

Załącznik
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dniar.

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY RADY MIASTA
KRAKOWA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„BIEŃCZYCE - OSIEDLE”**

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 planem miejscowym**
- 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. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych**

I. Charakterystyka lokalizacji obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym

1. Lokalizacja

Obszar „Bieńczyce - Osiedle” położony jest w Dzielnicy XVI – Bieńczyce, pomiędzy ulicami Andersa, Kocmyrzowską, Obrońców Krzyża, Mikołajczyka oraz Okulickiego.

2. Stan zainwestowania

Obszar ten jest już w głównej mierze zainwestowany zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, obejmuje „blokowe” osiedla: Kalinowe, Wysokie, Na Lotnisku, Jagiellońskie, Kazimierzowskie oraz Przy Arce. Przez centralną część planu przebiega pas terenu o charakterze parku miejskiego zwany Plantami Bieńczyckimi.

3. Problematyka obszaru

Podstawowym problemem obszaru jest zabezpieczenie terenów zielonych dla zachowania ich funkcji rekreacyjnych dla mieszkańców tej części miasta. Istniejący układ urbanistyczny osiedli projektowany był w całkowicie odmiennych realiach i wymaga on rozwiązania problemów komunikacyjnych, przede wszystkim zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych.

Ponadto obszary wielkopłytkowej zabudowy wymagają kompleksowej rehabilitacji zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz Programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

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

- ochronę środowiska i terenów o wartościach przyrodniczych,
- zwiększenie dostępu do terenów rekreacyjnych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych,
- poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- lokalizację usług o charakterze lokalnym,
- kontrolowany rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- kształtowanie korzystnych warunków aerasanitarnych.

2. Sporządzenie planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:

- szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:
 - tworzenie warunków dla poprawy standardów i warunków życia w tradycyjnie kształtowanej zabudowie miejskiej,
 - wykorzystanie istniejących rezerw terenowych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
 - zapewnienie ciągłości systemu zieleni miejskiej,

- zlokalizowanie obszaru w rejonie charakteryzującym się korzystnymi warunkami powiązań komunikacyjnych.
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - możliwość utraty rezerw terenowych przeznaczonych pod zieleń i przestrzenie publiczne,
 - spadek atrakcyjności obszaru jako efekt nadmiernego zagęszczenia zabudowy,
 - pogorszenie warunków zamieszkania, wypoczynku i rekreacji mieszkańców.

Ze względu na ograniczone możliwości prowadzenia konsekwentnej i skutecznej 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, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi:

- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
- kształtowanie przestrzeni zgodnie ze specyfiką i predyspozycjami obszaru,
- zahamowanie procesów degradacji przestrzennej,
- ochronę systemu przyrodniczego, terenów otwartych oraz zasobów krajobrazowych przed niepożądanym naporem inwestycyjnym,
- poprawę wizerunku przestrzennego obszaru.

III. 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.

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 określa obszar „Bieńczyce - Osiedle” (w całości bądź w poszczególnych częściach) jako:

- tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności,
- tereny zieleni publicznej w paśmie parku miejskiego „Planty Bieńczyckie”,
- tereny zabudowane i zainwestowane oraz w niewielkiej części tereny do zabudowy i zainwestowania
- południowo – wschodnia część obszaru wskazana w Studium jako obszar rehabilitacji zabudowy blokowej.

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,**
- **ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,**
- **lokalizacji przestrzeni publicznych i określenie sposobu ich kształtowania.**

W tym zakresie rozwiązania planu uwzględnią w szczególności:

- kształtowanie niezbędnej infrastruktury służącej publicznemu wykorzystaniu obszarów dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta, szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków,
- ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania uniemożliwiających powstawanie obiektów uciążliwych,
- poprawę wizerunku przestrzennego obszaru.

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 zieleni towarzyszącej istniejącym zespołom zabudowy mieszkaniowej, zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- przekształcenia przestrzenne istniejących terenów zabudowanych,
- uregulowanie zasad rozwoju funkcjonalno-przestrzennego w powiązaniu z koordynacją przedsięwzięć inwestorskich,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru oraz powiązań z układem komunikacyjnym miasta,
- 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, 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** (skan) - 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,
- 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:

- 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 przekształceń lub rekultywacji,
 - granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - 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.

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 – 122,5 ha.