

Załącznik
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dniar.

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY RADY MIASTA
KRAKOWA W SPRAWIE PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„BOREK FAŁĘCKI - PÓLNOC”**

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

Proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar „Borek Fałęcki - Północ” obejmuje tereny położone w południowej części Krakowa, w Dzielnicy IX Borek Fałęcki, na południe od doliny rzeki Wilgi, pomiędzy ulicami Podhalańską, Zakopiańską.

2. Stan zainwestowania

Obszar jest w przeważającej części zainwestowany z wyłączeniem terenów po stronie południowo – wschodniej o charakterze zieleni leśnej i nieużytków oraz doliny rzeki Wilgi w północnej części. W obszarze zainwestowanym przeważa zabudowa jednorodzinna, występuje także zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności.

Tereny niezabudowane w omawianym obszarze to w zdecydowanej większości działki stanowiące własność osób fizycznych oraz osób prawnych.

3. Problematyka obszaru

Analiza prowadzonych postępowań administracyjnych w latach 2005-2010 (wnioski o WZ i wydane decyzje WZiZT) wskazuje na duże zainteresowanie możliwością lokalizowania w omawianym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej głównie jako uzupełniającej w istniejącej strukturze zabudowy oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach dotychczas niezainwestowanych. Od strony zachodniej zauważalna jest rosnąca presja inwestycyjna; realizowane są obiekty mieszkaniowe o gabarytach znacznie przekraczających lokalny standard, m. in w rejonie ul. Zdunów i Podhalańskiej. Obszar posiada rozbudowany układ drogowy, jednak jest on zdecydowanie zbyt słabo powiązany z siecią głównych tras i węzłów komunikacyjnych miasta. Już w chwili obecnej układ komunikacyjny nie jest w stanie skutecznie obsłużyć istniejącej zabudowy, a inwestycje realizowane w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych pozostawiają problemy komunikacyjne bez ich systemowego rozwiązania.

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:

- kształtowanie przestrzeni publicznych,
- zwiększenie dostępu do terenów rekreacyjnych,
- kontrolowanie rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego,
- kształtowanie rozwoju infrastruktury technicznej.

2. Sporządzenie planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:

- szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:
 - realizację wizji przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - wykorzystanie istniejących rezerw terenowych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
 - możliwość doposażenia w infrastrukturę techniczną,
 - możliwość poprawy i usprawnienia istniejącego układu drogowego.
- 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,
 - utrzymywanie oraz utrwalenie się zdegradowanej i zaniedbanej przestrzeni,
 - spadek atrakcyjności obszaru,
 - 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.

3. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi:

- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
- zahamowanie procesów degradacji przestrzennej,
- poprawę wizerunku przestrzennego obszaru,
- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej.

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.

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 „Borek Fałęcki - Północ” jako:

- tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności MN,
- tereny zieleni publicznej ZP, w części południowej (rejon. ul. Zakopińskiej) oraz północnej (dolina Wilgi), położonej ponadto w systemie zieleni i parków rzecznych.
- tereny zabudowane i zainwestowane, w części tereny do zabudowy i zainwestowania.

Południowa część obszaru znajduje się w strefie ochrony wartości kulturowych (w strefie integracji). Przeważająca część obszaru, z wyłączeniem jego zachodniej części znajduje się w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu. Przez obszar planu przebiega korytarz drogowy tzw. Trasy Łagiewnickiej.

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:

- porządkowanie i rozbudowę istniejącego układu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnych podziałów gruntów i wytyczania lokalnych układów komunikacyjnych,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta, szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych,
- ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania uniemożliwiających powstawanie obiektów uciążliwych,
- kształtowanie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.

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,
- uregulowanie zasad rozwoju funkcjonalno-przestrzennego w powiązaniu z koordynacją przedsięwzięć inwestorskich,
- kształtowanie zieleni towarzyszącej istniejącym zespołom zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- 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.

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 – 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.

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, 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
 - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
 - 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 oraz na podstawie konsultacji z Zarządem i Radą Dzielnicy IX Borek Fałęcki.

Powierzchnia obszaru objętego planem – 54,8 ha.