

Załącznik
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „SWOSZOWICE - UZDROWISKO”**

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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
- II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 zmiany planu**
- V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych**

I. Charakterystyka lokalizacji obszaru wskazanego do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Lokalizacja

Proponowany do objęcia zmianą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Swoszowice-Uzdrowisko” obejmuje teren położony w południowej części Krakowa, w pasie pomiędzy autostradą A4 i południową granicą Miasta, przyległy swoją wschodnią i południową granicą do obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Swoszowice-Wschód” oraz „Swoszowice-Południe”.

2. Stan zainwestowania

W granicach wskazanych do objęcia zmianą planu miejscowego istotną część obszaru zajmują tereny wchodzące w skład zespołu uzdrowiska Swoszowice, w tym tereny częściowo zainwestowane oraz tereny o charakterze parkowym. Pozostałe tereny zmiany planu to tereny zabudowy jednorodzinnej, tworzące otoczenia jądra uzdrowiska.

3. Problemy w obszarze

Wejście w życie Ustawy z dnia 4 marca 2011 roku (dz. U. Nr 73 poz. 390 z dnia 6 kwietnia 2011 r.) o zmianie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych stworzyło możliwości wprowadzenia zmian w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy uzdrowiskowej bądź związanej z funkcją uzdrowiskową w granicach tego planu miejscowego. Ponadto w końcowej fazie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swoszowice-Uzdrowisko”, w trybie poprawek Radnych Miasta Krakowa, zgłoszone zostały potrzeby dokonania zmian ustaleń tego planu w innych zakresach merytorycznych, m.in. w zakresie układu drogowego.

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 dla realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez:

- rozwój i wzmocnienie funkcji uzdrowskiej,
- kształtowanie zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej Miasta,
- ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz poprawę ich jakości,
- ochronę terenów o dużych wartościach kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

2. Sporządzenie zmiany planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:

- **szans, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:**
 - stworzenie możliwości dalszego rozwoju uzdrowiska Swoszowice poprzez wykorzystanie możliwości poszerzenia działalności uzdrowskiej,
 - realizacja wizji przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego,
 - ochrona i utrzymanie wysokich wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych,
 - wykorzystanie rezerw terenów predysponowanych do realizacji nowej zabudowy uzdrowskiej;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - niewykorzystanie ustalonych ustawowo szans rozwojowych uzdrowiska oraz potrzeb użytkowników terenu i mieszkańców,
 - niekontrolowane przekształcenia terenów o uporządkowanej strukturze.

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, a także nowe uwarunkowania prawne, może nastąpić wyłącznie w drodze ustanowienia prawa lokalnego, jakim jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

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 określa obszar „Swoszowice–Uzdrowisko” (w całości bądź w poszczególnych częściach) jako tereny zieleni publicznej (ZP), tereny zabudowane i zainwestowane, tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania, tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (MN).

Ponadto obszar znajduje się w:

- strefie ochronnej „A”, „B” i „C” uzdrowiska,
- obszarze górniczych złóż wód leczniczych,
- granicach terenu ochrony pośredniej ujęć wód leczniczych,
- terenie zieleni urządzonej w systemie zieleni i parków rzecznych,
- obszarze w strefie kształtowania systemu przyrodniczego,
- terenach w strefie zwiększania lesistości,
- obszarze w strefie ochrony wartości kulturowych – strefa integracji i rewaloryzacji,
- terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MN),
- terenach otwartych (w tym w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej),
- obszarze w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania autostrady,
- strefie podmiejskiej.

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,**
- **ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,**
- **lokalizacji przestrzeni publicznych i określenie sposobu ich kształtowania.**

W tym zakresie rozwiązania zmiany planu uwzględnią w szczególności:

- wprowadzenie regulacji planistycznych koordynujących zagospodarowanie przestrzenne w sposób umożliwiający ochronę walorów uzdrowiskowych obszaru przy jednoczesnym ograniczonym jego rozwoju,
- utrwalenie zachowanych cennych zasobów przyrodniczych,
- kształtowanie wysokich walorów krajobrazowych obszaru,
- kształtowanie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,

- 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, wypoczynku, lecznictwa mieszkańców,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków (charakteru zabudowy, ilości mieszkańców, układu przestrzennego),
- przekształcenia przestrzenne mające na celu budowę, przebudowę, rozbudowę bądź modernizację układu drogowego wraz z infrastrukturą techniczną.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego, mająca swoje oparcie przede wszystkim w zmianie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ograniczona będzie w swoim zakresie głównie do zwiększenia możliwości realizacji inwestycji uzdrowiskowych, a także do zmian w zakresie układu komunikacyjnego, w kontynuacji założeń projektowych przyjętych w planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XII/130/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r., w zgodności z kierunkami wyrażonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z 2003 roku ze zmianami.

2. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany 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 zmiany planu uwzględnią w szczególności:

- zachowanie elementów systemu przyrodniczego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość i wielkość istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochronę systemu przyrodniczego przed naporem inwestycyjnym na tereny ważne przyrodniczo, z uwzględnieniem:
 - istniejących wartości przyrodniczych i kulturowych,
 - dostępności do terenów rekreacyjnych,
 - rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej i komunalnej,
- przekształcenia przestrzenne części istniejących terenów zabudowanych,
- uregulowanie zasad rozwoju funkcjonalno-przestrzennego w powiązaniu z koordynacją przedsięwzięć inwestorskich,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru oraz powiązań z układem komunikacyjnym miasta.

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 zgodna 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 zmiany 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 zmiany planu oraz opracowanie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- 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 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 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,
 - 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,
 - granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Granice obszaru 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 zmiany planu, z uwzględnieniem powiązań z otoczeniem.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu – 163 ha.