

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU „OS. WIŚNIOWA”  
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ  
PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KRAKOWA**

Niniejsza analiza jest realizacją Uchwały Nr XXVIII/356/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2011 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dot. przystąpienia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów Dzielnicy III Prądnik Czerwony.

*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 objęty analizami obejmuje tereny położone w północnej części Krakowa, w Dzielnicy III - Prądnik Czerwony, w granicach pomiędzy linią kolejową Kraków – Warszawa, ulicami: Opolską, Lublańską, Czereśniową, korytem rzeki Białuchy (Prądnik) oraz linią kolejowej nr 100 (tzw. Mała Kolejowa Obwodnica Krakowa).

## **2. Stan zainwestowania**

Obszar dzieli się na 4 zasadnicze części pod względem zagospodarowania. Po zachodniej stronie al. 29 Listopada znajdują się obiekty naukowo-dydaktyczne Uniwersytetu Rolniczego. W centralnej części obszaru występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowa usługowa. Po wschodniej stronie obszaru przebiega pasmo terenów zielonych w dolinie rzeki Białuchy. W rejonie ul. Czereśniowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

## **3. Problemy obszaru**

Podstawowym problemem przedmiotowego rejonu jest zagrożenie niekorzystnymi przekształceniami, w szczególności nadmiernym dogęszczaniem zabudowy, bez zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych. Konieczne jest także zapewnienie regulacji prawnych umożliwiających ochronę zasobów przyrodniczych w rejonie rzeki Białuchy (Prądnika), a także rozwój zespołu uniwersyteckiego przy al. 29 Listopada.

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

Na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 26 października 2011 r. podjęta została Uchwała Nr XXVIII/356/11 w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dot. przystąpienia do sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla wybranych obszarów Dzielnicy III Prądnik Czerwony. W uchwale tej wskazane zostały dwa obszary do objęcia procedurą sporządzania planów miejscowych. W § 1 uchwały określono granice obszaru os. Wiśniowa, będącego przedmiotem niniejszej analizy.

Z treści art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika ustawowy obowiązek przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium. Analizy te poprzedzają podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. W związku z tym Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

Objęcie przedmiotowych terenów planem miejscowym ma pozwolić na skuteczną kontrolę zmian w zagospodarowaniu, zapewnienie planistycznych warunków dla zharmonizowanego rozwoju terenów mieszkaniowych oraz kampusu Uniwersytetu Rolniczego, ochronę terenów zielonych w dolinie rzeki Białuchy (Prądnika), a także zapobiec

niekorzystnym przekształceniom obszaru, jakie potencjalnie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych.

**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,
- kształtowanie zespołu urbanistycznego skupiającego funkcje publiczne o charakterze naukowo-akademickim,
- poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkalno-usługowej,
- 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,
  - ukształtowanie przestrzeni życia publicznego w północnej części Miasta,
  - zapewnienie ciągłości systemu zieleni miejskiej;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
  - deformacja struktury urbanistycznej jako efekt przypadkowego, niekontrolowanego sposobu inwestowania,
  - spadek atrakcyjności obszaru,
  - zanik przestrzeni publicznych i infrastruktury społecznej.

**3. Sporządzenie planu miejscowego może umożliwić:**

- utrwalenie zasad kompozycji przestrzennej,
- utrwalenie prawem miejscowym istniejącego zagospodarowania,
- kształtowanie zabudowy o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
- uporządkowanie zasad funkcjonowania nośników reklamowych i informacyjnych,
- prawidłowe, zgodne ze specyfiką obszaru, kształtowanie przestrzeni publicznych,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

**Przeprowadzona analiza wykazała, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego przedmiotowy obszar jest uzasadnione.**

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa określa zróżnicowane kierunki zagospodarowania dla obszarów wskazanych w projekcie uchwały granicach objętych analizą:

### **Dla obszaru kampusu Uniwersytetu Rolniczego:**

Cały obszar znajduje się na terenach o przeważającej funkcji usług komercyjnych (UC), w strefie kształtowania i ochrony krajobrazu, w granicach strefy miejskiej.

### **Dla obszaru w rejonie ulic Wileńskiej i Wiśniowej:**

Przeważająca część obszaru znajduje się na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo - usługowej (MU).

Dolina rzeki Białuchy znajduje się na terenach zieleni publicznej (ZP) w systemie zieleni i parków rzecznych.

Fragmenc obszaru w rejonie ul. Czereśniowej znajduje się na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (MN).

Obszar położony jest w strefie kształtowania i ochrony krajobrazu, w granicach strefy miejskiej.

Pasma al. 29 Listopada jest wyznaczone jako główny ciąg miejski, element struktury tworzącej szkielet układu przestrzennego Miasta. Jest to ciąg komunikacyjny obudowany bogatym programem usług o charakterze ogólnomiejskim, stawiający wysokie wymagania w zakresie funkcjonalnym, urbanistycznym i architektonicznym.

### **1. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planów 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 mogłyby uwzględnić w szczególności:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- kształtowanie harmonijnej przestrzeni ulic o charakterze miejskim,
- przeciwdziałanie nadmiernemu dogęszczaniu istniejącej zabudowy,
- utrwalenie istniejących i ukształtowanie nowych lokalnych przestrzeni publicznych,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych.

#### **Uwaga**

Z uwagi na zapisy obowiązującego Studium rozwiązania planu nie mogą uwzględnić aspektu aktywizacji obszaru rozwojowego nauki w rejonie kampusu Uniwersytetu Rolniczego poprzez kształtowanie zespołu zabudowy służącej realizacji celów publicznych, w szczególności funkcji związanych z nauką.

### **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 planów mogłyby uwzględnić w szczególności:

- zachowanie elementów systemu przyrodniczego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość i wielkość istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta,
- rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunalnej.

Jak wykazała analiza, tereny kampusu Uniwersytetu Rolniczego, tereny po wschodniej stronie ul. 29 Listopada, a także w rejonie ul. Czereśniowej, wchodzące w skład obszaru „os. Wiśniowa” wskazanego w Uchwale Nr XXVIII/356/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2011 r., posiadają zróżnicowany charakter przestrzenny i funkcjonalny, jak również zróżnicowane kierunki zagospodarowania określone w Studium. Przeprowadzona na dalszym etapie prac analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planów obydwu obszarów z ustaleniami Studium wykazała, że plan miejscowy dla obszaru „Wileńska”, obejmujący część obszaru „os. Wiśniowa”, sporządzony zgodnie z założeniami zawartymi w „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzania planu”, będzie zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalonym przez Radę Miasta Krakowa w dniu 16 kwietnia 2003 r. z późniejszymi zmianami.

Obszar proponowanego planu ograniczono od strony zachodniej do osi ul. 29 Listopada, natomiast od strony wschodniej granicą doliny rzeki Białuchy. Nie jest bowiem uzasadnione obejmowanie planem miejscowym obszaru kampusu Uniwersytetu Rolniczego, gdyż zapisy obowiązującego Studium nie pozwalają na realizację intencji wnioskodawców, tj. zapewnienia na poziomie planistycznym możliwości rozwoju tej uczelni. Z uwagi na odmienny charakter przestrzenny, z granic planu wyłączono także teren zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Czereśniowej, stanowiący integralną część obszaru osiedla Olsza.

#### **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 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 wnioskowanego do objęcia planem ustalono na podstawie Uchwały Nr XXVIII/356/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2011 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dot. przystąpienia do sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla wybranych obszarów Dzielnicy III Prądnik Czerwony.

**Powierzchnia objętego analizą obszaru „os. Wiśniowa” - 35,5 ha.**

**Powierzchnia wskazanego do objęcia planem miejscowym obszaru w skorygowanych granicach z jednoczesną propozycją nowej nazwy planu: „Wileńska” - 21,7 ha.**