

ZARZĄDZENIE NR 1766/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 5.12.2003 r.

w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zabłocie.

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 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się i przekazuje Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zabłocie.

§ 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.

Załącznik
do Zarządzenia Nr 1766/2003
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 5.12.2003 r.

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

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 Zabłocie został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako obszar aktywizacji - „kluczowy” - rozwoju gospodarczego, wymagający skoordynowanej realizacji polityki przestrzennej.

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:

- rewitalizacją terenów przemysłowych,
- tworzeniem warunków dla konkurencyjności Miasta,
- różnorodną działalnością biznesu, funkcjami publicznymi i nowoczesną produkcją,
- rozwojem gospodarczym (możliwości inwestycyjne – promocja, w tym oferty inwestycyjne).

Obszar Zabłocie 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:**
 - wyjątkowa atrakcyjność lokalizacyjna - w centralnym położeniu względem Podgórza i Śródmieścia oraz w ekspozycji widokowej z bulwarów wiślanych i ciągów komunikacyjnych,
 - dostępność - w oparciu o pełen zakres dogodnych powiązań komunikacyjnych (w tym kolejowych - istniejące linie i planowany przebieg Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej), z przeprawami mostowymi,
 - rezerwy terenów niezabudowanych oraz terenów zabudowanych obiektami o niskim standardzie i stanie technicznym,
 - znaczna ilość obiektów, podatnych na adaptacje na inne funkcje – dające szanse rozwojowe całemu obszarowi,
 - zainteresowanie inwestorów krajowych i zagranicznych (szansa pozyskiwania środków na infrastrukturę, możliwość realizacji inwestycji w formule prywatno-publicznej),
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - tendencje do utrwalania się przestrzeni o niskim standardzie,
 - niekontrolowany, żywiołowy sposób inwestowania,
 - utrwalanie się zagospodarowania tymczasowego, nierozwojowego,
 - dokonywanie nowych podziałów nieruchomości, utrwalających i pogłębiających niekorzystną strukturę własności.

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:

- uporządkowanie gospodarki gruntami,
- korzystanie z trybu wywłaszczeń (w przypadkach koniecznych dla realizacji inwestycji celu publicznego),
- przygotowanie ofert lokalizacyjnych,

- zwiększenie szans na pozyskanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na realizację przedsięwzięć prorozwojowych,
- ochronę obiektów i obszarów posiadających wartości historyczne,
- kształtowanie otoczenia Wisły,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych,
- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem najważniejszych przestrzeni publicznych.

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 Zabłocie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określa go jako obszar:

- kluczowy - rozwoju gospodarczego - wymagający skoordynowanej realizacji polityki przestrzennej,
- przemysłowy - przeznaczony do rewitalizacji,
- przeważających funkcjach usługowych i gospodarczych,
- wymagający kształtowania ważnych przestrzeni publicznych.

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 - intensyfikacja zabudowy, uzupełnienia, adaptacje,
- kształtowanie terenów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań urbanistycznych z ważnymi elementami struktury miasta (m.in. Trasa Kotlarska, Bulwary Wisły),
- przekształcenia funkcjonalne i kierunki aktywizacji gospodarczej – stworzenie strefy usługowo-przemysłowej o wysokiej atrakcyjności: centra targowo-biznesowe, naukowo-kulturalne, zakłady produkcyjne oparte na nowoczesnych technologiach – przy dopełnieniu funkcją mieszkaniową,
- kompleksowe rozwiązania układu funkcjonalnego - powiązania funkcjonalne wewnętrzne i zewnętrzne: Stare Podgórze (Plac Boh. Getta), drugi brzeg Wisły,
- tworzenie miejskiej przestrzeni publicznej o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego,

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:

- kształtowanie istniejących i projektowanych terenów otwartych ważnych z punktu widzenia wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochronę terenów położonych wzdłuż Wisły jako „parku rzeczno” – oraz aktywizację funkcjonalną brzegów i samej rzeki, w tym integrację rozproszonych fragmentów zieleni w ciągły system,
- ochronę sylwety Miasta oraz zabytkowych i historycznych obiektów techniki,
- koordynację i integrację systemów transportu,
- poprawę układu komunikacyjnego – pokonanie istniejących barier komunikacyjnych (nasypy kolejowe), powiązanie transportu publicznego z indywidualnym, wprowadzenie systemów: dróg lokalnych, ciągów pieszych i rowerowych, parkowania,
- 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 - Miejski Ośrodek 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,**
- **uzyskanie wskazań i wniosków z „Projektu rewitalizacji Kraków- Zabłocie” – wykonanego przez Biuro Architektoniczne DDJM na zlecenie Krakowskiego Centrum Inwestycyjnego – lipiec 2003,**
- **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. ponowne 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:

- **ustalenie przeznaczenie 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 rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- wskazanie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- wskazanie terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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 – 173,7 ha.

DRUK NR

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zabłocie.

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

§ 1.

1. Postanawia się o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zabłocie, 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 Zabłocie jest zasadne i zgodne ze wskazaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.**

Poprzez sporządzenie i uchwalenie planu ustanowione zostaną regulacje prawne i standardy dla realizacji konkretnego, wskazanego w Studium programu rewitalizacji terenów przemysłowych (i poprzemysłowych).

Wśród określonych w Studium kluczowych obszarów rozwoju gospodarczego wyodrębniony został m.in. obszar aktywizacji gospodarczej – Zabłocie, który ze względu na swoją wyjątkową atrakcyjność lokalizacyjną i dostępność komunikacyjną, posiada walory dla rozwoju ekonomicznego. Dotychczasowe żywiołowe i koniunkturalne działania spowodowały, że obszar ten wymaga zdecydowanych działań rewitalizacyjnych.

Uzyskanie efektów funkcjonalno-przestrzennych i ekonomicznych jest uwarunkowane przekształceniami struktury (z wykorzystaniem i zaadaptowaniem najbardziej wartościowych zachowanych elementów) oraz wymaga rozwiązania problemów własnościowych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Skoordynowanie dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych dla obszaru objętego planem, uwzględnienie relacji z terenami otaczającymi (z uwzględnieniem wydanych już decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu) może nastąpić poprzez sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli stabilizować zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące także kompozycję funkcjonalno-przestrzenną.

Ustanowienie stabilnych warunków przestrzenno-prawnych daje szansę na zainteresowanie inwestorów krajowych i zagranicznych, co wiąże się z możliwością pozyskiwania środków w formule prywatno-publicznej. Działania w tym kierunku podjęte zostały już przez Krakowskie Centrum Inwestycyjne S.A. (wstępna koncepcja zagospodarowania terenu, wskazująca możliwość realizacji atrakcyjnych programów inwestycyjnych: centrum targowo-konferencyjne z zapleczem biurowym i hotelowym, centrum życia kulturalnego i biznesowego, wyższa uczelnia, inkubator przedsiębiorczości, proekologiczne zakłady produkcyjne).

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.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Zabłocie 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.