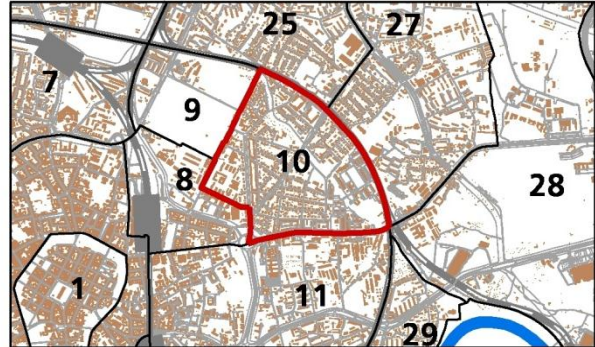
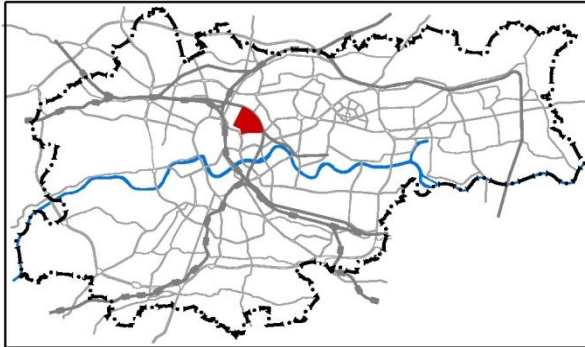


## 10. OLSZA

<b>JEDNOSTKA:</b>	<b>10</b>
<b>POWIERZCHNIA:</b>	<b>139.39 ha</b>
<b>NAZWA:</b>	<b>OLSZA</b>



### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiedla Oficerskiego do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń zabudowy jednorodzinnej w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Mogilskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż al. płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego do utrzymania jako obudowa ulicy z ciągami zieleni urządzonej;
- Istniejąca zabudowa usługowa o charakterze naukowo-badawczym wzdłuż ul. Ignacego Łukasiewicza do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej;
- Istniejąca zabudowa usługowa szkolnictwa (w tym wyższego) i służby zdrowia do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe przy ul. Filipa Eisenberga do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- 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 wielorodzinnnej;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-usługowym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Mogilskiej;
- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Istniejąca zieleń urządzona wzdłuż cieków rzeki Prądnik (Białucha) do zachowania i rewitalizacji;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mogilską, al. płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego.

funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</li> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej niskiej intensywności (MNW);</li> </ul>
----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);</li> <li>• Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);</li> <li>• Tereny usług (U);</li> <li>• Tereny przemysłu i usług (PU);</li> <li>• Tereny zieleni urządzonej (ZU);</li> <li>• Tereny kolejowe (KK);</li> <li>• Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
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 o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogilskiej 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 Rodzinych Ogrodów Działkowych min. 85%.</li> </ul>

<p>wskaźniki zabudowy</p>	<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 Mogilską 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. Mogilskiej 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. Mogilskiej 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. Mogilskiej do 100%.</li> </ul>
<p>środowisko kulturowe</p>	<p>Jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Kleparz.</p> <p>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: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obejmuje obszar po zachodniej stronie al. Płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego oraz Os. Oficerskie;</li> </ul> </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, Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)</li> <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 <math>Q_{0,1\%}</math> (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie;</li> <li>Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej <math>Q_{1\%}</math> (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),</li> <li>magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);</li> </ul> </li> <li>Zewnętrzna strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie; 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
	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)		133.62 ha	100 %