

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

# **DYSKUSJA PUBLICZNA**

**NA TEMAT PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”**

**przeprowadzona w dniu  
17 sierpnia 2023 r.**

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

Dzień dobry, witam Państwa. Spotykamy się dzisiaj na dyskusji publicznej na temat rozwiązania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”. Ja nazywam się Elżbieta Szczepińska, jestem Dyrektorem Wydziału Planowania Przestrzennego, w którym to Wydziale ten plan jest opracowywany. Głównym projektantem planu jest Pani Anna Jakubczyk-Grabowska, która Państwu zaraz opowie o tym planie, natomiast ja tylko przypomnę pewne formalności i procedurę tego planu.

Otóż, proszę Państwa, Rada Miasta przystąpiła do sporządzania tego planu 7 kwietnia 2021 r. i od tego dnia rozpoczęła się cała procedura planistyczna określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu zostało złożone 12 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta w dn. 27 października 2022 r., następnie projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgodnień i po uzyskaniu opinii i uzgodnień mamy teraz termin na wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. To wyłożenie rozpoczęło się 7 sierpnia i trwać będzie do 5 września. Wyłożenie odbywa się zarówno w Wydziale Planowania Przestrzennego, gdzie można umówić się i spotkać z projektantem, jak również na naszych stronach internetowych jest udostępniony ten dokument i też z nim można się zapoznać. Dzisiaj mamy dyskusję publiczną, ta dyskusja publiczna jest prowadzona i stacjonarnie, i online, także mamy też gości, którzy uczestniczą poprzez łącza internetowe. Przepraszam bardzo, jakieś techniczne zakłócenia. Tak jak powiedziałam, do 5 września projekt planu jest wykładany do publicznego wglądu, następnie Państwo mają jeszcze 2 tygodnie czasu do złożenia uwag do tego projektu. Ten termin upływa 19 września i do tego terminu, jeżeli ktoś chce złożyć uwagę, ta uwaga musi wpłynąć do Urzędu. To jest bardzo istotna data, dlatego że uwagi, które wpłyną po tym terminie, nie są rozpatrywane przez Prezydenta. Uwagi można przesłać pocztą, można przynieść do każdej siedziby Urzędu Miasta, natomiast najważniejsze, żeby właśnie do tego 9 września uwagi wpłynęły. Mogą być też przekazane pocztą elektroniczną, z podpisem elektronicznym lub bez, natomiast właśnie najistotniejsza jest ta data, że do 19 września uwagi muszą wpłynąć do Urzędu, muszą być zarejestrowane w Urzędzie. Następnie Prezydent ma 21 dni na rozpatrzenie uwag i ten termin upływa 10 października. Ukazuje się Zarządzenie Prezydenta o rozpatrzeniu uwag i tam ze względu na ochronę danych osobowych są jakby utajnione Państwa imię i nazwisko, natomiast po treści uwagi złożonej można zorientować się jak ta uwaga jest rozpatrzona. Jeżeli ktoś by miał jakiś problem, to oczywiście w Wydziale Planowania udzielimy wszelkich informacji na ten temat. I teraz w zależności jak w wyniku rozpatrzenia uwag, czy będą jakieś zmiany wprowadzone do projektu planu, jeżeli tak, to projekt planu jest ponownie opiniowany i uzgadniany i ponownie wyłożony do publicznego wglądu, jeśli nie ma zmian w projekcie planu, to jest kierowany pod obrady Rady Miasta. Ja teraz tak jak zapowiedziałam, on daje głos Pani projektant, która przedstawi projekt planu i opowie o jego ustaleniach. Bardzo proszę.

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Dziękuję bardzo. Dzień dobry. Nazywam się Anna Jakubczyk-Grabowska, jestem projektantem planu „Olsza – Osiedle Oficerskie” i w imieniu Wydział Planowania

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

Przestrzennego pragnę Państwu przedstawić projekt zagospodarowania przestrzennego „Olsza – Osiedle Oficerskie”. Obszar opracowania położony jest w centralnej części Krakowa w odległości około 2 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni około 60,5 hektara, prawie w całości znajduje się w Dzielnicy II Grzegórzki, małym fragmentem w Dzielnicy III Prądnik Czerwony. Do sporządzenia miejscowego planu obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” granice zostały wyznaczone w ten sposób, że ogranicza go od północnego wschodu oraz od wschodu linia kolejowa numer 100: Kraków – Mydlniki, Kraków – Bieżanów, i 947: Kraków – Olsza, Kraków – Łęg, następnie ul. Mogilska. Od południa granicę stanowi ul. Mogilska, od zachodu ul. Rymarska, fragment ul. Moniuszki i Supniewskiego, od południowego zachodu rzeka Białucha.

Tutaj widzimy cele, które przyświecają sporządzeniu tego planu. Na mapie ortofoto zaznaczone granice planu żółtą kreską. Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni 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 między blokowej jako obszarów integracji przestrzeni publicznych oraz ochrona obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Czyli jest to w głównej mierze plan ochronny.

Udział mieszkańców w procesie planistycznym, o którym mówi ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizowany jest poprzez możliwości składania wniosków, o którym już Pani Dyrektor tu wspomniała, które Państwo mogli składać od 30 kwietnia do 15 czerwca, obecnie realizowany jest poprzez udział w odbywającej się dyskusji oraz składanie uwag do projektu planu, który Państwo możecie składać do 19 września. Obecny etap procedury to wyłożenie projektu do publicznego wglądu, które będzie trwać do 5 września. Co istotne, tak jak już Pani Dyrektor też zauważyła, podkreśliła, że uwagi należy składać do 19 września, ale one muszą już do nas wpłynąć w tym terminie. Udostępnienie do publicznego wglądu projektu planu następuje albo w sposób bezpośredni, czyli przez kontakt z Wydziałem, złożenie wniosków na Dziennik Podawczy, można umówić wizytę na konkretną godzinę mailowo lub telefonicznie, również można drogą elektroniczną zapoznać się z planem, składać następnie wnioski. Tutaj też może nie będę, ponieważ już dwukrotnie było to wspomniane w jaki sposób można składać uwagi.

Przechodzimy do uwarunkowań, które zawarte są w Studium. Przystępując do sporządzenia planu obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” przeanalizowano wytyczne wynikające ze Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, które dla gminy są wiążące przy projektowaniu. Przeanalizowano również inne dokumenty i opracowania dotyczące obszaru planu, w tym starsze opracowania jak plan ogólny, czy na przykład monografię „Osiedle Urzędnicze w Krakowie. Urbanistyka i Architektura 1924-42” autorstwa profesora Macieja Motyka sporządzono na potrzeby przystąpienia do tego planu, do

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

pracy nad planem, inwentaryzację urbanistyczną terenu, opracowanie ekofizjograficzne i wytyczne w formie syntezy uwarunkowań. Na planszy przedstawione są właśnie takie ustalenia zmiany Studium, które dotyczą naszego terenu. Nie będziemy może... Dla obszaru, który objęty jest planem zagospodarowania „Olsza – Osiedle Oficerskie” Studium przewidziało takie przeznaczenia jak teren MN, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły. Tutaj standardy przestrzenne: powierzchnia biologicznie czynna w tym terenie minimum 50%, wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej do 13 m. Udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach tej zabudowy do 20%. Następnie mamy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności – taka również jest obecna w obszarze planu. Dla tych terenów podstawowa funkcja to zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, realizowana jako zabudowa jednorodzinna 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, parkingi, garaże, budynki wraz z zielenią towarzyszącą zabudowie. Jako funkcja dopuszczalna Studium przewiduje tutaj usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi transportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego i pozostałe usługi, jak również oczywiście zieleń urządzona i nieurządzona w formie skwerów, parków, zieleńców, lasów i zieleni izolacyjnej. Powierzchnię biologicznie czynną Studium ustaliło tutaj dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej minimum 40%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego minimum 60, wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tych terenach do 16 m. Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności do 20%. Także znalazł się w obszarze naszego planu mały obszar – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, i jak sama nazwa wskazuje, funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, między innymi kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi. Funkcja dopuszczalna, usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania i sportu. Wszystkiego może nie będę czytać, bo to jest też na przeczeciu, ale te najważniejsze. Powierzchnia biologicznie czynna dla tego terenu 50%, wysokość zabudowy mieszkaniowej do 36 m, wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16 m i udział usług w zabudowie wielorodzinnej do 30%. Następnie tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Studium dla tych terenów przewiduje jako funkcję podstawową: zabudowa usługowa, realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo, oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami. Zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wielorodzinna wysokiej intensywności, realizowana jako budynki mieszkaniowe

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

wielorodzinne, między innymi zabudowa osiedli. Powierzchnia biologicznie czynna dla tego terenu to minimum 30% terenu, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego minimum 40%. Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w tym terenie do 36 m, dla działek i ich części położonych wzdłuż ul. Mogilskiej w pasie 220 m, wysokość do 45 m. W terenie położonym 220 m wzdłuż ul. Farmaceutów, wysokość 16 m. Kolejny teren to teren przemysłu i usług. Podstawowa funkcja: zabudowa przemysłowo-usługowa, realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod funkcje produkcyjne, rzemiosło, składowanie, magazynowanie, rzemiosło usług, przetwórstwo wraz z niezbędnymi obiektami; funkcja dopuszczalna: zieleni urządzonej i nieurządzonej w formie parków, skwerów, zieleńców, zieleni izolacyjnej. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej minimum 20%, a w strefie kształtowania systemu przyrodniczego minimum 40%. Wysokość zabudowy w tym terenie do 16 m, dla działek w pasie 50 m od ul. Mogilskiej, wysokość 36 m. Również znajdują się tutaj tereny zieleni urządzonej, gdzie funkcja podstawa, i to są tereny wzdłuż rzeki Białuchy, funkcja podstawowa to różnorodne formy zieleni urządzonej, w tym obejmujące parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne, to tutaj to jest oczywista sprawa. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 90%. Zapis Studium mówi również o tym, że wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej, nie może przekraczać jednej kondygnacji i nie wyżej niż 5 m. Przechodzimy do terenów komunikacji, no to są tereny dróg, tutaj ul. Mogilska i Olszyny. To może nie będę czytała, bo wiadomo co w terenach komunikacyjnych. I jeszcze tereny kolejowe. Różowym kolorem zaznaczone tereny kolejowe, też przeznaczenie oczywiste.

Przechodzimy do informacji o złożonych wnioskach do projektu planu. Jak Pani Dyrektor powiedziała, w terminie od 30 do 15 czerwca były składane wnioski. Złożono 12 wniosków, które zawierały 111 postulatów. Dotyczyły różnych kwestii. Może tak w miarę krótko postaram się przybliżyć. Podzieliłam je na 3 grupy tematyczne. Teren zieleni, zabezpieczenie istniejących terenów zieleni wymienionych działek jako tereny zieleni urządzonej, uwzględnienie wzdłuż rzeki Białuchy planowanego parku linearnego, ochrona bulwarów rzeki Białucha, zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego obu brzegów rzeki Białucha, zachowanie alei drzew przyulicznych oraz ich uzupełnienie, wprowadzenie zakazu usuwania drzew wymagających zezwolenia, wyznaczenie obszaru przestrzeni publicznych wraz z urządzonej zielenią w terenie przemysłowym w rejonie ul. Olszyny i Łukasiewicza; wyznaczenie obszaru przestrzeni publicznych w terenie przemysłowym w rejonie ul. Mogilskiej, Laboratoryjnej, Rymarskiej i Produkcyjnej. Druga grupa tematyczna to zabudowa, i tutaj wnioski były składane z prośbą o ochronę przed zabudową terenu Młodzieżowego Domu Kultury – Domu Harcerza, z placem zabaw i boiskiem przy ul. Lotniczej 1; zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej na terenie Osiedla Urzędniczego; utrzymanie obecnej funkcji i kubatury pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Lotniczej 3; wyznaczenie na poprzemysłowych terenach możliwości lokalizowania zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej o odpowiednich parametrach zabudowy; zachowanie istniejącego układu urbanistycznego Osiedla Urzędniczego uwzględniającego jego zabytkowy charakter i objęcie ochroną konserwatorską jego układu urbanistycznego. I trzecia grupa – komunikacja, infrastruktura: wyznaczenie działki na wielopoziomowy parking; uwzględnienie planowanych przystanków linii kolejowej lub metra;

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

wprowadzenie połączenia drogowego między mostem bez nazwy wewnątrz zakładów farmaceutycznych a ul. Moniuszki; przeprowadzeni po obu stronach rzeki Białuchy ścieżki dla pieszych i ścieżki rowerowej; uwzględnienie traktu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Białuchy; połączenie ul. Mogilskiej z mostem bez nazwy nad rzeką Białuchą znajdującą się w pobliżu Moniuszki; lokalizacja przystanków kolei miejskiej w rejonie ul. Pilotów i Olszyny oraz ul. Mogilskiej; zapewnienie przejścia pierwszego na całej długości rzeki Prądnik poprzez usunięcie istniejących ogrodzeń; uwzględnienie kładki pieszo-rowerowej nad rzeką Białuchą, aby wykonać połączenie zgodne ze Studium podstawowych tras rowerowych. W takim powiem dużym skrócie te zagadnienia.

Przechodzimy do uwarunkowań projektu planu. Tutaj jest akurat mapa ortofoto. Struktura własności. Największy odsetek w obszarze objętym naszym planem, to jest 63% nieruchomości stanowi własność Skarbu Państwa – to jest kolor różowy, w tym oddane w użytkowanie wieczyste oraz w różne inne formy władania. Niecałe 9% nieruchomości stanowi własność Gminy Kraków, zaznaczone kolorem żółtym, oddane w różne formy władania, w tym użytkowanie wieczyste. 28% terenu stanowi własność innych podmiotów, w tym 19% analizowanego obszaru to własność osób fizycznych, osób prawnych i fizycznych niecałe 6%, 3% to działki osób prawnych. Analiza wysokości. Na potrzeby sporządzonego planu została wykonana inwentaryzacja urbanistyczna. Szczegółowo zostały przeanalizowane nieokreślone w wysokości istniejącej zabudowy na podstawie wykonanych przekrojów z chmury punktów. Struktura wysokości kształtuje się tak, że znakomita większość budynków w obszarze, bo ponad 60%, to zabudowa niska, są to domy i kamienice mieszkalne jedno i wielorodzinne, ich wysokość mieści się w ramach od 5 m do 14 m. Około 20% zabudowy stanowią budynki wysokości od 14 m do 18 m, to zabudowa głównie wielorodzinna, blokowa 5-kondygnacyjna. I nikły procent budynków wysokich. Tutaj mamy 2% budynki 36 m – 40 metrowe. Mamy 3 punktowce w obszarze planu. Przedstawiony slajd pokazuje kontekst planistyczny sporządzanego planu. I tak, sporządzany plan sąsiaduje z obowiązującymi planami, tj. od strony północno-wschodniej wzdłuż linii kolejowej plan miejscowy „Olsza”, od strony wschodniej również wzdłuż linii kolejowej obowiązujący plan „Mogilska – Chałupnika”, od strony południowej wzdłuż ul. Mogilskiej sąsiadujemy z planem „Dąbie” oraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A 61”, a także z obowiązującym planem „Cystersów”. Od strony zachodniej wzdłuż ul. Rymarskiej i Supniewskiego, następnie wzdłuż fragmentu rzeki Białuchy z obowiązującymi planami „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A 60 i etap A 59” oraz z obowiązującym planem „Osiedle Oficerskie”. Na obszarze naszego planu sporządzanego obowiązuje wspomniany już tutaj wymieniony plan „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A 60” – to jest ten wzdłuż Białuchy. Na potrzeby sporządzenia projektu planu została wykonana również inwentaryzacja urbanistyczna. Obszar sporządzonego planu w przeważającej części obejmuje tereny zainwestowane, gdzie dominuje zabudowa śródmiejska o zwartych pierzejach, na przykład ul. Dukatów, kąt Narzymskiego oraz kwartały zabudowy, takie kwartały jak przy ul. Stokrotek, Bratkowa, Kryniczna. Zabudowie tej towarzyszą zespoły zieleni przydomowej. Część zabudowy objęta jest ochroną konserwatorską i posiada znaczną wartość kulturową. Na obszarze zidentyfikowano 506 obiektów

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

budowlanych, budynki stanowią około 18% terenu, pozostałe zainwestowanie między innymi drogi, place, zajmują około 44% obszaru planu, a zieleń pokrywa około 38%. Przedmiotowy slajd pokazuje zdjęcie wykonane w trakcie inwentaryzacji, zdjęcia z obszaru całego planu. Państwo prawdopodobnie rozpoznają te miejsca, jest to linia kolejowa, ul. Łukasiewicza, ul. Lotnicza ul. Mogilska. ul. Dukatów. Tutaj skupione obiekty, które leżą w obszarze Osiedla Urzędniczego, osiedla, które jest zawarte ramami ul. Olszyny, Lotniczej, Narzymskiego do kolei. W tym terenie Osiedla Urzędniczego, układu urbanistycznego z początku XX wieku, znajduje się 19 obiektów objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do ewidencji zabytków. Tutaj właśnie mamy slajd, który pokazuje lokalizację wszystkich obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenie planu, jest ich 26, znakomita większość znajduje się właśnie w obszarze Osiedla Urzędniczego. Na potrzeby sporządzanego planu również stworzono dokument – syntezę uwarunkowań, która zbiera wszystkie wytyczne ze Studium oraz innych dokumentów. Synteza wskazuje na jakie zagadnienia należy zwrócić uwagę, którymi się zająć, i tutaj może wymienię dosłownie parę. Należy rozważyć następujące zagadnienie: zachowanie powiązań ekologicznych; ochrona terenów zieleni wzdłuż rzeki Białucha, które powinny zostać zachowane bez możliwości zabudowy oraz zagospodarowania jako park rzeczny, uwagi na istniejący deficyt terenów zieleni publicznie dostępnej, kształtowanie terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej w możliwie największym stopniu; ochrona obiektu Młodzieżowego Domu Kultury przy ul. Lotniczej, ochrona historycznego układu urbanistycznego Osiedla Urzędniczego, ochrona obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, utrzymanie funkcji mieszkaniowej wraz z usługami na poziomie lokalnym oraz możliwość przekształceń funkcjonalnych w obrębie terenów zabudowy usługowo-przemysłowej. Tutaj została również wykonana ekofizjografia i z tej ekofizjografii analiza przydatności do pełnienia funkcji społeczno-gospodarczych, która wykonana w ramach tego opracowania wskazała na utrzymanie funkcji mieszkaniowej wraz z usługami na poziomie lokalnym oraz możliwość przekształceń funkcjonalnych w obrębie terenów zabudowy usługowo-przemysłowej, jakby tutaj to bardzo mocno wybrzmiało.

Przechodzimy pomału do projektu planu. Projekt planu był wysłany do uzgodnień i opiniowania w listopadzie 2022 r. oraz w kwietniu i lipcu 2023 r. W trakcie tych uzgodnień, opinii między innymi uzyskał uzgodnienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Geologa, Wojewody Małopolskiego, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po zakończeniu etapu ustawowego opiniowania i uzgodnień projekt planu jest obecnie wykładany. Przedmiotowy slajd przedstawia rysunek, na którym mamy zgrupowane najważniejsze informacje, czyli zarówno wskazania wynikające ze Studium, rysunek planu „Olsza – Osiedle Oficerskie” oraz ustalone parametry dla poszczególnych terenów. Tutaj jest rysunek planu wraz z bilansem terenów. I przechodzimy do poszczególnych wyznaczonych obszarów planu. W obszarze planu wyznaczono 16 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla tych terenów ustalono następujące parametry. Dla wszystkich terenów mieszkaniowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskaźnik terenu biologicznie czynnego minimum 50%, wskaźnik intensywności zabudowy waha się od 0,2 do 1. Tutaj na slajdzie Państwo macie dla poszczególnych terenów dokładne parametry. Maksymalna wysokość zabudowy waha się od 9,5 m do 12 m i sporadycznie 13 m w jednym terenie. Na tym slajdzie jest również wyznaczony

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dla tego terenu ustalono wskaźnik terenu biologicznie czynnego minimum 50%, intensywność zabudowy od 0,2 do 1,1 i maksymalna wysokość 10 m. Wyznaczono 9 terenów, na kolejnym slajdzie widzimy, wyznaczono 9 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, dla których przyjęto parametry 50% terenu biologicznie czynnego i wskaźnik intensywności od 0,2 do 1, maksymalna wysokość zabudowy 12 m, a w wyznaczonej na rysunku planu strefie wysokość 9,5 m. Kolejne tereny mieszkaniowe to 2 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności. I tutaj mamy wskaźnik terenu biologicznie czynnego w terenie MWn.1, to jest ten na północ, wskaźnik biologicznie czynny 60%, przy czym 30% na gruncie poza obrysem obiektów. Dla terenu MWn.2 wskaźnik biologicznie czynny 40%, i tutaj też 20% terenu biologicznie czynnego poza obrysem, czyli na gruncie. Wskaźniki intensywności zabudowy dla tych terenów wahają się od 0,2 do 1,5; maksymalna wysokość zabudowy 16 m. W sąsiedztwie terenu MWn.1 wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej, to jest teren obecnie Instytutu Nafty i Gazu. Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego ustalono na 50%, przy czym 20% na gruncie poza obrysem budynków, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,5 i maksymalna wysokość zabudowy 16 m. Wprowadzono tutaj zapis: „nakaz zagospodarowania terenu z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury”. Na następnym slajdzie pokazywane są tereny o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności lub usługową, i tutaj wyznaczono 5 takich terenów, przy czym w terenie MWn/U.1, MWn/U.3, MWn/U.5, podstawowe przeznaczenie tych terenów jest pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z lokalami usługowymi. Dla dwóch terenów nie ma możliwości zlokalizowania czystych usług, czyli w terenie MWn/U.2 i MWn/U.4 nie ma możliwości lokalizowania tylko usług. Wskaźnik biologicznie czynny 50%, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,6, maksymalna wysokość zabudowy od 12 m do 14 m, a w terenie MWn/U.4 13 m i MWn/U.3 do 14 m. Kolejny slajd przedstawia zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W środkowej części, głównie w środkowej części planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wskaźniki terenu to jest 50%, intensywność zabudowy od 0,6 do 1,4 i maksymalna wysokość zabudowy 36 m. Na tym slajdzie również zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej. I tutaj tych 5 terenów ma wskaźnik biologicznie czynny 50%, intensywność zabudowy od 0,2 do 1,8 i maksymalna wysokość 16 m dla budynków istniejących, natomiast 18 m w terenie MWi.3 do MWi.5, a w terenie MWi.2 43 m. Wyznaczono na terenie, poniżej ul. Farmaceutów, na terenie dzisiejszej Tevy wyznaczono 2 tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową: tereny MW/U.1 i W/U.2. Dla tych terenów ustalono parametry: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 50%, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,7; maksymalna wysokość zabudowy 16 m. Także tutaj wskazano nakaz zagospodarowania terenu z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury i są to nowe tereny inwestycyjne. Przeszliśmy do terenów usług, które skoncentrowane są głównie w terenach właśnie Tevy i drobna zabudowa usługowa na północy, głównie na północy obszaru planu. Wyznaczono 15 terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od U.1 do U.8. i U.12 do U.15, i to są tereny o podstawowym przeznaczeniu pod



**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

zabudowę budynkami usługowymi. Tereny usług U.9 do U.11, to są tereny usługowe o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii. Dla tych terenów usług przyjęto wysokie wskaźniki terenu biologicznie czynnego 50% w terenach U.1, U.5 i od U.8 do U.11 oraz 40% procent w terenach od U.6, U.7, U.13 do U.15 i 30% w terenie U.12. Wskaźnik intensywności zabudowy w terenach U ma dużą rozpiętość od 0,2 do 6,5. Najwyższe wartości tej intensywności są dla terenów, gdzie dopuszczona jest wysokość 36 m i 45 m – to są tereny U.10 i U.15. Maksymalna wysokość zabudowy od 12 m do 45 m. 7,5 m to jest sporadycznie w terenie U.8. Najwyższe wartości, 36 m i 45 m dla terenów U.10 do U.15 stanowiących obudowę ul. Mogilskiej, w paśmie 220 m ul. Mogilskiej. Dodatkowy taki zapis, w terenach U.11, U.15, czyli właśnie wzdłuż ul. Mogilskiej, ustalono minimalną wysokość 20 m. Projekt planu przewiduje również tereny zabudowy usługowej przeznaczonej pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania – to jest teren Uo.1. Parametry, jakie wyznaczono dla tego terenu, to jest wskaźnik biologicznie czynny minimum 50%, wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 do 1,5; maksymalna wysokość zabudowy 16 m. W terenie tym znajduje się obecnie Przedszkole Sióstr Kanoniczek. Wyznaczono również teren usług pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty – to jest teren Up.1, dla którego przyjęto wskaźniki wskaźnik terenu biologicznie czynnego 40%, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,6; maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m. W terenie tym znajduje się Młodzieżowy Dom Kultury – Dom Harcerza. Tuż właśnie przy tym Domu Kultury wyznaczono teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US.1 o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia budowlane z zakresu sportu i rekreacji, dla którego przyjęto parametry zakaz lokalizacji budynków, minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 60%, maksymalną wysokość obiektów i urządzeń 10 m. Na południu planu wyznaczono tereny zabudowy przemysłowo-usługowej, oznaczonej symbolami P/U.1 i P/U.2 obejmujący obszar Zakładów Farmaceutycznych Teva. Podstawowe przeznaczenie tych terenów to pod zabudowę obiektami budowlanymi z zakresu przemysłu wysokich technologii lub produkcyjnymi, składowymi magazynowymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi. Parametry, które przyjęto dla tych terenów to jest wskaźnik terenu biologicznie czynnego minimum 40%, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 2, a w strefie maksymalnej wysokości zabudowy 36 m, czyli przy ul. Mogilskiej od 0,5 do 5; maksymalna wysokość zabudowy 16 m w strefie 50 m, od ul. Mogilskiej 36 m. Również tutaj jest nakaz zagospodarowania terenu z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury. Kolejny slajd przedstawia już tereny zielone ustalone w planie. I tak, wyznaczono projekcie planu tereny zieleni urządzonej z podziałem na tereny o podstawowym przeznaczeniu pod publiczne dostępne parki, skwery i zieleńce – to są tereny ZP.1 do ZP.13, tereny o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce, jest ich 5, i to jest ZPz.1 do ZPz.5; tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną – to są 4 tereny ZPi.1 do ZPi.4. Wyznaczono również tereny wód powierzchniowych śródlądowych w WS.1 – to jest rzeka Białuża wraz z obudową biologiczną. Tutaj wiadomo, ustalone są wysokie wskaźniki terenu biologicznie czynnego. Projekt uwzględnia zakaz lokalizacji budynków tych terenach i maksymalna wysokość zabudowy, czyli jakichś obiektów budowlanych, to jest 5 m. Na kolejnym slajdzie są zlokalizowane zarówno ustalone tereny zieleni urządzonej, czyli tutaj ZP, ZPz, ZPi i WS, jak

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

strefy zieleni, drzewa do ochrony, szpalery drzew do ochrony i kształtowania. Aby uwypuklić procentowy udział zieleni istniejącej i projektowanej w planie, no właśnie przedstawiamy ten slajd. Kolejny slajd przedstawia ciągłość kompozycji zieleni w obszarze planu oraz z terenami sąsiednimi tymi najbliższymi. I przechodzimy do terenów komunikacji. W projekcie planu mamy tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym – to są te zaznaczone kolorem różowym, to jest ul. Mogilska z dwóch stron linii kolejowej; teren drogi publicznej klasy zbiorczej – zaznaczone zielonym kolorem, to jest ul. Olszyny; dwie drogi klasy lokalnej KDL.1, KDL.2 – to jest kolor pomarańczowy, ul. Bolesława Chrobrego i ul. Łukasiewicza; 12 dróg publicznych klasy dojazdowej – to są te oznaczone niebieskim kolorem; oraz 5 dróg wewnętrznych – kolorem czerwonym. W projekcie planu wyznaczono również 8 terenów ciągów pieszych, są to tereny KDX.1 do KDX.8 zlokalizowane wzdłuż trasy kolejowej, wzdłuż zabudowy. Nie udało się niestety zachować całkowitej ciągłości w kierunku północ-południe, żeby połączyć ul. Mogilską z ul. Rakowiecką, ta zabudowa istniejąca niestety na to nie pozwala, ale starano się jak największą tą możliwość tutaj uzyskać. Tereny te zapewniają połączenie piesze i rowerowe, ponieważ tereny ciągów pieszych przeznaczone są pod budowle służące obsłudze ruchu pieszego, jak i rowerowego. W projekcie planu wyznaczono również 2 tereny obsługi urządzeń komunikacyjnych – to są te niebieskim kolorem zaznaczone, KU.1, KU.2; teren kolejowy szarym kolorem – linia kolejowa, oraz teren placu KP.1 – to jest żółtym kolorem oznaczony. W terenie KU.2 parametry, to jest wskaźnik biologicznie czynny 10%, zakaz lokalizacji budynków i nakaz wprowadzenia komponowanej zieleni. W terenie KP.1, czyli plac, podstawowym przeznaczeniem jest publicznie dostępny plac miejski. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych, gastronomicznych, parkingu podziemnego, minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 10% i maksymalną wysokość zabudowy 5 m, i nakaz zagospodarowania terenu z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury. I tutaj mamy przykładową aranżację placu oraz terenu U.6, który przylega do tego placu. W projekcie planu mamy niewiele miejsc dających możliwości nowych terenów inwestycyjnych, jednym z nich jest właśnie teren MWn.1 na północy przy ul. Łukasiewicza i Chrobrego, i tutaj też jest przedstawiona możliwa aranżacja tego terenu na ustalonych parametrach w projekcie planu. Kolejnym miejscem właśnie takim, gdzie jest ta możliwość inwestycyjna, to jest plac i teren U.6, też możliwa zabudowa ewentualna na parametrach ustalonych w projekcie planu. I tutaj przykładowa z kolei aranżacja terenów Tevy, to jest ten trzeci obszar, w którym jest możliwość nowych terenów inwestycyjnych.

Na koniec jeszcze projekt planu wpisany w plany sąsiednie, tak jak na początku Państwu przedstawiałam plany sąsiadujące z naszym obszarem i tutaj już plan wpisany, jakby pokazujący kontynuację niejako planów sąsiadujących. Na koniec jeszcze przypomnienie rysunku planu, przypomnienie, że wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu trwa od 7 sierpnia do 5 września. Dziękuję bardzo za uwagę.

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

Dziękuję bardzo. Proszę Państwa, już Państwo mają to na tablicy przypomnienie wyłożenia terminu wyłożenia projektu planu. Tak jak Pani projektant powiedziała, jeżeli ktoś chciałby się

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

spotkać przy ul. Mogileńskiej 41 w Wydziale Planowania Przestrzennego to zapraszamy. Dobrze jest się umówić telefonicznie albo mailowo, żeby Państwo nie czekali, bo od razu jest wtedy ustalona godzina i Państwo przychodzą na tą godzinę, projektant czeka i udziela wszelkich informacji. Istotna data to ta co już wspominałam, to jest termin składania uwag do tego projektu, to jest 19 września. Uwagi w różnej formie mogą być kierowane, najistotniejsze jest to, że do 19 września muszą wpłynąć do Urzędu. Data do 19 września wpływu do Urzędu. Następnie Prezydent ma 21 dni na rozpatrzenie tych uwag, odbywa się to Zarządzeniem Prezydenta. Zarządzenie ukazuje się na Biuletynie Informacji Publicznej i tam Państwo mogą sprawdzić jak uwaga jest rozpatrzona. I teraz w zależności, tak jak mówiłam, jeżeli pozytywnie i będzie konieczność wprowadzenia zmian do projektu planu, to procedura planistyczna jest powtarzana, czyli projekt planu musi być ponownie opiniowany i uzgadniany i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

A teraz, proszę Państwa, zapraszam do zadawania pytań. Zazwyczaj zaczynamy od gości, którzy są na sali, więc bardzo proszę, koleżanka będzie podawać mikrofon, Jeżeli ktoś chce zadać pytanie, to bardzo proszę, ręka do góry, podamy mikrofon, i bardzo proszę, będziemy starali się udzielić wszelkich informacji dotyczących tego projektu. Bardzo proszę, kto chciałby zabrać głos? Proszę śmiało. Jest już chętny pierwszy. Bardzo proszę.

### **Gość I**

Mam takie pytanie, bo tam Narzymskiego, Kryniczna... Mam tu, już powiem o co chodzi. To jest KP.1, tam był projekt, obecnie stoi na rogu budynek, gdzie jest sklep plus usługi i mieszkania w tym budynku, to Narzymskiego a Kryniczna, skrzyżowanie. Tam jest teren zielony do 10%, wreszcie projektu jest jako teren zielony. Ktoś jak ma swoją działkę, jest 50%. Teren należący obecnie do Polfy czy Tevy, czy jak się tam na nazywa, jest teren zielony, ma być do 30%, czyli mam rozumieć, że nowe inwestycje, gdzie deweloper kupi tereny od zakładów farmaceutycznych ma 30% terenu zielonego zostawić, a mieszkańcy, którzy mają tereny przy działce mają obowiązek 50% terenu zielonego. Jeszcze moje jedno pytanie, bo wszędzie jest 14 m – 13 m przy starej zabudowie, a na terenie przyszłym, który zostanie prawdopodobnie sprzedany przez zakłady farmaceutyczne jest do 30-paru metrów. No mówię, powstanie drugie blokowisko na zasadzie Avii, na terenie którym mamy zostawić dużo terenów zielonych, jakieś założenia są, żeby było to, nie wiem, jakieś osiedle, które jest domków jedno i wielorodzinnych, a obok powstanie osiedle zabudowane, za przeproszeniem, beton na betonie, i nie było żadnej komunikacji uwzględnionej, jeżeli ma na tyle powstać budynków na projekcie, który był narysowany komunikacyjnym. Obecnie tam są drogi jednokierunkowe, jeżeli weźmiemy to, wybudujemy takie osiedle, to za przeproszeniem, tak jak ja tam mieszkam i mam troszeczkę ogródka, to sąsiad z bloku będzie mi zaglądał do mieszkania. Jednym wolno na terenach, które są przykładowe wybudować blokowisko, a mieszkańcy, którzy mieszkają, mają mieć 50% terenu zielonego zabudowy. Mało tego, tak jak wcześniej wspomniałem, ul. Kryniczna z Narzymskiego, gdzie obecnie stoi budynek, jest tam sklep, u góry jest usługowy lokal plus mieszkania, ma teren do zabudowy, gdzie terenu zielonego ma pozostawić 10%, no to są równi i równiejsi, bo dla mnie to jest niezrozumiałe. Jeżeli zostawiamy 50%, to uważam, że dla wszystkich.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Już Panu mówię. To, że na terenach dzisiejszej Tevy wyznaczony został teren pod zabudowę mieszkaniową, to wynika ze Studium. Był taki slajd, który spróbuje tutaj otworzyć jeszcze, który przedstawia właśnie rysunek planu z nałożonymi ustaleniami ze Studium. Plan sporządzany musi być w zgodności z tym dokumentem, i żeby zachować tę zgodność między innymi właśnie na terenach Tevy, na części, bo to nie na całości, tylko po wschodniej stronie rzeki Białuchy zostały wyznaczone tereny usługowo-mieszkaniowe, na pozostałej części, czyli na tej zachodniej, nadal jest teren przemysłowy. Tam Studium w tym terenie, czyli pomiędzy ul. Farmaceutów a ul. Mogiłską tak naprawdę, wyznacza parametry, z którymi musimy być zgodni, i tam, już Panu przeczytam: funkcja podstawowa tych terenów to jest zabudowa usługowa realizowana jako hotele, biura, administracja, szkolnictwo, oświata, na przykład zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, czyli realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, osiedla mieszkaniowe, budynki wielorodzinne, stąd tutaj wyznaczony taki teren. Też żeby zachować umiar i stosunek terenów zabudowanych do tej przestrzeni zielonej, w terenie MW/U.1 wyznaczono ogromny obszar terenów zielonych w środku, właśnie po to, żeby tę intensywność jakoś rozrzedzić. I powierzchnia biologicznie czynna dla tych terenów nie jest taka jak Pan mówi 10%, bo tutaj...

**Gość I**

Przepraszam, ul. Narzymskiego z Kryniczną, tam jest 10%.

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Tak, dla placu.

**Gość I**

Tam jest 10%

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Ale plac ma zakaz zabudowy.

**Gość I**

Na tym projekcie, który był pokazany, to był inny budynek. Jeżeliby był taki budynek jak Państwo pokazali na projekcie, to obecny budynek nachodzi, łączy się z budynkiem 4-piętrowym przy ul. Krynicznej. Tutaj jest po prostu inny projekt... Nieważne jak, ale tam jest teren zielony 10%, a mówię, wszędzie, gdzie my mamy jednorodzinny albo wielorodzinne domki jest 50%, a tereny, które mają być w przyszłości przeznaczone do wprowadzenia bloków wysokich jest 30%. To ustalmy, za przeproszeniem, cały teren na 50% i będzie OK. Albo ustalimy cały teren na 30%, no i super będzie, a nie, Narzymskiego, Kryniczna 10%, tu mieszkańcy, a tu miejsce 50%, a tam będzie 30%.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Jeśli mogę powiedzieć. Ten teren, o którym Pan mówi, to jest teren U.6, który sąsiaduje z placem i dla niego wyznaczone parametry to jest wskaźnik biologii terenu biologicznie czynnego minimum 40% i maksymalna wysokość zabudowy 12 m. Dla placu, czyli dla obiektu, na którym nie ma być zabudowy, jest ten 10%, to chodzi o to, żeby można tam było posadzić jakieś drzewa, jakąś małą zieleń, która zorganizuje tę wspólną przestrzeń publiczną dla mieszkańców Osiedla Urzędniczego.

**Gość I**

Tylko tak, ten plac co obecnie Państwo zaprojektowali, tam stoi budynek i naprzeciwko budynku jest przejście i jest paczkomat, za paczkomatem jest ten zielony, który należy do spółdzielni. Mieszkam tam od paru lat i dobrze teren znam. Państwo... Będę się upierać przy tych 10%, bo w tym miejscu obecnie stoi budynek. Państwo na projekcie dali budynek, który może powstać mniejszy, jednocześnie wyższy, ale obecnie tam stoi bodajże są 2 mieszkania, na dole jest sklep, a u góry jest zakład tam jakiś, nie powiem Państwo co. Ja tam rozumiem, że w tym miejscu może powstać plac, tylko mówię, dla jednych jest 10%, dla drugich 30%, dla drugich, za przeproszeniem, 50%. Ja jestem mieszkańcem, który mieszkam, mam tam działkę i mi za przeproszeniem nie odpowiada 50%, bo jeżeli chcę być tak samo traktowany jak, za przeproszeniem, sąsiad naprzeciwko, który ma teren do zabudowy 10%.

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Ale tutaj w terenach inwestycyjnych, w tych mieszkaniowych wszystkich w obrębie ul. Olszyny, Narzymskiego, Farmaceutów, Nadbrzeźna nie ma takich wskaźników biologicznie czynnych jak Pan mówi 10%, oprócz tego jednego placu oraz terenów KU, gdzie są parkingi przewidziane, na całej reszcie są wysokie parametry biologicznie czynnej, bo tak jest charakter tego osiedla. Ono jest zielone. I na samym początku wspomniałam, że to jest plan ochronny, takie są cele tego planu – ochronić taką przestrzeń jaka jest, wzmocnić zieleń, czyli wzmocnić intensywność i wskazać publicznie dostępne tereny zielone oraz tereny publicznie dostępne, bo tutaj też było takie wskazanie.

**Gość I**

Ja to rozumiem, tylko ja dalej próbuję wytłumaczyć, że ja mam tam dom, działkę i Urząd Miasta chce mi narzucić, że mam mieć na swojej działce 50%. Jak będę chciał mieć 100%, OK, będę chciał mieć 20%, to jest moja sprawa, bo ja dbam o ten teren zielony i może kiedyś będę chciał zainwestować. Mój teren jest chroniony, moja własność prywatna jest chroniona jako teren, który ma być zielony, a zakłady farmaceutyczne, gdzie blokowisko powstanie, oni mają współczynnik terenu zielonego inny. Ustalmy po prostu jakiś kompromis na tej zasadzie, że całe osiedle nasze, na którym mieszkamy, które jest piękne, ustalmy na 50% albo zabudowujmy je całe, że będzie tylko beton i żadnego terenu zielonego. Bo teraz tak, zabezpieczamy teren zielony, tak jak Pani wcześniej powiedziała, na terenach prywatnych. Tereny zielone miasto

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

ma praktycznie nic, tereny należące do Państwa, jest tam na terenach farmaceutycznych, jest to teren Państwa, i jeszcze dawne zakłady, już też są tam zakłady, tylko już ulicę powiem, bo mi ulica wyleciała, przepraszam.

**Głos z sali**

Łukasiewicza.

**Gość I**

Tak, na Łukasiewicza, to też jest teren Państwa i na tych terenach ustalamy sobie takie zasady jakie obowiązują na...wychodzi z tego na terenach Państwach, bo Państwo sobie uwzględnia swoje, a odnośnie mieszkańców, czyli mój teren prywatny biorę, a będzie zielone. Ja się osobiście nie zgadzam i podejrzewam, że osoby, akurat jest teraz okres wakacyjny, bo jeszcze miało parę osób z ulicy od nas przyjść na debatę, ale powyjeżdżali, do Państwa, i nie zgadzamy się na to, żeby Urząd Miasta w miejsca, które należą do Państwa do Urzędu Miasta, decydują sobie 10%, 15%, 30%, a teren mieszkańców, których należy ma być minimum 50% terenu zielonego. Ustalmy jakiś kompromis, że jest wszędzie 50%. OK, ja jestem za tym, żeby na terenie zakładów farmaceutycznych był piękny park. Jestem za tym, żeby była niska zabudowa. Przecież nie musimy mieć ponad 30-piętrowego budynku jak w blokach tak zwanych kolejowych, może być piękna zabudowa 4-, 5-piętrowa. OK, od ul. Mogińskiej mogą być wyższe budynki, ale nie po prostu zabudujemy cały plac, Avia II i dziękuję.

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

Dobrze, może troszkę uporządkujmy, żeby żebyśmy nie zabrnęli jakby w taki jakiś ciemny zaułek. Proszę Pana, zaczynając od tego, rolą planu jest właśnie rozdzielanie funkcji, także parametrów zabudowy i między innymi też tych powierzchni biologicznie czynnych. Jak Państwo wiecie, w całym mieście w jednym terenie jest więcej tych terenów zabudowy, w innych terenach są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w innych wielorodzinnej, na tym wygląda jakby cała budowa miasta. Ja rozumiem, że Pan jakby w całej swojej wypowiedzi kwestionuje, że Pan by nie chciał mieć takich parametrów na swojej działce. Po to właśnie proszę Pana jest wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, żeby każdy mógł wnieść uwagi do tego projektu, zarówno właściciel terenu, czyli tak jak Pan zakwestionuje ustalenia, które Pan uważa, że nie są dobre dla jego własności lub ewentualnie tak jak Pan tutaj kwestionował, nie Pana własności, tylko akurat Tevy. Wyjaśniając, jeżeli chodzi o te parametry, które zostały wyznaczone na tych terenach, które są obecnie własnością Tevy, tam w większości, czyli tak ponad 50%, zostały tereny jakby wyznaczone dla właśnie terenów zieleni, czyli nie tak jak Pan mówi, że w większości tam będzie zabetonowane, wręcz przeciwnie, w większości tam będą tereny zielone, w niewielkim tylko fragmencie takie, mniej więcej, nawet nie wiem czy 30% czy nawet nie mniej, będą to tereny, które są mieszkaniowo-usługowe i tam może powstać zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Więc nie jest to tak, że tam będzie zabudowane blokami. Ta, która była wizualizacja pokazana, to była tylko po to, żeby pokazać jakie mogą być parametry, natomiast nie jest to zabudowa, która jest ewidentnie proponowana tutaj. Ale tak jak mówię, ponieważ Pan kwestionuje pewne ustalenia, to właśnie ten czas jest po to, żeby złożyć uwagę i Prezydent do tego się będzie odnosić, czyli tak jak Pan

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

mówił, nie podoba się Panu to, nie podoba się Panu tam to, to po to trzeba to napisać, żeby to dotarło do Urzędu, bo taka jest procedura planistyczna, że pierwsze, projekt planu jest wykonany przez projektantów, następnie opiniowany i uzgadniany i wyłożony do publicznego wglądu, żeby wszyscy mogli się do tego odnieść. Następnie uwagi, które są nieuwzględnione przez Prezydenta, trafiają do Rady Miasta i radni też się nad tym jeszcze pochylają. Czyli jest jeszcze kolejna jakby analiza, którą wykonują radni i to oni w efekcie decydują o kształcie planu i o jego uchwaleniu. To tyle tytułem wyjaśnienia. Dziękuję za zabranie głosu.

Bardzo proszę, tu Pan jeszcze chciałby z sali. Bardzo proszę.

**Gość II**

Ja mam też pytanie dotyczące tych terenów Tevy. Po pierwsze, czy wyjazd z tego osiedla będzie w kierunku ul. Mogińskiej czy na ul. Farmaceutów?

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

To jest... To już oddaję głos Pani projektant.

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Więc planu tak przewiduje w dwie strony rozłożenie tego ruchu. Może mało widoczny na rysunku planu, ale przerywaną linią pod torami kolejowymi jest przewidziana ulica, znaczy to jest droga KDD.11 u nas, to jest przez środek Tevy w kierunku wschód-zachód można powiedzieć, rozprowadzony ruch, i tam pod przewidujemy, projektujemy tunel pod trasą kolejową na drugą stronę do tego osiedla, jak Pan nazwał chyba kolejowe, to nad Lidlem. A w drugą stronę do ul. Supniewskiego.

**Gość II**

A na Mogińską?

**Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Przepraszam, bo jeszcze... Tak, w kierunku południowym, tak, do ulicy most nad rzeką Białucha i do ul. Mogińskiej, tak.

**Gość II**

A drugie pytanie też związane z tym terenem, bo tu słyszę tak jakby tu już za miesiąc miała się tam zacząć budowa, to jakie są perspektywy czasowe dla tego terenu, można z grubsza się dowiedzieć, bo ten teren ciągle jest Tevy, tak?

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

Proszę Pana, plan to jest jakby tylko dokument, który wskazuje jakby kierunki dla rozwoju i to zależy od właściciela terenu, czy właściciel terenu będzie chciał podjąć zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym i wtedy musi się dostosować do uchwalonego planu, lub

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

jeżeli nie będzie chciał przeprowadzać żadnych zmian, to może użytkować teren w dotychczasowy sposób, czyli każdy właściciel terenu może użytkować teren w dotychczasowy sposób, chyba że będzie chciał go przekształcać, zainwestować, inwestować, to wtedy dostosowuje się i pozwolenie na budowę musi być wydane zgodnie z projektem planu. Projekt planu nie określa też jakby czas okresu inwestycji celu publicznego, a drogi są celem publicznym. To zależy w jakim czasie zostaną wprowadzone te inwestycje celu publicznego do budżetu miasta i wtedy to jest przewidywane na lata, kiedy są realizowane nowe drogi. Państwo wiecie, no jak realizowane, pierwsze, jest plan, a później dopiero są te plany inwestycyjne przewidywane i plan tego nie określa w czasie. To jest jakby dalszy etap projektowania budżetu miasta.

## **Gość II**

A do kiedy Teva ma dzierżawę wieczystą?

### **Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

Dzierżawę wieczystą nie sprawdzaliśmy jak długo, natomiast zakład ma jakby pełne prawa do przedłużenia tej wieczystej dzierżawy lub wystąpienia o własność, o wykup własności, także, tutaj nie mamy tych informacji, o które Pan pyta, czy zakład przewiduje przeniesienie czy utrzymanie w tym zakresie. W części tego planu jest jakby przewidywane, że zakład może pozostać tak jak jest, a w części, że może się przekształcić. No jak Państwo wiecie, tego typu zakłady, różne, tak jak były, nie wiem, Wawel czy zakłady na ul. Rzeźniczej, to wszystko zaczęło się przekształcać i jakby te zakłady się wyprowadzały. Teva na razie nie wносиła tutaj o jakieś takie bardzo określone plany.

Bardzo proszę, Pan tutaj prawie że z pierwszej ławki.

## **Gość III – p. /.../\***

Dzień dobry, /.../\* z ul. Nadbrzeżnej. Ja chciałem się zapytać o kwestie Domu Harcerza, bo z tego co zrozumiałem tak jakby plan przewidywał podział tego obszaru na dwie części, jedna tam, gdzie jest budynek Domu Harcerza, a druga, gdzie jest boisko, czyli wynika z tego, że boisko będzie ochronione przed zabudową jako teren sportowy, taki rekreacyjny, natomiast budynek samego Domu Kultury może zostać przebudowany. Czy on tak dalej do 1-piętrowego, że tak powiem, jest przewidziany? I druga jeszcze od razu rzecz, chodzi mi o ten pawilon handlowo-usługowy, który jest przy Lotniczej 3, ten biały taki, bo tam różne takie wieści krążą, że tak powiem, wśród mieszkańców, czy on zgodnie z tym planem może zostać przebudowany na taki budynek a`la blok o charakterze usługowo-mieszkalnym czy raczej pozostanie w dotychczasowym układzie? Dziękuję bardzo.

### **Główny projektant planu, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Anna Jakubczyk-Grabowska**

Więc tak, zaczynając od Domu Harcerza. Teren całego, no teraz jest ogrodzony, to jest jedna nieruchomość, ale po to, żeby uniknąć jakiś problemów, na przykład gdyby Dom Harcerza chciał, nie wiem, nowe boisko w jakiś sposób remontować, odbetonować, żeby zabezpieczyć



**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

ten teren, żeby był i zielony i pod sport przewidywany, został utworzony teren US, natomiast, żeby wydzielić dokładnie obiekt Domu Harcerza, tam są linie zabudowy, które uniemożliwiają praktycznie cokolwiek, no tyle gdyby chcieli tylko, nie wiem, klatkę schodową, jakoś wiatrołap, cokolwiek takiego małego, to owszem, te parametry, wskaźnik intensywności zabudowy i zabudowa. Obecnie ten budynek ma 7 m i 48 cm bodajże jak dobrze pamiętam z pomiarów, tutaj w planie ma ustalony 7,5 m, więc jest zabezpieczony w pełni zgodnie z postulatami, bo takie właśnie były postulaty tutaj, i myślę, że można by było coś pozwolić, ale... z postulatami, zgodnie z... zablokowana możliwość nadbudowy czy jakiejś większej rozbudowy tego obiektu, no i jego charakter są usługi publiczne, takie musi pozostać. Odnośnie terenu U.8 – to jest pawilon, ten, o którym Pan mówił przy Lotniczej, on też ma przeznaczenie pod zabudowę usługową. Co prawda znane są możliwości interpretacji różnych przepisów i różne rzeczy się zdarzają, niemniej jednak zgodnie z przepisem, z intencją tego planu, ten teren ma pozostać usługowy po prostu, i też tam wysokość jest 7,5 m też, więc...

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

Dziękuję. Czy ktoś jeszcze na sali? Jeśli nie, to ja mam pytanie, czy ktoś...? O, już bardzo proszę, jest pytanie od naszych internautów. Bardzo proszę, Panie Tomku.

**Kierownik Pracowni Urbanistycznej, Wydział Planowania Przestrzennego – p. Tomasz Babicz**

Pani /.../\* chciałyby zadać pytanie ad vocem tej wypowiedzi dotyczącej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. „Teren inwestycyjny przy ul. Lotniczej może mieć 10% zieleni, a osobom prywatnym narzuca się 50%. Na jakiej podstawie i jakim prawem? Proszę o zwiększenie intensywności na terenach (...), a nie zmniejszanie ich kosztem prywatnych nieruchomości”.

**Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego – p. Elżbieta Szczepińska**

Myślę, że myśmy to już wyjaśniali, że na terenie (...) nie jest tak, że jest to teren przeznaczony przede wszystkim pod zabudowę, ponieważ tam bardzo duże tereny zostały wyznaczone jako tereny zieleni towarzyszącej tej zabudowie, natomiast to co ciągle jest tutaj pytane, to jest wskazany teren placu, czyli plac, który ma mieć, no tak jak plac mam wyglądać, czyli tak jak Państwo widzicie w mieście są place, jest dopuszczone 10% powierzchni biologicznie czynnej po to, żeby tam można było, tak jak Pani projektant powiedziała, na tym placu posadzić drzewa, i dlatego to jest taki wskaźnik podany. Natomiast jeżeli Państwo, tak jak Pan tutaj kwestionujecie, że na własnych działkach chcielibyście mieć inne parametry związane z zabudową i z powierzchnią biologicznie czynną, to trzeba to właśnie teraz w tym terminie jak jest wyłożony projekt planu i 2 tygodnie później po terminie wyłożenia napisać uwagę i wnieść uwagę w tym zakresie. To myślę, że już Panu wyjaśniałam, to jeszcze powtarzam dla Pani.

Czy jeszcze Panie Tomku jakieś pytania? Jeśli nie, to proszę Państwa, tak jak zwykle przypominam o tych istotnych terminach, czyli do 5-go mamy termin wyłożenia projektu planu i każdy może spotkać się z Panią projektant i uzyskać jakby informacje dotyczące jego działki czy jakichś ogólnych zapisów planu, jest to po prostu termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Następnie później jest 2 tygodnie jeszcze dodatkowy termin na składanie

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„OLSZA – OSIEDLE OFICERSKIE”, 17 sierpnia 2023 r.**

---

uwag, czyli uwagi można składać już teraz i 2 tygodnie po terminie wyłożenia. Ten termin upływa właśnie 19 września, i to jest bardzo istotna data, bo do 19 września muszą wpłynąć uwagi do Urzędu, czyli muszą być zarejestrowane w Urzędzie. Mogą być w formie pisemnej, proszę pamiętać, że jeżeli wysyłane pocztą, to trzeba sobie troszkę tego czasu wcześniej odliczyć, żeby ta wysyłka pocztowa dotarła do 19 września, jeżeli bezpośrednio do Urzędu, to nie ma problemu, do 19-go trzeba złożyć, może być to w każdej siedzibie Urzędu, nie tylko na Mogilskiej, może być tutaj na placu lub tak jak powiedziałam, w każdej innej jednostce Urzędu, najważniejsza jest ta data. Prezydent ma 21 dni na rozpatrzenie uwag i po tym terminie ukazuje się Zarządzenie Prezydenta, które właśnie będzie określało, które uwagi zostały uwzględnione. Jeżeli będą uwagi uwzględnione w taki sposób, że będą z tego wynikały zmiany w projekcie planu, to tak jak mówiłam, procedura planistyczna jest powtarzana, czyli ponownie opiniowany i uzgodnienia i ponownie wyłożony do publicznego wglądu, wtedy czas sporządzania planu średnio przedłuża się około 5 miesięcy, tak że nie byłby przekazywany w tym roku pod obrady Rady. Jeżeliby nie było zmian w projekcie planu, to projekt planu jest przekazywany pod obrady Rady Miasta, i tak jak mówiłam, a Rada Miasta, radni, mogą też wnieść poprawki do tego projektu i wtedy znowu następuje powtórzenie procedury, czyli ponowne opiniowanie i uzgodnienia i ponownie wyłożony projekt planu do publicznego wglądu. Tak że na razie mamy wyłożenie, na razie mamy termin składania uwag, a dalej to Państwo będą mogli dowiedzieć się właśnie po tym terminie, czyli po terminie 10 października, bo wtedy upływa termin rozpatrzenia uwag przez Prezydenta. Ja dziękuję Państwu za przybycie, dziękuję za zadawanie pytań, za zainteresowanie tym projektem, dziękuję tym co przybyli i dziękuję internautom. Dziękuję bardzo za uwagę.

Na podstawie nagrania,

stenogram wykonała:

Monika Sobieraj

\* wyłączenie jawności na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych;

Wydział Planowania Przestrzennego UMK