

Załącznik  
do Zarządzenia Nr .....  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia .....

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY  
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „III KAMPUS UJ - WSCHÓD”**

*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 „III Kampus UJ - Wschód” obejmuje tereny położone w środkowo-wschodniej części Krakowa w odległości ok. 4 km na południowy zachód od centrum Krakowa. Od zachodu graniczy on z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „III Kampus UJ - Zachód”. Położony jest również na obrzeżu Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, w granicach ich otuliny.

## **2 Stan zainwestowania**

W granicach obszaru mpzp „III Kampus UJ - Wschód” realizowane są różnorodne zamierzenia inwestycyjne głównych inwestorów na tych terenach, a wśród nich: Uniwersytetu Jagiellońskiego, Papieskiej Akademii Teologicznej, Polskiej Akademii Nauk, a także - w części - Parku Technologicznego (w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej) Motorola.

## **3. Problematyka obszaru**

Na omawianym terenie istnieje potrzeba regulacji w zakresie polityki parkingowej w celu zapewnienia odpowiednich warunków prawno – przestrzennych dla realizacji programów inwestycyjnych działających na tym obszarze inwestorów. Należy dostosować treść obowiązującego planu do odpowiednich zapisów prawnych wynikających z Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust.2, pkt 6) ustalający „minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji”.

## **II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

### **1. Polityka przestrzenna zawarta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uzasadnia potrzebę sporządzenia zmiany planu skupionymi na tym obszarze funkcjami o charakterze publicznym, związanymi z:**

- poprawą standardów i warunków pracy w zabudowie istniejącej m.in. poprzez poprawę układu komunikacyjnego, w tym stworzenie komfortowych warunków parkowania,
- zrównoważonym rozwojem miasta,
- zapewnieniem warunków realizacji inwestycji o znaczeniu metropolitalnym,
- wymagających utrzymania wysokich standardów planistycznych.

### **2. Sporządzenie zmiany planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:**

- **szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione rozwiązaniami planu:**
  - podniesienie atrakcyjności terenu jako obszaru o sprzyjających warunkach dla realizacji inwestycji,
  - możliwość wprowadzenia kompleksowych rozwiązań zagospodarowania obszaru,
  - możliwość poprawy i usprawnienia istniejącego układu drogowego.
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
  - niewykorzystanie potencjału obszaru przy organizacji nowych inwestycji,
  - wstrzymanie lub istotne ograniczenie inwestowania na przedmiotowym obszarze w wyniku niekorzystnych z punktu widzenia inwestorów ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

**Ze względu na ograniczone możliwości realizacji polityki parkingowej w dostosowaniu do współczesnych wymogów technicznych, technologicznych i ekonomicznych, ustalenie zasad obsługi parkingowej obszaru, może nastąpić wyłącznie w drodze ustanowienia prawa lokalnego.**

### **III. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**

Problematyka i rozwiązania zmiany 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, ustalając politykę przestrzenną dla obszaru, w którym zlokalizowane są tereny III Kampusu UJ, zdefiniowało uwarunkowania i kierunki rozwoju, które będą realizowane w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego. Studium określa obszar „III Kampusu UJ – Wschód” (w całości obszaru lub w jego części) jako:

- teren o przeważającej funkcji usług publicznych,
- teren o przeważającej funkcji usług komercyjnych,
- teren o przeważającej funkcji produkcyjnej,
- strefa miejska,
- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu (południowo-wschodnia część analizowanego obszaru),
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego (północno-zachodnia część obszaru).

**1. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany 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 określenia zasad ich kształtowania.**

**W tym zakresie rozwiązania obowiązującego planu uwzględniają już takie elementy, jak:**

- tworzenie przestrzeni dla intensyfikacji atrakcyjnych funkcji publicznych (wzbogacenie funkcji obszaru i formy architektonicznej obiektów), przy racjonalnym wykorzystaniu terenów dla realizacji programu usług, przede wszystkim dla celów komercyjnych,
- kształtowanie zabudowy (w tym istniejącej) w sposób kreujący miejską przestrzeń o wysokiej jakości kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem charakteru miejsca,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta z terenami zieleni publicznej, szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych.

**Postulowana zmiana planu miejscowego, dotycząca zasad polityki parkingowej, nie będzie miała wpływu na ww. zagadnienia, a ograniczy się do dostosowania warunków realizacji nowych obiektów do wymogów technicznych, organizacyjnych i ekonomicznych.**

**2. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z innymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przeprowadzono także analizę możliwości realizacji polityki przestrzennej w zakresie:**

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

**W tym zakresie rozwiązania zmiany planu nie naruszają ustalonych w obowiązującym planie miejscowym zasad, walorów i rozwiązań przestrzennych.**

**Przeprowadzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium wykazała, że zmiana planu sporządzona zgodnie z założeniami zawartymi w „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany 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 z późniejszymi zmianami.**

#### **IV. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania zmiany 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 – j.w.),
4. **Cyfrowa mapa struktury własności gruntów** (źródło – j.w.).

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 rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 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,
- 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 zmiany planu.**

Granice obszaru objętego zmianą planu ustalono w oparciu o analizy poprzedzające przystąpienie do sporządzania zmiany planu, ograniczając jego zasięg do terenów funkcjonalnie jednorodnych, a wymagających regulacji i ustaleń planistycznych – zgodnie z celem sporządzenia planu.

**Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu – 133 ha.**