

**ZARZĄDZENIE NR 988/2008**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 23.05.2008 r.**

**w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec - Południe”**

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

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec - Południe”.

§ 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.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

**UCHWAŁA NR.....**

**Rady Miasta Krakowa**

**z dnia.....**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec - Południe”.**

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

§ 1.

1. Postanawia się o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec - Południe”, 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 z późn. zm.), 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.

## 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 z późn. zm.) „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 gminy.

Teren wskazany do objęcia opracowaniem planu miejscowego dla obszaru „Żabiniec - Południe” stanowi potencjalnie jeden z najbardziej atrakcyjnych rejonów inwestycyjnych w Krakowie. Położenie na przecięciu szlaków kolejowych, tramwajowych oraz drogowych, bliskość historycznego centrum miasta oraz Krakowskiego Centrum Komunikacyjnego to niewątpliwe atuty tego miejsca. W dalszej perspektywie istotne są również projektowane jak i realizowane obecnie nowe rozwiązania komunikacyjne, a także kolejne etapy budowy krakowskiego „Nowego Miasta”. Rezerwy terenów dotychczas niezabudowanych o znacznej powierzchni umożliwiają realizację inwestycji o zróżnicowanym programie funkcjonalnym. Zagospodarowania wymaga też otoczenie fortu Luneta Warszawska – jednej z najstarszych i najlepiej zachowanych budowli Twierdzy Kraków. Ten kluczowy dla miasta obszar wymaga działań o charakterze kompleksowym, uwzględniających szereg złożonych uwarunkowań, a indywidualne decyzje administracyjne nie mogą zagwarantować odpowiedniej jakości rozwiązań przestrzennych.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. 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 „Żabiniec - Południe” 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.

Załącznik  
do Zarządzenia Nr 988/2008  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 23.05.2008 r.

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPRZEDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY  
W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „ŻABINIEC - POŁUDNIE”**

*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. 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:**

- kształtowanie zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta,
- kreatywną regulację przestrzeni, zarówno w zakresie jej przekształceń jak i ochrony,
- rozwój nowego budownictwa, w tym również mieszkaniowego,
- ochronę istniejących zespołów zieleni,
- rozwój i modernizację infrastruktury technicznej.

### **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,
  - umożliwienie realizacji zamierzeń deweloperów i właścicieli prywatnych zainteresowanych inwestowaniem w tym obszarze,
  - możliwość intensyfikacji i racjonalizacji wykorzystania przestrzeni poprzez atrakcyjne zagospodarowanie istniejących rezerw terenowych;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
  - narastający chaos urbanistyczny jako efekt kontynuacji przypadkowego, niekontrolowanego sposobu inwestowania,
  - niesprawny układ komunikacyjny uniemożliwiający prawidłowe funkcjonowanie obszaru w powiązaniach z otoczeniem,
  - utrata terenów otwartych jako efekt działań inwestycyjnych nie uregulowanych planem miejscowym,
  - obniżająca się atrakcyjność obszaru,
  - brak przestrzeni publicznych i infrastruktury społecznej.

**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:**

- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru z terenami sąsiednimi poprzez utrwalanie bądź modyfikację istniejących i tworzenie nowych powiązań komunikacyjnych infrastrukturalnych, , widokowych oraz przyrodniczych,
- uporządkowanie gospodarki gruntami,
- korzystanie z trybu wywłaszczeń (w przypadkach koniecznych dla realizacji inwestycji celu publicznego),
- kształtowanie zabudowy zróżnicowanej funkcjonalnie o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym.

## **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 przewiduje dla obszaru „Żabinec - Południe” następujące kierunki zagospodarowania:

- tereny o przeważającej funkcji usług publicznych - UP,
- tereny zieleni fortecznej – ZF.

Cały omawiany obszar znajduje się:

- w zasięgu strefy miejskiej,
- w strefie aktywizacji wokół przystanków kolei,
- w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu.

Znaczna część obszaru „Żabinec-Południe” obejmuje tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania oraz tereny zabudowane i zainwestowane. Wyodrębnione zostały także korytarze dla głównych dróg miejskich.

Południową część obszaru stanowi przewidziane w Studium Nowe Centrum Miejskie, znajdujące się w strefie:

- ochrony sylwety miasta,
- ochrony wartości kulturowych: rewaloryzacji oraz integracji.

Teren Fortu Luneta Warszawska znajduje się w strefie:

- kształtowania systemu przyrodniczego,
- dominacji środowiska kulturowego.

### **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,**
- **lokalizacji przestrzeni publicznych i określenie sposobu ich kształtowania.**

W tym zakresie rozwiązania planu uwzględnią w szczególności:

- kształtowanie zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej wyposażonej w infrastrukturę społeczną na poziomie przyjętych standardów oraz w obiekty i urządzenia usług komercyjnych służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców obszaru,
- kształtowanie ciągów ulic o charakterze usługowym jako wnętrz urbanistycznych o atrakcyjnej formie i wysokiej jakości architektury,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków (charakteru zabudowy, ilości mieszkańców, układu przestrzennego),
- zapewnienie stosownej ilości miejsc parkingowych przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu,
- systemowe rozwiązania w zakresie gospodarki komunalnej i infrastruktury,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej z zewnątrz oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru,
- kształtowanie i ochronę systemów zieleni publicznej na poziomie lokalnym i ponadlokalnym.

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

- systemu transportu,
- rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej,
- ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W tym zakresie rozwiązania planu uwzględnią w szczególności:

- powstanie nowego bądź poprawę istniejącego układu komunikacyjnego, powiązanie obszaru z miejskim systemem drogowym transportem zbiorowym i indywidualnym, wprowadzenie systemu dróg lokalnych, ciągów pieszych i rowerowych oraz systemu parkingów,
- identyfikację elementów zagospodarowania wartościowych pod względem kulturowym i zachowanie ich do wyeksponowania jako atrakcyjnych w układzie przestrzennym,
- kształtowanie istniejących i projektowanych terenów otwartych ważnych z punktu widzenia wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- odtworzenie elementów systemu przyrodniczego na zdegradowanym obszarze stanowiącym dotychczas zaplecze techniczne i wykluczenie form użytkowania obniżających wartość i wielkość istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych,
- rozbudowę i modernizację niezbędnej 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 roku.**

### **III. 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 – 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 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:**

- ustalenie 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 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, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 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 w przypadku występowania uzasadnionych potrzeb:
- wskazanie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - wskazanie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

### **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 – 45,3 ha.**