

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 „SOBONIEWICE”**

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
- 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 „Soboniowice” obejmuje tereny położone w południowej części Krakowa, w dzielnicy X Swoszowice. Obejmuje on obszar dawnych tzw. osiedla Soboniowice.

Obszar planu znajduje się pomiędzy południową granicą miasta Krakowa, obszarem obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice” a północną granicą terenów budowlanych (według Studium) położonych przy ul. Geologów.

2. Stan zainwestowania

Obszar „Soboniowice” charakteryzuje się typową podmiejską zabudową o niskiej intensywności; przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą jej zabudową gospodarczą. Istniejąca zabudowa ma charakter zabudowy ulicowej i zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż ulic: Drużbarskiej, Krzemienieckiej i Kuryłowicza oraz przy ulicach bocznych. Pozostała znaczna część obszaru to tereny użytkowane rolniczo bądź otwarte tereny zielone.

3. Problematyka obszaru

Teren wskazany do objęcia miejscowym planem obszaru „Soboniowice” wymaga spójnego i harmonijnego połączenia ochrony terenów otwartych z regulacjami przestrzennymi dotyczącymi istniejącego i przyszłego zagospodarowania tego obszaru. Wprowadzenie regulacji planistycznych koordynujących zagospodarowanie przestrzenne jest konieczne dla zapobieżenia nadmiernej i niekontrolowanej zabudowie terenów otwartych, wynikającej z presji inwestorów i właścicieli, co w dalszej konsekwencji skutkować może degradacją cennych przyrodniczo obszarów i spadkiem atrakcyjności tego obszaru.

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:**
 - kontrolowanie rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego,
 - kształtowanie przestrzeni publicznych,
 - zwiększanie dostępu do terenów rekreacyjnych,
 - kształtowanie zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta,
 - racjonalne wykorzystanie terenu dla realizacji różnorodnego programu usługowego,
 - kształtowanie rozwoju infrastruktury technicznej,
 - ochronę terenów otwartych przed naporem inwestycyjnym.
- **Sporządzenie planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:**
 - **szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:**
 - realizacja wizji przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, poprzez m. in. wykorzystanie istniejących rezerw terenowych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej w równowadze z ochroną terenów otwartych,
 - 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 budownictwa mieszkaniowego i presji inwestorów na realizację zagospodarowania niezgodnego z kierunkami ustalonymi w Studium,
 - utrzymywanie oraz utrwalenie się zdegradowanej i zaniedbanej przestrzeni,
 - spadek atrakcyjności obszaru,
 - pogorszenie jakości powietrza oraz warunków arosanitarnych,
 - pogorszenie jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

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:**
 - kształtowanie zabudowy mieszkaniowej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
 - kształtowanie przestrzeni zgodnie ze specyfiką i predyspozycjami obszaru,
 - zahamowanie procesów degradacji przestrzeni,
 - ustalenie zasad kompozycji przestrzennej,
 - stabilizację równowagi pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi.

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 to określa obszar „Soboniowice” (w całości bądź w poszczególnych częściach) jako:

- tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (MN),
- tereny zieleni otwartej w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna (ZO),
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania,
- tereny zabudowane i zainwestowane,
- tereny w strefie ochrony wartości kulturowych (integracji),
- tereny w strefie zwiększania lesistości,
- 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:

- wprowadzenie regulacji planistycznych koordynujących zagospodarowanie przestrzenne w sposób umożliwiający kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej i 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,
- kształtowanie i ochronę systemów zieleni publicznej oraz terenów otwartych,
- kształtowanie wysokich walorów krajobrazowo – estetycznych,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków (charakteru zabudowy, zagadnień demograficznych, układu przestrzennego).

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 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,
- kształtowanie łączności przestrzennej ciągów pieszych i rowerowych,
- zachowanie elementów systemu przyrodniczego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość i wielkość istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochronę istniejących wartości kulturowych.

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** - 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 i 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,
 - granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej,
 - granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej,
 - 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.

Powierzchnia obszaru objętego planem – 177,05 ha.