

Załącznik
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dniar.

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPRZEDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY RADY MIASTA
KRAKOWA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„POLANA ŻYWIECKA”**

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Polana Żywiecka” obejmuje tereny położone w południowej części Krakowa, w Dzielnicy IX – Borek Fałęcki, pomiędzy ulicami Obozową, Zawiałą, Cmentarzem w Borku Fałęckim a częścią lasu Borkowskiego.

2.Stan zainwestowania

W obszarze planu miejscowego „Polana Żywiecka” można wydzielić trzy zasadniczo odmienne pod względem zagospodarowania tereny. Część południowa to tzw. las Borkowski o pow. ok. 14 ha, stanowiący własność osób fizycznych, część środkowa obejmująca tereny w większości zabudowane osiedlem mieszkaniowym niskiej intensywności (Osiedle Polana Żywiecka), z pewnymi rezerwami terenowymi w północnej swojej części, oraz część północna o charakterze parkowym.

1. Problematyka obszaru

Najistotniejszym problemem zgłaszanym w trybie wniosków tak przez mieszkańców obszaru jak i Radę Dzielnicy IX jest zagrożenie zainwestowaniem pozostałej niezabudowanej części tzw. Polany Żywieckiej obiektami mieszkaniowymi o skali wykraczającej poza typową, charakterystyczną dla tego rejonu.

Wątpliwości społeczności lokalnej budzi również przyszłe zagospodarowanie tzw. lasu Borkowskiego w kontekście jego stanu własnościowego i oczekiwanych zamiarów inwestorskich jego właściciela.

II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- **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 przestrzeni publicznych,
 - ochronę środowiska i terenów o wartościach przyrodniczych i istniejących zespołów zieleni,
 - zwiększenie dostępu do terenów rekreacyjnych,
 - poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
 - kontrolowany rozwój budownictwa mieszkaniowego,
 - lokalizację usług o charakterze lokalnym,
 - kształtowanie zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta,
 - rozwój infrastruktury technicznej.

- **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,
 - zapewnienie ciągłości systemu zieleni miejskiej,
 - realizację wizji przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - możliwość intensyfikacji i racjonalizacji wykorzystania przestrzeni poprzez atrakcyjne zagospodarowanie istniejących rezerw terenowych,
 - doposażenie w infrastrukturę techniczną,
 - możliwość poprawy i usprawnienia istniejącego układu drogowego,
 - ochrona wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

 - **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - narastający chaos urbanistyczny jako efekt kontynuacji przypadkowego, niekontrolowanego w aspekcie przestrzennym, sposobu inwestowania w przypadku braku regulacji planistycznych,
 - spadek atrakcyjności obszaru jako skutek pogorszenia warunków zamieszkania, wypoczynku i rekreacji mieszkańców,
 - możliwość utraty rezerw terenowych przeznaczonych pod zielen i przestrzeń publiczną,
 - ograniczanie terenów przydatnych dla potrzeb rekreacyjnych 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.

- **Sporządzenie planu miejscowego umożliwi:**
 - ustalenie zasad kompozycji przestrzennej,
 - kształtowanie zabudowy mieszkaniowej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
 - kształtowanie przestrzeni zgodnie ze specyfiką i predyspozycjami obszaru,
 - poprawę wizerunku przestrzennego obszaru,
 - ochronę systemu przyrodniczego, terenów otwartych oraz zasobów krajobrazowych przed niepożądanym naporem inwestycyjnym,
 - ustalenie zintegrowanych rozwiązań systemów transportu, zapewniających właściwe powiązania komunikacji indywidualnej i zbiorowej,
 - urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,
 - zahamowanie procesów degradacji przestrzennej.

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.

Studium określa obszar „Polana Żywiecka” (w całości bądź w poszczególnych częściach) jako:

- tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności,
- tereny zabudowane i zainwestowane,
- tereny do zabudowy i zainwestowania,
- tereny zieleni leśnej,
- tereny w granicy strefy miejskiej,
- tereny w strefie kształtowania systemu przyrodniczego.

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 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,
- kształtowanie niezbędnej infrastruktury służącej publicznemu wykorzystaniu obszarów dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków,
- wprowadzenie regulacji planistycznych koordynujących zagospodarowanie,
- kształtowanie łączności przestrzennej spacerowych ciągów pieszych i rowerowych, terenów otwartych i zieleni publicznej.

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:

- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta,

- kształtowanie terenów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań urbanistycznych z ważnymi elementami struktury miasta,
- 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,
- uregulowanie zasad rozwoju funkcjonalno-przestrzennego w powiązaniu z koordynacją przedsięwzięć inwestorskich,
- komponowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem powiązań widokowych w skali lokalnej,
- ochronę systemu przyrodniczego przed naporem inwestycyjnym na tereny ważne przyrodniczo, z uwzględnieniem istniejących wartości przyrodniczych oraz dostępności do terenów rekreacyjnych.

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 przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - granice terenów pod budowę urządzeń, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - granice terenów pod budowę obiektów handlowych,
 - granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 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,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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 – 44,1 ha.