

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPRZEDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY RADY MIASTA  
KRAKOWA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MONTE CASSINO - KONOPNICKIEJ”**

*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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**
- 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

### **1. Lokalizacja**

Obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w centralnej części Krakowa, w Dzielnicy VIII Dębniki, pomiędzy ulicami Monte Cassino, Konopnicką, Barską, Dworską oraz Kapelanka.

### **2. Stan zainwestowania**

Na przedmiotowym terenie znajdują się obiekty mieszkalne oraz komercyjne i usługowe. Z uwagi na eksponowaną lokalizację u zbiegu głównych śródmiejskich ulic i ważnego węzła komunikacyjnego, jakim jest Rondo Grunwaldzkie, lokalizowane są tutaj obiekty ważne dla funkcjonowania miasta, w tym realizowane obecnie Centrum Kongresowe.

### **3. Problemy obszaru**

Zabudowa istniejąca w ciągach ulic Monte – Cassino i Konopnickiej nie tworzy obecnie zwartych pierzei o wielkomiejskim charakterze, do jakiej roli jest predestynowane to miejsce. Inwestycje realizowane w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych utrwalają istniejący chaos urbanistyczny. Brakuje także wysokiej jakości rozwiązań w zakresie przestrzeni publicznych, usług komercyjnych, powiązań przestrzennych z rejonami sąsiednimi.

## **I. 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 zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta,
- aktywizację kulturową, w szczególności obszarów o znaczeniu metropolitalnym,
- kształtowanie przestrzeni publicznych,
- ochronę istniejących zespołów zieleni,
- rozwój i modernizację infrastruktury technicznej.

### **2. 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,
- lokalizacja obiektów publicznych o znaczeniu metropolitalnym i miejskim,
- możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów dotychczas niezabudowanych,
- zapewnienie ciągłości systemu zieleni miejskiej;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
  - narastający chaos urbanistyczny jako efekt przypadkowego, niekontrolowanego sposobu inwestowania,
  - spadek atrakcyjności obszaru,
  - niesprawny układ komunikacyjny uniemożliwiający prawidłowe funkcjonowanie obszaru,
  - brak atrakcyjnych przestrzeni publicznych i infrastruktury społecznej.

**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:**

- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej,
- kształtowanie zabudowy o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru z terenami sąsiednimi poprzez utrwalenie istniejących oraz tworzenie nowych powiązań przestrzennych, kompozycyjnych, widokowych, przyrodniczych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych.

## **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.

Studium określa dla poszczególnych części obszaru „Monte Cassino – Konopnickiej” następujące kierunki zagospodarowania, jako:

- kluczowy obszar aktywizacji o znaczeniu kulturowym w terenach o przeważającej funkcji usług publicznych i usług komercyjnych (UP/UC), pomiędzy ul. Monte Cassino a ul. Dworską oraz wzdłuż ul. Konopnickiej,
- tereny zieleni publicznej (ZP) w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, w strefie integracji wartości kulturowych, pomiędzy ul. Twardowskiego a ul. Dworską.

Obszar „Monte Cassino - Konopnickiej” położony jest w strefie miejskiej, w obszarze śródmiejskim, w strefie ochrony sylwety miasta. Większą jego część zajmują tereny zabudowane i zainwestowane. W rejonie ul. Konopnickiej, Ronda Grunwaldzkiego i doliny Wilgi znajdują się tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania. Przeważająca część obszaru znajduje się w granicach otuliny zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych oraz w granicach obszaru zagrożonego wodą stuletnią Q1% i tysiącletnią Q0,1%.

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 harmonijnej przestrzeni ulic o charakterze miejskim,
- przekształcenia funkcjonalne i kierunki aktywizacji kulturowej,
- ukształtowanie terenów zieleni jako lokalnych przestrzeni publicznych,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych.

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:

- poprawę układu komunikacyjnego – powiązanie transportu publicznego z indywidualnym, wprowadzenie systemów: dróg lokalnych, ciągów pieszych i rowerowych, jak również systemu parkowania,
- ochronę istniejących terenów zielonych,
- identyfikację wartościowych pod względem kulturowym elementów zagospodarowania i zachowanie ich do wyeksponowania jako atrakcyjnych w układzie przestrzennym,
- systemowe rozwiązania w zakresie 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** - 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 oraz opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i 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 obejmie:**

- 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 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 – 25,1 ha.**