ciągów komunikacyjnych, obsługiwany jest przez transport zbiorowy w tym linię tramwajową, posiada także dostęp do usług publicznych.

Oceniając celowość sporządzenia zmiany planu miejscowego należy stwierdzić, że pomimo poparcia grupy mieszkańców analizowanego obszaru, znaczne ograniczenie możliwości inwestycyjnych na tym terenie może skutkować wytoczeniem Gminie Miejskiej

Kraków procesów o odszkodowanie ze strony inwestorów. Ponadto, odrębną kwestią jest skuteczne przeprowadzenie procedury zmiany planu miejscowego w sytuacji gdy trwają zaawansowane prace nad sporządzeniem zmiany dokumentu polityki planistycznej gminy, jakim jest Studium.

### **III. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA**

Postulowane obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy w zmianie planu nie stoi w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Dokument polityki planistycznej gminy przewiduje jedynie obowiązek zapewnienia takich parametrów zabudowy, które będą zgodne z ustalonymi w Studium warunkami i standardami wykorzystania terenu dla terenów MW i UC.

Należy jednak wziąć pod uwagę, iż omawiany teren został w Studium wskazany w granicach strefy miejskiej, dla której kierunki zmian w zagospodarowaniu przewidują przede wszystkim intensyfikacja zainwestowania.

### **IV. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu**

Kopia mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (ewidencji gruntów i budynków) prowadzonej na obszarze miasta Krakowa w systemie teleinformatycznym jako baza obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86 (źródło - Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie).

Materiały te obejmują obszar objęty planem oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu jako niezbędny do opracowania planu.

Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

### **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 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy,
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 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.

## **VI. PODSUMOWANIE**

W chwili obecnej na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie są prowadzone nowe działania planistyczne. Związane jest to z trwającą procedurą zmiany dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Według przyjętego harmonogramu planowany termin zakończenia prac przewidziano na pierwszy kwartał 2014 r. Na obecnym zaawansowanym etapie prac nad zmianą Studium przystąpienie do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska” stwarza problemy natury prawnej, bowiem stanowisko organów nadzorczych i orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje, że plan miejscowy winien być uchwalony w okresie obowiązywania studium, które obowiązywało również w dacie uchwały inicjującej działania planistyczne, a wymagany ustawowo czas poszczególnych etapów procedury sporządzania planu miejscowego wynosi łącznie min. 9 miesięcy. W tej sytuacji uchwalenie planu przed wejściem w życie zmiany Studium byłoby niemożliwe.

Istnieje obawa, że założony przez projektodawców podstawowy cel zmiany tego planu, polegający na ograniczeniu wysokości zabudowy wielorodzinnej nie zostanie osiągnięty. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany tego planu miejscowego nie umożliwi zawieszenia toczących się postępowań, a wszystkie prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę będą mogły być bez przeszkód zrealizowane.

Jeżeli w trakcie opracowywania zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dojdzie do zmiany dokumentu Studium, to organ sporządzający projekt planu miejscowego nie będzie miał możliwości opracowania planu miejscowego równocześnie zgodnego z dotychczas obowiązującym Studium, jak i jego zmianą.

Podkreślenia wymaga fakt, że znaczne ograniczenie możliwości inwestycyjnych na tym terenie może skutkować wytoczeniem procesów Gminie Miejskiej Kraków o odszkodowanie ze strony inwestorów.

**Ze względu na powyższe należy przyjąć, że podejmowanie zmiany planu miejscowego przy obecnych uwarunkowaniach nie doprowadzi do zamierzonego celu, i nie jest obecnie uzasadnione.**

Po uchwaleniu zmiany Studium wykonane zostaną analizy urbanistyczne m.in. na podstawie prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Biuro Planowania Przestrzennego UMK rejestru wniosków o sporządzenie bądź zmianę planów miejscowych, które wykażą zasadność przystępowania do nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych celem doprowadzenia do zgodności planów ze zmienionym Studium.