

Załącznik nr II  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Wydział Planowania Przestrzennego**  
**Pracownia Urbanistyczna 2**

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH**  
**ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU „OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”.**



**Kraków**

STYCZEŃ 2025 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU .....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe. ....	3
2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne. ....	3
3. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu. ....	4
1) Charakterystyka obszaru .....	4
2) Powiązania zewnętrzne .....	5
3) Powiązania komunikacyjne .....	6
4) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne.....	6
5) Chłonność terenu – możliwości inwestycyjne .....	6
6) Ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych: .....	7
7) Wytyczne konserwatorskie.....	7
4. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.....	13
5. Bilans chłonności terenu. ....	13
6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem. ....	14
7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	27
1) Obszar planu znajduje się głównie w Strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 10 OLSZA, dla tego obszaru ustalono: 30	
2) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem: .....	32
3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium:.....	33
4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z jego ustaleniami obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:.....	36
8. Przebieg procedury planistycznej. ....	38
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>43</b>
1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy. ....	43
1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. ....	43
2) Walory architektoniczne i krajobrazowe .....	43
3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. ....	44
4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:.....	45
5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).....	46
6) Walory ekonomiczne przestrzeni. ....	47
7) Prawo własności .....	47
8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa .....	47
9) Potrzeby interesu publicznego. ....	47
10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 ustawy]. ....	48
11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach (...) nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. ....	50
12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	51
2. Informacja w zakresie ust. 3 ustawy. ....	52
3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy. ....	53
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA; .....</b>	<b>53</b>
<b>IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>54</b>
<b>V. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>54</b>

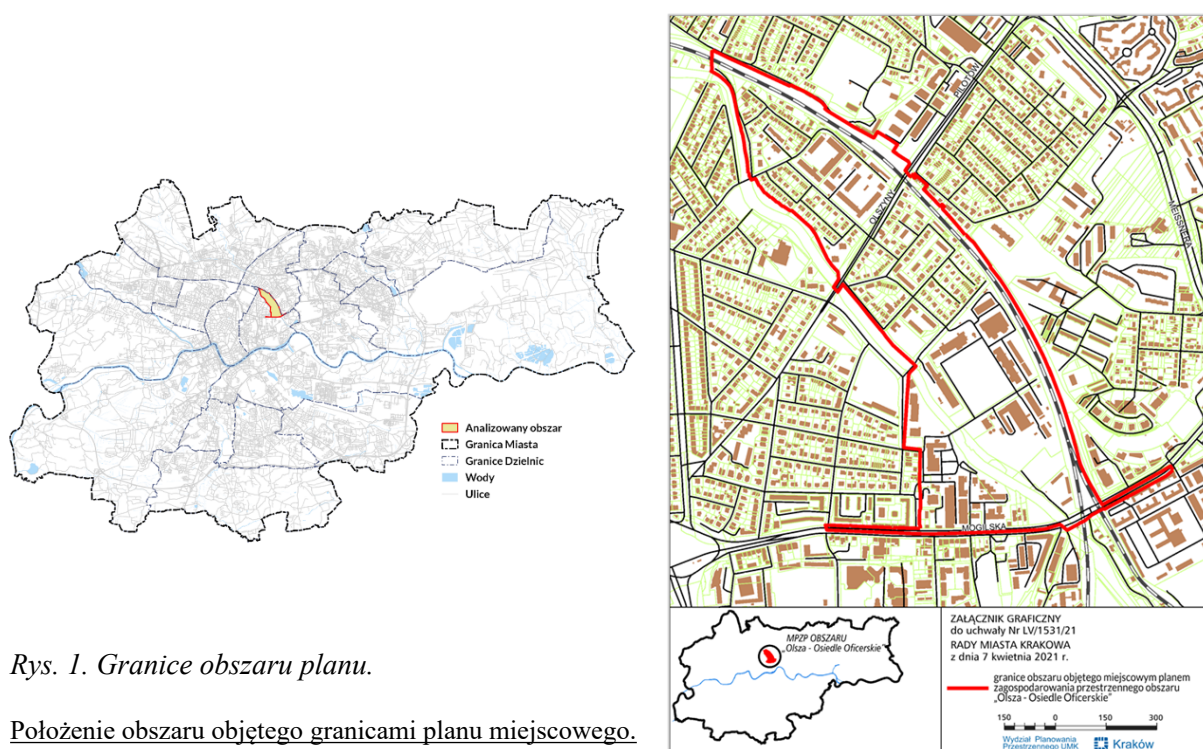
## I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

### 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr LV/1531/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” została opracowana: *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Białucha”*, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium.



Rys. 1. Granice obszaru planu.

Położenie obszaru objętego granicami planu miejscowego.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 60,5 ha, położony jest po północnej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy II Grzegórzki oraz w niewielkiej części na terenie Dzielnicy III Prądnik Czerwony (fragment ul. Mogiłskiej oraz fragment ul. Pilotów). Granice obszaru analizowanego, obejmują swym zasięgiem fragmenty dwóch obrębów ewidencyjnych (5 i 6) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Obszar planu określa:

**od północnego - wschodu oraz od wschodu** – linia kolejowa nr 100 Kraków Mydlniki - Kraków Bieżanów i 947 Kraków Olsza - Kraków Łęg, następnie ul. Mogiłska

**od południa** – ul. Mogiłska

**od zachodu** – ul. Rymarska, fragment ul. Moniuszki i ul. Janusza Supniewskiego

**od południowego zachodu** – rzeka Białucha.

### 2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane planem miejscowym to kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, z uwzględnieniem relacji z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługi komunikacyjnej i powiązaniem z układem komunikacyjnym miasta.

Sporządzona analiza wskazała, że przystąpienie do sporządzania planu było celowe i uzasadnione. Pozwoli stworzyć warunki formalno-prawne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru w zgodzie z zasadą ładu przestrzennego oraz harmonijnego rozwoju tego rejonu miasta. Umożliwi kontrolę zmian w zagospodarowaniu, by zapobiec niekorzystnym przekształceniom obszaru, jakie potencjalnie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem planu jest:

- uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji, wraz z ciągami pieszymi, które połączą te tereny;
- integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru ze strukturą miasta, w tym zwiększenie dostępności komunikacyjnej, także kolejowej;
- ochrona istniejących zespołów zieleni międzyblokowej jako obszarów integracji przestrzeni publicznych;
- ochrona obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji, oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.7), w którym określono m. in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), a także oparto na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem struktury własności gruntów,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- uwarunkowaniach komunikacyjnych oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,
- wytycznych wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wytycznych instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu,
- monografii „*Osiedle Urzędnicze w Krakowie. Urbanistyka i architektura 1924 – 1942*” M. Motaka, Wydanie Drugie i rozszerzone. Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki. Kraków 2020.
- innych opracowaniach (*Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Programie Ochrony Powietrza dla Województwa Małopolskiego, Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa, Rejestrze Zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków, Programie Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa, Programie ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Krakowa na lata 2019-2023, Programie Ograniczenia Niskiej Emisji dla Krakowa, Założeniach do planu zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na lata 2014-2029, planach obowiązujących w sąsiedztwie, koreferacie planu „Olsza – Osiedle Oficerskie” - prof. dr hab. inż. arch. Macieja Motaka*).

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają również wskazania zawarte w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz analizie i opracowaniu wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym *Syntezę Uwarunkowań wraz z Analizą i oceną stanu istniejącego*, a także podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

Podstawową merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych projektu planu jest Studium oraz przepisy odrębne.

### **3. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.**

#### **1) Charakterystyka obszaru**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „*Olsza – Os. Oficerskie*” znajduje się w strukturalnych jednostkach urbanistycznych nr 10 Olsza oraz na niewielkich fragmentach w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 11 Grzegórzki, 28 Czyżyny, 25 Prądnik Czerwony i 27 Ugorek .

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego cechuje średnia intensywność zabudowy, choć jest on w przeważającej części zainwestowany.

Za koreferatem planu „*Olsza – Osiedle Oficerskie*” autorstwa prof. dr hab. inż. arch. Macieja Motaka:

W terenie objętym mpzp. Olsza – Os. Oficerskie widnieje wyraźny podział „*na trzy główne (...) rejonu różniące się między sobą dominującym sposobem zagospodarowania i użytkowania. (...) Rejonu te odpowiadają*

częściom planu: północnozachodniej, środkowej, południowo-wschodniej.” Ulice Olszyny i Farmaceutów wyznaczają granice pomiędzy nimi.

„W części północno-zachodniej obszaru objętego planem występuje przede wszystkim funkcja mieszkaniowa o różnorodnych typach i formach zabudowy, z określonym udziałem innych funkcji (zwłaszcza usługowej), z pewnymi uwarunkowaniami historycznymi.

Część środkowa obszaru objętego planem, położona pomiędzy ulicami Olszyny a Farmaceutów (w szczególności obszar dawnego Osiedla Urzędniczego pomiędzy ulicami Olszyny a Lotniczą), o funkcjach głównie mieszkaniowych i częściowo usługowych, posiada istotne uwarunkowania historyczne oraz oryginalne i częściowo nadal czytelne założenia kompozycyjne.

Część południowo-wschodnia obszaru objętego planem jest zdominowana przez funkcję przemysłową, produkcyjną, ze stosunkowo niewielkim udziałem innych funkcji, z pewnymi uwarunkowaniami historycznymi.

We wszystkich trzech rejonach występują, nierównomiernie rozmieszczone, zasoby zieleni.”

W południowej części obszaru, pomiędzy ul. Mogiłską i ul. Farmaceutów przeważają budynki o charakterze usługowym i przemysłowym. W środkowej i północnej części analizowanego obszaru (na północ od ul. Farmaceutów) występuje głównie zabudowa mieszkaniowa: wielorodzinna (2-3 kondygnacyjna, 5-kondygnacyjna, 11-kondygnacyjna) oraz jednorodzinna (w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) z zielenią przydomową. Zabudowa usługowa w tej części obszaru zlokalizowana jest przede wszystkim w rejonie ul. Łukasiewicza.

Ulice Olszyny i Lotnicza rozgraniczają teren historycznej części osiedla Urzędniczego.

Budynki usytuowane są w otoczeniu zieleni (przydomowej i przyblokowej).

Na terenie objętym opracowaniem można dostrzec wiele otwartych widokowych jak np. na rzekę Białuchę zarówno na odcinku ul. Bolesława Chrobrego w kierunku południowym, ul. Olszyny w kierunku południowym, czy w kierunku północnym z ul. Farmaceutów, lub otwarcie w głąb osiedla Urzędniczego w osi ul. Józefa Narzymskiego czy Lotniczej.

## 2) Powiązania zewnętrzne

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – z wyjątkiem jednego obszaru:

w południowo zachodniej części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olsza – Osiedle Oficerskie” **znajduje się fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - ETAP A – 60 (UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - ETAP A - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561).**

W sąsiedztwie mpzp „Olsza – Osiedle Oficerskie” **obowiązują** następujące plany miejscowe:

od północnego – wschodu :

a) mpzp obszaru „**Olsza**”, obowiązujący od dnia 28 listopada 2019 r. (*Uchwała Nr XXVII/613/19 RMK z dnia 23 października 2019 r.*);

od południowego wschodu :

b) mpzp obszaru „**Mogiłska - Chalupnika**”, obowiązujący od 22 lutego 2013 r. (*Uchwała Nr LXIV/929/13 RMK z dnia 9 stycznia 2013 r.*);

c) mpzp obszaru „**Lema – Staw Dąbski**”, obowiązujący od 30 grudnia 2016 r., (*Uchwała Nr LIX/1286/16 RMK z dnia 7 grudnia 2016 r.*);

od południa :

d) mpzp obszaru „**Dąbie**”, obowiązujący od 3 lipca 2021 r., (*Uchwała Nr LIX/1738/21 RMK z dnia 9 czerwca 2021 r.*);

e) mpzp obszaru „**dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - ETAP A - 61**”, obowiązujący od 18.10.2018r., (*Uchwała Nr CIX/2894/18 RMK z dnia 12 września 2018r.*);

f) mpzp obszaru „**Cystersów**”, obowiązujący od 26 marca 2013 r., (*Uchwała Nr LXVIII/977/13 RMK z dnia 27 lutego 2013 r.*);

od zachodu :

g) mpzp obszaru „**Osiedle Oficerskie**”, obowiązujący od 14 stycznia 2013 r., (*Uchwała Nr LXII/888/12 RMK z dnia 5 grudnia 2012 r.*);

h) mpzp obszaru „**dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - ETAP A - 60**”, obowiązujący od 18.10.2018 r., (*Uchwała Nr CIX/2894/18 RMK z dnia 12 września 2018 r.*);

od wschodu :

i) mpzp „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – etap A obszar nr 59”, obowiązujący od 18.10.2018 r., (*Uchwała Nr CIX/2894/18 RMK z dnia 12 września 2018 r.*);

### 3) Powiązania komunikacyjne

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru sporządzanego planu miejscowego z otoczeniem, związane są z prowadzącymi do centrum ulicami Mogilską i Olszyny. Drogi te umożliwiają połączenia komunikacyjne zarówno wewnątrz obszaru, jak i terenów zewnętrznych.

Dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej zapewniony jest poprzez podstawowy układ drogowy, składający się z :

- **dróg zbiorczych:** ul. Mogilskiej – drogi o znaczeniu ponadlokalnym (droga powiatowa), łączącej Rondo Mogilskie z aleją Jana Pawła II i ul. Olszyny – drogi o znaczeniu ponadlokalnym (drogi powiatowej), łączącej ul. Józefa Brodowicza z ul. Pilotów;
- **dróg lokalnych:** ul. Ignacego Łukasiewicza – drogi gminnej, łączącej ul. Olszyny z ul. Bolesława Chrobrego i ul. Bolesława Chrobrego - drogi gminnej, łączącej ul. Ignacego Łukasiewicza z ul. Grochowską i aleją płk. Władysława Beliny – Prażmowskiego.

Układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej : ul. Stefana Otwinowskiego, ul. Dukatów, ul. Kąt, ul. Łukasza Cieplińskiego, ul. Lesista, ul. Józefa Narzymskiego, ul. Nadbrzeżna, ul. Lotnicza, ul. Kryniczna, ul. Farmaceutów, ul. Stanisława Moniuszki, ul. Janusza Supniewskiego, połączone z układem drogowym podstawowym.

Cały układ drogowy uzupełniają dodatkowo drogi wewnętrzne: sięgacz z ul. Dukatów, sięgacz z ul. Bolesława Chrobrego, ul. Bratkowa, ul. Stokrotek.

Południowa część obszaru planu znajduje się w zasięgu obsługi komunikacji zbiorowej szynowej, przez linie tramwajowe, kursujące w ciągu ulicy Mogilskiej.

Północna część obszaru planu znajduje się w zasięgu obsługi przez linie tramwajowe, kursujące w ciągu ulicy Rakowickiej do pętli Cmentarz Rakowicki.

Północna i centralna część obszaru planu znajduje się w zasięgu obsługi komunikacji zbiorowej kołowej, przez linie autobusowe, kursujące w ciągu ulic Olszyny, Ignacego Łukasiewicza oraz Bolesława Chrobrego.

Cały obszar planu graniczy z terenem kolejowym. Wzdłuż północno-wschodniej granicy przebiegają linie kolejowe nr: 100 Kraków Mydlniki – Kraków Bieżanów oraz 947 Kraków Olsza – Kraków Łęg.

W drogach publicznych znajdują się ścieżki rowerowe.

### 4) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne

Obszar planu jest prawie w całości zainwestowany. Na jego terenie znajduje się zabudowa jednorodzinna oraz zabudowa wielorodzinna, usługowa oraz przemysłowa. Zieleni obszaru opracowania reprezentowana jest głównie przez zieleni towarzyszącą terenom zabudowanym - porasta przestrzenie międzyblokowe, a także towarzyszy zabudowie jednorodzinnej, tworząc skwery, zieleńce bądź ogródki przydomowe, stanowi również izolację od torów kolejowych. Przydomowe ogródki stwarzają możliwości migracji małych zwierząt takich jak wiewiórki czy jeże. Cenna zieleni wysoka towarzyszy również zabudowie usługowo-przemysłowej i usługowej. Szczególnie istotne znaczenie ma zieleni rozciągająca się wzdłuż Białuchy, są to obszary o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Rzeka Prądnik (Białucha) przepływa przez południową część obszaru planu oraz wzdłuż zachodniej jego granicy (wzdłuż której znajdują się tereny parku rzeczno, którego granice wskazane są w Studium). **Park rzeczny Białuchy wraz z sąsiadującymi terenami zieleni stanowi ważną strefę kształtowania systemu przyrodniczego oraz korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym.**

### 5) Chłonność terenu – możliwości inwestycyjne

Możliwość rozwoju obejmuje w całym obszarze uzupełnienie istniejącej zabudowy, w tym nadbudowę lub rozbudowę części istniejących budynków.

Ponadto dla obszaru planu w Studium zostały zawarte m.in. takie wskazania:

*„Istniejąca zabudowa usługowa o charakterze naukowo-badawczym wzdłuż ul. Ignacego Łukasiewicza do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*

*Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Mogilskiej i ul. Rymarskiej do utrzymania i rozwoju jako tereny przemysłu i usług;*

*Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Farmaceutów do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej;*

*Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno - usługowym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Mogilskiej;”*

W związku z powyższym nowe zainwestowanie związane będzie z funkcjami usługowymi oraz mieszkaniowymi wielorodzinnymi w wymienionych wyżej rejonach.

### 6) Ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych:

OZNACZENIE I NAZWA TERENU	WSKAŹNIK TER. BIOL. CZYNNEGO	WSKAŹNIK INTENS. ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
---------------------------	------------------------------	---------------------------	------------------------------

mpzp DWOPMK - ETAP A: 60.WS.2, 60.WS.3 – <b>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod cieki wodne, rowy, kanały, zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną	minimalny 90%	---	5 m
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	-----	-----

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A zawiera następujące zapisy dla wymienionych terenów:

- § 8 ust 17: *W obszarach nr: (...) 60, (...), występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunkach planu. Obszary te obejmują pokazane na mapach zagrożenia powodziowego tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz tereny pomiędzy brzegiem rzeki a wałem przeciwpowodziowym.*
- § 44 ust 1: *Wyznacza się Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: (...) 60.WS.2, 60.WS.3, (...) o podstawowym przeznaczeniu pod cieki wodne, rowy, kanały, zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną.*
- § 44 ust 2: *Dopuszcza się lokalizację: 1) budowli służących ochronie ptactwa wodnego; 2) pomostów.*
- § 44 ust 5: *W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:*
  - 1) *zakaz lokalizacji budynków;*
  - 2) *zakaz zalądowywania zbiorników wodnych;*
  - 3) *dopuszczenie uregulowania i umocnienia linii brzegowych z zastosowaniem wyłącznie faszyny, drewna i kamienia naturalnego (w tym koszy siatkowo-kamiennych);*
  - 4) *minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %;*
  - 5) *maksymalna wysokość zabudowy: 5m.*

## 7) Wytyczne konserwatorskie

Ulice Olszyny i Lotnicza rozgraniczają teren historycznej części osiedla Urzędniczego, gdzie znajdują się liczne zabytkowe wille. W książce „Osiedle Urzędnicze w Krakowie. Urbanistyka i Architektura 1924 - 1942” Pan Maciej Motak opisuje historię osiedla:

*„Położone nad rzeką Białuchą Osiedle Urzędnicze w Krakowie powstało w okresie międzywojennym. Plan osiedla, sporządzany w 1924 r. przez inżyniera Mariana Lenka, uczynił je oryginalnym przykładem przedmieścia ogrodowego o świetnej, chociaż obecnie częściowo już zatartej, kompozycji urbanistycznej. Większość spośród 28 budynków, które do 1939 roku zaprojektowali krakowscy architekci i budowniczowie ( m.in. Kazimierz Baranowski, Franciszek Korfel, Edward Litwin, Henryk Ritterman, Edward Skawiński), zachowała się do dzisiaj i stanowi zbiór skromnych, lecz wartościowych dzieł architektury o rozmaitej stylistyce – zarówno tej bardziej tradycyjnej, jak i nowoczesnej. (...) Wybuch II wojny światowej w 1939 roku zatrzymał rozwój osiedla, a przeprowadzona w 1942 roku linia kolejowa rozdzieliła je na dwie nierówne części. Po wojnie przestrzeń uległa znacznym przemianom, a jego nazwa – stopniowemu zapomnieniu”.*

Za koreferatem:

*„Pewną słabością i zarazem nieściłością planu, Olsza - Osiedle Oficerskie" jest... jego tytuł - nazwa. W najmniejszym nawet stopniu zasięg planu nie dotyczy obszaru historycznego Osiedla Oficerskiego, a w niewielkim jedynie stopniu dotyczy historycznego obszaru Olszy.*

*Z jednej strony zrozumiała może być idea podkreślenia porządkującego i częściowo łącznikowego charakteru planu, opracowanego dla obszaru położonego pomiędzy, między innymi, istniejącymi i obowiązującymi planami „Olsza" i „Osiedle Oficerskie". Z drugiej strony, z punktu widzenia toponimii oznacza to - niestety! - nie skorzystanie z możliwości wprowadzenia do obiegu planistyczno-urzędowego nazwy „Osiedle Urzędnicze". Jest to ważna miejscowa nazwa historyczna, której geneza sięga CO najmniej 1924 roku i która przez kilka dekad pozostawała w powszechnym użyciu (analogicznymi przykładami w Krakowie są np. znane i używane do dzisiaj nazwy Osiedle Oficerskie i Cichy Kącik). Ta cenna nazwa historyczna stopniowo zanikała od lat 50. XX wieku aż do drugiej dekady XXI wieku i obecnie jest niemal zapomniana. W kilku ostatnich latach jest przywracana - powoli i z trudem, ale z widocznymi już pierwszymi efektami. „Osiedle Urzędnicze" jest najbardziej charakterystyczną nazwą na całym obszarze objętym planem, a przy tym nie zastosowaną dotychczas w nazwie żadnego innego planu miejscowego.”*

*„Oprócz najważniejszego projektu - Osiedla Urzędniczego (1924, proj. Marian Lenk) – na układ funkcjonalno-przestrzenny obszaru objętego planem wpływ wywarło kilka innych projektów: zespołu fabrycznego (1931 i później), zespołu budynków jednorodzinnych między Osiedlem Urzędniczym a zakładami farmaceutycznymi (1958, proj. K. Bień), Osiedla Nad Białuchą (1965, proj. M. Ratayska), zespołu budynków wielorodzinnych (1967, proj. S. Golonka), zespołu budynków wielorodzinnych przy ulicach Krynicznej i Lotniczej (1967, proj. H. Malinowska), jak również wiele innych, mniejszych planów i projektów.”*

W obszarze planu znajduje się 27 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

1. Willa z ogrodem pod adresem Otwinowskiego Stefana 20. Czas powstania: ok. 1925 r.
2. Willa z ogrodem pod adresem Chrobrego Bolesława 35. Czas powstania: ok. 1925 r.
3. Dom z ogrodem pod adresem Chrobrego Bolesława 43/Dukatów 2. Czas powstania: ok. 1925 r.
4. Dom, ogród, ogrodzenie (częściowo zdemontowane) pod adresem Chrobrego Bolesława 45. Czas powstania: ok. 1925 r.
5. Kapliczka z figurą Św. Antoniego. Zbudowana pod koniec XIX w., w 2019r zakonserwowana (wykonana figura św. Antoniego ze sztucznego kamienia wg modelu autorstwa Marzeny Marczyk). pod adresem: ul. Bolesława Chrobrego naprzeciwko 45
6. Instytut Nafty i Gazu - hala produkcyjna pod adresem Ignacego Łukasiewicza 1/Olszyny. Czas powstania: I. 50 XX w.
7. Dom z ogrodem pod adresem Olszyny 1. Czas powstania: ok. 1928 r.
8. Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 2. Czas powstania: koniec lat 50. XX wieku.
9. Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 3. Czas powstania: 1955 - 1956 r.
10. Willa „bliźniak”, ogród pod adresem Olszyny 5. Czas powstania: ok. 1955 -1957r.
11. Willa „bliźniak”, ogród pod adresem Lesista 10/Olszyny 6. Czas powstania: ok. 1955 -1957r.
12. Willa z ogrodem pod adresem Lesista 7/Olszyny 8. Czas powstania 1934-1935 r.
13. Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 9. Czas powstania: 1933-1934 r.
14. Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 10. Czas powstania: ok. 1958 - 1962 r.
15. Dom z ogrodem pod adresem Olszyny 11. Czas powstania: 1929 - 1930 r.
16. Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 12. Czas powstania: 1928 r.
17. Willa z ogrodem pod adresem Lesista 8. Czas powstania: ok. 1935 r.
18. Dom z ogrodem pod adresem Lesista 5. Czas powstania: 1933-1934 r.
19. Dom pod adresem Narzymskiego Józefa 8. Czas powstania: 1931-1932 r.
20. Willa, ogród pod adresem Narzymskiego Józefa 22. Czas powstania: ok. 1929 - 1930 r.
21. Willa „Sielanka”, ogród pod adresem Narzymskiego Józefa 28. Czas powstania: 1934-1935 r.
22. Dom pod adresem Narzymskiego Józefa 5. Czas powstania: 1939-1942 r.
23. Dom z ogrodem pod adresem Narzymskiego Józefa 11. Czas powstania: ok. 1962 r.
24. Dom z ogrodem pod adresem Lotnicza 6. Czas powstania: 1929 - 1930 r.
25. Dom z ogrodem pod adresem Lotnicza 16. Czas powstania: 1931-1933 r.
26. Willa z ogrodem pod adresem Lotnicza 24. Czas powstania: 1936 r.
27. Dom pod adresem Mogilska 86. Czas powstania: 1929 r.

W obszarze planu nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Materiał pozyskany z Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków i od Wojewódzkiego Małopolskiego Konserwatora Zabytków wykorzystano do opracowania ustaleń planu.:

#### Projekt planu

- **Miejski Konserwator Zabytków**

Zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków (pismo z dnia 23.09.2023r znak: KZ-02.4120.7.52.2022) obszar ww. planu jest położony poza strefą nadzoru archeologicznego i nie ma na nim zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych.

- **Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie**

Projekt planu w **edycji z listopada 2022 r** został uzgodniony Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2022 r (znak: ZN-II.5150.190.2022.EAP) z następującymi uwagami:

1. W odniesieniu do § 7 ust. 7 projektu tekstu planu miejscowego, określającego zasady kształtowania dachów w zakresie doświetlenia poddasza, należy dopuścić możliwość stosowania lukarn i odpowiednio uzupełnić tekst planu miejscowego, ustalając regulacje dotyczące zasady ich lokalizacji i formę lukarn.

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zrezygnować z nakazu stosowania blachodachówki, o której jest mowa w § 7 ust.7 pkt 4 lit. a) projektu tekstu planu miejscowego.

3. Z ustalenia w § 10 ust. 3 projektu tekstu planu miejscowego wynika, iż dopuszczalna jest rozbudowa części podziemnych budynków ujętych w ewidencji zabytków bez zastrzeżeń. Należy zrezygnować z ww. ogólnego dopuszczenia lub wskazać obiekty zabytkowe, do których ta regulacja może mieć zastosowanie.

4. Z ustalenia w § 10 ust. 2 projektu tekstu planu miejscowego w związku z zasadami kształtowania dachów, określonymi w § 7 ust. 7 pkt 5 lit. a i b wynika, iż dopuszcza się doświetlenie poddaszy i pomieszczeń na ostatnich



kondygnacjach poprzez stosowanie okien połaciowych w dwóch poziomach. Należy zrezygnować z ww. ogólnego dopuszczenia lub wskazać obiekty zabytkowe, których ta regulacja może mieć zastosowanie.

5. W odniesieniu do projektu tekstu planu miejscowego należy uzupełnić ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie dopuszczenia paneli fotowoltaicznych na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, mając na uwadze dopuszczenie do lokalizowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachów budynków, niewidocznych z przestrzeni publicznych oraz wyłączenie z lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

W odniesieniu do wskazań zawartych w ww. postanowieniu, w kolejnej edycji projektu planu w części naniesiono zmiany, a część zagadnień wyjaśniono:

**Ad.2, ad.3, ad.4**, zapisy zostały wprowadzone zgodnie z uwagami. Część, zgodnie z wyjaśnieniem nie została wprowadzona:

**Ad.1** Zabudowa obszaru objętego mpzp Olsza - Osiedle Oficerskie powstawała na przestrzeni XX i XXI wieku. Najstarsze obiekty w kwartale zawartym pomiędzy ulicami Stefana Otwinowskiego, Dukatów oraz Bolesława Chrobrego - pochodzą z lat 20 XX w. (ul. Stefana Otwinowskiego 20 oznaczony na rysunku planu symbolem E1 – 1925 r, ul. Bolesława Chrobrego 35 oznaczony na rysunku planu symbolem E2 – 1925 r, ul. Dukatów 2/ ul. Bolesława Chrobrego 43 oznaczony na rysunku planu symbolem E3 – 1925 r, ul. Bolesława Chrobrego 45 oznaczony na rysunku planu symbolem E4 – 1925 r).

Kwartal zawarty pomiędzy ulicami Stefana Otwinowskiego, Dukatów oraz Bolesława Chrobrego prawdopodobnie jest najstarszą częścią zurbanizowaną w obszarze planu. Wskazywało by na to datowanie ww. budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położenie ich przy pierwszej przeprawie mostowej nad rzeką Białuchą/Prądnikiem, nieopodal traktu (ul. Bolesława Chrobrego) prowadzącego do majątku Potockich – zespołu dworskiego na Olszy powstałego już I poł. XIX w. (w czasie II wojny Światowej w 1942r oddzielonego linią kolejową). Najstarsze budynki obok już wymienionych obudowują ul. Dukatów, tworząc ścisłą zabudowę pierzejową ulicy. Historycznie były to budynki przekryte dachami dwuspadowymi (sporadycznie czterospadowymi), jedno lub dwukondygnacyjnymi. Budynki jednokondygnacyjne zazwyczaj posiadały część poddasza użytkowego doświetlonego oknem umieszczonym w facjacie lub oknami w ścianach szczytowych, w obiektach dwukondygnacyjnych poddasze zazwyczaj było nieużytkowe i bez doświetlenia. Jak można zauważyć na historycznych zdjęciach lotniczych (np. z roku 1944) w obszarze tym forma lukarny występuje jedynie na budynku rezydencjalnym przy ul. Bolesława Chrobrego 35 jako element wspomagający główną formę doświetlenia poddasza tj. doświetlenia poprzez okna umieszczone w facjatach wysuniętych ryzalitów.

Późniejsza zabudowa tego kwartału (już powojenna) jest niejednorodna, budynki uzupełniające pierzeję przekrywane są dachami dwuspadowymi lub w latach późniejszych (jak 70/80 XX w) płaskimi. W latach 90 XX w. następuje dalszy etap uzupełniania zabudowy pierzejowej, dosyć zróżnicowany i intensywny. W części budynków wybudowanych w tym okresie - jak również powstałych współcześnie - poddasza użytkowe doświetlono oknami połaciowymi lub lukarnami. Występująca w obszarze forma lukarn nie stanowi dobrego przykładu jakości architektury, zazwyczaj są to przypadkowe, nie przystające do obiektów elementy (o różnych kątach nachylenia połaci dachowych, nie dbających o harmonię elewacji, elementy zbyt małe/drobne, lub zbyt duże stanowiące większą część dachu).

Aby uniknąć dalszej degradacji przestrzeni wskazane jest zastosowanie w obszarze planu doświetlenia poddaszy za pomocą okien połaciowych - najmniej ingerujących w przestrzeń otoczenia, lub działań zdecydowanych, urozmaicających bryłę budynku w sposób wyrazisty tj. za pomocą facjat umieszczonych w ryzalicie lub pseudoryzalicie - tym samym nawiązując do historycznie ukształtowanej w przedmiotowym obszarze architektury.

Równocześnie zauważyć należy, że projekt planu przewiduje wysokość budynków umożliwiającą nadbudowę obiektów o pełne kondygnacje, bez potrzeby organizowania dodatkowych powierzchni użytkowych w przestrzeniach poddaszy i doświetlania ich za pomocą lukarn-

Kwartal zabudowy zawarty pomiędzy ulicą Bolesława Chrobrego, rzeką Białuchą, linią kolejową, a ul. Olszyny ma odmienny charakter. Powstała tu zabudowa to w części północnej (od torów kolejowych do ul. Łukasiewicza) teren usługowo - przemysłowy. Obiekty usługowe mają formę modernistyczną, wielokondygnacyjne budynki przekryte są dachami płaskimi. Zabudowa Instytutu Nafty i Gazu - Państwowego Instytutu Badawczego pochodzi z lat 50 / 60 XX w. W południowej części obszaru północno – zachodniego mpzp Olsza - Osiedle Oficerskie tj. pomiędzy ul. Łukasiewicza a rzeką Białuchą zlokalizowane jest osiedle domów jednorodzinnych. Założenie urbanistyczne - osiedle „Nad Białuchą” powstałe w latach 60 XX w. autorstwa architekt Marii Ratayjskiej to układ modernistycznej zabudowy jednorodzinnej, zarówno budynków bliźniaczych jak też wolnostojących, dwukondygnacyjnych, zwieńczonych dachami płaskimi. Budynki, które przetrwały w pierwotnej formie posiadają dwie kondygnacje i przekryte są dachami płaskimi, natomiast część obiektów uległo przekształceniom, polegającym na nadbudowie lub rozbudowie. Pomimo tych przekształceń prosta forma brył nadal pozostaje czytelna, w większości również struktura dachów płaskich została zachowana, kontynuując pierwotny modernistyczny charakter zabudowy.

W całym kwartale występuje jedynie 6 obiektów zwieńczonych dachami połaciowymi, a na trzech z nich zastosowano doświetlenie poddasza poprzez lukarny. Zauważyć należy, że zdecydowanie forma ta jest obca dla modernistycznego osiedla i stanowi dysonans w przestrzeni wnętrza całego kwartału.

Środkowa część obszaru objętego mpzp Olsza - Osiedle Oficerskie, ujęta ramami ulicy Olszyny, rzeki Białuchy, ulicy Lotniczej i dalej Farmaceutów oraz linii kolejowej, stanowi część historycznie najcenniejszą. Jest to powstałe w latach dwudziestych XX w. założenie urbanistyczne Osiedla Urzędniczego. Dzięki badaniom prof. M. Motaka zawartym w szczegółowym opracowaniu poświęconym temu założeniu pt: "Osiedle Urzędnicze w Krakowie. Urbanistyka i Architektura

1924-1942”, możemy dokładnie prześledzić nie tylko historię samego założenia urbanistycznego, ale również każdego obiektu tu powstałego, a nawet zamierzonego. Cytując ww monografię : „Polożone nad rzeką Białuchą Osiedle Urzędnicze w Krakowie powstało w okresie międzywojennym. Plan osiedla, sporządzany w 1924 r. przez inżyniera Mariana Lenka, uczynił je oryginalnym przykładem przedmieścia ogrodowego o świetnej, chociaż obecnie częściowo już zatartej, kompozycji urbanistycznej. Większość spośród 28 budynków, które do 1939 roku zaprojektowali krakowscy architekci i budowniczowie ( m.in. Kazimierz Baranowski, Franciszek Korfel, Edward Litwin, Henryk Ritterman, Edward Skawiński), zachowała się do dzisiaj i stanowi zbiór skromnych, lecz wartościowych dzieł architektury o rozmaitej stylistyce – zarówno tej bardziej tradycyjnej, jak i nowoczesnej. (...) Wybuch II wojny światowej w 1939 roku zatrzymał rozwój osiedla, a przeprowadzona w 1942 roku linia kolejowa rozdzieliła je na dwie nierówne części. Po wojnie przestrzeń uległa znacznym przemianom, a jego nazwa – stopniowemu zapomnieniu”.

W obrębie historycznego układu osiedla urzędniczego tj pomiędzy ul. Olszyny, Nadbrzeżną , ul. Lotniczą, a torami kolejowymi, występująca zabudowa mieszkaniowa jest charakterystyczna dla okresu międzywojennego, występują tu zarówno budynki klasyczne w formie, nawiązujące do tradycji szlacheckiej, dworskiej (dachy dwu i czterospadowe, facjaty na wysuniętych ryzalitach lub pozornych ryzalitach zlokalizowanych na osi budynku) jak też nowoczesne, modernistyczne budynki, przekryte dachami płaskimi, z wysuniętymi półokrągłymi wykuszami, mocnymi horyzontalnymi podziałami. W przeważającej większości budynki zwieńczone są dachami połaciowymi, najczęściej doświetlenie poddaszy następuje poprzez okna znajdujące się w facjatach, znacznie rzadziej występują lukarny. Poza obiektami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków większość budynków przekryta jest dachami płaskimi. W opisanym kwartale występują tylko dwa budynki z dachami połaciowymi, na których można by zastosować budowę lukarn w celu doświetlenia poddasza.

W latach 1967 – 1972 międzywojenne założenie „dogęszczono” sześcioma typowymi budynkami wielorodzinnymi, pięciokondygnacyjnymi, przekrytymi dachami płaskimi, autorstwa arch. Stefana Golonki.

W latach 50 XX w przestrzeń osiedla uległa znacznym przemianom, wskutek nowej parcelacji z 1958 r powstała kolejna część osiedla – układ urbanistyczny autorstwa arch Krzysztofa Bienia. Założenie to zakładało budowę 16 budynków jednorodzinnych oraz dwóch zespołów budynków bliźniaczych, realizowanych według projektu typowego - modernistycznej kostki, dwukondygnacyjnej, przekrytej dachem płaskim. W znakomitej większości projekt został zrealizowany i zachowany do czasów współczesnych, choć z małymi wyjątkami, gdzie w sposób chaotyczny dogęszczono zabudowę realizując w latach 80/90 budynki szeregowe zwieńczone nowoczesną formą mansardy oraz nadmiernie rozrośnięte, zaburzające intensywność zabudowy całego osiedla bliźniaki. Całość współczesnego Osiedla Urzędniczego „wzbogacona” jest jeszcze trzema budynkami 5 kondygnacyjnymi wielorodzinnymi oraz dwoma niskimi pawilonami. Wszystkie przekryte dachami płaskimi.

Podobnie jak w przypadku części północnej obszaru mpzp Olsza - Osiedle Oficerskie, priorytetem planu jest uporządkowanie przestrzenne, a w przypadku Osiedla Urzędniczego ponadto ochrona historycznego układu oraz przywrócenie mu zasłużonego znaczenia i miejsca na mapie urbanistycznej Krakowa. Co za tym idzie, powinno się zatem stosować najwyższe standardy przy planowaniu i projektowaniu obiektów zlokalizowanych w jego granicach.

Istniejące obiekty historyczne, wpisane do ewidencji zabytków objęte są ochroną konserwatorską, również poprzez zapisy planu mówiące o ochronie bryły i gabarytu. Dzięki monografii prof. M. Motaka dysponujemy doskonałym materiałem ikonograficznym pozwalającym na prace służące ochronie konserwatorskiej, czy w razie potrzeby wierne odtworzenie obiektów architektonicznie zdewastowanych. Obiekty te są świadkami swojej epoki, natomiast zadaniem architektów i planistów jest takie kreowanie ram przestrzennych, by nowa zabudowa powstająca wśród tkanki historycznej, wpisywała się w wymagające otoczenie, współgrając formą, bryłą, gabarytem, równocześnie nie naśladowując jej, lecz pozostając obiektem sobie współczesnym. Stąd też, wykluczenie zastosowania formy lukarny z katalogu możliwości budowania przestrzeni architektonicznych.

Zauważyć należy, że projekt planu dopuszcza rozwiązania alternatywne: przewiduje wysokość budynków umożliwiającą nadbudowę obiektów o pełne kondygnacje (bez potrzeby organizowania dodatkowych powierzchni użytkowych w strefie poddasza i doświetlania ich za pomocą lukarn) lub też doświetlenia poddasza za pomocą okien połaciowych - najmniej ingerujących w przestrzeń otoczenia. Pozwala również na działania zdecydowane, urozmaicające bryłę budynku w sposób wyrazisty tj. za pomocą facjat umieszczonych w ryzalicie lub pseudoryzalicie - tym samym nawiązując do historycznie ukształtowanej w przedmiotowym obszarze architektury.

Na południe od ul. Farmaceutów, w stronę ul. Mogiłskiej rozciąga się trzeci obszar, który można wyodrębnić z planu Olsza – Osiedle Oficerskie, obszar zabudowy przemysłowo – usługowej.

Obszar ten zajmuje w głównej mierze zakład farmaceutyczny TEVA, obiekty zlokalizowane w jego granicach mają proste bryły i różnicowane wysokości, występują tu głównie dachy płaskie, z często zlokalizowanymi na nich świetlikami lub różnorodnymi instalacjami.

Odmienne zabudowa zlokalizowana jest przy ul. Mogiłskiej, są to trzy kamienice pochodzące z lat 30 XX w, o dachach połaciowych (jedna z nich posiada lukarny) oraz dwa parterowe budynki jednorodzinne z dachami połaciowymi i lukarnami, a także dwa obiekty usługowe.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa", zostały określone między innymi następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla omawianego obszaru: „Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Mogiłskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy” oraz „Tworzenie reprezentatywnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-usługowym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Mogiłskiej”. Dokument Studium również wskazuje, że istotną rolę w kształtowaniu struktury przestrzennej Miasta stanowią ciągi komunikacyjne o różnorodnych funkcjach, pełniące rolę m.in. głównych ciągów miejskich ( m.in. ul. Mogiłska – al. Jana Pawła II), stanowiących powiązania tkanki miejskiej pomiędzy centrami, obudowanych usługami o charakterze ogólnomiejskim, obsługiwanych przez komunikację zbiorową.

Wyznacza także: "Wysokość zabudowy (...) dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogiłskiej do 36 m".

Zatem zgodnie ze studium ul. Mogiłska jako jedna z głównych arterii miejskich Krakowa, powinna być reprezentacyjna, nowoczesna, o intensywnej obudowie, z wysokością zabudowy do 36m, oczywiście za wyjątkiem obiektu objętego ochroną konserwatorską - kamienicy wpisanej do ewidencji zabytków- ul. Mogiłska 86. Przy tak stawianych wytycznych dopuszczenie budowy lukarny wydaje się być zupełnie niezasadne, a wręcz niemożliwe również dla tej części obszaru objętego mpzp Olsza – Osiedle Oficerskie.

**Ad.5** .. Ze względu na charakter i parametry obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanych w obszarze planu tj. stosunkowo niedużą wysokość obiektów (co umożliwia wgląd na dachy z wyższych budynków sąsiednich), małe kwartały zabudowy (niejednokrotnie umożliwiające obserwację wszystkich elewacji budynków), przede wszystkim postrzeganie dachów jako piątej elewacji, nie zdecydowano się na dopuszczenie do lokalizowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachów budynków, niewidocznych z przestrzeni publicznych.

Aby nie zablokować całkowicie możliwości korzystania z urządzeń fotowoltaicznych dla nieruchomości objętych ochroną konserwatorską zdecydowano się nie wprowadzać zapisu wyłączającego z lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Zakaz taki skutecznie uniemożliwiłby zastosowanie powyższych urządzeń np. na dz.56/1 obr.6 - terenie Instytutu Nafty i Gazu gdzie zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - hala produkcyjna.

Następnie projekt został skorygowany i wysłany do ponownych uzgodnień.

Projekt planu w edycji z kwietnia 2023 r został przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie **uzgodniony bez uwag** Postanowieniem z dnia 15 maja 2023 r (znak: ZN-II.5150.64.2023.EAP).

W wyniku konieczności wprowadzenia zmian w tekście ustaleń oraz na rysunku planu wynikających z postanowienia dotyczącego terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (WKŚ pismo znak: BP-02-2.6721.402.97.2023.AJG) oraz korekty linii zabudowy i terenu kolejowego ( Urząd Transportu Kolejowego ( Urząd Transportu Kolejowego Pismo znak: DOP-WUPM.481.419.2023.2.WP) powstała kolejna edycja projektu planu poddana uzgodnieniom.

Projekt planu w edycji z czerwca 2023 r został przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie **uzgodniony bez uwag** Postanowieniem z dnia 17 lipca 2023 r (znak: ZN-II.5150.112.2023.EAP).

Następnie projekt planu został **wyłożony do publicznego wglądu w dniach 07.08.2023 r – 05.09.2023 r**. Do planu złożono uwagi i w wyniku rozpatrzenia części uwag projekt planu uległ zmianom.

**Powstała kolejna edycja projektu planu**. W wyniku ponowienia procedury planistycznej projekt planu podlegał ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu.

Ze względu na uwzględnioną uwagę zmieniającą parametry obiektu wpisanego do ewidencji zabytków projekt planu w edycji z grudnia 2023 r nie uzyskał uzgodnienia. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Postanowieniu z dnia 11 stycznia 2024 r (znak: ZN-II.5150.192.2023.EAP). nakreślił warunki uzgodnienia projektu:

1. W terenie MWni/U.1 , ul. Mogiłska 86 na projekcie rysunku planu miejscowego - należy zmienić przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ul. Mogiłskiej i wprowadzić obowiązujące linie zabudowy po obrysie budynku oznaczonego jako E 27 oraz dokonać zmiany maksymalnej wysokości zabudowy dla przedmiotowego terenu, o której mowa w § 33 ust.2 projektu tekstu planu miejscowego z 23,0 m na 18,0 m i stosownie skorygować wskaźnik intensywności zabudowy. Zatem, należy przywrócić ustalenie § 32 ust.2 projektu tekstu planu miejscowego oraz projektu rysunku planu dla terenu MWni/U.1 wg edycji z 30 czerwca 2023 r, uzgodnionej postanowieniem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17.07.2023r.

Z Uzasadnienia :

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał wnikliwej analizy poprzedniego projektu planu miejscowego, mając na uwadze sposób uwzględnienia zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także biorąc pod uwagę art. 17 pkt. 6 litera b tiret 2 i 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.).

W terenie oznaczonym jako MWni/U.1, ul. Mogiłska 86 usytuowany jest objęty ochroną konserwatorską zabytkowy dom ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek o cechach architektury modernistycznej powstał w 1929 r. wg projektu Józefa Karwata i mimo swojego cofniętego położenia względem ul. Mogiłskiej jest eksponowany w widoku z tej ulicy.

Należy podkreślić, iż rejon ul. Mogiłskiej - północno-wschodnia część Grzegórzek w okresie międzywojennym charakteryzował się intensywnym rozwojem przestrzennym, powstawały tutaj osiedla oficerskie i urzędnicze, zakłady przemysłowe i zabudowa mieszkaniowa.

W edycji projektu planu miejscowego z 30.06.2023 r, uzgodnionej postanowieniem MWKZ z dnia 17.07.2023 r. dla przedmiotowego terenu MWni/U.1, ul Mogiłska 86, przyjęto rozwiązanie planistyczne polegające na poprowadzeniu obowiązujących linii zabudowy po obrysie budynku oznaczonego jako E.27 i ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 18,0 m.

W aktualnie przedłożonej do uzgodnienia edycji projektu planu miejscowego, po uwzględnieniu uwagi wniesionej podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (07.08 - 5.09.2023 r.), nastąpiła istotna zmiana rozwiązania

planistycznego dla terenu MWni/U.1 ul. Mogilska 86, prowadząca do przesłonięcia chronionego zabytku od ul. Mogilskiej z uwagi na proponowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 23,0 m. Powyższa zmiana dotycząca terenu MWni/U.1 w projekcie planu miejscowego, budzi istotne zastrzeżenia, ponieważ świadek przemian urbanistycznych okresu międzywojennego tej części miasta może zostać przesłonięty od strony ul. Mogilskiej i nieczytelny we wnętrzu urbanistycznym tej ulicy, co w ocenie tu. Organu winno być skorygowane. Ze stanowiska Konserwatorskiego należy dążyć do zachowania wszelkiej wartościowej i historycznie ukształtowanej zabudowy przy ul. Mogilskiej, świadczącej o historii miasta i jego przekształcaniach.

W odniesieniu ustalenia § 32 ust.2 projektu tekstu planu miejscowego, w którym zakłada się możliwość lokalizacji nowej zabudowy o maksymalnej wysokości 23,0 m, zastrzeżenia budzi możliwość powstania przeskalowanej, dużej kubatury konkurującej pod względem gabarytu z domem przy ul. Mogilskiej 86 ujętym w gminnej ewidencji zabytków Krakowa.

Regulacje zaproponowane w ustaleniach projektu planu miejscowego dotyczące przekształceń zabudowy i zagospodarowania terenu MWni/U.1 do których zgłoszono zastrzeżenia w pkt.1 niniejszego postanowienia, stwarzają warunki do nieproporcjonalnej interwencji w chronione wartości wskazanego obiektu zabytkowego, ponieważ historycznie ukształtowana zabudowa terenu MWni/U.1, w szczególności ekspozycja bryły zabytkowego domu oddziałującej na wnętrza urbanistyczne mogą ulec niekorzystnym przekształceniom.

Organ konserwatorski realizując obowiązki wynikające z art.5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, polegające na przeciwdziałaniu zagrożeniom dla zabytków, jest zobowiązany do działań wyprzedzających i przewidywania sytuacji, które mogą mieć w przyszłości negatywne skutki dla zabytku.

W tym miejscu należy podkreślić, iż zgodnie z art. 19 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w planie miejscowym uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości: objętych formami ochrony wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, a także zadania ochronne w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 4 pkt. 6 cyt. ustawy) -przede wszystkim poprzez jednoznaczne ujawnienie istniejących zabytków i zapewnienie warunków prawnych do trwałego ich zachowania, zagospodarowania i utrzymania.

Warunkiem, na jakim może nastąpić uzgodnienie przedmiotowego projektu planu miejscowego będzie korekta projektu planu miejscowego odpowiednio o do zastrzeżeń zawartych w sentencji niniejszego postanowienia.

Reasumując, sposób ujęcia w przedłożonym projekcie planu miejscowego zagadnień dotyczących ochrony wymienionych wcześniej zabytków nie wypełnia normy prawnej przywołanych przepisów, w związku z powyższym należało stwierdzić jak w sentencji.

W odniesieniu do warunków zawartych w ww. postanowieniu, w kolejnej edycji projektu planu naniesiono zmiany. Następnie projekt został skorygowany i wysłany do ponownych uzgodnień.

Projekt planu w edycji ze stycznia 2024 r Postanowieniem z dnia 15 lutego 2024 r (znak: ZN-II.5150.14.2024.EAP), został uzgodniony bez uwag.

Następnie projekt planu został **wyłożony do publicznego wglądu w dniach 08.04.2024 -14.05.2024 r.** Do planu złożono uwagi i w wyniku rozpatrzenia części uwag wprowadzono zmiany w tekście ustaleń oraz na rysunku planu. Powstała kolejna edycja projektu planu.

W wyniku kolejnego ponowienia procedury (**edycja projektu planu po wyłożeniu z uwzględnionymi uwagami**), w lipcu 2024 r projekt planu został wysłany do ustawowego opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu w edycji z lipca 2024 r został uzgodniony bez uwag Postanowieniem z dnia 31 lipca 2024 r (znak: ZN-II.5150.133.2024.EAP).

Następnie projekt planu został **ponownie, częściowo wyłożony do publicznego wglądu w dniach 23.09.2024 r – 21.10.2024 r** . Do planu złożono uwagi, które nie zostały uwzględnione.

W konsekwencji projekt planu podlegający w lipcu 2024 r. opiniowaniu i uzgodnieniom ustawowym, a następnie na przełomie września i października wyłożeniu, w styczniu 2025 r. został skierowany do RMK do uchwalenia.

#### 4. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną oraz opracowanie ekofizjograficzne. Kierunki zagospodarowania obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: „Ocena stanu istniejącego i Synteza uwarunkowań”.

**Stan zagospodarowania :** Obszar sporządzanego planu miejscowego położony w północno-centralnej części miasta jest w przeważającej części zainwestowany. Obszar cechuje średnia intensywność zabudowy. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna skoncentrowana w centralnej i północnej części planu, w części południowej przeważają budynki o charakterze usługowym i przemysłowym. W obszarze znajdują się również budynki użyteczności publicznej, m. in. z zakresu: oświaty i nauki, opieki zdrowotnej, handlu, gastronomii, a także parkingi i miejsca postojowe, ciągi piesze oraz osiedlowe tereny zieleni urządzonej. Ważnym elementem mpzp Olsza Osiedle - Oficerskie jest przepływająca - od północy wzdłuż granicy, a na południu środkiem terenu objętego sporządzanym planem - rzeka Białucha.

W terenach możliwego rozwoju zainwestowania wskazuje się:

- zachowanie powiązań ekologicznych - ochrona terenów zieleni wzdłuż Białuchy, które powinny pozostać zachowane bez możliwości zabudowy oraz zagospodarowane jako park rzeczny,
- kształtowanie i utrzymanie zieleni towarzyszącej zabudowie, która poza funkcjami przyrodniczymi predysponowana jest do pełnienia funkcji społecznej – jako zieleń w najbliższym otoczeniu, pozytywnie wpływająca na użytkowników,
- ochrona historycznego układu urbanistycznego Osiedla Urzędniczego,
- utrzymanie funkcji mieszkaniowej wraz z usługami na poziomie lokalnym,
- możliwość przekształceń funkcjonalnych w obrębie terenów zabudowy usługowo - przemysłowej.

## 5. Bilans chłonności terenu.

Na potrzeby opracowania dokumentu dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy.

W projekcie planu założono orientacyjny przyrost zabudowy oraz wzrost liczby użytkowników /mieszkańców przy maksymalnym wykorzystaniu terenów budowlanych – zgodnie z przyjętymi w planie parametrami.

Możliwości **nowego zainwestowania** skoncentrowane są głównie w południowej części planu, tu na obszarze obecnych zakładów TEVA wyznaczono tereny o przeznaczeniu pod nową zabudowę mieszkaniową i usługową. Nowa zabudowa (choć na mniejszą skalę) może powstać także w północnej części planu, gdzie przy ul. Łukasiewicza wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej. Równocześnie możliwość rozwoju obejmuje w całym obszarze uzupełnienie istniejącej zabudowy, w tym nadbudowę lub rozbudowę części istniejących budynków.

## 6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Określone na etapie przystąpienia do sporządzenia planu cele, zdeterminowały przyjęte w nim rozwiązania. Zastosowane rozwiązania planistyczne mają umożliwić:

- uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji, wraz z ciągami pieszymi, które połączą te tereny;
- integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru ze strukturą miasta, w tym zwiększenie dostępności komunikacyjnej, także kolejowej;
- ochrona istniejących zespołów zieleni międzyblokowej jako obszarów integracji przestrzeni publicznych;
- ochrona obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczono w oparciu o wskazania Studium oraz uwarunkowań przestrzennych i prawnych - w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego.

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy z uwzględnieniem wskazań Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 10 i fragmenty 11, 28, 25 i 27) oraz w oparciu o kontekst przestrzenny i relacje z otaczającą zabudową.

Ponadto ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w innych aktach prawa miejscowego, obowiązującego w Gminie Miejskiej Kraków, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zasady obsługi parkingowej w projekcie planu ustalono w oparciu o Program obsługi parkingowej dla Miasta Krakowa przyjęty uchwałą Nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r.

Zasady w zakresie infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej w tym ograniczenia dotyczące lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne) wynikają ze wskazań i uzgodnień organów ochrony zabytków.

Uporządkowanie przestrzenne i kształtowanie zabudowy - ze względu na historyczne uwarunkowania, wskazania Studium oraz przyjęte cele planu wprowadzono takie regulacje, które pozwolą na zachowanie charakteru przestrzennego poszczególnych części objętych projektem planu. Przy ustalaniu parametrów i wskaźników zabudowy uwzględniono wskazania Studium, zawarte w kartach strukturalnych jednostek urbanistycznych. Przy ustalaniu wskaźnika intensywności zabudowy uwzględniono możliwości inwestycyjne (wynikające z konieczności zachowania terenu biologicznie czynnego) oraz przewidywanej ilości kondygnacji (wynikającej z konieczności zachowania wysokości nie powodującej zaburzeń w istniejącej strukturze przestrzennej i dostosowanej do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy). Przy ustalaniu wysokości istniejącej zabudowy oraz możliwości ewentualnych uzupełnień i nadbudowy, analizowano przekroje uzyskane z chmury punktów będącej wynikiem skanowania laserowego terenu.

Spełniając cele wyznaczenia terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom,

wyznaczono m. in. nowoprojektowane tereny parkowe ZP.1-ZP.11 (w tym tereny parku rzeczno Białuchy, którego granice wskazane są w Studium) oraz *wnętrze urbanistyczne Osiedla Urzędniczego*.

W celu integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszaru ze strukturą miasta wyznaczono m.in. nowe tereny dróg (w szczególności KDD.11 łącząca ul. Janusza Supniewskiego i ul. Płk. Stefana Łaszkiwicza - tereny po dwóch stronach nasypu kolejowego), ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu rowerowego (również trasa rowerowa biegnąca pod torami kolejowymi łącząca ul. Lotniczą z ul. Mariana Raciborskiego), a także wskazano miejsca lokalizacji przystanków kolejowych.

Wyznaczone na rysunku planu *strefy zieleni* wraz z ustaleniami zawartymi dla nich w planie będą obok innych ustaleń służyły ochronie istniejących zespołów zieleni międzyblokowej.

Dla zapewnienia ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i kształtowania krajobrazu kulturowego oraz ładu przestrzennego między innymi wprowadzono dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, *nakaz ochrony kształtu bryły i gabarytu budynku*, a także wyznaczono *wnętrze urbanistyczne os. Urzędniczego* wraz ze stosownymi ustaleniami/wymaganiami dla tej przestrzeni.

W całym obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustalono możliwość m. in. :

- przebudowy, a także remontu i odbudowy niezależnie od ustaleń planu – z wyłączeniem odbudowy w Terenach Komunikacji;
- rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami planu
- niezależnie od ustaleń planu – przebudowy i rozbudowy w zakresie:
  - pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami ,
  - docieplenia, dobudowy balkonów lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, z wyłączeniem obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- zmiany sposobu użytkowania poddaszy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym określonym w planie.

W projekcie planu wyznaczono również: obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, oraz strefę obniżonej wysokości zabudowy.

#### PROJEKT PLANU – SIERPIEŃ 2023

edycja do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia do 5 września 2023 r (WYŁOŻENIE I)

Ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określone w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Przejęte w projekcie planu parametry i wskaźniki dla zabudowy wynikają z ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 10) oraz istniejącego zainwestowania.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” wyznaczone zostały tereny inwestycyjne i do zainwestowania:

- **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną,
- **MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.4, MN/MWn.5, MN/MWn.6, MN/MWn.7, MN/MWn.8, MN/MWn.9** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MN/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub budynkami usługowymi,
- **MWn.1, MWn.2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MWn/U.1, MWn/U.3, MWn/U.5** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/U.2, MWn/U.4** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/Ui.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub obiektami budowlanymi usługowymi,
- **MWni/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi lub budynkami usługowymi,
- **MW.1** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,

- **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MW/U.1, MW/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi,
- **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.12, U.13, U.14, U.15** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **U.9, U.10, U.11** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii,
- **Uo.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania,
- **Up.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty,
- **US.1** - Teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane z zakresu sportu i rekreacji,
- **P/U.1, P/U.2** - Tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii lub produkcyjnymi, magazynowymi i magazynowymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi ,
- **KU.1, KU.2** – **Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów wraz z niezbędną infrastrukturą,
- **KK.1** - **Teren kolei**, o podstawowym przeznaczeniu pod teren komunikacji i infrastruktury kolejowej,
- **KP.1** - **Teren placu**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.

a także tereny nieinwestycyjne:

Tereny zieleni urządzonej:

- **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.12, ZP.13** – **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce,
- **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.4, ZPz.5** – **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
- **ZPi.1, ZPi.2, ZPi.3, ZPi.4** – **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni izolacyjną,
- **WS.1, WS.2, WS.3** – **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych** o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Białucha wraz z obudową biologiczną,

oraz **Tereny komunikacji** z podziałem na drogi publiczne klasy zbiorczej, zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, lokalnej i dojazdowej, a także drogi wewnętrzne i ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

*Tabela . Bilans terenów w projekcie planu.*



BILANS		
Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	6,95	11,49
MN/MWn	2,77	4,58
MN/U	0,08	0,13
MWn	0,91	1,50
MWn/U	0,67	1,11
MWn/Ui	2,32	3,84
MWni/U	0,17	0,28
MW	0,57	0,94
MWi	2,34	3,87
MW/U	4,43	7,32
U	8,94	14,79
Uo	0,19	0,31
Up	0,15	0,25
US	0,51	0,84
PU	6,34	10,48
ZP	3,01	4,98
ZPz	0,78	1,29
ZPi	0,35	0,58
WS	1,65	2,73

KDZT	1,73	2,86
KDZ	1,13	1,87
KDL	0,61	1,01
KDD	5,05	8,35
KDW	0,22	0,36
KDX	0,73	1,21
KU	0,24	0,40
KK	7,61	12,58
KP	0,03	0,05
<b>SUMA</b>	<b>60,48</b>	<b>100,00</b>

## PROJEKT PLANU – GRUDZIEŃ 2023

### edycja do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych - grudzień 2023 r

W wyniku uwzględnienia przez PMK uwag zgłoszonych do wyłożonego publicznie planu ustalenia projektu zostały skonstruowane ponownie i powstała kolejna edycja projektu planu. Procedura planistyczna została ponowiona – projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu.

Do projektu planu przekazanego do opiniowania i uzgodnień wprowadzone zostały następujące zmiany:

1. Wydzielono z dotychczasowego terenu **U.1** nowy teren **MN/U.1** – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej

- obniżono maksymalną wysokość zabudowy z 15m do 12m w przypadku zabudowy jednorodzinnej  
maksymalna wysokość zabudowy: a) dla zabudowy jednorodzinnej: 12m  
b) dla zabudowy usługowej: 15m
- obniżono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 1,2 do 0,8 w przypadku zabudowy jednorodzinnej  
wskaźnik intensywności zabudowy: a) dla zabudowy jednorodzinnej: 0,2 – 0,8  
b) dla zabudowy usługowej: 0,2 – 1,2

2. W terenie **MN/MWn.1** skorygowany został zasięg „strefy zieleni” w zakresie utrzymania ochrony ogrodu z jednoczesną możliwością lokalizowania miejsc postojowych na działce.

3. Wydzielono z dotychczasowego terenu **MN/MWn.1** (Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności), nowy teren **MWi.1** (Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej) z parametrami uwzględniającymi istniejącą zabudowę:

- min. wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %
- wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu MWi.1: 0,2 – 2,1
- maksymalna wysokość zabudowy w terenie MWi.1 : 15 m

4. Poszerzono teren **MW/U.2** w kierunku rzeki Białuchy po istniejącym zagospodarowaniu (zatoka postojowa).

5. W terenie **MWni/U.1**:

- Zmodyfikowano strefę zieleni m.in. w zakresie dostosowania do zmienionego przebiegu linii zabudowy.
- Wyznaczono nową linię zabudowy jako kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. Mogiłskiej (w odsunięciu od pasa drogowego) przy równoczesnej rezygnacji z obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wokół budynku objętego ochroną konserwatorską oznaczonego symbolem E 27.
- Wyznaczono nowe parametry dla terenu **MWni/U.1**:
  - wskaźnik intensywności zabudowy - z dotychczasowego 0,6– 0,9 na 0,6– 1,7
  - maksymalną wysokość zabudowy - z dotychczasowych 18 m na 23 m;
  - wskaźnik terenu biologicznie czynnego - pozostał bez zmian : 30 %.

6. ZMIANY W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PROJEKTU PLANU

- W terenie **MN.11**, **MN/MWn.8** , **MN/MWn.9** - zmniejszono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego z 50% do 40% - Studium wskazuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% i w takim zakresie parametr został zmieniony.
- Dla **MN/MWn.9** -Podniesiono maksymalną wysokość zabudowy z 12m do 13 m zrównując ją tym samym z maksymalną wysokością terenu sąsiedniego - **MWn/U.4**.
- Dla terenu **MW/U.1** – dopuszczono możliwość lokalizowania zabudowy usługowej wysokich technologii w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” wyznaczone zostały tereny inwestycyjne i do zainwestowania:

- **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinna,



- **MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.4, MN/MWn.5, MN/MWn.6, MN/MWn.7, MN/MWn.8, MN/MWn.9** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MN/U.1, MN/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub budynkami usługowymi,
- **MWn.1, MWn.2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MWn/U.1, MWn/U.3, MWn/U.5** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/U.2, MWn/U.4** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/Ui.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub obiektami budowlanymi usługowymi,
- **MWni/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi lub budynkami usługowymi,
- **MW.1** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5, MWi.6** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MW/U.1, MW/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi,
- **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.12, U.13, U.14, U.15** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **U.9, U.10, U.11** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii,
- **Uo.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania,
- **Up.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty,
- **US.1** - Teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane z zakresu sportu i rekreacji,
- **P/U.1, P/U.2** - Tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii lub produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi ,
- **KU.1, KU.2** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów wraz z niezbędną infrastrukturą,
- **KK.1** - Teren kolei, o podstawowym przeznaczeniu pod teren komunikacji i infrastruktury kolejowej,
- **KP.1** - Teren placu, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.

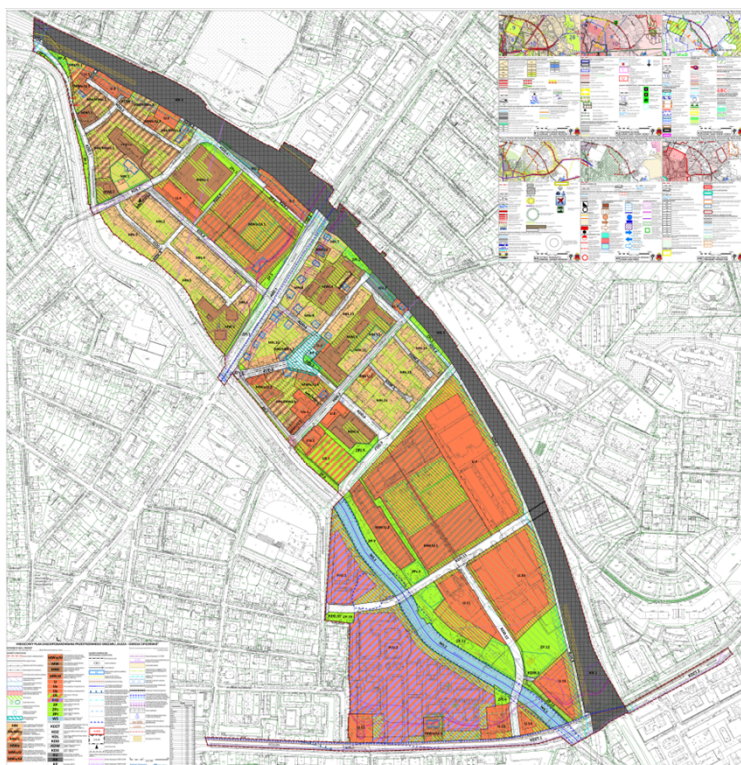
a także tereny nieinwestycyjne:

Tereny zieleni urządzonej:

- **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.12, ZP.13** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce,
- **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.4, ZPz.5** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
- **ZPi.1, ZPi.2, ZPi.3, ZPi.4** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną,
- **WS.1, WS.2, WS.3** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Białucha wraz z obudową biologiczną,

oraz **Tereny komunikacji** z podziałem na drogi publiczne klasy zbiorczej, zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, lokalnej i dojazdowej, a także drogi wewnętrzne i ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

*Tabela . Bilans terenów w projekcie planu.*



BILANS		
Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	6,95	11,49
MN/MWn	2,67	4,41
MN/U	0,18	0,30
MWn	0,91	1,50
MWn/U	0,67	1,11
MWn/Ui	2,32	3,84
MWni/U	0,17	0,28
MW	0,57	0,94
MWi	2,45	4,05
MWU	4,52	7,47
U	8,84	14,63
Uo	0,19	0,31
Up	0,15	0,25
US	0,51	0,84
P/U	6,34	10,48
ZP	2,91	4,81
ZPz	0,78	1,29
ZPi	0,35	0,58
WS	1,66	2,74
KDZT	1,73	2,86
KDZ	1,13	1,87
KDL	0,61	1,01
KDD	5,05	8,35
KDW	0,22	0,36
KDX	0,73	1,21
KU	0,24	0,40
KK	7,60	12,57
KP	0,03	0,05
<b>SUMA</b>	<b>60,48</b>	<b>100,00</b>

## PROJEKT PLANU – STYCZEŃ 2024

edycja do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych - styczeń 2024 r

W wyniku odmowy uzgodnienia projektu planu zawierającego zmiany dotyczące obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków (edycja z grudnia 2023r) przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, do projektu MPZP Olsza – Osiedle Oficerskie zostały wprowadzone zmiany zawarte w Postanowieniu z dnia 11 stycznia 2024 r (znak: ZN-II.5150.192.2023.EAP), Wprowadzenie wskazanych zmian było warunkiem uzgodnienia powyższego planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Do projektu planu przekazanego ponownie do uzgodnień (edycja STYCZEŃ 2024) wprowadzone zostały następujące zmiany:

1. W terenie **MWni/U.1** , ul. Mogilska 86 na projekcie rysunku planu miejscowego - zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ul. Mogilskiej i wprowadzono obowiązujące linie zabudowy po obrysie budynku oznaczonego jako E 27.
2. Dokonano zmiany maksymalnej wysokości zabudowy dla przedmiotowego terenu, o której mowa w § 33 ust.2 projektu tekstu planu miejscowego z 23,0 m na 18,0 m.
3. Stosownie skorygowano wskaźnik intensywności zabudowy.

Tym samym przywrócono ustalenie § 32 ust.2 projektu tekstu planu miejscowego oraz projektu rysunku planu dla terenu **MWni/U.1** wg edycji z 30 czerwca 2023 r, uzgodnionej postanowieniem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17.07.2023r.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” (edycja STYCZEŃ 2024) wyznaczone zostały tereny inwestycyjne i do zainwestowania:

- **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
- **MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.4, MN/MWn.5, MN/MWn.6, MN/MWn.7, MN/MWn.8, MN/MWn.9** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MN/U.1, MN/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub budynkami usługowymi,
- **MWn.1, MWn.2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MWn/U.1, MWn/U.3, MWn/U.5** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/U.2, MWn/U.4** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/Ui.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub obiektami budowlanymi usługowymi,
- **MWni/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi lub budynkami usługowymi,
- **MW.1** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5, MWi.6** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MW/U.1, MW/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi,
- **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.12, U.13, U.14, U.15** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **U.9, U.10, U.11** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii,
- **Uo.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania,
- **Up.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty,
- **US.1** - Teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane z zakresu sportu i rekreacji,
- **P/U.1, P/U.2** - Tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii lub produkcyjnymi, magazynowymi i magazynowymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi ,
- **KU.1, KU.2** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów wraz z niezbędną infrastrukturą,
- **KK.1** - Teren kolei, o podstawowym przeznaczeniu pod teren komunikacji i infrastruktury kolejowej,
- **KP.1** - Teren placu, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.

a także tereny nieinwestycyjne:

Tereny zieleni urządzonej:

- **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.12, ZP.13** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce,
- **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.4, ZPz.5** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
- **ZPi.1, ZPi.2, ZPi.3, ZPi.4** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną,
- **WS.1, WS.2, WS.3** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Białucha wraz z obudową biologiczną,

oraz **Tereny komunikacji** z podziałem na drogi publiczne klasy zbiorczej, zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, lokalnej i dojazdowej, a także drogi wewnętrzne i ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu

rowerowego.

BILANS		
Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	6,95	11,49
MN/MWn	2,67	4,41
MN/U	0,18	0,30
MWn	0,91	1,50
MWn/U	0,67	1,11
MWn/Ui	2,32	3,84
MWni/U	0,17	0,28
MW	0,57	0,94
MWi	2,45	4,05
MW/U	4,52	7,47
U	8,84	14,63
Uo	0,19	0,31
Up	0,15	0,25
US	0,51	0,84
P/U	6,34	10,48
ZP	2,91	4,81
ZPz	0,78	1,29
ZPi	0,35	0,58
WS	1,66	2,74
KDZT	1,73	2,86
KDZ	1,13	1,87
KDL	0,61	1,01
KDD	5,05	8,35
KDW	0,22	0,36
KDX	0,73	1,21
KU	0,24	0,40
KK	7,60	12,57
KP	0,03	0,05
<b>SUMA</b>	<b>60,48</b>	<b>100,00</b>

Projekt został skorygowany i wysłany do ponownych uzgodnień.

Następnie uzyskawszy stosowne uzgodnienia, **projekt planu tożsamy** z edycją do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych (STYCZEŃ 2024) podlegał **ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia do 14 maja 2024 r.**

#### PROJEKT PLANU – KWIECIEŃ 2024

edycja do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia do 14 maja 2024 r (WYŁOŻENIE II)

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia nie zmieniły się w porównaniu do edycji ze stycznia 2024 r. W projekcie planu miejscowego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” wyznaczone zostały:

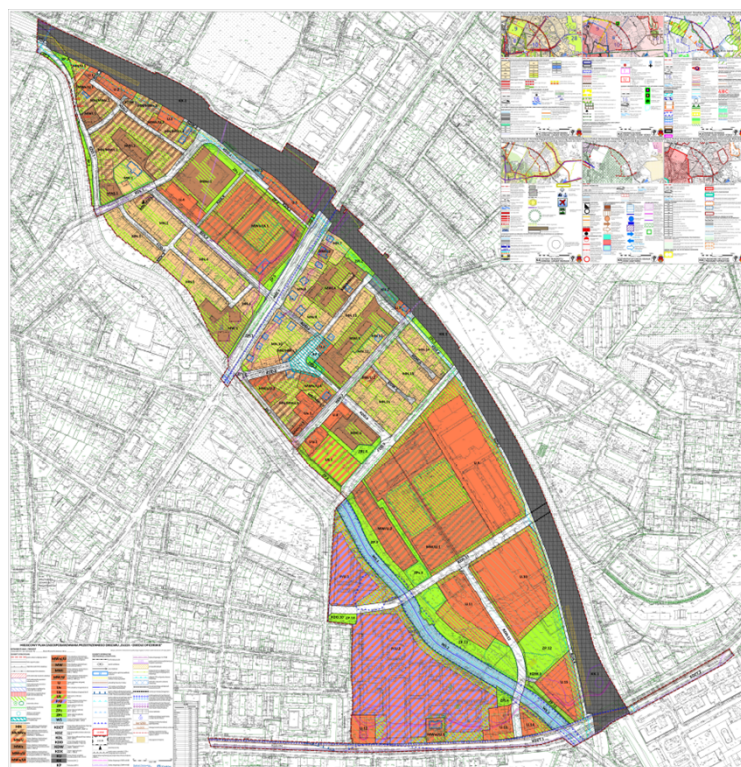
tereny inwestycyjne i do zainwestowania: **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16, MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.4, MN/MWn.5, MN/MWn.6, MN/MWn.7, MN/MWn.8, MN/MWn.9, MN/U.1, MN/U.2, MWn.1, MWn.2, MWn/U.1, MWn/U.3, MWn/U.5, MWn/U.2, MWn/U.4, MWn/Ui.1, MWni/U.1, MW.1, MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5, MWi.6, MW/U.1, MW/U.2, U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.12, U.13, U.14, U.15, U.9, U.10, U.11, Uo.1, Up.1, US.1, P/U.1, P/U.2, KU.1, KU.2, KK.1, KP.1,**

a także tereny nieinwestycyjne:

Tereny zieleni urządzonej: **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.12, ZP.13, ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.4, ZPz.5, ZPi.1, ZPi.2, ZPi.3, ZPi.4,**

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **WS.1, WS.2, WS.3**

oraz **Tereny komunikacji** .



Przeznaczenie	BILANS	
	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	6,95	11,49
MN/MWn	2,67	4,41
MN/U	0,18	0,30
MWn	0,91	1,50
MWn/U	0,67	1,11
MWn/Ui	2,32	3,84
MWni/U	0,17	0,28
MW	0,57	0,94
MWi	2,45	4,05
MW/U	4,52	7,47
U	8,84	14,63
Uo	0,19	0,31
Up	0,15	0,25
US	0,51	0,84
P/U	6,34	10,48
ZP	2,91	4,81
ZPz	0,78	1,29
ZPi	0,35	0,58
WS	1,66	2,74
KDZT	1,73	2,86
KDZ	1,13	1,87
KDL	0,61	1,01
KDD	5,05	8,35
KDW	0,22	0,36
KDX	0,73	1,21
KU	0,24	0,40
KK	7,60	12,57
KP	0,03	0,05
<b>SUMA</b>	<b>60,48</b>	<b>100,00</b>

Do tej edycji planu złożono uwagi: w terminie 27 pism zawierających 51 uwag, w tym 4 pisma nie stanowiące uwag. Rozpatrzono: 12 uwzględniono, 37 nieuwzględniono, 2 uwzględniono częściowo - *Zarządzenie Nr 1742/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Olsza - Osiedle Oficerskie", w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.*

W wyniku uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Krakowa części uwag zgłoszonych do wyłożonego publicznie projektu planu ustalenia projektu zostały skonstruowane ponownie i powstała kolejna edycja projektu planu. Wskutek kolejnego PONOWIENIA PROCEDURY – projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu.

PROJEKT PLANU – LIPIEC 2024

edycja do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych - lipiec 2024 r

Do projektu planu przekazanego do opiniowania i uzgodnień wprowadzone zostały następujące zmiany:

1. Usunięto drogę publiczną klasy dojazdowej – Teren **KDD.12** – zmieniono przeznaczenie dotychczasowego Terenu KDD.12 na części Terenów U.10, U.11, U.13, ZP.11, ZPi.4, WS.2.
2. W wyniku likwidacji Terenu **KDD.12** połączono Tereny U.13 i U.14 – powstał jeden Teren U.13.
3. Nastąpiła zmiana numeracji Terenów zabudowy usługowej : z **U.13** i **U.14** na U.13 oraz z U.15 na U.14.

4. W konsekwencji likwidacji Terenu **KDD.12** i połączenia Terenów **U.13** z **U.14** Teren **ZPi.4** poszerzono o „strefę zieleni” oraz obniżono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego z 90% na 80% - zapewnienie dostępu do drogi publicznej KDZT.1 (ul. Mogilska).
5. W nowym Terenie **U.13** ustalono nową linię zabudowy - zmieniono część przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
6. W wyniku usunięcia Terenu **KDD.12** skorygowany został obszar/zasięg Terenu **U.11** wraz z liniami zabudowy.
7. Skorygowano zasięg Terenu **U.10** oraz jego linii zabudowy.
8. Usunięto drogę wewnętrzną – Teren **KDW.5** – zmieniono przeznaczenie dotychczasowego Terenu **KDW.5** na część Terenu **ZP.11**.
9. Połączono Tereny **WS.2** i **WS.3**, tworząc jeden Teren **WS.2**.
10. Dla Terenu **MWn/U.4** zmieniono ustalenia warunków zagospodarowania terenu. Zmieniono parametry: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego z 50% na 40% oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 0,9 na 1,0.
11. Zmieniono zasady lokalizacji budynków w Terenie **U.12** - dopuszczono zabudowę bezpośrednio w granicy z działkami sąsiednimi.
12. Z Terenu **MN/MWn.3** wydzielono nowy Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oznaczony symbolem **MWn.1** oraz określono dla niego zasady zagospodarowania.
13. Nastąpiła zmiana numeracji Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności: z **MWn.1** na **MWn.2** oraz z **MWn.2** na **MWn.3**.

W projekcie planu miejscowego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” wyznaczone zostały tereny inwestycyjne i do zainwestowania:

- **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną,
- **MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.4, MN/MWn.5, MN/MWn.6, MN/MWn.7, MN/MWn.8, MN/MWn.9** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MN/U.1, MN/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub budynkami usługowymi,
- **MWn.1, MWn.2, MWn.3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MWn/U.1, MWn/U.3, MWn/U.5** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/U.2, MWn/U.4** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/Ui.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub obiektami budowlanymi usługowymi,
- **MWni/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi lub budynkami usługowymi,
- **MW.1** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5, MWi.6** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MW/U.1, MW/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi,
- **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.12, U.13, U.14** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **U.9, U.10, U.11** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii,

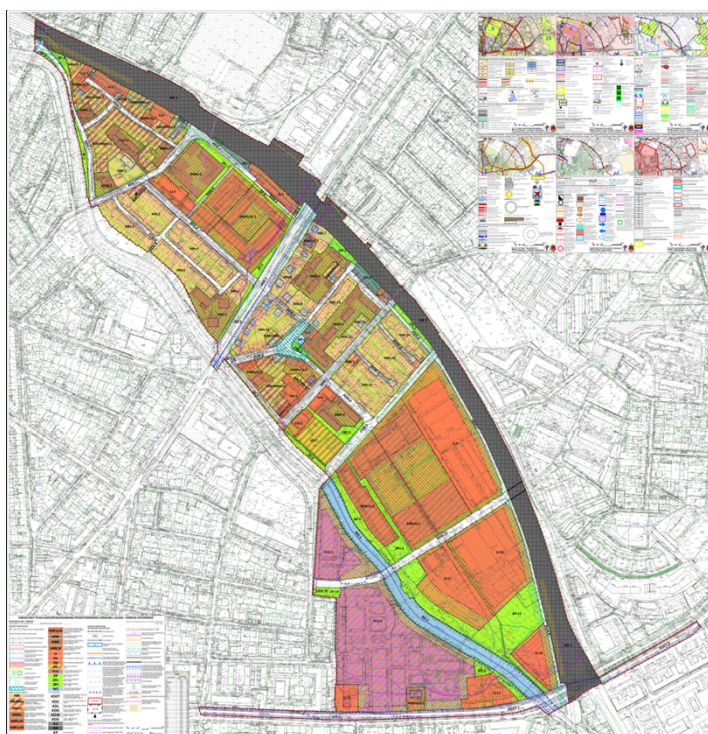
- **Uo.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania,
- **Up.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty,
- **US.1** - Teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane z zakresu sportu i rekreacji,
- **P/U.1, P/U.2** - Tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii lub produkcyjnymi, magazynowymi i magazynowymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **KU.1, KU.2** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów wraz z niezbędną infrastrukturą,
- **KK.1** - Teren kolei, o podstawowym przeznaczeniu pod teren komunikacji i infrastruktury kolejowej,
- **KP.1** - Teren placu, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.

a także tereny nieinwestycyjne:

Tereny zieleni urządzonej:

- **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce,
- **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.4, ZPz.5** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
- **ZPi.1, ZPi.2, ZPi.3, ZPi.4** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen izolacyjną,
- **WS.1, WS.2** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Białucha wraz z obudową biologiczną,

oraz **Tereny komunikacji** z podziałem na drogi publiczne klasy zbiorczej, zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, lokalnej i dojazdowej, a także drogi wewnętrzne i ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu rowerowego.



BILANS		
Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	6,95	11,49
MN/MWn	2,54	4,20
MN/U	0,18	0,30
MWn	1,04	1,72
MWn/U	0,67	1,11
MWn/Ui	2,32	3,84
MWni/U	0,17	0,28
MW	0,57	0,94
MWi	2,45	4,05
MW/U	4,52	7,47
U	9,21	15,23
Uo	0,19	0,31
Up	0,15	0,25
US	0,51	0,84
P/U	6,34	10,48
ZP	2,95	4,88
ZPz	0,78	1,29
ZPi	0,48	0,79
WS	1,70	2,81
KDZT	1,73	2,86
KDZ	1,13	1,87
KDL	0,61	1,01
KDD	4,48	7,42
KDW	0,20	0,33
KDX	0,73	1,21
KU	0,24	0,40
KK	7,61	12,58

<b>KP</b>	0,03	0,05
<b>SUMA</b>	<b>60,48</b>	<b>100,00</b>

Po zakończeniu etapu ponownych ustawowych opinii i uzgodnień, uzyskawszy stosowne uzgodnienia oraz opinie, projekt planu **tożsamy** z edycją do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych - LIPIEC 2024 r z naniesioną zmianą wynikającą ze wskazania Wojewody Małopolskiego (Postanowienie znak: WI-IV.743.2.162.2024 z dnia 22 lipca 2024 r) dotyczącą przebiegu granicy terenów zamkniętych był ponownie, częściowo wykładany do publicznego wglądu (w zakresie wprowadzonych zmian) w dniach od 23 września do 21 października 2024 r

#### PROJEKT PLANU – WRZESIEŃ 2024

edycja do ponownego, częściowo wykładanego projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 23 września do 21 października 2024 r (WYŁOŻENIE III)

W projekcie planu miejscowego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” wyznaczone zostały tereny inwestycyjne i do zainwestowania:

- **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinna,
- **MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.4, MN/MWn.5, MN/MWn.6, MN/MWn.7, MN/MWn.8, MN/MWn.9** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinna lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MN/U.1, MN/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinna lub budynkami usługowymi,
- **MWn.1, MWn.2, MWn.3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
- **MWn/U.1, MWn/U.3, MWn/U.5** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/U.2, MWn/U.4** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi,
- **MWn/Ui.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub obiektami budowlanymi usługowymi,
- **MWni/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi lub budynkami usługowymi,
- **MW.1** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5, MWi.6** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- **MW/U.1, MW/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi,
- **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.12, U.13, U.14** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **U.9, U.10, U.11** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii,
- **Uo.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania,
- **Up.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty,
- **US.1** - Teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod objekty i urządzenia budowlane z zakresu sportu i rekreacji,



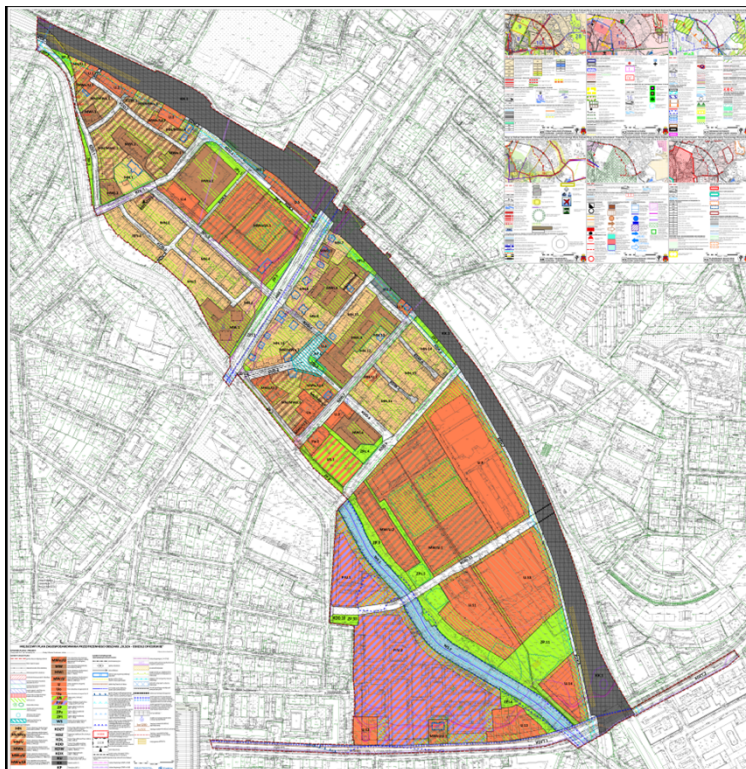
- **P/U.1, P/U.2** - Tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii lub produkcyjnymi, magazynowymi i magazynowymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
- **KU.1, KU.2** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów wraz z niezbędną infrastrukturą,
- **KK.1** - Teren kolei, o podstawowym przeznaczeniu pod teren komunikacji i infrastruktury kolejowej,
- **KP.1** - Teren placu, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.

a także tereny nieinwestycyjne:

Tereny zieleni urządzonej:

- **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce,
- **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.4, ZPz.5** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
- **ZPi.1, ZPi.2, ZPi.3, ZPi.4** – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną,
- **WS.1, WS.2** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Białucha wraz z obudową biologiczną,

oraz **Tereny komunikacji** z podziałem na drogi publiczne klasy zbiorczej, zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, lokalnej i dojazdowej, a także drogi wewnętrzne i ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu rowerowego.



Przeznaczenie	BILANS	
	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	6,95	11,49
MN/MWn	2,54	4,20
MN/U	0,18	0,30
MWn	1,04	1,72
MWn/U	0,67	1,11
MWn/Ui	2,32	3,84
MWni/U	0,17	0,28
MW	0,57	0,94
MWi	2,45	4,05
MW/U	4,52	7,47
U	9,21	15,23
Uo	0,19	0,31
Up	0,15	0,25
US	0,51	0,84
P/U	6,34	10,48
ZP	2,95	4,88
ZPz	0,78	1,29
ZPi	0,48	0,79
WS	1,70	2,81
KDZT	1,73	2,86
KDZ	1,13	1,87
KDL	0,61	1,01
KDD	4,48	7,42
KDW	0,20	0,33
KDX	0,73	1,21
KU	0,24	0,40
KK	7,61	12,58
KP	0,03	0,05
<b>SUMA</b>	<b>60,48</b>	<b>100,00</b>

Do tej edycji planu złożono w terminie 2 pisma zawierające 4 postulaty, w tym 1 nie stanowiący uwagi. Rozpatrzone: 3 nieuwzględniono, 1 nie stanowiło uwagi - Zarządzenie Nr 3037/2024 Prezydenta Miasta Krakowa

z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie, częściowo wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.

W konsekwencji projekt planu podlegający w lipcu 2024 r. opiniowaniu i uzgodnieniom ustawowym, a następnie na przełomie września i października wyłożeniu, w styczniu 2025 r. został skierowany do Rady Miasta Krakowa do uchwalenia.

## 7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6, są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w dokumencie Studium.

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (*funkcje terenu*). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych*.

### Poniżej wskazano następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych ( Studium Tom III.1.2):

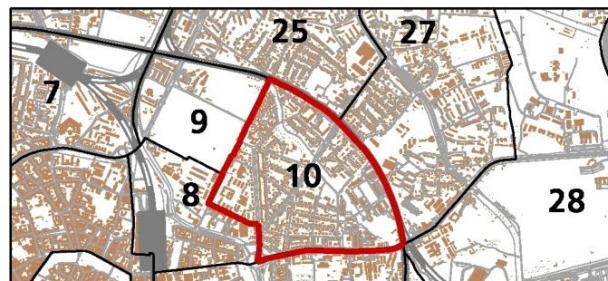
1. Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
2. Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nieinwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);
3. **Za zgodny ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;**
4. **Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20 % powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;**
5. Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
6. **Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;**
7. **W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu;**
8. Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
9. Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:

- 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, **z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy**,
  - 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększenia tego terenu;
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
  11. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
  12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
  13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w tych terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
  14. Dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanej z założeniami dworskimi, pałacowymi, fortecznymi, klasztorowymi itp. ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwymi organami ochrony zabytków bez ograniczeń określonych w pkt 13;
  15. Ustala się dla terenu cmentarzy (ZC) oraz infrastruktury technicznej (IT) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5%, chyba, że określono inną wartość w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
  16. Wysokość zabudowy dla terenu infrastruktury technicznej (IT) nie może przekroczyć wysokości zabudowy sąsiednich terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, chyba, że inny parametr wysokości zabudowy został wyznaczony dla tej kategorii zagospodarowania terenu w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
  17. Wysokość zabudowy dla terenu cmentarzy (ZC) nie może przekroczyć 10m dla obiektów recepcyjno-administracyjnych, ceremonialnych i techniczno-gospodarczych oraz 15m dla obiektów o funkcji sakralnej;
  18. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
  19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
  20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.

Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Zapisy ustaleń Studium (wybrane dotyczące obszaru projektu planu):

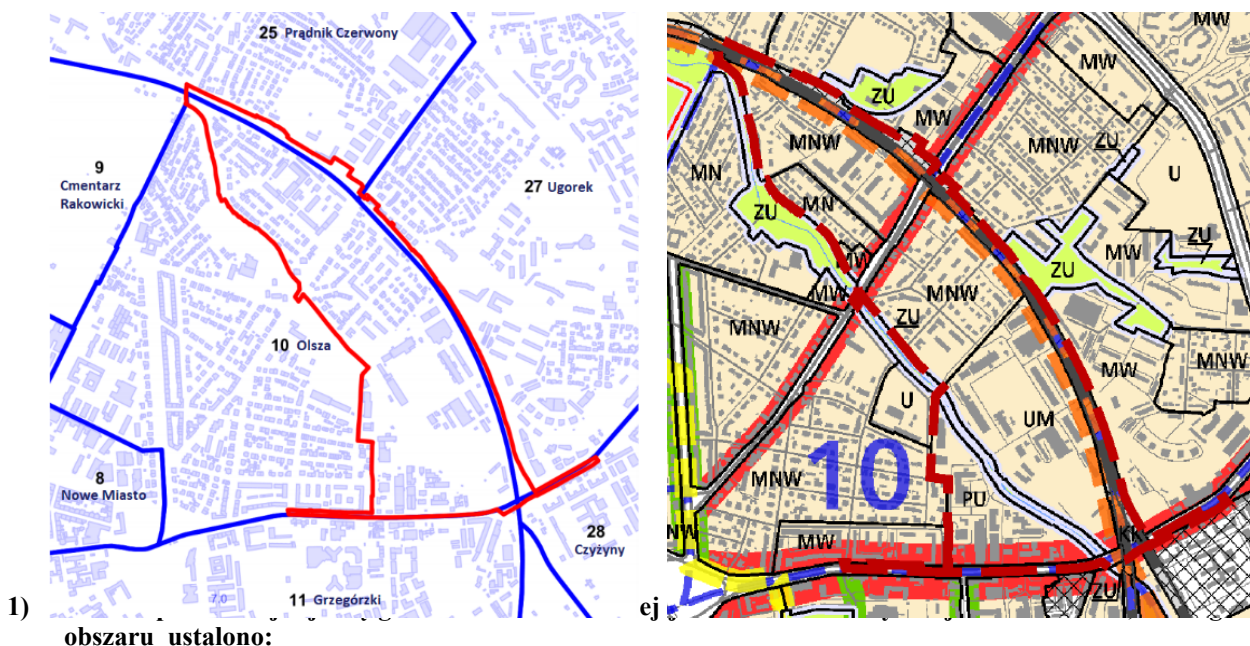
„Olsza – Osiedle Oficerskie” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 10 Olsza oraz na fragmentach w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 11 Grzegórzki, 28 Czyżyny, 25 Prądnik Czerwony i 27 Ugorek.**



JEDNOSTKA: 10

POWIERZCHNIA: 139.39 ha

NAZWA: OLSZA



1) obszaru ustalono:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiedla Oficerskiego do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń zabudowy jednorodzinnej w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności;</li> <li>Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Mogiłskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;</li> <li>Istniejąca zabudowa wzdłuż al. płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego do utrzymania jako obudowa ulicy z ciągami zieleni urządzonej;</li> <li>Istniejąca zabudowa usługowa o charakterze naukowo-badawczym wzdłuż ul. Ignacego Łukasiewicza do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej;</li> <li>Istniejąca zabudowa usługowa szkolnictwa (w tym wyższego) i służby zdrowia do utrzymania i uzupełnień;</li> <li>Istniejące obiekty i urządzenia sportowe przy ul. Filipa Eisenberga do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;</li> <li>Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;</li> <li>Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Mogiłskiej i ul. Rymarskiej do utrzymania i rozwoju jako tereny przemysłu i usług;</li> <li>Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Farmaceutów do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnnej;</li> <li>Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-usługowym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Mogiłskiej;</li> <li>Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;</li> <li>Istniejąca zielenie urządzone wzdłuż cieku rzeki Prądnik (Białucha) do zachowania i rewitalizacji;</li> <li>Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;</li> <li>Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mogiłską, al. płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego.</li> </ul>	
funkcja terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej niskiej intensywności (MNW); Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (MW);

	<p>Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);  Tereny usług (U);  Tereny przemysłu i usług (PU);  Tereny zieleni urządzonej (ZU);  Tereny kolejowe (KK);  Tereny komunikacji (KD);</p>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;</li> <li>• Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych, również w układzie kwartałów zabudowy;</li> <li>• Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;</li> <li>• Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;</li> <li>• Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie szerokości 50m wzdłuż ul. Mogiłskiej min. 20%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) 20%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.</li> </ul>
wskazniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m;</li> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, a w rejonie pomiędzy ulicami Mogiłską i Bohdana Zaleskiego do 20m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Mogiłskiej do 45m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Farmaceutów do 16m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m;</li> <li>• Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogiłskiej do 36m;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogiłskiej do 100%.</li> </ul>
środowisko kulturowe	<p>Jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Kleparz. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, m.in. układ urbanistyczny Os. Oficerskiego, liczne obiekty mieszkalne oraz zespół jednostki wojskowej, a także obiekty wpisane do rejestru zabytków.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO: <ul style="list-style-type: none"> <li>- obejmuje fragment jednostki po zach. stronie al. Płk. Władysława Beliny Prażmowskiego,</li> </ul> </li> <li>• Ochrony wartości kulturowych:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obejmuje obszar po zachodniej stronie al. Płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego oraz Os. Oficerskie;</li> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- obejmuje całość obszaru;</li> </ul> </li> <li>• Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Występuje fragmentarycznie w zach. części jednostki.</li> </ul> </li> </ul> <p>Wskazania dla wybranych elementów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Osiedle Oficerskie, aleja Płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego - zachowanie układu urbanistycznego oraz charakteru i gabarytów zabudowy; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną.</li> </ul> <p>Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kościół Miłosierdzia Bożego, pl. Prezydenta Edwarda Raczyńskiego 1.</li> </ul>		
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enklawy zieleni wg mapy roślinności rzeczywistej – obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>• Występowanie obszarów parków rzecznych (fragmentarycznie);</li> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie;</li> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie;</li> <li>• Przez jednostkę przebiega orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;</li> <li>• Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie) oraz korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Prądnik.</li> </ul>		
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogi układu podstawowego: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ul. Mogilska – w klasie Z,</li> <li>- al. płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego, ul. Józefa Brodowicza, ul. Olszyny – w klasie Z;</li> </ul> </li> <li>• Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanków metra, tramwajów i autobusów miejskich (Rondo Mogilskie) oraz drugi przystanek metra (Jana Pawła II/ Cystersów),</li> <li>- linia tramwajowe układu śródmiejskiego (ul. Rakowiecka) i linia średnicowa (ul. Mogilska), magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);</li> </ul> </li> <li>• Zewnętrzna strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie;</li> <li>• zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.</li> </ul>		
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;</li> <li>• Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;</li> </ul> <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przebiegu magistral wodociągowych, ciepłowniczych, gazowych i kanalizacyjnych.</li> </ul>		
<b>BILANS TERENU</b>			
szczegółowy	MN	14.79	11.07
	MNW	62.20	46,55
(całej jednostki)	MW	6.48	4.85
	UM	15.24	11.40
	PU	7.89	5.90
	U	6.66	4.98
	ZU	7.18	5.37
	KK	2.79	2.09
	KD	10.40	7.78
(z wyłączeniem terenów . zamkniętych)		<b>133,62 ha</b>	<b>100,00%</b>

## 2) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem:

### MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

**Funkcja dopuszczalna** – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

##### **Funkcja podstawowa:**

- **Zabudowa usługowa** realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, **przemysł wysokich technologii** wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- **Zabudowa mieszkaniowa** wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **PU – Tereny przemysłu i usług**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa przemysłowo-usługowa realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod następujące funkcje: produkcja, przetwórstwo, składowanie i magazynowanie, rzemiosło, usługi wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi), z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### **KK – Tereny kolejowe**

**Funkcja podstawowa** – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

#### **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy

główniej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

### 3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium:

Zgodność ze Studium, wyznaczającym poniższe kierunki zagospodarowania:

KIERUNEK W STUDIUM	JAKO FUNKCJA PODSTAWOWA	JAKO FUNKCJA DOPUSZCZALNA
<i>MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i>	<b>MN.2 - MN.6</b>	<b>MN/MWn.5</b> – teren z istniejącym budynkiem wielorodzinnym niskiej intensywności, zlokalizowany na granicy obszaru wyznaczonego w Studium pod tereny MNW – przesunięcie przeznaczenia zgodnie z pkt 4 (Studium Tom III.1.2) KDD.3 KDX.3
<i>MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności</i>	<b>MN.1, MN.7 – MN.16, MN/MWn.1- MN/MWn.4, MN/MWn.6- MN/MWn.9, MN/U.1, MN/U.2, MWn.1, MWn.2, MWn.3, MWn/U.1 - MWn/U.5  MWn/Ui.1  MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4 - MWi.6</b>	<b>U.1 -U.5, U.6 - U.8, Uo.1, Up.1 US.1 ZP.1-ZP.5, ZP.7, ZP.8 ZPz.1 - ZPz.4 ZPi.2, ZPi.3  KDL.1, KDL.2 KDD.1, KDD.2, KDD.4 - KDD.9 KDW.1 - KDW.4  KDX.1, KDX.2, KDX.4 - KDX.6,  KU.1, KU.2,  KP.1</b>
<i>MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</i>	<b>MW.1</b>	
<i>UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</i>	<b>U.9-U.11, U.14 MW/U.1, MW/U.2</b>	<b>ZP.9, ZP.11 , ZPz.5 KDZT.1, KDD.11, KDX.7, KDX.8</b>
<i>PU – Tereny przemysłu i usług</i>	<b>P/U.1, P/U.2 U.12, U.13  MWni/U.1</b> - teren z istniejącym budynkiem wielorodzinnym niskiej intensywności/z usługami, zlokalizowany w sąsiedztwie obszaru wyznaczonego w Studium pod tereny MW -jednostka 11-Grzegórzki – przesunięcie przeznaczenia zgodnie z pkt 4 (Studium Tom III.1.2)	<b>ZP.10 ZPi.4 KDZT.1, KDD.10, KDD.11,</b>
<i>ZU – Tereny zieleni urządzonej</i>	<b>WS.1, WS.2</b>	<b>KDZT.1, KDD.11,</b>
<i>KK – Tereny kolejowe</i>	<b>KK.1</b>	
<i>KD – Tereny komunikacji</i>	<b>KDZT.1, KDZT.2 KDZ.1</b>	<b>ZP.5, ZP.6, ZPi.1</b>

Ustalenia planu dla Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN.1, MN.7 – MN.16**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności*

Ustalenia planu dla Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN.2– MN.6**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*

Ustalenia planu dla Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych symbolami **MN/MWn.1- MN/MWn.4, MN/MWn.6- MN/MWn.9**, oraz dla Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych symbolami **MWn.1, MWn.2, MWn.3**, są



zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności.*

Ustalenia planu dla Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami **MN/U.1, MN/U.2** oraz dla Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, oznaczonych symbolami **MWn/U.1 - MWn/U.5**, a także dla Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, oznaczonego symbolem **MWn/Ui.1**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa i dopuszczalna): *MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej).*

Ustalenia planu dla Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.1**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*

Ustalenia planu dla Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami **MW/U.1 i MW/U.2** oraz dla Terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U.9-U.11, U.14** są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*

Ustalenia planu dla Terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U.12, U.13** oraz dla Terenów zabudowy przemysłowo – usługowej, oznaczonych symbolami **P/U.1, P/U.2** są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *PU – Tereny przemysłu i usług.*

Ustalenia planu dla Terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **WS.1 - WS.2**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *ZU – Tereny zieleni urządzonej.*

Ustalenia planu dla Terenów Komunikacji, oznaczonych symbolami **KDZT.1, KDZT.2, KDZ.1**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *KD – Tereny komunikacji,*

Ustalenia planu dla Terenu kolei, oznaczonego symbolem **KK.1**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (funkcja podstawowa): *KK – Tereny kolejowe.*

Ustalenia planu dla Terenów Komunikacji (**KDL.1, KDL.2, KDD.1 - KDD.11, KDW.1 - KDW.4, KDX.1 - KDX.8**) są zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż „*Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych*” (Studium TOM III.1.2 pkt 11);

Ustalenia planu dla Terenów obsługi i urządzeń komunikacyjnych, oznaczonego symbolem **KU.1, KU.2**, są zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż „*Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych*” (Studium TOM III.1.2 pkt 11);

Wyznaczenie w projekcie planu Terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami : **U.1 - U.8, Uo.1, Up.1, US.1** w obszarze dla którego Studium wyznacza kierunek zagospodarowania: *MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności – jest zgodne w zakresie funkcji dopuszczalnych (...Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe...),* równocześnie jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych:

- „Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium, a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania” (Studium TOM III.1.2 pkt 6),
- „W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu” (Studium TOM III.1.2 pkt 7).

Ustalenia planu dla Terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZP.1 – ZP.11, ZPz.1 - ZPz.5, ZPi.2 - ZPi.4**, są zgodne ze Studium, które wyznacza następujący kierunek zagospodarowania (**funkcja podstawowa i dopuszczalna**): **MNW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, **UM** – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **PU** – Tereny przemysłu i usług.

Ustalenia planu dla Terenów: **MN/MWn.5** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności oraz **MWni/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o niskiej intensywności lub usługowej, są zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż „Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20 % powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji” (Studium TOM III.1.2 pkt 4);

Ustalenia planu dla Terenów oznaczonych symbolami: **MWi.1 - MWi.6** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej oraz **MWni/Ui.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, są zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż „Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:

- 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
- 2) w terenach zieleni urządzonej (ZU) i nieurządzonej (ZR) oraz w terenach wód powierzchniowych śródlądowych (W), bez możliwości powiększenia tego terenu; (Studium TOM III.1.2 pkt 9);

Ustalenia planu dla Terenu placu, oznaczonego symbolem **KP.1**, są zgodne z zawartymi w Studium dla Strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 10 Olsza: kierunkami zmian w strukturze przestrzennej tj. „Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią (...),

#### 4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z jego ustaleniami obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:

##### ▪ kierunkami zmian w strukturze przestrzennej

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m. in. poprawą „komfortu życia” w Mieście poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych – w tym uwzględniających poprawę jakości przestrzeni publicznych i chroniących systemy przyrodnicze Miasta, między innymi poprzez zapisy umożliwiające:

tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-usługowym jako głównej osi kompozycyjnej wzdłuż ul. Mogilskiej oraz zapewnienie ochrony przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią – w tym wyznaczenie nowych placów i parków,

realizację wyznaczonych kierunków takich jak: przekształcenie i uzupełnienie istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Mogilskiej w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowanej jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowy ulicy; przekształcenie istniejącej zabudowy przemysłowej zakładów farmaceutycznych od strony ul. Farmaceutów w kierunku zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej czy też przekształcenie istniejącej zabudowy usługowej o

charakterze naukowo-badawczym wzdłuż ul. Ignacego Łukasiewicza w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

▪ **funkcjami terenu**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z **istniejącego zagospodarowania i zainwestowania**, tak jak np. zapisy umożliwiające: przekształcenie istniejącej zabudowy przemysłowej zakładów farmaceutycznych od strony ul. Farmaceutów w kierunku zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej czy też przekształcenie istniejącej zabudowy usługowej o charakterze naukowo-badawczym wzdłuż ul. Ignacego Łukasiewicza w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

▪ **standardami przestrzennymi**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenów (**minimalna powierzchnia biologicznie czynna**).

Wartość przyjęta w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 10 dla MN wynosi 50%, dla MNW wynosi 40%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MW (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%; dla zabudowy usługowej w terenach MW min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie szerokości 50m wzdłuż ul. Mogilskiej min. 20%; dla UM wynosi 30%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; dla PU wynosi 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; dla ZU wynosi 90%, a w sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%. W obszarze planu nie skorzystano z tego odstępstwa.

▪ **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych**

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów.

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Studium Tom III.1.2 pkt 6).

Zgodność planu z określonymi w Studium parametrami (maksymalna wysokość zabudowy).

Wartość przyjęta w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 10 dla MN wynosi do 13m, dla MNW do 16m, dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MW do 36m; dla zabudowy usługowej w terenach MW do 16m, dla UM do 36m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 45m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Farmaceutów do 16m; dla PU do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 36m;

Zgodnie z ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych zawartymi w dokumencie Studium (tom III.1.2 pkt 9): „*Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:*

*1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) –z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10 % powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy(...)*”, dla Terenów oznaczonych symbolami: MWi.3 - MWi.6 i U.4, znajdujących się w wyznaczonym w Studium obszarze o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową MNW, ustalono parametry **zgodne ze stanem istniejącym** tj. zgodnie z przyjętym kierunkiem, kontynuującym istniejące zagospodarowanie. Dla istniejących budynków, których wysokość przekracza wskaźnik ustalony w Studium przyjęto następujące wartości: w Terenach MWi.3-43m, MWi.4-MWi.6-18m, U.4-24m.

▪ **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych.

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy:

- zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę;
- racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału, jaki zawierają, również użytkowego i materialnego;
- integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.

W celu ochrony i kształtowania wartości kulturowych w ustaleniach planu między innymi wyznaczono i przyjęto ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wewnątrz urbanistyczne os. Urzędniczego oraz obiekty o wartościach architektonicznych, a także przyjęto wysokie wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

#### ▪ **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.

Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. Pierwszoplanowe znaczenie dla ustaleń planu miały zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

W tym wypadku zgodnie ze wskazaniami kierunkowymi zmian w strukturze przestrzennej (*Istniejąca zieleń urządzona wzdłuż cieków rzeki Prądnik (Białucha) do zachowania i rewitalizacji*) przyjęto ustalenia dotyczące szczególnej ochrony cieków rzeki Prądnik (Białucha), między innymi poprzez wyznaczenie wzdłuż rzeki na istniejących terenach zielonych Terenów ZP.1-ZP.3 i ZP.7- Zp.9 i ZP.11 – park rzeczny wraz ze stosownymi ustaleniami.

#### ▪ **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Miasta, poprzez realizację zasady zrównoważonego rozwoju.

System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a wewnątrz - chronić komunikację zbiorową i niezmotoryzowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla użytkowników i mieszkańców.

#### ▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i umożliwienie rozwoju (rozbudowy sieci) dla pokrycia przedmiotowego obszaru, a także wyznaczenie w planie stref i pasów ochronnych.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

#### **KOMENTARZ:**

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.**

Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.

Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.

### **8. Przebieg procedury planistycznej.**

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
07.04.2021	Uchwała Nr LV/1531/21 Rady Miasta Krakowa ws. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”.
30.04.2021	Ogłoszenie/Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu. Składanie wniosków do: 15.06.2021 r. – złożono 12 wniosków
10.05.2021	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do wydziałów UMK. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Miejskich Jednostek Organizacyjnych.

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Rady i Zarządu Dzielnicy II Grzegórzki Miasta Krakowa. - Rady i Zarządu Dzielnicy III Prądnik Czerwony Miasta Krakowa.
	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu kierowane do: - Instytucji Infrastrukturalnych.
11.05.2021	<b>Zawiadomienia organów ustawowych o przystąpieniu do sporządzania planu.</b>
Maj - październik 2021	Uwarunkowania (wytyczne ze studium, inwentaryzacja, komunikacja, infrastruktura, inf. historyczne, kulturowe, analiza decyzji AU, analiza wskazań i wniosków).
Listopad- grudzień 2021	Prace nad SYNTEZĄ UWARUNKOWAŃ.
Styczeń - - Czerwiec 2022	Praca nad koncepcją planu
14.03.2022	Wystąpienie do PPIS, RDOŚ o uzgodnienie zakresu prognozy
21.06.2022	Przekazanie koncepcji planu do zaopiniowania na Zespół Zadaniowy.
21.06.2022	Wystąpienie do KPPiOŚ RMK o zaopiniowanie koncepcji planu.
24.06.2022	Opracowanie prognozy skutków finansowych do koncepcji planu (edycja KPPiOŚ)
27.06.2022	Posiedzenie KPPiOŚ RMK dotyczące m.in. koncepcji planu „Olsza – Osiedle Oficerskie”.
01.07.2022	Posiedzenie KPPiOŚ (podkomisji) dotyczące koncepcji planu „Olsza – Osiedle Oficerskie”.
04.07.2022	Posiedzenie KPPiOŚ RMK dotyczące m.in. koncepcji planu „Olsza – Osiedle Oficerskie” – opinia.
24.10.2022	Wystąpienie o sporządzenie „Prognozy oddziaływania na środowisko” dla projektu planu Olsza – Osiedle Oficerskie
24.10.2022	wysyłka projektu Zarządzenia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” do aktów kierowania
27.10.2022	Zarządzenie Nr 3084/2022 Prezydenta Miasta Krakowa ws. rozpatrzenia wniosków do mpzp obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”. Wpłynęły 12 wniosków, w tym 3 pisma nie stanowiące wniosków Rozpatrzone: 13 uwzględnionych, 15 uwzględnionych częściowo, 2 nieuwzględnione
09.11.2022	Spotkanie z Pani Dyrektorem JCZ z koreferentem planu „Olsza – Osiedle Oficerskie” - prof. dr hab. inż. arch. Maciejem Motakiem, na którym został przekazany wstępny koreferat . W spotkaniu brała udział również główny projektant planu oraz Kierownik BP-02-2 .
09.11.2022	Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko” dla projektu planu Olsza – Osiedle Oficerskie
09.11.2022	Wystąpienie o ustawowe zaopiniowanie projektu planu do MKUA
14.11.2022	Wystąpienie o ustawowe <b>uzgodnienie</b> projektu planu do organów ustawowych ( I uzgodnienia).
14.11.2022	Wystąpienie o ustawowe <b>zaopiniowanie</b> projektu do organów ustawowych ( I opiniowanie).
15.11.2022	Posiedzenie <b>MKUA</b> w sprawie zaopiniowania projektu planu.
29.11.2022	Wydanie opinii - opinia MKUA z <b>zaleceniami</b> , przekazana do BP.
08.12.2022	Odpowiedź Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków <b>-uzgodnienie z warunkami.</b>
Styczeń -Marzec 2023-	Wprowadzenie do projektu planu uwag zawartych w uzgodnieniach/opiniach.
17.03.2023	Aktualizacja „Prognozy oddziaływania na środowisko” dla projektu planu Olsza – Osiedle Oficerskie - edycja do ponownych uzgodnień/opinii ( II uzgodnienia i opiniowanie)
Marzec – Kwiecień 2023	Przygotowanie edycji planu „Olsza – Osiedle Oficerskie” do ponownego opiniowania i uzgodnień ( II uzgodnienia i opiniowanie)
21.04.2023	Ponowne (II) wystąpienie o ustawowe <b>uzgodnienie</b> projektu planu do organów ustawowych : --Wojewoda Małopolski --Zarząd Województwa Małopolskiego --Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków --Zarząd Dróg Miasta Krakowa --Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego --Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji --Szef Agencji Wywiadu --Dyrektor RZGW Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie --Prezes ULC --Prezes Urzędu Transportu Kolejowego --Centralny Port Komunikacyjny
21.04.2023	Ponowne (II) wystąpienie o ustawowe <b>zaopiniowanie</b> projektu do organów ustawowych: --Małopolski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Krakowie --Geolog Powiatowy --Dyrektor Wydziału Kształtowania Środowiska --Marszałek Województwa Małopolskiego --Minister Klimatu i Środowiska --Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie --Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny --Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Krakowie --Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. --Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie --Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
15.05.2023r	Odpowiedź Dyrektora Wydziału Kształtowania Środowiska zawierająca <b>uwagi dotyczące</b> pojawienia się aktywnego <b>osuwiska na terenie planu.</b>
17.05.2023r	Odpowiedź Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego zawierająca <b>uwagi warunkujące uzgodnienie projektu planu.</b>
Czerwiec 2023	Wprowadzenie do projektu planu uwag zawartych w uzgodnieniach/opiniach.
29.06.2023	Aktualizacja „Prognozy oddziaływania na środowisko” dla projektu planu Olsza – Osiedle Oficerskie - edycja do ponownych uzgodnień/opinii ( III uzgodnienia i opiniowanie).
30.06.2023	Przygotowanie edycji do ponownego opiniowania i uzgodnień ( III uzgodnienia i opiniowanie).
30.06.2023	Ponowne (III) wystąpienie o ustawowe <b>uzgodnienie</b> projektu planu do organów ustawowych : --Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków --Zarząd Dróg Miasta Krakowa --Prezes Urzędu Transportu Kolejowego
30.06.2023	Ponowne (III) wystąpienie o ustawowe <b>zaopiniowanie</b> projektu do organów ustawowych: --Geolog Powiatowy --Dyrektor Wydziału Kształtowania Środowiska
13.07.2023r	Odpowiedź Dyrektora Wydziału Kształtowania Środowiska zawierająca <b>pozytywną opinię</b>
13.07.2023r	Odpowiedź Geologa Powiatowego zawierająca <b>pozytywną opinię</b>
18.07.2023r	Odpowiedź Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków -zawierająca <b>uzgodnienie projektu planu</b>
19.07.2023r	Odpowiedź Zarządu Dróg Miasta Krakowa zawierająca <b>uzgodnienie projektu planu</b>
<b>28.07.2023</b>	<b>WYŁOŻENIE 1</b> <b>Ogłoszenie/Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.</b> <b>Składanie uwag do: 19.09.2023 r.</b>
<b>07.08-05.09.2023</b>	<b>Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.</b>
<b>17.08.2023</b>	<b>Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (s. Obrad godz. 15.30)</b>
<b>10.10.2023</b>	<b>Zarządzenie Nr 2896/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 października 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Olsza - Osiedle Oficerskie", w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag</b>  Wpłynęło w terminie <b>41</b> pism zawierających <b>151</b> uwag, w tym <b>4</b> pisma nie stanowiące uwag. Rozpatrzone: <b>20</b> uwzględniono, <b>110</b> nieuwzględniono, <b>17</b> uwzględniono częściowo
	<b>PONOWIENIE PROCEDURY</b>
Listopad/Grudzień 2023	Wprowadzenie do projektu planu zmian wynikających z uwzględnionych uwag. - Planowane wyłożenie projektu planu na 08.01.2024 – 05.02.2024, jednak ze względu na kalendarz wyborczy i zbyt krótki czas jaki pozostałby RMK na uchwalenie planu zapadła decyzja o przesunięciu tego terminu (Dyrektor ESZ) -
<b>08.12.2023</b>	Aktualizacja „Prognozy oddziaływania na środowisko” dla projektu planu Olsza – Osiedle Oficerskie - edycja do ponownych uzgodnień/opinii ( IV uzgodnienia i opiniowanie).
<b>15.12.2023</b>	Ponowne (IV) wystąpienie o ustawowe <b>uzgodnienie</b> projektu planu do organów ustawowych : -- Wojewoda Małopolski -- Zarząd Województwa Małopolskiego -- Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków -- Zarząd Dróg Miasta Krakowa -- Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego -- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji -- Szef Agencji Wywiadu -- Dyrektor RZGW Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie -- Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego -- Prezes Urzędu Transportu Kolejowego -- Centralny Port Komunikacyjny
<b>15.12.2023</b>	Ponowne (IV) wystąpienie o ustawowe <b>zaopiniowanie</b> projektu do organów ustawowych: -- Małopolski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Krakowie -- Geolog Powiatowy -- Dyrektor Wydziału Kształtowania Środowiska -- Marszałek Województwa Małopolskiego -- Minister Klimatu i Środowiska -- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie -- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny -- Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Krakowie -- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. -- Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie -- Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie
<b>28.12.2023</b>	Pismo Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków -zawierające prośbę o przedłużeniu terminu na zajęcie stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu planu

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
29.12.2023	Odpowiedź dla Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków -przedłużenie terminu na <b>uzgodnienie projektu planu do 16.01.2024r</b>
22.12.2023-05.01.2024	Odpowiedzi na wystąpienia o uzgodnienia – UZGADNIAJĄCE projekt planu -- Wojewoda Małopolski – milcząca zgoda -- Zarząd Województwa Małopolskiego -- Zarząd Dróg Miasta Krakowa -- Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego - milcząca zgoda -- Centralne Woskowe Centrum Rekrutacji -- Szef Agencji Wywiadu - milcząca zgoda -- Dyrektor RZGW Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie -- Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego - milcząca zgoda -- Prezes Urzędu Transportu Kolejowego - milcząca zgoda -- Centralny Port Komunikacyjny
22.12.2023-08.01.2024	Odpowiedzi na wystąpienia o zaopiniowanie projekt planu – POZYTYWNE -- Małopolski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Krakowie - - milcząca zgoda -- Geolog Powiatowy -- Dyrektor Wydziału Kształtowania Środowiska -- Marszałek Województwa Małopolskiego - - milcząca zgoda -- Minister Klimatu i Środowiska - - milcząca zgoda -- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie - - milcząca zgoda -- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny -- Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Krakowie -- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. - - milcząca zgoda -- Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie - - milcząca zgoda -- Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie
11.01.2024	Odpowiedź dla Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - <b>odmowa uzgodnienia projektu planu</b>
Styczeń 2024	Wprowadzenie do projektu planu zmian wynikających z uwzględnionych uwag Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – zawartych w Postanowieniu o <b>odmowie</b> uzgodnienia projektu planu.
26.01.2024	Aktualizacja „Prognozy oddziaływania na środowisko” dla projektu planu Olsza – Osiedle Oficerskie - edycja do ponownych uzgodnień ( V uzgodnienia )
30.01.2024	Przygotowanie edycji do ponownego opiniowania i uzgodnień ( V uzgodnienia i opiniowanie).
31.01.2024	Ponowne (V) wystąpienie o ustawowe <b>uzgodnienie</b> projektu planu do organów ustawowych : -- Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków -- Zarząd Dróg Miasta Krakowa
08.02.2024	Odpowiedź Zarządu Dróg Miasta Krakowa zawierająca <b>uzgodnienie projektu planu</b>
16.02.2024	Odpowiedź Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawierająca <b>uzgodnienie projektu planu</b>
26.02.2024	przesunięty /rociągnięty <b>Termin ogłoszenia/obwieszczenia</b> podyktowany jest terminem wyborów samorządowych przypadający na 07.04.2024 pierwsza tura i 21.04.2024 druga tura i związanym z tym okresem wakatu stanowiska Prezydenta Miasta Krakowa i Rady Miasta - rozpatrzenie uwag w ustawowym terminie będzie należało do nowo wybranego PMK
22.03.2024	<b>WYŁOŻENIE 2</b> <b>Ogłoszenie/Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.</b> <b>Składanie uwag do: 28.05.2024 r.</b>
08.04 .2024 -14.05.2024	Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.
07.05.2024	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (s. Portretowa godz. 15.30)
28.05.2024	Ostateczny termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Olsza - Osiedle Oficerskie"
18.06.2024	Zarządzenie Nr 1742/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Olsza - Osiedle Oficerskie", w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.  Wpłynęło w terminie 27 pism zawierających 51 uwag, w tym 4 pisma nie stanowiące uwag. Rozpatrzono: 12 uwzględniono, 37 nieuwzględniono, 2 uwzględniono częściowo
	<b>PONOWIENIE PROCEDURY</b>
Czerwiec/Lipiec 2024	Wprowadzenie do projektu planu zmian wynikających z uwzględnionych uwag.
08-12.07.2024	Aktualizacja „Prognozy oddziaływania na środowisko” dla projektu planu Olsza – Osiedle Oficerskie - edycja do ponownych uzgodnień/opinii ( VI uzgodnienia i opiniowanie).

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
(12.07.2024 data pisma) 19.07.2024	Ponowne (VI) wystąpienie o ustawowe uzgodnienie projektu planu do organów ustawowych : -- Wojewoda Małopolski -- Zarząd Województwa Małopolskiego -- Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków -- Zarząd Dróg Miasta Krakowa -- Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego -- Centralne Woskowe Centrum Rekrutacji -- Szef Agencji Wywiadu -- Dyrektor RZGW Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie -- Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego -- Prezes Urzędu Transportu Kolejowego -- Centralny Port Komunikacyjny
(12.07.2024 data pisma) 19.07.2024	Ponowne (VI) wystąpienie o ustawowe zaopiniowanie projektu do organów ustawowych: -- Małopolski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Krakowie -- Geolog Powiatowy -- Dyrektor Wydziału Kształtowania Środowiska -- Marszałek Województwa Małopolskiego -- Minister Klimatu i Środowiska -- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie -- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny -- Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Krakowie -- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. -- Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie -- Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie
16.08.2024	Wstrzymanie prac nad planem Olsza – osiedle Oficerskie wynikające z polecenia służbowego przekazanego mailem z dnia 12.08.2024r w sprawie oddelegowania części pracowników pracowni urbanistycznych do rejestrowania wniosków do planu ogólnego. W związku z oddelegowaniem Głównego Projektanta do rejestrowania wniosków do planu ogólnego, zgodnie z informacją zawartą w mailu z 12.08.2024r oraz po konsultacji z Panem Dyrektorem, harmonogram prac przy mpzp Olsza - Osiedle Oficerskie został zmodyfikowany jak poniżej.
13.09.2024	<b>WYŁOŻENIE 3</b> Ogłoszenie/Obwieszczenie o ponownym wyłożeniu części projektu planu do publicznego wglądu. Składanie uwag do: 04.11.2024 r.
23.09.2024-21.10.2024	Ponowne wyłożenie części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.
10.10.2024	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (s. Portretowa godz. 15.30) (s. Kupiecka godz. 15.30)
04.11.2024	Ostateczny termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Olsza - Osiedle Oficerskie"
25.11.2024	Rozpatrzenie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Olsza - Osiedle Oficerskie"  Zarządzenie Nr 3037/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie, częściowo wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag.  Wpłynęły w terminie 2 pisma zawierające 4 postulaty, w tym 1 nie stanowiący uwagi. Rozpatrzono: 3 nieuwzględniono, 1 nie stanowiło uwagi
29.01.2025	PRZEKAZANIE DO UCHWALENIA

## II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### 1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

#### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiują pojęcie ładu przestrzennego następująco: „Ilekcroc w ustawie jest mowa o „ładzie przestrzennym” - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne”. Wymagania funkcjonalne związane są przede wszystkim z celami planu jakimi są:

- ochrona istniejącego układu urbanistycznego Osiedla Urzędniczego z układem ulic i zabudową o charakterze willowym w otoczeniu zieleni, ochrona obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ochrona otoczenia zabudowy zabytkowej;



- uporządkowanie przestrzenne obszaru planu, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz atrakcyjnych przestrzeni publicznych w jego obrębie;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom: terenów zieleni, sportu i rekreacji, wraz z ciągami pieszymi, które połączą te tereny;
- ochrona i kształtowanie istniejących zespołów zieleni międzyblokowej jako obszarów integracji przestrzeni publicznych, o wysokich walorach funkcjonalnych i krajobrazowych;
- integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru ze strukturą miasta, poprzez zwiększenie dostępności komunikacyjnej, także kolejowej oraz określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie parkowania pojazdów.

Zapewnienie dobrych warunków zamieszkania i kształtowania tego fragmentu miasta wymaga odpowiedniej modernizacji i rozbudowy układu komunikacyjnego, także pieszego zapewniającego dobre połączenie z pozostałą siecią dróg oraz dogodnego dojazdu do inwestycji potencjalnie mogących tutaj powstać.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w projekcie planu poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania istniejącej zabudowy i jej uzupełnienia oraz nowej zabudowy (zabudowa mieszkaniowa i usługowa).

Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zasady zagospodarowania terenów ustalono w § 6 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawarto w § 7 tekstu planu, gdzie określono m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, zasady odnoszące się do elewacji budynków, zasady kształtowania dachów, zasady iluminacji obiektów i zieleni.

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w projekcie planu zostały spełnione między innymi poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących *nakazu ochrony kształtu bryły i gabarytu budynku* w § 10 mówiących o ochronie maksymalnych wymiarów zewnętrznych budynku (zakaz ich zwiększania), zachowaniu wysokości budynku oraz górnych krawędzi elewacji budynku, zachowaniu kształtu dachu budynku, wysokości kalenicy i kąta nachylenia połaci dachowych. A także poprzez ustalenia szczegółowe zawarte w § 16 - § 51, w tym wyznaczenie parametrów zabudowy takich jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna wysokość zabudowy i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

Ponadto dla zachowania ładu przestrzennego na rysunku planu oznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, która pozwoli m.in. zachować przestrzeń wolną od zabudowy w nieco szerszym niż minimalnym, wymaganym przepisami zakresie, co w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej będzie stanowiło o jakości przestrzeni komunikacji oraz przestrzeni wspólnej, rozumianej jako przestrzeń percepcji, która nie zawsze pokrywa się z przestrzenią własności.

## 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Uwzględnienie w planie miejscowym aspektów krajobrazowych, ich ochrona oraz uczytelnienie odbywa się poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy w § 7 oraz ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 8 oraz zasad kształtowania krajobrazu w tym ochrony i kształtowania zieleni w § 9.

Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu. Szczególnie ważne jest właściwe zagospodarowanie obszaru – architekturą o wysokich walorach, z uwzględnieniem gabarytów istniejącej zabudowy.

W celu ochrony i kształtowania wysokich walorów krajobrazu w ustaleniach planu wyznaczono i ustalono zasady (§ 7, § 10) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wnętrza urbanistycznego os. Urzędniczego - historycznego układu urbanistycznego, obiektów o wartościach architektonicznych, a także oznaczono granicę strefy ochrony sylwety miasta, układ dróg Twierdzy Kraków, osie kompozycyjne, punkty widokowe, osie widokowe.

Obszar planu obejmuje fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - ETAP A – 60, w obszarze którego znajduje się Rzeka Prądnik (Białucha). Rzeka Białucha przepływa przez południową część obszaru planu oraz wzdłuż zachodniej jego granicy (wzdłuż której znajdują się tereny parku rzeczno, którego granice wskazane są w Studium). Park rzeczny Białuchy wraz z sąsiadującymi terenami zieleni stanowi ważną strefę kształtowania systemu przyrodniczego oraz korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym, dla tego terenu szczegółowe zasady zagospodarowania i równocześnie ochrony ustalono w § 47.

Ponadto na jakość krajobrazu pozytywnie mogą wpłynąć następujące rozstrzygnięcia planistyczne:

- 1) sformułowanie zasad dotyczących infrastruktury technicznej wpływającej na percepcję krajobrazu (§ 13);
- 2) ustalenie zasad odnośnie lokalizacji budynków, kształtowania geometrii dachów (§ 7);

- 3) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu; (§ 9)
- 4) nakaz ochrony i zachowania drzew wskazanych do ochrony na rysunku planu (§ 9)
- 5) nakaz zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew wskazanych do ochrony i kształtowania oraz nasadzenia szpalerów drzew co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu (§ 9)
- 6) wyznaczenie **strefy zieleni** w celu wytworzenia wewnątrz z zakazem lokalizacji budynków, miejsc postojowych i parkingowych jak również garaży podziemnych. (§ 9).
- 7) wyznaczenie głównej przestrzeni publicznej w postaci obszaru o szczególnym znaczeniu, sprzyjającemu nawiązywaniu kontaktów społecznych: wewnątrz urbanistyczne Osiedla Urzędniczego,
- 8) ustalenie zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym nawierzchni i oświetlenia, wyposażenia przestrzeni publicznych w oświetlenie, zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo przy realizacji i utrzymaniu zieleni urządzonej, zakaz lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży od strony ul. Mogiłskiej, ul. Olszyny oraz w obszarze **wnętrza urbanistycznego Osiedla Urzędniczego** (§ 10).
- 9) sformułowanie zasad sprzyjających wytworzeniu reprezentacyjnej przestrzeni publicznej tworzącej **wnętrze urbanistyczne Osiedla Urzędniczego** takich jak: realizowanie nawierzchni jako posadzki podkreślającej reprezentacyjny charakter przestrzeni; różnicowanie kolorystyczne i wymiarowe elementów nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych, zatok postojowych, przejść dla pieszych itd.); kształtowanie zieleni przyulicznej lub wprowadzenie zieleni w donicach (§ 10).

### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Uwzględnione w projekcie planu w następujący sposób:

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 i 9 tekstu planu.

Na rysunku projektu planu wskazano: pomnik przyrody, drzewa do ochrony, wyznaczono: *strefy zieleni*, szpalery drzew do ochrony i kształtowania, oznaczono cieki wodne – rzeka Białucha, potok Sudół Dominikański, wyznaczono *strefę ciągłości rzeki Białuchy w Terenach Komunikacji*, ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano także granicę obszarów osuwiskowych oraz granicę terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi i granicę pasa o szerokości 150 m izolującego teren cementarny.

Zasoby przyrodnicze oraz wartości występujące w środowisku jakie występują na obszarze planu zostały omówione w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym” sporządzonym na potrzeby planu miejscowego.

Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez wyznaczenie:

- ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce,
- ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.4, ZPz.5 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
- ZPi.1, ZPi.2, ZPi.3, ZPi.4 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną,
- WS.1, WS.2 – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Białucha wraz z obudową biologiczną,
- strefy zieleni, dla której ustalono m.in. zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych naziemnych;
- szpalery drzew do ochrony i kształtowania;
- drzewa do ochrony
- pomnik przyrody.
- Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji wymienionych w § 8 planu.
- Dodatkowo na rysunku planu miejscowego zaznaczono obszary o różnych natężeniach hałasu oraz opisano zasady ochrony akustycznej w § 8.
- Na całym obszarze planu ustalono zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.

Na rysunku projektu planu wskazano również – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego – obszar zagrożenia powodzią, granicę udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania/uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, ministrem Klimatu i Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska UMK.

W obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne.

### 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Występujące na obszarze planu elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały szczegółowo opisane w dokumencie pt. „Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań” sporządzonym na potrzeby sporządzania

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”. Elementy te zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 10, § 11 tekstu planu oraz szczegółowe zasady kształtowania zabytkowej zabudowy zawarte w Rozdziale III.

Na rysunku planu wskazano:

- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- kapliczkę ujętą w gminnej ewidencji zabytków;
- *wnętrze urbanistycznego Osiedla Urzędniczego*;
- obiekty o wartościach architektonicznych;
- układ dróg Twierdzy Kraków;
- granicę strefy ochrony sylwetki miasta wg Studium.

W obszarze planu oznaczono następujące elementy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- Znajdujących się na obszarze planu 27 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - E.1** - Willa z ogrodem pod adresem Otwinowskiego Stefana 20. Czas powstania: ok. 1925 r.
  - E.2** - Willa z ogrodem pod adresem Chrobrego Bolesława 35. Czas powstania: ok. 1925 r.
  - E.3** - Dom z ogrodem pod adresem Chrobrego Bolesława 43/Dukatów 2. Czas powstania: ok. 1925 r.
  - E.4** - Dom, ogród, ogrodzenie (częściowo zdemontowane) pod adresem Chrobrego Bolesława 45. Czas powstania: ok. 1925 r.
  - E.5** - Kapliczka z figurą Św. Antoniego. Zbudowana pod koniec XIX w., w roku 2019 zakonserwowana (wykonana figura św. Antoniego ze sztucznego kamienia wg modelu autorstwa Marzeny Marczyk) pod adresem: ul. Bolesława Chrobrego naprzeciwko 45
  - E.6** - Instytut Nafty i Gazu - hala produkcyjna pod adresem Ignacego Łukasiewicza 1/Olszyny. Czas powstania: I. 50 XX w.
  - E.7** - Dom z ogrodem pod adresem Olszyny 1. Czas powstania: ok. 1928 r.
  - E.8** - Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 2. Czas powstania: koniec lat 50. XX wieku.
  - E.9** - Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 3. Czas powstania: 1955 - 1956 r.
  - E.10** - Willa „bliźniak”, ogród pod adresem Olszyny 5. Czas powstania: ok. 1955 - 1957 r.
  - E.11** - Willa „bliźniak”, ogród pod adresem Lesista 10/Olszyny 6. Czas powstania: ok. 1955 - 1957 r.
  - E.12** - Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 8/ Lesista 7. Czas powstania 1934-1935 r.
  - E.13** - Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 9. Czas powstania: 1933-1934 r.
  - E.14** - Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 10. Czas powstania: ok. 1958 - 1962 r.
  - E.15** - Dom z ogrodem pod adresem Olszyny 11. Czas powstania: 1929 - 1930 r.
  - E.16** - Willa z ogrodem pod adresem Olszyny 12. Czas powstania: 1928 r.
  - E.17** - Willa z ogrodem pod adresem Lesista 8. Czas powstania: ok. 1935 r.
  - E.18** - Dom z ogrodem pod adresem Lesista 5. Czas powstania: 1933-1934 r.
  - E.19** - Dom pod adresem Narzymskiego Józefa 8. Czas powstania: 1931-1932 r.
  - E.20** - Willa, ogród pod adresem Narzymskiego Józefa 22. Czas powstania: ok. 1929 - 1930 r.
  - E.21** - Willa „Sielanka”, ogród pod adresem Narzymskiego Józefa 28. Czas powstania: 1934-1935 r.
  - E.22** - Dom pod adresem Narzymskiego Józefa 5. Czas powstania: 1939-1942 r.
  - E.23** - Dom z ogrodem pod adresem Narzymskiego Józefa 11. Czas powstania: ok. 1962 r.
  - E.24** - Dom z ogrodem pod adresem Lotnicza 6. Czas powstania: 1929 - 1930 r.
  - E.25** - Dom z ogrodem pod adresem Lotnicza 16. Czas powstania: 1931-1933 r.
  - E.26** - Willa z ogrodem pod adresem Lotnicza 24. Czas powstania: 1936 r.
  - E.27** - Dom pod adresem Mogilska 86. Czas powstania: 1929 r.
- W obszarze planu oznaczono 5 obiektów o wartościach architektonicznych:
  1. W wyznaczonym terenie **MN.12** znajdują się obiekty o wartościach architektonicznych, oznaczone na rysunku planu, budynek pod adresem **ul. Lotnicza 12** oraz budynek pod adresem **ul. Lotnicza 14b**.
  2. W wyznaczonym terenie **MWn/U.3** znajduje się obiekt o wartościach architektonicznych, oznaczony na rysunku planu, budynek pod adresem **ul. Nadbrzeźna 3**.
  3. W wyznaczonym terenie **MWn/U.4** znajdują się obiekty o wartościach architektonicznych, oznaczone na rysunku planu, budynek pod adresem **ul. Kryniczna 5** oraz budynek pod adresem **ul. Kryniczna 7**.
  4. W wyznaczonym terenie **Uo.1** znajduje się obiekt o wartościach architektonicznych, oznaczony na rysunku planu, budynek pod adresem **ul. Lotnicza 4a** - Przedszkole nr 3 Zgromadzenia Sióstr Kanoniczek Ducha Świętego im. bł. Ojca Gwidona.
  5. W wyznaczonym terenie **Up.1** znajduje się obiekt o wartościach architektonicznych, oznaczony na rysunku planu, budynek pod adresem **ul. Lotnicza 1** - Młodzieżowy Dom Kultury „Dom Harcerza” im. Prof.

Aleksandra Kamińskiego.

Na obszarze planu nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Ponadto projekt planu został skierowany do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. c [*dot. wykonania pochylni i ramp,*], § 8 ust. 10 [*dot. ochrony przed hałasem*] i ust. 12 [*dot. lokalizacji przedsięwzięć*], § 11 ust. 1 pkt 1 lit. d [*dot. przestrzeni publicznych*], § 14 ust. 7 pkt 1 [*dot. zapewnienia rozwiązań technicznych*], ust. 8 pkt 3 lit. c [*dot. wskaźników parkingowych*] i pkt 4 [*dot. karty*] tekstu planu.

Ponadto projekt planu podlegał zaopiniowaniu/uzgodnieniu przez:

- Marszałka Województwa Małopolskiego oraz Geologa Powiatowego – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uwzględnione w projekcie planu, przy założeniu, że teren położony blisko centrum miasta jest zabudowany w bardzo zróżnicowany sposób – od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do wielorodzinnej wysokiej intensywności (blokowej) oraz usług, ze wskazaniem terenów, w których dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy oraz przekształceń istniejącej zabudowy, wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną), uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

Walory ekonomiczne przestrzeni w ustaleniach planistycznych zostały wzięte pod uwagę poprzez:

- określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- określenie zasad kształtowania zabudowy (na rysunku planu oraz w tekście planu) w sposób racjonalnie wykorzystujący przestrzeń;
- zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni między innymi poprzez rezerwę terenu przeznaczoną pod parki, zieleńce, zielone skwery;
- zapisy planu dotyczące ochrony obiektów zabytkowych zapewniające poprawę wyglądu zabudowy, polepszenie jakości przestrzeni poprzez zwiększenie estetyki, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości,
- wprowadzenie lepszej dostępności komunikacyjnej - budowa nowych ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i drogi oraz przystanków kolejowych- co przyczyni się do poprawy jakości życia;
- możliwość wprowadzenia funkcji usługowych oraz funkcji mieszanej czyli wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, które zostały ujęte w „Prognozie skutków finansowych”;

**7) Prawo własności.**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej).

W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Uwzględnione poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu. Organy te uzgodniły projekt planu pozytywnie.

## 9) Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu i ustalenie zapisów umożliwiających ich realizację. Do najważniejszych interesów celu publicznego w obszarze planu należą:

- zapewnienie dobrych warunków mieszkaniowych,
- rozwój usług lokalnych służących mieszkańcom,
- rozwój sieci dróg obsługujących w szczególności nowopowstające obiekty mieszkaniowe,
- zachowanie maksymalnie możliwej ilości terenów zielonych,
- wydzielenie terenów przestrzeni publicznych – służących wszystkim mieszkańcom – w oparciu o wysokie standardy estetyczne,
- kształtowanie przestrzeni na wysokim poziomie estetycznym,
- umożliwienie komunikacji pieszej i pieszo - rowerowej przez obszar planu,
- określenie zasad polityki parkingowej odpowiadającej ustalonemu przeznaczeniu poszczególnych terenów,
- utrzymanie i rozbudowa układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

W tekście planu zawarto ponadto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 8, § 9);
- ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 10);
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych (§ 11);

W trakcie rozpatrywania wniosków do projektu planu ważony jest interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

Wymagania społeczno-gospodarcze zostały uwzględnione po uprzedniej analizie złożonych do projektu planu wniosków. Ponadto przeanalizowano wszystkie wskazania i postulaty, które wpłynęły od organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ustawowo, po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w tym obszarze.

## 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności [pkt 13 ustawy].

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów.

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) zawarto w § 7 ust. 8 tekstu planu, a zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 13 tekstu planu.

Z opracowania *Ocena stanu istniejącego i Synteza uwarunkowań:*

W zakresie zaopatrzenia w wodę

- Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A.
- Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w podstawowej strefie zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 250,00 m n.p.m.
- Przez omawiany obszar przebiegają:
  - kolektor ogólnospławny o przekroju 1000/1500 mm, 900/1350 mm oraz 700/1050 mm wzdłuż rzeki Białuchy (jej południowa strona) i dalej w ulicach: Supniewskiego, Rymarskiej i Mogilskiej (tzw. Kolektor Prawobrzeżny rzeki Białuchy) z przelewami burzowymi w rejonie budynków; ul. Rakowicka 99, ul. Wilka-Wyrwińskiego 1, Mogilska 97 (zlokalizowane poza granicami planu),
  - kolektor sanitarny Ø 500 mm wzdłuż rzeki Białuchy, po jej północnej stronie (tzw. Kolektor Lewobrzeżny rzeki Białuchy).
- W obszarze planu zlokalizowane są następujące obiekty wodociągowe:
  - Ø 400 mm – magistrala wodociągowa przebiegająca wzdłuż w torów kolejowych i ul. Olszyny,
- Na obszarze objętym sporządzanym planem znajdują się studnie awaryjnego zaopatrzenia w wodę m. Krakowa pozostające w eksploatacji WMK S.A.:
  - nr II/2 - ul. Cieplickiego 50 (po północnej stronie budynku nr 50),
  - nr II/7 - ul. Lotnicza 3 (w rejonie skrzyżowania ulic Lotnicza/Kryniczna).
- Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicy miejskiego systemu wodociągowego.

Rozbudowa miejskiej sieci wodociągowej możliwa jest w oparciu o istniejące i planowane sieci wodociągowe poprzez rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej lub realizację bezpośrednich przyłączy.

- Zgodnie z Uchwałą Nr CXIV/2999/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków odległość projektowanej sieci wodociągowej od budynków winna gwarantować ich stateczność i zostać określona w oparciu o szczegółową technologię wykonania robót oraz przedstawione rozwiązania konstrukcyjne.

Rozwiązania konstrukcyjne nie są wymagane, jeżeli projektowana sieć wodociągowa lokalizowana jest w odległości:

- dla wodociągów powyżej  $\varnothing$  500 mm - 8,0 m od zabudowy, licząc od zewnętrznych krawędzi rurociągu po każdej z jego stron oraz 3,0 m bez elementów małej architektury i zadrzewienia,
- dla wodociągów od  $\varnothing$  300 mm do  $\varnothing$  500 mm - 5,0 m od zabudowy, licząc od zewnętrznych krawędzi rurociągu po każdej z jego stron oraz 2,0 m bez elementów małej architektury i zadrzewienia,
- dla wodociągów do  $\varnothing$  300 mm (włącznie) - 3,0 m od zabudowy, licząc od zewnętrznych krawędzi rurociągu po każdej z jego stron oraz 1,0 m bez elementów małej architektury i zadrzewienia.

#### W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych

- Obszar objęty planem znajduje się w granicy miejskiego systemu kanalizacyjnego.
- Dla terenów na zachód od rzeki Białucha głównym odbiornikiem ścieków jest Oczyszczalnia Ścieków Płaszów, natomiast dla pozostałego obszaru – Oczyszczalnia Ścieków Kujawy.
- W obszarze planu obowiązują systemy kanalizacji:
  - rozdzielczej (układ centralny) w przeważającej części obszaru z głównym odbiornikiem ścieków Kolektorem Lewobrzeżnym rzeki Białuchy – obszar zlokalizowany na północ od rzeki Białuchy),
  - ogólnospławnej (układ centralny) z retencją wód opadowych i głównym odbiornikiem ścieków Kolektorem Prawobrzeżnym rzeki Białuchy, w pozostałej części obszaru (tj. po południowej stronie rzeki Białuchy).
- W obszarze planu obowiązuje system rozdzielczy odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
- W granicach sporządzanego planu znajdują się istniejące wyloty kanalizacji opadowej do rzeki Białucha, w tym wylot zarurowanego odcinka potoku Sudoł Dominikański (Rozrywka) 2200/2490 mm.
- Rozbudowa miejskiej sieci kanalizacji możliwa jest w oparciu o istniejące i planowane sieci kanalizacyjne poprzez rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej lub realizację bezpośrednich przyłączy.
- Z Uchwałą Nr CXIV/2999/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków, planowaną zabudowę należy lokalizować, zachowując odległość min. 5,0 m od zewnętrznych krawędzi kanałów. Ponadto należy pozostawić pas wolny od elementów małej architektury i zadrzewienia o szerokości min. 1,0 m, licząc od krawędzi przewodów.
- Odprowadzenie wód opadowych z nowych inwestycji w tym dróg dojazdowych może nastąpić z zastosowaniem retencji wód opadowych w ilości jaka powstaje na tym terenie przy uwzględnieniu współczynnika spływu 0,1 (jak dla terenów zielonych).

#### W zakresie gazownictwa

- Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.
- Na obszarze planu zlokalizowana jest Stacja Redukcyjno – Pomiarowa II stopnia Kraków Pliva – stacja Klientka.
- W rozpatrywanym terenie znajdują się rozmieszczone sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia.
- Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa niskoprężna rozdzielcza, która nie jest przewidziana w najbliższym czasie do przebudowy czy remontu.
- Obecna sytuacja sieciowa na obszarze objętym planem nie powoduje konieczności budowy nowych systemowych stacji gazowych oraz budowy sieci gazowej wykraczającej poza zakres lokalnej rozbudowy do nowo przyłączanych obiektów budowlanych,
- Przyłączanie nowych odbiorców do wspólnej sieci gazowej ujęto, jako dopuszczalne w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
- Dla gazociągów lokalizacja projektowanych budowli i urządzeń w stosunku do ww. gazociągów musi być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie”.
- Zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu średniego i niskiego ciśnienia wynosi:
  - 1,0 m, tzn. 0,5 m po obu stronach gazociągu – dla gazociągów wybudowanych po 2001 r.,

- 3,0 m, tzn 1,5 m po obu stronach gazociągu – dla gazociągów wybudowanych przed 2001 r.

#### W zakresie ciepłownictwa

- Obszar znajduje się w zasięgu miejskiego systemu ciepłowniczego. Niemniej jednak do sieci ciepłowniczej podpięte są przeważnie budynki zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz niektóre budynki produkcyjne zakładów farmaceutycznych Teva. Pozostałe budynki, w tym przede wszystkim większość budynków zabudowy mieszkaniowej, ogrzewana jest w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
- Obszar objęty planem znajduje się w granicy miejskiego systemu ciepłowniczego (z wyjątkiem północnego fragmentu obszaru planu, niewielkiej części obszaru Zakładu farmaceutycznego Teva oraz okolicy ul. Stokrotek).
- Przy pracach planistycznych należy uwzględnić trasę istniejących sieci cieplnych wraz ze strefą ochronną, licząc od zewnętrznych krawędzi przewodów:
  - o dla rurociągów ciepłowniczych o średnicy do Ø 150 mm – odległość 2,0 m,
  - o dla rurociągów ciepłowniczych o średnicy Ø 200 mm – Ø 500 mm – odległość 3,0 m,
  - o dla rurociągów ciepłowniczych o średnicy powyżej Ø 500 mm – odległość 5,0 m,
- liczoną od zewnętrznych krawędzi przewodów.

#### W zakresie elektroenergetyki

- Obszar planu w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie.
- W terenie występują linie elektroenergetyczne, średniego i niskiego napięcia, w tym linie napowietrzne.
- Linia wysokiego napięcia biegnie wzdłuż wschodniej granicy obszaru, a niewielki jej fragment przebiega przez obszar planu.
- Przedmiotowy obszar jest zasilany ze stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Wieczysta (WCA) oraz z rozdzielni sieciowej średniego napięcia RS Combrowa (COMK).
- Dla ochrony przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego oraz dla potrzeb eksploatacji tych linii wymagane jest zachowanie wzdłuż nich pasa terenu wolnego od zabudowy po obu stronach licząc od osi linii. Ograniczenia, o których mowa dotyczą także zadrzewień. W Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30.10.2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotykania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883) zasięgi stref nie są określane przy pomocy wymiarów geometrycznych, lecz poziomem dopuszczalnego natężenia pola elektromagnetycznego.
- Według wskazań zarządcy sieci tj. Tauron Dystrybucja należy przyjąć parametry nowobudowanych sieci: linie kablowe SN o przekroju min.120 mm<sup>2</sup>, linie kablowe nn o przekroju min. 35 mm<sup>2</sup>, stacje SN/nn wewnętrzne wolnostojące lub wkomponowane. Standardowa wysokość nowobudowanych stacji.

#### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach (...) nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Zgodnie z art. 1 pkt 1 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony poprzez:

Ogłoszenie/Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu z terminem składania wniosków do planu - 30.04.2021

Składanie wniosków do: 15.06.2021 r. – złożono 12 wniosków

Rozpatrzenie wniosków złożonych do planu - Zarządzenie Nr 3084/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27.10.2022 ws. rozpatrzenia wniosków do mpzp obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”.

Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - **28.07.2023 r**

Wyłożenie I projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu - w dniach 7sierpnia 2023 r - 5 września 2023 r

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu - 17.08.2023 r

Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu - do 19.09.2023 r

Rozpatrzenie uwag do wyłożonego projektu planu - Zarządzenie Nr 2896/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 października 2023 r.

Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - 28.05.2024 r

Wyłożenie II projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu - w dniach 8 kwietnia 2024 -14 maja 2024 r

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu - 07.05.2024 r

Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu - 28.05.2024 r

Rozpatrzenie uwag do wyłożonego projektu planu - Zarządzenie Nr 1742/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 czerwca 2024 r.

Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - 13.09.2024 r

Wyłożenie III projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu - w dniach 23 września 2024 – 21 października 2024 r

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu - 10.10.2024 r

Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu - 04.11.2024 r

Rozpatrzenie uwag do wyłożonego projektu planu - Zarządzenie Nr 3037/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 listopada 2024 r.

Oraz poprzez:

- umożliwienie udziału w dyskusjach publicznych **online**, tj. za pomocą środków porozumiewania na odległość (link do połączenia z platformą zostaje wygenerowany i mieszczony na stronie planu, a szczegółowe informacje są publikowane w zakładce **ZAPROSZENIA** pod adresem: [www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne),
- zgłaszanie uwag do projektu planu (w okresie trzech wyłożeń), również w formie wiadomości mailowej bez podpisu elektronicznego oraz poprzez składanie formularzy w czasie trwających dyskusji publicznych),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.

## **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 30 kwietnia 2021 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 27 października 2022 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 3084/2022 Prezydenta Miasta Krakowa).

Sporządzony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnienia.

Uzyskał wymagane opinie i został uzgodniony.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, o czym Prezydent Miasta Krakowa ogłosił w prasie i obwieszczył na tablicach informacyjnych, określając również formę, miejsce i termin składania uwag do planu (trzy wyłożenia).

**I** wyłożenie (w dniach 7 sierpnia 2023 r - 5 września 2023 r): W dniu 10 października 2023 r. rozpatrzono uwagi do planu (Zarządzenie Nr 2896/2023 Prezydenta Miasta Krakowa).

**II** wyłożenie (w dniach 8 kwietnia 2024 -14 maja 2024 r): W dniu 18 czerwca 2024 r. rozpatrzono uwagi do planu (Zarządzenie Nr 1742/2024 Prezydenta Miasta Krakowa).

**III** wyłożenie (w dniach 23 września 2024 – 21 października 2024 r): W dniu 25 listopada 2024 r. rozpatrzono uwagi do planu (Zarządzenie Nr 3037/2024 Prezydenta Miasta Krakowa).



Wszystkie dokumenty zawarte w dokumentacji planistycznej, za wyjątkiem danych chronionych ustawowo, są każdorazowo udostępniane zainteresowanym stronom na pisemny wniosek, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: <https://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne>

## **2. Informacja w zakresie ust. 3 ustawy.**

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, poprzez określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.  
Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania.
- interesu prywatnego, który został poznany poprzez analizę wniosków złożonych do planu.

Ponadto, określając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę:

- **analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,**
- **analizy środowiskowe:**

Wykorzystano:

- o Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru planu,
  - o Prognozę oddziaływania na środowisko,
  - o wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK czy Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie).
- **analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski (12), które dotyczyły:**
- PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - Wyznaczenia terenów zieleni urządzonej (w tym Parku linearnego rzeki Białuchy).
    - Uwzględnienia na działce możliwości realizacji parkingu.
    - Uwzględnienia ochrony dotychczasowej zabudowy (pawilon handlowo - usługowy).
    - Ustalenia ochrony przed zabudową terenu MDK z placem zabaw przy ul. Lotniczej.
    - Zakazu lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej między ulicami Kryniczną, Narzymskiego i Lotniczą lub Narzymskiego / Kryniczna – Farmaceutów / Nadbrzeżna.
    - Wyznaczenia na przemysłowym terenie możliwości lokowania zabudowy mieszkaniowej / mieszkaniowej i usługowej.
    - Przeznaczenia działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej / usługowej.
    - Zachowania istniejącego układu urbanistycznego Osiedla Urzędniczego.
    - Wyznaczenia obszaru przestrzeni publicznych.
    - Ustalenia ochrony drzew/alei drzew przyulicznych.
  - OKREŚLENIA PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY
  - KOMUNIKACJI
  - INFRASTRUKTURY
  - INNE:
    - Uwzględnienia we wskazanych miejscach ścieżki rowerowej / przejścia pieszego (w tym wzdłuż rzeki Białuchy).
    - Uwzględnienia realizowanego zadania „Budowa tunelowego przejścia pieszo -rowerowego pod linią 100 (Mała obwodnica kolejowa) łączącego ul. Lotniczą z ul. Raciborskiego” oraz drogi dojazdowej do tunelu.
    - Zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego obu brzegów rzeki Prądnik / ochrona jej bulwarów.
    - Ustalenia wskazanych parametrów i warunków zabudowy oraz wskaźnika biologicznie czynnego.
    - Wyznaczenia połączenia drogowego.
    - Uwzględnienia kładki pieszo-rowerowej.
    - Uwzględnienia najnowocześniejszych technologii proekologicznych.
    - Uwzględnienia na działkach funkcji związanej z transportem.  
Dopuszczenia wybudowania budynku wielorodzinnego z usługami w parterze na miejscu pawilonów na ulicy Lotniczej 3.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność istniejących usług publicznych (typu: szkoły, przedszkole, ośrodki zdrowia itp.). Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych, w tym również pod usługi publiczne.

### 3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy.

Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowania zabudowy w sposób umożliwiający użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu minimalnej dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez uzupełnienie go o zaprojektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Zaproponowany w planie układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, w minimalnym stopniu zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Wskazane w projekcie planu: Tereny ciągów pieszych, trasy rowerowe oraz przebieg ciągów pieszych ułatwią przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

### **III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA;**

Uchwała Nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 10 października 2018 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały ws. aktualności (...), Studium jest przedmiotem prac nad zmianą tego dokumentu (przystąpienie Uchwałą Nr XCIII/2446/18 RMK z dnia 24 stycznia 2018 r.) – w zakresie celów i wizji rozwoju miasta, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych mających na celu m. in. :

uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie; ochronę istniejących układów urbanistycznych oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także ochronę wartości kulturowych; integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru ze strukturą miasta, w tym zwiększenie dostępności komunikacyjnej, także kolejowej; wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji, wraz z ciągami pieszymi, które połączą te tereny. Ochrona istniejących zespołów zieleni międzyblokowej jako obszarów integracji przestrzeni publicznych.

#### UNIWERSALNE PROJEKTOWANIE

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych (omówiony w rozdziale II.1.5).

### **IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

*(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)*

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie ” stanowi załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie ”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 12 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego

zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m. in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olsza – Osiedle Oficerskie”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 823 633					-3 823 633
2	3 823 633				768 900	-3 054 733
3	3 823 633	1 402 264	303 485		768 900	-4 153 512
4	3 823 633	1 402 264	303 485			-4 922 412
5	3 823 633	1 402 264	303 485	272 405		-4 650 007
6	3 823 633	1 402 264		408 608		-4 817 289
7		1 402 264		681 013		-721 251
8				1 362 025		1 362 025
9				1 362 025		1 362 025
10				1 362 025		1 362 025
	<b>22 941 800</b>	<b>7 011 319</b>	<b>910 455</b>	<b>5 448 101</b>	<b>1 537 800</b>	<b>-22 056 763</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 22 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi i zieleni oraz ich realizacją.

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.

## V. PODSUMOWANIE

Procedura planistyczna sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.