

Załącznik
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY
O PRYZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „REJON ULICY PACHOŃSKIEGO”**

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 obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego” obejmuje tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie północnego pasma komunikacyjnego Krakowa w ciągu ulic: Conrada-Opolska-Lublańska-Bora Komorowskiego, w Dzielnicy IV Prądnik Biały. Obszar tego planu położony jest w północno-zachodniej części Krakowa w odległości ok. 6 km na północ od centrum Miasta, pomiędzy ul. Pachońskiego, która wyznacza granicę od strony południowej i linią kolejową Kraków - Katowice, ograniczającą obszar planu od północy.

2. Stan zainwestowania

Na części analizowanego obszaru znajdują się tereny dawnej towarowej zajezdni autobusowej PKS. Obecnie na tym terenie funkcjonuje parking, a w budynkach mieszczą się warsztaty, hale magazynowe oraz hurtownie.

3. Problematyka obszaru

Wejście w życie znowelizowanej Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w wyniku wzrostu jej restrykcyjności, spowodowało podniesienie wymogów formalnych w stosunku do wielu kategorii inwestycji, dotychczas nie obciążonych takimi wymaganiami, co w powiązaniu z treścią zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowało niemożność realizacji takich inwestycji na terenie objętym tym planem. Zmiana treści ustaleń planu miejscowego ma zatem za zadanie przywrócić dotychczasowych możliwości realizacji inwestycji w oparciu o ten plan.

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 zmiany planu skupionymi na tym obszarze funkcjami o charakterze publicznym, związanymi z:

- rewitalizacją terenów postindustrialnych,
- rozwojem i aktywizacją gospodarczą poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usług,
- dyslokacją z rejonów mieszkaniowych funkcji uciążliwych bądź niepożądanych,
- równoważonym rozwojem miasta.

2. Sporządzenie zmiany planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:

– szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione rozwiązaniami planu:

- duża dostępność w oparciu o stosunkowo szeroki zakres powiązań komunikacyjnych,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- zastąpienie dotychczasowych uciążliwych dla otoczenia funkcji innymi nieuciążliwymi, takimi jak zabudowa mieszkaniowa i usługi,
- rewitalizacja terenów dawnych usług komunikacyjnych,
- zmiana wizerunku obszaru,

– zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:

- utrzymywanie dotychczasowych form użytkowania, niewłaściwych dla tak położonego rejonu miasta,
- utrzymywanie uciążliwości zlokalizowanych tam dotychczas funkcji.

Ze względu na ograniczone możliwości realizacji inwestycji na użytkowanym terenie, w dostosowaniu do wymogów wynikających z Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko”, zmiana ustaleń w zakresie sposobu użytkowania 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 położone są tereny objęte zmianą, zdefiniowało uwarunkowania i kierunki rozwoju, które zostaną zrealizowane poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego wymagania dla:

- strefy miejskiej,
- przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności,
- terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania.

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,**
- **kierunków przekształceń i rewitalizacji,**
- **lokalizacji przestrzeni publicznych i określenia zasad ich kształtowania.**

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

- wykorzystanie terenu dla realizacji nowych form użytkowania i inwestycji sprzyjających restrukturyzacji obszaru,
- kształtowanie zabudowy w sposób tworzący typowo miejską przestrzeń (z urządzeniami usługowymi i parkingami) o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego,
- ustalenie szczegółowych zasad integracji przekształcanych obszarów ze strukturą miasta, a w szczególności: powiązań komunikacyjnych, infrastrukturalnych i funkcjonalnych, a także powiązań społecznych z obszarami sąsiednimi,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru.

Postulowana zmiana planu miejscowego, dotycząca dostosowania zapisów do aktualnych wymogów prawnych, nie będzie miała wpływu na końcowy efekt stosowania ustaleń, zgodnie z intencją projektanta, wyrażoną w planie miejscowym przyjętym Uchwałą NR VII/83/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2007 r., a jedynie ograniczy się do dostosowania realizowanych inwestycji 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,**
 - systemu transportu,**
 - infrastruktury technicznej i komunalnej.**

W tym zakresie rozwiązania zmiany planu nie naruszają ustalonych w dotychczas 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 obejmować będzie w szczególności:

- zebranie materiałów wejściowych,
- przygotowanie wytycznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
- uzyskanie ew. wytycznych z projektu Strategii rozwoju miasta,
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej i opracowanie syntezy uwarunkowań,
- opracowanie analizy zamierzeń inwestycyjnych i wydanych decyzji, określenie przesądzeń,
- rozpatrzenie wniosków do zmiany planu,
- opracowanie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- uzyskanie o projekcie zmiany planu opinii MKUA oraz pozostałych opinii i uzgodnień określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ew. wprowadzenie zmian wynikających z opinii i uzgodnień),
- wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu zmiany planu) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie uwag do projektu zmiany planu (ew. ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie),
- przygotowanie projektu zmiany planu do uchwalenia (stwierdzenie jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury – zasady ich finansowania),
- skierowanie projektu zmiany planu do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

2. Problematyka ustaleń i rozwiązań zmiany 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:

- 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 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 zmianą planu – 5,63 ha.