

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW „CENTRUM NOWEJ HUTY”
I „CENTRUM ADMINISTRACYJNEGO KOMBINATU
METALURGICZNEGO” ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI
PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANÓW Z USTALENIAMI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA
– JAKO PLANÓW REALIZUJĄCYCH PROJEKT UCHWAŁY RADY
MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO PLANU
„CENTRUM NOWEJ HUTY”
(DRUK NR 1707)**

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

Na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 26 czerwca 2010 r. odbyło się I czytanie projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, autorstwa Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa. Według tego projektu ma to być plan o charakterze ochronnym, którego głównym celem będzie zachowanie wartości urbanistycznych i architektonicznych centralnej części Nowej Huty w Krakowie jako dobra narodowego. Proponowany przez KPPiOŚ obszar planu obejmuje chroniony układ urbanistyczny Nowej Huty, nie objęty planami miejscowymi, ograniczony ulicami: Bienczycką, Bulwarową, Sieroszewskiego i Aleją Jana Pawła II, a także dwa budynki Centrum Administracyjnego wraz z otaczającym je placem.

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

Obecne centrum Nowej Huty jest najstarszą częścią Dzielnicy XVIII Krakowa - Nowa Huta, a zarazem pierwszym miastem wzniesionym w powojennej Polsce od podstaw. Dobrze zachowany układ przestrzenno - funkcjonalny stanowi klasyczny przykład polskiej urbanistyki socrealistycznej. Ze względu na swoje walory historyczne, urbanistyczne i architektoniczne obszar centrum Nowej Huty objęty jest ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków miasta Krakowa. Przedmiotem ochrony jest układ urbanistyczny, czyli rozplanowanie ulic, placów, zieleńców, usytuowanie budowli, ich bryły i gabaryty, wystrój wewnątrz architektoniczno-krajobrazowych.

Objęcie przedmiotowych terenów planem miejscowym ma pozwolić na skuteczną kontrolę zmian w zagospodarowaniu, a także zapobiec niekorzystnym przekształceniom obszaru, jakie potencjalnie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych.

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 zachowanych wartości kulturowych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych,
- poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkalno-usługowej,
- 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,
- zachowanie walorów kulturowych o wysokiej wartości historycznej, architektonicznej i kompozycyjnej,

- ukształtowanie przestrzeni życia publicznego we wschodniej części Miasta,
 - zwiększenie atrakcyjności turystycznej obszaru i wykorzystanie jej dla promocji Miasta;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
- deformacja struktury urbanistycznej jako efekt przypadkowego, niekontrolowanego sposobu inwestowania,
 - spadek atrakcyjności obszaru,
 - zanik atrakcyjnych przestrzeni publicznych i infrastruktury społecznej.

3. Sporządzenie planu miejscowego może umożliwić:

- utrwalenie zasad kompozycji przestrzennej,
- utrwalenie prawem miejscowym istniejącego zagospodarowania,
- uporządkowanie zasad funkcjonowania nośników reklamowych i informacyjnych,
- prawidłowe, zgodne ze specyfiką obszaru, kształtowanie przestrzeni publicznych,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” będzie zasadne, a sporządzenie planu pozwoli na realizację intencji projektodawców.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa określa zróżnicowane kierunki zagospodarowania dla obszarów wskazanych w projekcie uchwały w granicach objętych analizą:

Dla obszaru w rejonie Placu Centralnego (Osiedla: Centrum A, B, C, D, E, Na Skarpie):

Największa część obszaru znajduje się na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej (MU). Południowa część obszaru (Osiedle na Skarpie i Centrum E) znajdują się na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności (MW).

Niemal cały teren wskazany do objęcia planem znajduje się w strefie ochrony wartości kulturowych, obejmującej zespoły i obiekty kulturowe o najwyższych i wysokich wartościach. W ramach tej strefy wyznaczono kategorie:

- dominacji - na przeważającej części obszaru, podporządkowaną działaniom konserwacyjnym i remontowym;
- rewaloryzacji – w zachodniej części obszaru, ukierunkowaną na działania konserwacyjne i adaptacyjne z możliwością wprowadzania nowych elementów.

Centrum Nowej Huty w rejonie Placu Centralnego ma pełnić rolę dzielnicowego centrum miejskiego, którego układ przestrzenny sprzyja rozwojowi różnorodnych miejskich funkcji publicznych i komercyjnych.

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony sylwety miasta, niemal w całości w granicach strefy miejskiej.

Dla obszaru Centrum administracyjnego kombinatu metalurgicznego:

Cały przedmiotowy teren znajduje się w granicach kluczowego obszaru aktywizacji o znaczeniu gospodarczym (HTS – Centrum Administracyjne wg nomenklatury użytej w Studium z 2003 r.). W ramach terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania wyodrębniono tu kierunek zagospodarowania jako tereny o przeważającej funkcji produkcyjnej/usług publicznych/usług komercyjnych (P/UP/UC).

Na przedłużeniu al. Solidarności, pomiędzy budynkami Centrum Administracyjnego wyznaczono kontynuację głównego ciągu miejskiego. Obszar ten znajduje się w granicach strefy miejskiej, poza strefą ochrony sylwety miasta.

1. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planów 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 planów mogłyby uwzględnić w szczególności:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej polegające na zachowaniu jej w istniejącym układzie i substancji, gdzie głównymi działaniami jest ekspozycja i ochrona zasobów kulturowych,
- przeciwdziałanie nadmiernemu dogęszczaniu istniejącej zabudowy,
- utrwalenie istniejących i ukształtowanie nowych lokalnych przestrzeni publicznych,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych.

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 planów mogłyby uwzględnić w szczególności:

- zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość historyczną i kompozycyjną istniejących zasobów,
- identyfikację wartościowych pod względem kulturowym elementów zagospodarowania i zachowanie ich do wyeksponowania jako atrakcyjnych w układzie przestrzennym,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta,
- rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunalnej.

Jak wykazała analiza, z uwagi na odmienny charakter przestrzenny i funkcjonalny terenów w rejonie Placu Centralnego i terenu centrum administracyjnego kombinatu metalurgicznego, wchodzących w skład obszaru „Centrum Nowej Huty” wskazanego w projekcie uchwały autorstwa Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, jak również zróżnicowane kierunki zagospodarowania określone w Studium, uzasadnione jest podjęcie dwóch odrębnych planów miejscowych. Przeprowadzona na dalszym etapie prac analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planów obydwu obszarów z ustaleniami Studium analiza wykazała, że plany obszaru „Centrum Nowej Huty” (w skorygowanych granicach) i obszaru „Centrum administracyjnego kombinatu metalurgicznego” sporządzone zgodnie z założeniami zawartymi w „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzania planu”, będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalonym przez Radę Miasta Krakowa w dniu 16 kwietnia 2003 r. z późniejszymi zmianami.

III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu

1. **Cyfrowa mapa zasadnicza** (skan) - ukształtowanie terenu, uzbrojenie (źródło – UMK),
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 planami oraz tereny otaczające - w zasięgu niezbędnym do opracowania planów.

Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Wydziału Geodezji i Miejskiego Zarządu Baz Danych Urzędu Miasta Krakowa.

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 ze Strategii Rozwoju Miasta,
- uzyskanie wskazań i wniosków z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego,
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej,
- wykonanie 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 wraz z zasadami 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 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 wystąpienia uzasadnionych potrzeb:

- wskazanie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- wskazanie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

3. Granice obszaru planów.

Granice obszarów wnioskowanych do objęcia planem ustalono na podstawie projektu uchwały autorstwa Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla przedmiotowego terenu.

Powierzchnia obszaru objętego planami:

- **obszaru „Centrum Nowej Huty” - 294,5 ha,**
- **obszaru „Centrum administracyjnego kombinatu metalurgicznego” - 3,2 ha.**