

Załącznik  
do Zarządzenia Nr .....  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia .....r.

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY RADY MIASTA  
KRAKOWA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LUBOMIRSKIEGO – BELINY-PRAŻMOWSKIEGO”**

*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 położony jest w centralnej części Krakowa, w Dzielnicy II Grzegórzki, w rejonie Ronda Mogilskiego, pomiędzy al. Beliny - Prażmowskiego i ul. Lubomirskiego.

## **2. Stan zainwestowania**

Na obszarze proponowanym do objęcia działaniami planistycznymi zlokalizowany jest szkielet konstrukcyjny budynku Naczelnej Organizacji Technicznej, najwyższego kubaturowego obiektu Krakowa. W chwili obecnej ta nieukończona inwestycja użytkowana jest wyłącznie jako gigantyczny słup ogłoszeniowy, bez zagospodarowania jego otoczenia oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego.

## **3. Problemy obszaru**

Obiekt tzw. „szkieletora”, którego budowa została przerwana w 1979 r., znajduje się w permanentnie pogarszającym się stanie technicznym. Pomimo lokalizacji w ścisłym centrum miasta cała strefa wokół wieżowca jest zdegradowana i wyłączona z pełnowartościowego użytkowania. Umożliwienie dokończenia inwestycji przy narzuconych planem miejscowym racjonalnych warunkach przestrzennych, oraz integrację obiektu z funkcjonującą tkanką miejską bezpośredniego otoczenia jest zadaniem o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania i wizerunku Krakowa.

## **II. 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,
- 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;

#### **– zagrożeń, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:**

- narastający chaos urbanistyczny jako efekt przypadkowego, niekontrolowanego sposobu inwestowania,
- spadek atrakcyjności obszaru i negatywny wpływ na atrakcyjność całego Miasta,
- 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, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych.

## **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.

Omawiany obszar znajduje się w obszarze śródmiejskim, jest on położony w strefie ochrony sylwety miasta. W Studium obszar „Lubomirskiego – Beliny-Prażmowskiego” stanowi część nowego centrum miejskiego, które ma stanowić różnorodne w wyrazie i klimacie centrum miasta metropolitalnego, w powiązaniu z centrum komunikacyjnym. Obszar znajduje się w „strefie aktywizacji wokół przystanków kolei”, w rejonie głównego węzła integracji kolei aglomeracyjnej z systemami transportu miejskiego. Obszar znajduje się w granicach Pomnika Historii Krakowskiego Historycznego Zespołu Miasta.

**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,
- 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:

- rozwój układu komunikacyjnego – powiązanie transportu publicznego z indywidualnym, wprowadzenie systemów: dróg lokalnych, ciągów pieszych i rowerowych, jak również systemu parkowania,
- 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.**

## **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 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 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 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 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 – 1,6 ha.**