

Załącznik
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „III KAMPUS UJ – WSCHÓD”**

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 zmiany 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

Granice proponowane do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Wschód” są tożsame z granicami obowiązującego od 2005 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „III Kampus – UJ Wschód”. Obszar planu położony jest w środkowo-zachodniej części Krakowa, w odległości ok. 4 km od centrum Krakowa, na obrzeżu Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, częściowo w granicach jego otuliny. Od zachodu graniczy on z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „III Kampus UJ - Zachód”.

2 Stan zainwestowania

W granicach obszaru wskazanych do objęcia zmianą mpzp „III Kampus UJ – Wschód” realizowane są różnorodne zamierzenia inwestycyjne głównych inwestorów na tym obszarze, wśród nich Uniwersytetu Jagiellońskiego, Papieskiej Akademii Teologicznej, Polskiej Akademii Nauk, a także - w części - Parku Technologicznego Motorola (w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej).

3. Problematyka obszaru

Atrakcyjność lokalizacji i jej stały wzrost w związku z postępującym zainwestowaniem, pociąga za sobą rodzące się w tym obszarze nowe, wzrastające oczekiwania.

Władze Miasta Krakowa, analizując tendencję stałego wzrostu oczekiwań i potrzeb w zakresie działań inwestycyjnych, widzą zasadność wprowadzenia zmian na tym obszarze w celu stworzenia nowych, zmodyfikowanych warunków przestrzennych, które z jednej strony będą w sposób pełniejszy odpowiadać aktualnym oczekiwaniom inwestorów, z drugiej zaś będą w dalszym ciągu sprzyjać realizacji zasady ładu przestrzennego i m.in. ochrony krajobrazu Miasta.

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 skupionymi na tym obszarze funkcjami o charakterze publicznym, związaną z:

- poprawą standardów i warunków pracy w granicach zmiany planu m.in. poprzez uzupełnienie układu komunikacyjnego i dostosowanie do aktualnych wymogów,
- kontrolowanym rozwojem nowego budownictwa usługowego,
- kształtowaniem zrównoważonej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta, w tym kształtowaniem przestrzeni publicznych,
- kształtowaniem rozwoju infrastruktury technicznej,
- zwiększeniem dostępu do terenów rekreacyjnych,
- zapewnieniem warunków realizacji inwestycji o znaczeniu metropolitalnym, wymagających utrzymania wysokich standardów planistycznych.

2. Sporządzenie zmiany 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,
 - podniesienie atrakcyjności terenu jako obszaru o sprzyjających warunkach dla realizacji inwestycji,
 - wprowadzenie kompleksowych rozwiązań zagospodarowania obszaru,
 - poprawa i usprawnienie istniejącego układu komunikacyjnego,
 - intensyfikacja i racjonalizacja wykorzystania przestrzeni poprzez atrakcyjne zagospodarowanie istniejących rezerw terenowych;
- **zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**
 - niewykorzystanie potencjału obszaru przy organizacji nowych inwestycji,
 - ograniczanie terenów przydatnych dla potrzeb rekreacyjnych mieszkańców,
 - wstrzymanie lub istotne ograniczenie inwestowania na przedmiotowym obszarze w wyniku niekorzystnych z punktu widzenia inwestorów ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

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 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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, ustalając politykę przestrzenną dla obszaru, w którym zlokalizowane są tereny III Kampusu UJ, zdefiniowało uwarunkowania i kierunki rozwoju, które będą realizowane w trybie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium określa obszar „III Kampusu UJ – Wschód” (w całości obszaru lub w jego części) jako:

- teren o przeważającej funkcji usług publicznych,
- teren o przeważającej funkcji usług komercyjnych,
- teren o przeważającej funkcji produkcyjnej,
- tereny przeznaczone do zabudowy i do zainwestowania,
- teren położony w strefie miejskiej,
- teren położony w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu (południowo-wschodnia część analizowanego obszaru),
- teren położony w strefie kształtowania systemu przyrodniczego (północno-zachodnia część obszaru),
- kluczowy obszar aktywizacji naukowo-technologicznej (III Kampus UJ).

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

W tym zakresie rozwiązania obowiązującego planu uwzględniają w szczególności:

- tworzenie przestrzeni dla intensyfikacji atrakcyjnych funkcji publicznych (wzbogacenie funkcji obszaru i formy architektonicznej obiektów), przy racjonalnym wykorzystaniu terenów dla realizacji programu różnorodnych usług,
- kształtowanie zabudowy w sposób kreujący miejską przestrzeń o wysokiej jakości kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem charakteru miejsca,
- racjonalne wykorzystanie terenów dla realizacji różnorodnego programu usług komercyjnych z eliminacją nieskoordynowanych działań inwestycyjnych,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru,
- kształtowanie niezbędnej infrastruktury służącej publicznemu wykorzystaniu obszarów dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców,
- doposażenie istniejących terenów zabudowanych w niezbędne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,

- integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru ze strukturą miasta z terenami zieleni publicznej, szczególnie w zakresie powiązań funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych.

Postulowana zmiana planu miejscowego (ograniczona w swoim zakresie głównie do wskaźników dotyczących polityki parkingowej, udziału procentowego przeznaczeń i funkcji dopuszczalnych w poszczególnych terenach, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy), będzie kontynuować intencje i kierunki, wyrażone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „III Kampus UJ – Wschód” przyjętym Uchwałą Nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.

2. W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przeprowadzono także analizę możliwości realizacji polityki przestrzennej w zakresie:

- **ochrony środowiska przyrodniczego,**
- **ochrony środowiska kulturowego,**
- **infrastruktury społecznej,**
- **systemu transportu,**
- **infrastruktury technicznej i komunalnej.**

W tym zakresie rozwiązania zmiany planu uwzględnia 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,
- systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej z zachowaniem ochrony walorów krajobrazowych terenu,
- rozbudowę systemów: dróg lokalnych, ciągów pieszych i rowerowych, parkowania,
- koordynację i integrację systemów transportu,
- kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań ze strukturą Miasta,
- zachowanie elementów systemu przyrodniczego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartości i wielkość istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych,
- kształtowanie zieleni towarzyszącej zespołom zabudowy oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

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 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 zmianą planu oraz tereny otaczające - w zasięgu niezbędnym do opracowania zmiany 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 (ewent. 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:
- 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, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu,
 - granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 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 są tożsame z granicą obowiązującego miejscowego planu, ustalone 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 – 133 ha.