

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
Biuro Planowania Przestrzennego  
Oddział Planowania Przestrzennego  
Pracownia Urbanistyczna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „OSIEDLE OFICERSKIE”

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO



KRAKÓW, WRZESIEŃ 2011  
*aktualizacja grudzień 2011*

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**

Dyrektor Biura

Bożena      Kaczmarska-  
Michniak

Kierownik Oddziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Urbanistycznej

Oliwia Wisłocka-Miarecka

Autorzy opracowania:

Iwona Kupiec  
Paweł Mleczko

Część graficzna:

Pracownia Kartografii  
i Systemów Informacji  
Przestrzennej

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

### I. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Wprowadzenie.....	5
1.1.  Informacje wstępne.....	5
1.2.  Podstawa prawna prognozy .....	5
1.3.  Zakres terytorialny.....	6
1.4.  Metodyka pracy .....	6
1.5.  Materiały wykorzystane w opracowaniu .....	7
2.    Stan i funkcjonowanie środowiska.....	9
2.1.  Zasoby środowiska .....	9
2.1.1.  Morfologia i rzeźba terenu .....	9
2.1.2.  Budowa geologiczna .....	10
2.1.3.  Stosunki wodne .....	11
2.1.4.  Gleby .....	12
2.1.5.  Szata roślinna .....	12
2.1.6.  Świat zwierząt .....	12
2.2.  Odporność na degradację i zdolność do regeneracji.....	13
2.3.  Prognoza zmian przy braku realizacji ustaleń MPZP .....	14
2.4.  Uwarunkowania ekofizjograficzne .....	14
2.5.  Uwarunkowania wynikające ze stanu planistycznego oraz przepisów odrębnych .....	16
2.5.1.  Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.....	16
2.5.2.  Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego .....	20
2.5.3.  Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących terenów i obiektów chronionych .....	20
3.    Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	21
3.1.  Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru .....	21
3.2.  Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania .....	26
4.    Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiskowe zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu .....	35
5.    Analiza ustaleń planu .....	40
5.1.  Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów .....	40
5.1.1.  Wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza.....	40
5.1.2.  Wytwarzanie odpadów .....	40
5.1.3.  Wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi oraz zanieczyszczeń gleb .....	41
5.1.4.  Wykorzystywanie zasobów środowiska.....	41
5.1.5.  Emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych .....	42
Emitowanie hałasu .....	42
5.1.6.  Ryzyko wystąpienia poważnych awarii .....	43
5.2.  Skutki realizacji ustaleń planu na komponenty środowiska .....	44
6.    Ocena ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego .....	45
6.1.  Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.....	45
6.2.  Zgodność z przepisami prawa .....	47
6.3.  Skuteczność ochrony różnorodności biologicznej.....	49
6.4.  Ocena zagrożeń dla środowiska.....	50
6.5.  Ocena skutków wpływu ustaleń projektu MPZP na istniejące formy ochrony przyrody .....	51
6.6.  Ocena zmian w krajobrazie .....	52
6.7.  Ocena oddziaływania na ludzi .....	54
6.8.  Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne.....	54

7.	Możliwości rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.....	55
8.	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu .....	56
9.	Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	56
10.	Oddziaływanie na obszar Natura 2000.....	56
11.	Wnioski .....	57
12.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	58

## RYSUNKI ZAWARTE W OPRACOWANIU TEKSTOWYM:

Rys. 1. Położenie obszaru na tle terenów sąsiednich

## II. CZĘŚĆ KARTOGRAFICZNA

Plansza podstawowa – ‘Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” Prognoza Oddziaływania na Środowisko’, skala 1:2000

## Wprowadzenie

### 1.1. Informacje wstępne

Osiedle Oficerskie położone jest w obszarze śródmiejskim Krakowa, na północny wschód od Starego Miasta. Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego, jakim jest Rondo Mogiłskie, oraz w pobliżu centrum komunikacyjnego, na który składają się dworzec kolejowy, dworzec autobusowy oraz dworce autobusów komunikacji miejskiej, zlokalizowane na zachód od Osiedla Oficerskiego. Administracyjnie Osiedle Oficerskie położone jest w dzielnicy II – Grzegórzki, oraz w niewielkim fragmencie, w północno-zachodniej części w dzielnicy I – Stare Miasto. Obszar Osiedla Oficerskiego położony jest w obrębie zwartej zabudowy śródmiejskiej Krakowa [2]. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 71 ha.

Projekt planu w okresie IX-X.2011 roku podlegał uzgadnianiu i opiniowaniu. Wskutek otrzymanych odpowiedzi wprowadzono m.in. następujące zmiany:

- Wprowadzenie jako elementu informacyjnego orientacyjnych granic nieudokumentowanego GZWP nr 450.
- W terenach MN(N).1-MN(N).7, MN(Nw).8-MN(Nw).35, Uo.1-Uo.3 oraz US dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 1.2. Podstawa prawna prognozy

Podstawą dla opracowania prognozy są:

- UCHWAŁA NR XCIII/1257/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Osiedle Oficerskie"
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U.09.151.1220 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz.717 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667) (nieobowiązujące).
- Pismo (uzgodnienie) RDOŚ w Krakowie znak **OO.411.3.15.2011.JJ z 10.03.2011 r.**
- Pismo (uzgodnienie) PPIS w Krakowie znak **NZ-PG-420-97/11 z 07.03.2011 r.**

### 1.3. Zakres terytorialny

Opracowanie obejmuje obszar wyznaczony rysunkiem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych uchwałą Rady Miasta Krakowa. Ponadto w niezbędnych przypadkach nawiązano do stanu istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów w bezpośrednim otoczeniu granic projektowanego planu, rozszerzając w koniecznych przypadkach zasięg opracowania zgodnie z prognozowanym zasięgiem oddziaływań zagospodarowania obszaru.

### 1.4. Metodyka pracy

Zakres opracowania uwzględnia wymagania określone w art. 51 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Problematyka opracowania uwzględnia dodatkowo wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku *w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 197, poz. 1667). Rozporządzenie powyższe utraciło moc z chwilą nowelizacji Prawa ochrony środowiska (z dniem 25 lipca 2005), w niniejszym opracowaniu posłużono się nim w celach pomocniczych.

Podstawowym celem prognozy, opracowywanej równocześnie z projektem planu jest poszukiwanie i wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez:

- Identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na biofizyczne i zdrowotne komponenty środowiska określonego obszaru, jakie może wywołać realizacja dyspozycji przestrzennych zawartych w projekcie planu,
- Dyskusję i współpracę autora prognozy z autorem projektu planu celem eliminacji rozwiązań i ustaleń niemożliwych do przyjęcia ze względu na ewentualne negatywne skutki dla środowiska lub zagrożenie dla zdrowia mieszkańców,
- Pełne poinformowanie podmiotów planu, tj. wnioskodawców, społeczność lokalną i organy samorządu o skutkach wpływu ustaleń planu dla środowiska przyrodniczego.

Zadanie to wymaga interdyscyplinarnej analizy procesów i zjawisk zachodzących w środowisku, przy uwzględnieniu zmian w szeroko rozumianym otoczeniu (niezwiązanym z planem), na które składa się system prawny, postęp cywilizacyjny i techniczny, zachowania i przemiany świadomości społeczności lokalnej itp. Zasadniczo przy opracowywaniu prognozy zastosowano metodę opisową oraz tzw. nakładkową w zakresie części kartograficznej.

Analizy przeprowadzone w ramach prognozy oparto na założeniach, że:

Stanem odniesienia dla prognozy są:

- Istniejący stan środowiska przyrodniczego i zagospodarowania terenu, określony w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie”,
- Uwarunkowania wynikające z ustaleń projektu planu „Osiedle Oficerskie” oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa,

- Działania związane z realizacją systemów technicznych na obszarze objętym planem realizowane będą zgodnie z zasadami przyjętymi w planie miejscowym.

Ocenę możliwych przemian komponentów środowiska przeprowadzono w oparciu o analizę ich funkcjonowania w istniejącej strukturze przestrzennej.

Etapem końcowym jest ocena skutku, czyli wynikowego stanu komponentów środowiska, powstałego na skutek przemian w jego funkcjonowaniu, spowodowanych realizacją ustaleń planu oraz sformułowanie propozycji zmian lub alternatywnej wersji ustaleń, wynikających z troski o osiągnięcie możliwie korzystnego stanu środowiska w warunkach projektowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru.

Opracowanie złożone jest z następujących głównych części:

- Analiza uwarunkowań środowiskowych (w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” oraz w oparciu o obserwacje terenowe)
- Identyfikacja oddziaływań na środowisko związanych z realizacją i funkcjonowaniem obszaru,
- Prognoza zmian stanu środowiska na skutek realizacji ustaleń planu wraz z określeniem ich możliwego zasięgu,
- Prognoza możliwego wpływu zmian środowiska na zdrowie i warunki życia użytkowników i mieszkańców,
- Propozycje modyfikacji ustaleń planu oraz działań i przedsięwzięć zmierzających do ograniczenia negatywnego wpływu proponowanych rozwiązań na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców,

**Prognoza składa się z części tekstowej i kartograficznej.**

### **1.5. Materiały wykorzystane w opracowaniu**

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa. oprac. UMK. 2003 Kraków. Uchwała nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003r.
2. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie”, 2010, BPP UMK, Kraków.
3. Plan Zagospodarowania Województwa Małopolskiego, 2003. Kraków. Uchwała nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 r.
4. Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r.
5. Program Ochrony Środowiska i stanowiący jego element Plan gospodarki odpadami dla Miasta Krakowa na lata 2005 – 2007 przyjęty Uchwałą Nr LXXV/737/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2005 r.
6. Baza danych geologiczno-inżynierskich wraz z opracowaniem Atlasu geologiczno-inżynierskiego aglomeracji krakowskiej, 2007, Ministerstwo Środowiska, Państwowy Instytut Geologiczny Oddział Karpacki w Krakowie, Kraków
7. Bach A., 2009, Ocena zagrożeń dla drzew i krzewów powodowanych przez patogeny, szkodniki i czynniki abiotyczne na terenach zieleni Gminy Miejskiej Kraków, opracowanie na zamówienie Gminy Miejskiej z siedzibą w Krakowie;

8. Banach A., Frazik-Adamczyk M., 2006, Charakterystyka zagrożeń zieleni miejskiej ze szczególnym uwzględnieniem zieleni w ciągach komunikacyjnych, Opracowanie wykonane dla Urzędu Miasta Krakowa, Akademia Rolnicza, Katedra Roślin Ozdobnych, Kraków
9. Gradziński R., 1974, Budowa geologiczna terytorium Krakowa, [w:] Kraków – środowisko geograficzne, (red.) M. Klimaszewski, Folia Geographica. Series Geographica-Physica, 8
10. Stupnicka E., 1997, Geologia regionalna Polski, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa
11. Szponar A., 2003, Fizjografia urbanistyczna, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
12. Tyczyńska M., 1974, rzeźba terytorium miasta Krakowa, [w:] Kraków – środowisko geograficzne, (red.) M. Klimaszewski, Folia Geographica. Series Geographica-Physica, 8
13. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla projektu budowlanego IV kondygnacyjnego z poddaszem użytkowym, podpiwniczonego budynku mieszkalnego na działkach nr 159/1 i 161/1 przy ul. Ks. Skorupki 13 w Krakowie, 2006, Geo-Not, Kraków
14. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla projektu technicznego budowy budynków mieszkalnych w Krakowie na Osiedlu Oficerskim, 1971, Geoprojekt, Kraków;
15. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla dwóch budynków połączonych garażem podziemnym, 4 kondygnacyjnych, na działkach nr 157/1, 158/2, 158/3, 162/1, 163/1, przy ul. Ks. Skorupki i ul. Władysława Jaworskiego, obr. 6 Śródmieście w Krakowie, 2008, Eko-Geo, Kraków;
16. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla założeń techniczno-ekonomicznych projektu technicznego magistrali wodociągowej w Krakowie – od Ronda do Osiedla Wieczysta, 1971, Geoprojekt, Kraków;
17. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla założeń techniczno-ekonomicznych i projektu technicznego przejścia tunelowego pomiędzy ul. Marchlewskiego a Powstańców Warszawy w Krakowie – Rondo Mogiłskie, 1974, Geoprojekt, Kraków.
18. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla projektu techniczno-roboczego centrali międzymiastowej w Krakowie przy ul. Rakowickiej-Grochowskiej, 1970, Geoprojekt, Kraków
19. Dokumentacja geologiczno-inżynierska określająca warunki geologiczno-inżynierskie w podłożu działek 228/2 i 229 obręb 8, Kraków-Śródmieście; ulica Lubomirskiego 4, Kraków, 2008, Geokrak, Kraków.
20. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla projektu budowlanego IV - kondygnacyjnego z poddaszem użytkowym, podpiwniczonego budynku mieszkalnego na działkach nr 159/1 i 161/1 przy ul. Ks. Skorupki 13 w Krakowie, 2006, Geo-Not, Kraków;
21. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla projektu budowy IV-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym na działce nr 175/1 obr. 6 Śródmieście przy ul. Władysława Jaworskiego w Krakowie, 2008, Geo-San, Kraków;
22. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla projektu budowy budynku usługowo-biurowego przy ul. Mogiłskiej nr 100 w Krakowie, 2004, Geo-san, Kraków
23. Dokumentacja geologiczno-inżynierska do projektu modernizacji i przebudowy obiektów OPERY KRAKOWSKIEJ przy ul. Lubicz w Krakowie, 2002, Geo-Not, Kraków;
24. Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne w związku z projektowanym stałym odwodnieniem budowlanym otworami wiertniczymi na czas eksploatacji węzła komunikacyjnego Rondo Mogiłskie w Krakowie, 2003, Chemkop-Laborgeo, Kraków;
25. Dokumentacja geologiczno-inżynierska do PB budynku biurowego na działce 350/1 i 497/12 przy ul. Mosiężniczej w Krakowie, 2005, Geostester, Kraków;



26. Charakterystyka pokrywy glebowej na obszarze miasta Krakowa, 2008, IGiGP UJ Kraków (Biuro Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa: <http://planowanie.um.krakow.pl>)
27. Atlas roślinności rzeczywistej Krakowa, 2008, Urząd Miasta Krakowa Wydział Kształtowania Środowiska, Kraków
28. Raport o stanie środowiska naturalnego w województwie małopolskim w 2008 r. WIOŚ, Kraków 2009.
29. Ocena jakości powietrza w województwie małopolskim w 2008 roku. WIOŚ, Kraków, 2009.

Materiały kartograficzne:

30. Mapa akustyczna miasta Krakowa – 2007 r. Dzielnica I i II. WIOŚ.
31. Mapa hydrogeologiczna obszaru Krakowa, skala 1:25000, 1994, A. S. Kleczkowski, J. Kowalski, J. Mysza.
32. Opracowanie fizjograficzne ogólne, 1975. Krakowski Zespół Miejski, Kraków
33. Mapa zasadnicza m. Krakowa, skala: 1 : 500, 1 : 2 000.
34. Ortofotomapa Miasta Krakowa. 2009 r. Skala 1: 2000.
35. Ortofotomapa Miasta Krakowa. 1970 r. Skala 1: 2000.
36. Zasięg obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią rzeki Wisły oraz jej dopływów: Dłubni, Prądnika, Rudawy, Serafy oraz Wilgi w granicach administracyjnych Krakowa, opracowanie na zlecenie UMK, Bjørnsen Beratende Ingenieure, Koblencja 2008.

## **2. Stan i funkcjonowanie środowiska**

### **2.1. Zasoby środowiska**

(Rozdział opracowany w oparciu o „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” –Godzina P., 2010, BPP UMK [2])

#### **2.1.1. Morfologia i rzeźba terenu**

Zdecydowana większość terenu położona jest na obszarze równinie akumulacji fluwio-glacialnej (rzeczno-lodowcowej) stożka napływowego Prądnika, datowanego z okresu zlodowacenia środkowopolskiego (Riss) i bałtyckiego (Würm). Stożek ten opada w kierunku południowo-wschodnim wyraźną krawędzią do holocenijskiej równiny terasy akumulacyjnej, do doliny Prądnika oraz do doliny Wisły (Mapa hipsometryczna [2]). Obszar przy rzece Prądnik stanowią równiny teras akumulacyjnych [12]. Powyższe wydzielenie ma charakter pogładowy, z powodu przeniesienia zasięgu tych obszarów z mapy w skali mniejszej do mapy w skali większej.

Analizowany obszar położony jest w obrębie Pradoliny Wisły – szerokiej rynnie wyciętej w łańcuchach mioceńskich w okresie zlodowacenia środkowopolskiego (Riss). W dolinie tej znajdują się poziome terasowe. Obszar planu znajduje się w zasięgu terasy wyższej (o wysokości od 8 do 25 m) – wspomnianego wcześniej stożka napływowego Prądnika. Przez obszar planu przebiega wycięta w utworach mioceńskich dolina Prądnika [12].

Wysokości bezwzględne kształtują się następująco. Najniżej położona część Osiedla oficerskiego to południowo-wschodni fragment w rejonie ulicy Supniewskiego o wysokości około 205 m. Tereny wzdłuż ulicy Mogiłskiej i dalej w kierunku północnym wzdłuż ulicy

Supniewskiego i wzdłuż prawego brzegu Prądnika znajdują się na wysokości od 205 do 207 m n.p.m. Natomiast najwyżej położone tereny to obszar powyżej 210 m n.p.m., wcinający się klinem od zachodu w rejonie ulic Beliny-Prażmowskiego, Bandurskiego, Olszańskiej. Deniwelacja terenu wynosi średnio około 6 m (Mapa hipsometryczna [2]).

Biorąc pod uwagę budowę geologiczną i charakter rzeźby obszar stożka napływowego ma raczej korzystne warunki do zainwestowania, natomiast obszar doliny Prądnika ma zdecydowanie niekorzystne warunki.

### **2.1.2. Budowa geologiczna**

Kraków położony jest na styku Karpat i monokliny śląsko-krakowskiej [9] na terenie tzw. rygla krakowskiego – który wytworzył się w wyniku podniesienia się skał podłoża oraz zwężenia wychodni osadów neogeńskich [10].

Obszar planu położony jest w zapadlisku przedkarpackim – młodej strukturze geologicznej, stanowiącej fragment rowu przedgórskiego Karpat, wypełnionej utworami neogeńskimi. Zapadlisko przedkarpackie przykryte jest utworami czwartorzędowymi [20]. Na terenie analizowanego obszaru zalegają utwory miocenu, które podścielone są starszymi osadami morskimi – utworami jury i kredy. Utwory miocenu przykryte są przez czwartorzędowe osady fluwio-peryglacjalne, które składają się z piasków i żwirów. Utwory czwartorzędowe zalegają w spągu na głębokości od 13 m w południowo-wschodniej części planu do 19 m w zachodniej części [25]. Intensywne zainwestowanie tego terenu powoduje, iż wierzchnią pokrywą stanowią grunty nasypowe budowlane i niebudowlane. Miąższość gruntów antropogenicznych kształtuje się średnio od 1 m do 2 m w południowej części planu – w rejonie ulic Zaleskiego, Grunwaldzka, Mogilska, do około 1 m w pozostałej części obszaru planu (Mapa Warunki budowlane [2]) [9, 6].

W obszarze planu występują zróżnicowane warunki geologiczne posadowienia obiektów budowlanych. Jak wcześniej wspomniano wierzchnią warstwę gruntu budują nasypy, zawierające fragmenty cegieł, kamieni, żużla ale także fragmenty gleby. Większość obszaru planu pod warstwą nasypów pokryta jest rzeczno-lodowcowymi utworami czwartorzędowymi: spoistymi gruntami – madami (zazwyczaj we frakcjach pyłów o zróżnicowanej miąższości pod którymi zalegają warstwy gruntów sypkich – piasków, pospółek i żwirów. Osady czwartorzędowe podścielone są morskimi trzeciorzędowymi (mioceńskimi) iłami.

Ogólnie rzecz biorąc na terenie Osiedla Oficerskiego występują w wierzchniej warstwie nasypy, przykrywające zazwyczaj utwory pylaste, miejscami gliniaste, które podścielone są piaskami we frakcji piasków drobnych oraz średnich, rzadziej piasków grubych. Pod piaskami zalegają przeważnie pospółki i żwiry [13, 21]. W południowej części planu w rejonie ulicy Kieleckiej pod warstwą nasypów zalegają bezpośrednio piaski średnie, i piaski grube podścielone warstwą pospółek i żwirów. Miąższość nasypów kształtuje się w tym rejonie średnio ok. 1,5 m [32, 27]. W pobliżu Ronda Mogilskiego w podłożu spotkać można warstwy utworów mineralnych, torfów. Pod Rondem Mogilskim pod warstwą namułów, glin i piasków drobnych podścielających nasypy, zalega warstwa torfów o miąższości ok. 0,4 m [17]. W rejonie ulicy Brodowicza-Grunwaldzkiej miąższość warstw przedstawia się następująco: nasypy – miejscami do 5 m, warstwa glin pylastych, pyłów, piasków gliniastych oraz glin piaszczystych – od 0,8 do 3,2 m, natomiast warstwa piasków średnich, żwirów, pospółek oraz rumoszu – od 0,2 do ok. 2 m [16]. W obszarze ulic: Domki, Skorupki, Jaworskiego, Chrobrego uogólniając warstwa nasypów o miąższości od 0,6 do 1,5 m podścielona jest madami o miąższości od 0,5 do 3 m zalegających na piaskach i żwirach o miąższości od 3 do 16 m [14, 15].

### Warunki budowlane

W obszarze planu „Osiedle Oficerskie” wyróżnić można trzy kategorie warunków budowlanych: III – korzystne, II – mało korzystne i I – niekorzystne [6] (Mapa warunków budowlanych [2]). O zaklasyfikowaniu gruntów do danej kategorii decyduje skład gruntów, a także stopień zawodnienia.

Grunty z korzystnymi warunkami budowlanymi znajdują się w środkowej części obszaru planu – w rejonie ulic: Brodowicza, Bandurskiego, Bema, Moniuszki i Olszańskiej. Grunty tej klasy występują także w południowej części – w rejonie ulic: Zaleskiego, Kieleckiej, Grunwaldzkiej i Mogilskiej oraz w północnej części opracowywanego obszaru – w rejonie ulic Grochowskiej, Norwida, Chrobrego i Skorupki.

Grunty o mało korzystnych warunkach budowlanych (klasa II) znajdują się w kilku płatach, z przewagą w północnej części obszaru planu.

Stosunkowo duży obszar zajmują grunty I kategorii – o niekorzystnych warunkach budowlanych. Występują one głównie w południowej części planu – w rejonie ulic: Grunwaldzka, Zaleskiego, Kasprowicza, a także wzdłuż Prądnika (Mapa warunków budowlanych [2]).

W analizowanym terenie występują zróżnicowane warunki gruntowe. Ogólnie można stwierdzić, iż warstwę wierzchnią stanowią nasypy o zróżnicowanej miąższości do 5 m, pod nią zalegają grunty spoiste – gliny, pyły, mady. Kolejną warstwę stanowią utwory piaszczyste a pod nią znajdują się zazwyczaj pospółki, żwiry. Uogólniając można stwierdzić, iż zaleganie gruntów spoistych o słabej nośności powoduje konieczność głębszego posadawiania budowli na nośnych gruntach piaszczystych.

#### **2.1.3. Stosunki wodne**

W podziale hydrologicznym analizowany obszar znajduje się w makroregionie Środkowopolskim, w obrębie regionu Wieluńsko-Krakowskiego, podregionie Krakowsko-Częstochowskim, w rejonie Krakowa (Mapa hydrogeologiczna Polski, arkusz Kraków, skala 1:200 000; za [48])

Przy granicy planu od strony północno-wschodniej i wschodniej przepływa ciek – Prądnik, zwany także Białuchą. Źródła tego cieku znajdują się na Wyżynie Krakowskiej, w obszarze Ojcowskiego Parku Narodowego.

Według Mapy – Zwierciadło wód podziemnych [2] głębokość zwierciadła wód podziemnych nawiązuje do przebiegu cieków: Wisły i Prądnika i kształtuje się od 1 m w rejonie doliny Prądnika do ponad 5 m w zachodniej części Osiedla Oficerskiego.

Bardziej szczegółowy opis zalegania wód gruntowych przedstawiono poniżej. Zwierciadło wód gruntowych wykazuje w zasadzie charakter swobodny i kształtuje się na różnym poziomie 5-8 m ppt. W rejonie ulic Rakowicka, Grochowska, Beliny-Prażmowskiego zwierciadło wód gruntowych w 1970 r. kształtowało się na głębokości 7 - 9m [8]. W okresach długotrwałych opadów i roztopów wystąpić mogą sączenia wód wsiąkowych na kontakcie nasypów ze słabo przepuszczalnymi madami [22]. Wahania poziomu wód gruntowych mogą kształtować się na poziomie 0,5 m w dół i w górę [23]. W warstwach mułków może wystąpić okresowe utrzymywanie się wody z opadów atmosferycznych [18]. Z kolei w pobliżu w rejonie ul. Skorupki w 2006 r. swobodne zwierciadło wody gruntowej utrzymywało się na głębokości 6,2 – 6,9 m [13]. Warstwę wodonośną stanowią przede wszystkim utwory piaszczyste oraz piaszczysto-żwirowe sedymentacji rzecznej i wodnolodowcowej. Ogólnie spływ wód podziemnych nawiązuje do ukształtowania powierzchni i jest w kierunku południowym i południowo-wschodnim [24].

Osiedle Oficerskie położone jest na utworach czwartorzędowych zawodnionych o miąższości średnio od 10 do 15 m [31]. Ponadto północno-wschodnia część planu (granica od skrzyżowania Rymarskiej z Mogiłą do pętli tramwajowej przy Rakowickiej) znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Zbiornik Dolina Rzeki Wisły. Wody tego zbiornika są stosunkowo dobrej jakości [25].

#### 2.1.4. Gleby

W obszarze planu występują przede wszystkim gleby antropogeniczne (Anthrosols), głównie na terenach zabudowanych, gleby urbanoziemne i gleby ogrodowe (Urbanosols, Hortisols) (Mapa gleb Krakowa, Guzik, Guzik, [26]). Zmiany chemiczne gleb są spowodowane gazami spalinowymi, zakwaszeniem i nagromadzeniem metali. W związku ze stosowaniem soli do zwalczania gołoledzi i odśnieżania ulic gleby w mieście wykazują się także dużym zasoleniem [11]. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych – alei Beliny-Prażmowskiego i ulicy Brodowicza gleby charakteryzują się odczynem alkalicznym. W porównaniu do lat 2004 i 2006 poziom pH w rejonie alei Beliny-Prażmowskiego wzrósł do 7,5 [7].

#### 2.1.5. Szata roślinna

W obszarze przedmiotowego planu wg Atlasu roślinności rzeczywistej Krakowa [27] dominują zbiorowiska roślinne zieleni urządzonej – zieleńce, skwery i zieleń przyuliczna. Tereny zieleni urządzonej stanowią zdecydowaną przewagę spośród zieleni występującej w obszarze planu. Wzdłuż Prądnika (Białuchy) – poza obszarem planu – znajdują się zbiorowiska ziołorośli nadrzecznych z nawłocią (*Convolvulalia sepium*). W zachodniej części planu według Atlasu znajdują się tereny zainwestowane oraz pas ogródków przydomowych wzdłuż ul. Rakowickiej.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, iż w zasadzie cały obszar planu „Osiedle Oficerskie” jest zainwestowany, natomiast przy sporządzaniu mapy zbiorowisk roślinnych wydzielono osobno teren zainwestowany, akcentując dominujące zagospodarowanie. Tereny zieleni urządzonej wg Atlasu są w obszarze planu terenami także zainwestowanymi, w których duży udział stanowią zadrzewienia i zieleń przy zabudowie.

Według mapy waloryzacji przyrodniczej – opartej przede wszystkim na roślinności rzeczywistej – większość obszaru planu „Osiedle Oficerskie” położona jest w obszarze o przeciętnych walorach przyrodniczych. Obszary cenne przyrodniczo występują wzdłuż ul. Rakowickiej w północno-zachodniej części planu – stanowiące nawiązanie do zieleni Cmentarza Rakowickiego, natomiast rejon wzdłuż rzeki Prądnika (Białuchy) – z niewielkimi powierzchniami ogródków działkowych, stanowi obszar o wysokich walorach przyrodniczych. Z analizy mapy waloryzacji znajdującej się w powyższym opracowaniu wynika, iż obszary cenne przyrodniczo to klasa pomiędzy obszarami o przeciętnych walorach a obszarami o wysokich walorach. (...).

Drzewostan tworzący zieleń przyuliczną tworzą głównie klon, jesion, grab, topola, lipa. Znaczny jest też udział gatunków iglastych – modrzewia, świerka, występujących przede wszystkim na zabudowy mieszkaniowej willowej i jednorodzinnej. Niektóre ściany budynków pokryte są pnączami, co dodatkowo uatrakcyjnia krajobraz Osiedla.

#### 2.1.6. Świat zwierząt

Na obrzeżu analizowanego obszaru przebiega regionalny korytarz ekologiczny rzeki Prądnik stanowiący obszar migracji zwierząt. Korytarz ten łączy tereny otwarte Doliny Prądnika z Doliną Wisły. Gatunkami korzystającymi z tego korytarza, stwierdzonymi na

odcinku Prądnika przylegającym bezpośrednio do obszaru objętego planem są: gronostaj (*Mustela erminea*), wydra (*Lutra lutra*), bóbr (*Castor fiber*) oraz ze zwierząt bezkręgowych – m.in. pachnica (*Osmoderma eremita*) – gatunku o znaczeniu priorytetowym, którego siedliska stwierdzono m.in. na Cmentarzu Rakowickim. Dolina Prądnika ma znaczenie dla zachowania spójności sieci Natura 2000. Korytarz ekologiczny wzdłuż Prądnika stanowi także drogę przemieszczania się gatunków łownych. Zachowanie jego funkcji będzie zapobiegać powstawaniu m.in. poszukiwaniu zastępczych dróg migracji zwierząt – co mogłoby doprowadzić do konfliktów z działalnością człowieka. W związku z sąsiedztwem cieków wodnych zauważyć można ptactwo wodne. Znaczny udział terenów zieleni sprzyja przebywaniu zwierząt.

## 2.2. Odporność na degradację i zdolność do regeneracji

(Rozdział opracowany w oparciu o „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” – Godzina P., 2010, BPP UMK [2])

Odporność jest to trwałość systemu (np. fragmentu środowiska) w warunkach niezmiennego otoczenia oraz zdolność do powrotu do stanu oryginalnego po zakończeniu oddziaływania zakłócających czynników zewnętrznych w odniesieniu do konkretnego rodzaju oddziaływania. Jednakże upływ czasu i procesy, które zachodzą nieustannie w środowisku, skłaniają do stwierdzenia, iż system nie powraca do końca do stanu oryginalnego. Jedną z zasadniczych podstaw do oceny możliwości regeneracji środowiska stanowią informacje na temat przeszłych reakcji środowiska na antropopresję oraz przebiegu i stopnia regeneracji po wystąpieniu zaburzeń jego struktury bądź funkcjonowania.

Specyfiką analizowanego obszaru jest to, iż jest to teren silnie przekształcony przez człowieka, zurbanizowany i prawie w całości zainwestowany. Środowisko przyrodnicze jest tu bardzo silnie przekształcone. Z drugiej strony w obszarze miast wykształca się wiele terenów, przede wszystkim zieleni, które wykazują się specyficznym funkcjonowaniem. Są to powierzchnie czynne biologicznie, biorące udział w wymianie materii i energii – fotosynteza, parowania itp.

Należy zauważyć, iż elementami najmniej odpornymi na czynniki antropogeniczne są: szata roślinna, gleba i zwierzęta. W obszarze planu podłoże glebowe stanowią obecnie przede wszystkim grunty antropogeniczne, związane z dużym zainwestowaniem, składające się z gruzu, domieszek różnych elementów budowlanych, a także silnie przekształcone gleby ogródków przydomowych.

Dużym zmianom podlega także szata roślinna, co w znacznym stopniu jest także wynikiem zmian glebowych. Roślinność jest elementem podlegającym dużym przemianom w wyniku działalności człowieka – wypieranie gatunków, wprowadzanie się tzw. roślinności synantropijnej, czy też absorbowanie wielu zanieczyszczeń z powietrza, co osłabia odporność roślin. Z drugiej strony patrząc całościowo na środowisko, obecność roślin w dużym stopniu wpływa korzystnie na stan funkcjonowania obszaru. Zatem ten element środowiska, jakim jest szata roślinna wymaga szczególnej troski i pielęgnacji, co jest zwłaszcza istotne na obszarach aglomeracji miejskich. Wysoki udział zieleni wysokiej i niskiej na terenie Osiedla Oficerskiego poprawia jakość środowiska przyrodniczego, a tym samym zdolność do jego regeneracji. Sprzyja też poprawie warunków aerosanitarnych, co pośrednio przyczynia się do wzrostu odporności klimatu lokalnego na antropogeniczne czynniki.

Elementem silnie podlegającym przekształceniom w wyniku wpływu człowieka są wody, zarówno powierzchniowe, jak i gruntowe – te będące rezultatem przesiąkania z wód opadowych i z zasilania z wód powierzchniowych. Skanalizowanie obszaru planu jest

czynnikiem pozytywnym, zapobiegającym przedostawaniu się zanieczyszczeniom do wód podziemnych. Jednakże zanieczyszczenia komunikacyjne, jakie przedostawać się mogą wraz z opadami i przesiąkaniem do gleby mogą wpływać niekorzystnie na stan jakości wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, którego orientacyjny zasięg przedstawiono na Mapie \_ Ekofizjografia [2].

### **2.3. Prognoza zmian przy braku realizacji ustaleń MPZP**

Obszar opracowania należy do intensywnie zagospodarowanych, sieć ulic i kwartały zabudowy są ukształtowane. Niezabudowane tereny występują przede wszystkim wzdłuż ul. Rakowickiej i rzeki Prądnik – są to ogródki działkowe, pozostałe większe przestrzenie wolne od zabudowy to głównie tereny sportowe towarzyszące szkołom. Ze względu na dużą atrakcyjność terenu należy się spodziewać kontynuacji obecnych tendencji do intensyfikacji zabudowy poprzez dobudowy, nadbudowy itp. Może to skutkować obniżeniem walorów urbanistycznych Osiedla Oficerskiego poprzez wprowadzenie elementów niedostosowanych skalą i charakterem do otoczenia. W zakresie ochrony licznych obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wszelkie rozstrzygnięcia mogą być podejmowane w sposób indywidualny, a przez to mogą być niejednolite. Ewentualne powstawanie nowych obiektów związane jest przede wszystkim z zagospodarowaniem nielicznych działek wolnych od zabudowy. Rozwój i dalsza intensyfikacja zabudowy skutkować będą uszczupleniem terenów zieleni. Nie przewiduje się zabudowy terenów ogródków działkowych.

Ewentualnym przemianom o charakterze naturalnym podlegać mogą przede wszystkim tereny zaniedbane i nieużytkowane, na których zaprzestano pielęgnacji zieleni, wskutek czego może dochodzić do rozwoju zieleni nieurządzonej. Miejsca takie na obszarze opracowania są jednak nieliczne, wskutek czego, nawet jeżeli obszary te pozostaną niezagospodarowane, zmiany te nie będą miały wpływu na charakter obszaru opracowania jako całości.

### **2.4. Uwarunkowania ekofizjograficzne**

(Rozdział opracowany w oparciu o „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” –Godzina P., 2010, BPP UMK [2])

W miejscowym planie należy utrzymać podstawową funkcję, jaką obecnie ten teren posiada, a mianowicie funkcję mieszkaniową i mieszkaniową z usługami, przede wszystkim wbudowanymi. Należy utrzymać obecny charakter Osiedla Oficerskiego z zabudową willową z ogrodami przydomowymi i nie wprowadzać w obszarze tego typu zabudowy wielorodzinnej i usługowej.

We wschodniej części planu – na terenie nieczynnego obecnie kompleksu basenu – należy rozwinąć funkcję usług sportu lub rekreacji.

Uporządkowania wymaga natomiast północna część planu w rejonie ulic Radzikowskiego, Jaworskiego, Skorupki, Domki, Chrobrego, Na Wiankach. Jest to rejon o bardzo zróżnicowanej zabudowie, wśród której jest wiele budynków o niskim standardzie. Docelowe funkcje tego obszaru to funkcja mieszkaniowa i usługowa. Czynnikiem inicjującym przekształcenia tej części Osiedla Oficerskiego w kierunku wzrostu znaczenia funkcji usługowej może być planowany według Studium przebieg linii tramwajowej wzdłuż ulicy Rakowickiej w kierunku Prądnika Czerwonego i dalej Mistrzejowic.

Rejon wzdłuż Alei Beliny-Prażmowskiego należy ukształtować jako oś kompozycyjną, z wysokiej jakości zielenią wysoką i niską, jako podstawowymi elementami kompozycji. Aleja ta powinna przybrać formę reprezentacyjnej ulicy.

Należy zachować w dotychczasowym użytkowaniu lub przeznaczyć pod zieleni publiczną tereny ogrodów działkowych. Zwłaszcza teren ogrodów zlokalizowanych w północno-wschodniej części planu – w rejonie ulic: Chrobrego, Norwida, Rusątek – winien zostać zachowany jako teren zieleni, ponieważ stanowi on kontynuację zieleni nadrzecznej. Preferowana funkcja tego terenu to zieleni publiczna.

Tereny po zachodniej stronie ulicy Rakowickiej o obecnym użytkowaniu – usługi, zakłady kamieniarskie oraz ogrody działkowe, zlokalizowane obok cmentarza, powinny być przeznaczone pod zieleni publiczną lub w przypadku realizacji linii tramwajowej łączącej Śródmieście z obszarem Prądnika Czerwonego i dalej Mistrzejowic, należy przeznaczyć pod tereny komunikacji tramwajowej z wkomponowaną zielenią przyuliczną.

### **Uwarunkowania ekofizjograficzne – wnioski:**

- Obszar planu charakteryzuje się występowaniem dużej powierzchni zieleni towarzyszącej zabudowie – zarówno willowej, jednorodzinnej, jak i blokowej i zabudowie usługowej. Zieleni ta warta jest zachowania.
- Należy objąć ochroną szpalery drzew, tworzących zieleni przyuliczną Osiedla Oficerskiego.
- Należy rozważyć możliwość zastosowania pnączy na ścianach budynków jako elementu wzbogacającego kompozycję przestrzenną, zwłaszcza w odniesieniu do niskiej jakości zabudowy.
- Wąski pas wzdłuż Prądnika (Białuchy) stanowi teren o wysokich walorach przyrodniczych, jest to także korytarz ekologiczny i korytarz przewietrzania miasta istotny dla funkcjonowania przyrodniczego obszaru Krakowa. Obszar ten winien być wyłączony spod zabudowy.
- Na terenie Osiedla Oficerskiego występują zróżnicowane warunki budowlane. Najbardziej korzystne tereny to środkowa część obszaru planu oraz pas terenu od ul. Grochowskiej przez Norwida, Chrobrego, wzdłuż Skorupki do ulicy Rakowickiej.
- Duży udział zieleni poprawia ogólnie niekorzystne warunki klimatyczne, jakie występują w śródmieściu Krakowa.
- Jednym z najistotniejszych czynników niekorzystnie wpływających na człowieka jest hałas oraz zanieczyszczenia, których źródłem jest komunikacja.
- Obszar planu cechuje się stosunkowo wysokimi walorami urbanistycznymi. Osiedle Oficerskie jest rejonem predysponowanym do ochrony założenia urbanistycznego. Istotnym elementem współtworzącym walory urbanistyczne jest zieleni ogrodów towarzyszących zabudowie willowej.
- Osiedle Oficerskie zabudowane jest w dużej części budynkami, których duża część wpisana jest w gminnej ewidencji zabytków, trzy obiekty wpisane są do rejestru zabytków. Wymaga to odpowiedniego kształtowania zabudowy, harmonizującej ze specyfiką założenia urbanistycznego Osiedla Oficerskiego.
- Utrzymanie jako osi kompozycyjnych Osiedla Oficerskiego reprezentacyjnego charakteru Alei Beliny-Prażmowskiego i ulicy Brodowicza, z wkomponowaną zielenią przyuliczną w postaci szpalerów drzew i zakrzewień.
- Północna część obszaru objętego planem – rejon ulic: Rakowicka, Chrobrego, Jaworskiego, Skorupki, z powodu zróżnicowanego standardu i charakteru zabudowy, wymaga podjęcia działań rehabilitacyjnych tkanki urbanistycznej.

Obszar ten wymaga uporządkowania z powodu chaotycznej zabudowy i zagospodarowania.

- Zagospodarowania Osiedla Oficerskiego należy kształtować w nawiązaniu do istniejących funkcji, przede wszystkim mieszkaniowej oraz mieszkaniowej z wbudowanymi usługami, z postulatem niezbyt dużego intensyfikowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Pas terenu wzdłuż północno-wschodniej granicy – w dużym stopniu obecnie zajęty przez tereny zielone (ogrody działkowe, zieleń zbiorowisk nadrzecznych, zieleń towarzysząca zabudowie), powinien pełnić funkcję rekreacji i wypoczynku, z postulatem tworzenia terenów zieleni publicznej na terenie obecnych ogrodów działkowych.
- Propozycja funkcji rekreacji i wypoczynku wzdłuż Prądnika (Białuchy) stoi w kolizji z przebiegiem ulicy Brodowicza, przecinającej proponowany teren. Jednakże stworzenie przestrzeni o funkcji rekreacyjnej jest sprawą priorytetową, istotną dla warunków zamieszkania i przebywania człowieka w mieście.
- Na terenie planu za wyjątkiem dwóch pomników przyrody, nie występują szczególnie cenne gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze wymagające objęcia ochroną.

## **2.5. Uwarunkowania wynikające ze stanu planistycznego oraz przepisów odrębnych**

### **2.5.1. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (*Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium*), teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Oficerskie” obejmuje:

**MN – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI** – pomiędzy ul. Brodowicza, a ul. Beliny-Prażmowskiego i Cmentarzem Rakowickim

Główne funkcje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z:
- niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- obiektami i urządzeniami usług komercyjnych, służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym.

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- realizacja zabudowy jednorodzinnej w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną,



- porządkowanie i rozbudowa istniejących układów przestrzennych, ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnych podziałów gruntów i wytyczania lokalnych układów komunikacyjnych,
- przekształcenia terenów o układzie własności gruntów typowych dla obszarów rolniczych w tereny zabudowy miejskiej drogą scaleń i reparcelacji gruntów,
- kształtowanie nowych zespołów zabudowy o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, uwzględniających konieczność lokalizowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych
- uzupełnienie funkcji mieszkalnych zabudową usługową komercyjną z wykluczeniem: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> inwestycji powodujących zagrożenie dla jakości środowiska i warunków życia, a także sprzecznych z charakterem lokalnym istniejącej zabudowy (pod względem formy i skali).

**MU – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ** – pomiędzy ul. Brodowicza, a Mogiłą

Główne funkcje:

- zabudowa mieszkalna, mieszkalno-usługowa i usługowa.

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie mieszkaniowo - usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru
- intensyfikacja wykorzystania przestrzeni poprzez atrakcyjne zagospodarowanie istniejących rezerw terenowych oraz rezerw tkwiących w istniejącej zabudowie
- rewitalizacja zdegradowanej zabudowy
- dbałość o wysoki standard i jakość urbanistyczno-architektoniczną nowej, modernizowanej i przekształcanej zabudowy, harmonijnie wkomponowanej w historyczną tkankę
- porządkowanie małej architektury, reklam i oświetlenia wg ustalonych formalnie reguł
- zachowanie przestrzeni publicznych i podnoszenie ich jakości poprzez komponowanie wnętrza urbanistycznych
- bezwzględne wyeliminowanie możliwości lokalizowania zabudowy tymczasowej, zabudowy niedostosowanej gabarytem i intensywnością do charakteru przestrzeni śródmiejskiej, bądź powodującej chaos przestrzenny
- zapewnienie użytkownikom strefy właściwych standardów komunikacyjnych, szczególnie dojazdów komunikacją zbiorową oraz warunków parkowania

**ZP – TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ** – niewielki teren przy skrzyżowaniu ul. Beliny-Prażmowskiego i Grochowskiej oraz skrawki terenu wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru opracowania (otocznie rzeki Prądnik).

Główne funkcje ustalone dla terenów zieleni publicznej (**ZP**) to:

- ogólnodostępne tereny otwarte w formie ogrodów i parków miejskich (w tym parki rzeczne, ogród botaniczny, park ekologiczny), ogrodów działkowych wyposażone w: ciągi spacerowe, place, aleje, bulwary, promenady, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw, boiska itp.), cieki i zbiorniki wodne,
- cmentarze.

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego to m.in.:

- ukształtowanie miejskiego systemu zieleni publicznej (w przeważającej części ogólnodostępnej) w oparciu o istniejące zasoby przyrodnicze,
- urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,
- zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z ustalonymi dla nich przepisami oraz planami ochrony,
- obejmowanie ochroną prawną terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,

- urządzenie parku ekologicznego jako obiektu dydaktyczno-rekreacyjnego,
- rolnicze użytkowanie zespołów łąkowych i terenów rolnych pełniących jednocześnie funkcje zieleni publicznej,
- kształtowanie łączności przestrzennej ciągów pieszych i rowerowych terenów ZP i ZO, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni nadrzecznej w obrębie parków rzecznych
- zalesienie terenów ze szczególnym uwzględnieniem wyznaczonej strefy zwiększania lesistości,
- zróżnicowanie wyposażenia terenu w urządzenia parkowe (ścieżki, place, obiekty rekreacyjne) w zależności od położenia w strefie wielkomiejskiej, miejskiej i przedmieść, odległości od zespołów zabudowy mieszkaniowej, ogólnomiejskiej, bądź lokalnej rangi parku a także walorów przyrodniczych danego terenu.

Niewielki fragment terenu w północno-zachodniej części obszaru, w sąsiedztwie cmentarza Rakowickiego, znajduje się w granicach **strefy ochrony sylwety Miasta**, której celem jest ochrona obszarów tworzących unikalną sylwetę Krakowa i wymagających wprowadzenia całkowitego zakazu zainwestowania (w terenach otwartych) lub ograniczeń gabarytowych - pozwalających na właściwą ochronę sylwety – w terenach przewidzianych do zainwestowania.

Ochrona sylwety Miasta wymaga działań ukierunkowanych na:

- zintegrowanie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego w kontekście ochrony sylwety
- ochronę oraz utrzymanie i podkreślenie w kompozycjach urbanistycznych swoistych cech budowy formy architektonicznej układów i zespołów zabudowy, w tym zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury istniejącej i projektowanej,
- kształtowanie systemu terenów otwartych i rekreacyjnych (z bezwzględną ochroną przed zainwestowaniem terenów stanowiących wartościowe elementy krajobrazu otwartego),
- zachowanie oraz rekultywację istniejących zespołów przyrodniczych - zieleni urządzonej i naturalnej.

Działania inwestorskie w strefie wymagają uzgodnień z odpowiednimi służbami konserwatorskimi.

Cały obszar objęty opracowaniem znajduje się w **strefie ochrony i kształtowania krajobrazu**. Strefa ta została wyznaczona w celu ochrony obszarów, które ze względu na konieczność zachowania najcenniejszych widoków i panoram na sylwetę Miasta, wymagają szczególnie starannego kształtowania przestrzeni.

Ochrona i kształtowanie krajobrazu w sposób umożliwiający zachowanie atrakcyjnych widoków i panoram Miasta wymaga działań ukierunkowanych na:

- kształtowanie nowej zabudowy harmonijnie powiązanej z otaczającym krajobrazem, dostosowanej i podporządkowanej specyfice miejsca; w przypadku kreowania nowych dominant należy uwzględnić wpływ ich realizacji na odbiór sylwety Miasta (oceniony w oparciu o przeprowadzone ekspertyzy widokowe z określonych punktów widokowych w odniesieniu do skali lokalnej i ogólnomiejskiej),
- ochronę przed zainwestowaniem terenów stanowiących wartościowe elementy krajobrazu otwartego,
- zachowanie i rekultywację wszystkich istniejących zespołów przyrodniczych, utrzymanie i podkreślenie w kompozycjach urbanistycznych, indywidualnych cech ukształtowania i zagospodarowania terenów otwartych.

**Strefa kształtowania systemu przyrodniczego** obejmuje tereny położone wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru – ogródki działkowe na północ od ul. Brodowicza oraz tereny zieleni przy skrzyżowaniu ulic „Wilka”-Wyrwińskiego i Supniewskiego. W strefie sposób zagospodarowania podporządkowany jest ochronie wartości zasobów przyrodniczych. Na terenach przeznaczonych do zabudowy standardy zabudowy muszą zapewniać wysoki (min. 70%) udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysoką jakość rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a także niedopuszczenie do powstawania obiektów uciążliwych.

Tereny te jednocześnie znajdują się w wyznaczonym w Studium **systemie zieleni i parków rzecznych** określonym w „Kompleksowym Programie Rozwoju Zieleni Miejskiej dla Krakowa”. W koncepcji „Kompleksowego Programu...” ustalone zostały m.in. kierunki:

- integracja rozproszonych fragmentów zieleni w ciągły system,
- rozwój systemu zieleni Krakowa przede wszystkim w oparciu o system parków rzecznych i zieleni forteczną
- zieleń towarzysząca mieszkalnictwu, usługom komunikacji oraz zieleń pól i łąk stanowią niezbędne uzupełnienie układu składającego się zasadniczo z parków, ogrodów, terenów sportowych i lasów.

Na większości obszaru analizowanego dokumentu wyznaczono w Studium **strefę ochrony wartości kulturowych** (kategoria **rewaloryzacji**) – obejmującą zespoły i obiekty kulturowe o najwyższych i wysokich wartościach, o przewadze zachowanych w układzie i substancji, gdzie głównymi działaniami jest ochrona, rehabilitacja a także wzbogacenie funkcjonalne i estetyczne przestrzeni publicznych oraz dalsze uzupełnianie struktury. Wśród kierunków działań należy wymienić: konserwacje, remonty i odtworzenia części obiektów a także możliwość nowych kreacji architektonicznych z zachowaniem i uzupełnieniem układu urbanistycznego, przy utrzymaniu równowagi i spójności zabytkowych i współczesnych elementów.

Wg Studium cały obszar opracowania położony jest w **granicach strefy miejskiej**. Kierunki zmian w zagospodarowaniu obszarów położonych w tej strefie to przede wszystkim:

- intensyfikacja zainwestowania przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejących zespołów zieleni publicznej, placów miejskich i ciągów zieleni,
- restrukturyzacja i modernizacja zdegradowanych obszarów z wymianą lub rehabilitacją zabudowy i rekompozycją układów urbanistycznych,
- porządkowanie ekstensywnie wykorzystywanej przestrzeni, zagrożonej chaosem urbanistycznym drogą reparcelacji gruntów i scaleń,

a także:

- wykorzystanie zachowanych terenów otwartych, szczególnie tych położonych wzdłuż rzek i potoków, dla kształtowania publicznie dostępnych parków miejskich,
- zachowanie istniejących struktur o wysokich wartościach kulturowych poprzez utrwalenie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych oraz utrzymanie architektonicznego charakteru zabudowy właściwego poszczególnym dzielnicom, jednostkom oraz zespołom.

### 2.5.2. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

Do dnia 1 stycznia 2003 r. teren objęty sporządzanym planem „Osiedle Oficerskie” podlegał ustaleniom Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

- Obszar Mieszkaniowy (M1, M2, M3, M4) – dominuje powierzchniowo na obszarze opracowania
- Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej (ZP)
- Obszar Usług Publicznych (UP)
- Obszar Usług Komercyjnych (UC)
- Obszar Sportu (ZS)
- Obszar Tras Komunikacyjnych (KT, KTC 2/2+T+R, KT/Z 1/2+R, KT/L 1/2, KT/L+T)

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- „Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego”
- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego”
- „Strefa ochrony wartości kulturowych”
- „Strefa ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym”
- „Strefa ochrony ekologicznej centrum miasta”
- „Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego”
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego”
- „Strefa restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych”
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpoła widoku”
- „Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży”
- „Strefa intensywności miejskiej”.

### 2.5.3. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących terenów i obiektów chronionych

#### Pomniki przyrody

W obszarze planu znajdują się dwa pomniki przyrody:

- **brzoza brodawkowata (*Betula verrucosa*)**, o obwodzie pnia 281 cm, rosnąca przy al. Beliny-Prażmowskiego, dz. nr 273, ustanowiona pomnikiem przyrody na mocy Rozporządzenia Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa małopolskiego. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 22 poz. 431),
- **metasekwoja chińska (*Metasequoia glyptostroboides*)**, o obwodzie pnia 200 cm, rosnąca przy al. Beliny-Prażmowskiego 38, ustanowiona pomnikiem przyrody na mocy Rozporządzenia Nr 7 Wojewody Małopolskiego z dnia 13 kwietnia 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz uchylenia uznania za pomniki przyrody na terenie województwa małopolskiego. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 85 poz. 1086).

Wg ww. rozporządzeń w stosunku do pomników przyrody zabrania się:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- uszkodzenia zanieczyszczenia gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- budowy/wznoszenia budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

### **3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

#### **3.1. Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru**

**Celem planu jest:**

- 1) ochrona historycznego układu urbanistycznego Osiedla Oficerskiego z istniejącą siecią ulic, tradycyjną kompozycją zabudowy mieszkaniowej o charakterze willowym w otoczeniu zieleni ogrodowej, wartościach kulturowych i krajobrazowych oraz wartościach architektonicznych obiektów objętych ochroną konserwatorską;
  - 2) ustalenie warunków przestrzennych umożliwiających m.in.:
    - a) kontynuację zabudowy w otoczeniu zieleni, o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym oraz zahamowanie procesów degradacji przestrzennej, poprzez wykluczenie lokalizacji zabudowy wielorodzinnej,
    - b) powiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej - publicznej o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.
- **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymogi urbanistyki i architektury**

**NAKAZY:**

- zachowania istniejącej siatki ulic oraz charakteru al. Beliny-Prażmowskiego z pasem zieleni pośrodku, będącej osią kompozycyjną i widokową osiedla;
- zachowania istniejących placów-skwerów przy skrzyżowaniach ulic: Brodowicza – Kielecka oraz al. Beliny-Prażmowskiego – Brodowicza – Zaleskiego,
- rozbudowa i nadbudowa budynków mieszkalnych (nie objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków), powinna uwzględniać charakter architektury istniejącej i być jej kontynuacją, przy czym:
  - część dobudowywana lub wysokość nowej części budynku po nadbudowie nie może przekroczyć wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
  - w przypadku rozbudowy obowiązują wskaźniki urbanistyczne, określone w ustaleniach szczegółowych planu,
- w przypadku stosowania lukarn wymagana jest ich jednolita forma na jednym budynku, minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych 1,5m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;

- rozmieszczenie okien połaciowych i lukarn powinno nawiązywać do układu otworów okiennych i drzwiowych a maksymalna łączna powierzchnia okien połaciowych albo lukarn może wynosić 1/3 powierzchni połaci dachowej;
- przy realizacji budynku nowego - nawiązania w zakresie geometrii dachu - do geometrii dachu budynków na działkach sąsiednich:
  - w przypadku sąsiedztwa z budynkiem zabytkowym - do geometrii dachu tego budynku,
  - w przypadku realizacji w granicy działki - forma dachu powinna być zgodna z geometrią dachu budynku usytuowanego w granicy o tej samej wysokości;
- konieczne jest nawiązanie do historycznych form ogrodzeń z okresu powstania osiedla, poprzez zastosowanie:
  - ogrodzeń ażurowych na całej wysokości ogrodzenia lub ogrodzeń częściowo pełnych do wysokości max. 1 m, a w pozostałej części ażurowych,
  - jednolitej formy ogrodzeń dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 1 lit. f) i lit. g);

#### **ZAKAZY:**

- zwiększania istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy w terenach zabudowy wielorodzinnej wysokiej: **MW(W).1-MW(W).2** i wielorodzinnej niskiej **MW(N).5-MW(N).7 i MW(N).9**,
- wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym (segmentowym) w terenach zabudowy mieszkaniowej willowej, oznaczonej symbolami od MN(Nw).8 do MN(Nw).35,
- stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych, takich jak: siding z tworzyw sztucznych, papa, blacha falista i trapezowa,
- stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie,
- stosowania lukarn o daszkach półkolistych,
- wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł,
- lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych na dachach budynków w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej,
- lokalizacji *wielkogabarytowych urządzeń reklamowych*, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 25,
- umieszczania *nośników informacji wizualnej* powyżej parteru budynku,
- lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych,
- lokalizacji garaży tzw. „blaszaków”;

#### **• Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
  - 1) NAKAZ:
    - ochrony istniejącej zieleni wzdłuż rz. Prądnik (*Białuchy*), zieleni ogrodów przydomowych (wyszczególnionych przy obiektach zabytkowych), wydzielonych skwerów oraz zieleni przyulicznej;
    - zachowania strefy hydrogenicznej rz. Prądnik (*Białuchy*), wolnej od zabudowy kubaturowej - w pasie wskazanym na Rysunku planu;
  - 2) ZAKAZ: lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej;

- 3) **DOPUSZCZENIE:** rekompozycji terenów zieleni i wprowadzania nowych kompozycji zieleni urządzonej w granicach poszczególnych posesji;
2. Uwzględnia się **objęte ochroną wg przepisów odrębnych pomniki przyrody** (oznaczone na Rysunku planu symbolem graficznym), takie jak:
- 1) brzoza brodawkowata (*Betula verrucosa*), rosnąca przy al. Beliny-Prażmowskiego na dz. nr 273 obr.8, ustanowiona pomnikiem przyrody na mocy Rozporządzenia Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa małopolskiego. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 22 poz. 431),
  - 2) metasekwoja chińska (*Metasequoia glyptostroboides*) rosnąca przy al. Beliny-Prażmowskiego, na dz. nr 252 obr. 8, ustanowiona pomnikiem przyrody na mocy Rozporządzenia Nr 7 Wojewody Małopolskiego z dnia 13 kwietnia 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz uchylecia uznania za pomniki przyrody na terenie województwa małopolskiego. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 85 poz. 1086),
  - 3) dla wymienionych posesji w pkt 1 i 2, obowiązuje m.in. zakaz wznoszenia budynków, budowli, obiektów małej architektury mogących mieć negatywny wpływ na pomnik przyrody, bądź spowodować degradację krajobrazu jego otoczenia.
3. **W zakresie ochrony przed hałasem**, wskazuje się: jako „Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”:
- *Pod zabudowę mieszkaniową:*
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N) – **MN(N).1 – MN(N).7;**
    - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N) - willowej – **MN(Nw).8 – MN(Nw).35;**
    - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej **MW(W).1 – MW (W).2;**
    - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej **MW(N).1–MW(N).9;**
    - 5) teren zabudowy usługowej U.7 z dopuszczoną funkcją mieszkaniową;
  - *na cele mieszkaniowo – usługowe:*  
 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej i niskiej z usługami – odpowiednio: **MW(W)/U i MW(N)/U;**
  - *pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:*  
 tereny usług publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi oświaty i wychowania z zakresu szkolnictwa – **UO.1, UO.2 i UO.3.**
  - *na cele rekreacyjno – wypoczynkowe:*  
 teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę sportową i rekreacyjną z funkcją wypoczynkowo-rozrywkową, usługami towarzyszącymi i zielenią urządzoną – **US.**
- **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**
1. **W celu ochrony zabytków, realizowanej wg przepisów odrębnych:**
- 1) Uwzględnia się - obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na Rysunku Planu symbolem (**R**):
    - ul. Orłąt Lwowskich 2 – willa w otoczeniu ogrodowym w granicach całej działki nr 364/1 obr. 6 Śródmieście-nr rejestru **A-1131** z dnia 2 grudnia 2004r.,
    - ul. Moniuszki 29 – dom z ogrodem na działce nr 193/1 obr. 5 Śródmieście - nr rejestru **A-843** z dnia 29 marca 1990 r.,
    - ul. Rakowicka 43 – dawna rogatka miejska z 1910 r. na działce nr 292/1 obr. 6 Śródmieście) – nr rejestru **A-560** z dnia 10 maja 1971 r.;

- 2) Uwzględnia się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku Planu symbolem (**E**);
  - 3) Uwzględnia się - stanowisko archeologiczne: Kraków – Olsza 2 (AZP 102-56;91 - ślad osadnictwa z epoki kamienia) oznaczone na Rysunku planu symbolem graficznym.
2. Obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, w zakresie elementów wyszczególnionych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.
3. **Dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych symbolem (**E**), ustala się:**
- 1) **NAKAZ:**
    - zachowania bryły, gabarytów, cech stylowych budynków oraz kształtu dachu i wysokości kalenicy, w zakresie wynikającym z uwarunkowań historycznych,
    - zachowania kompozycji elewacji i artykulacji detalu architektonicznego,
    - zachowania (lub odtworzenia) zabytkowej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych, polegającego na obowiązku ich zachowania,
    - utrzymania zieleni przydomowej, w tym przedogródków przy kamienicach,
    - zachowania usytuowania klatek schodowych w kamienicach,
    - zachowania (lub odtworzenia) oryginalnej formy ogrodzeń wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
    - przy realizacji nowych ogrodzeń obowiązuje nawiązywanie do formy historycznych ogrodzeń z okresu powstania osiedla (w zakresie kształtu, materiału i gabarytów);
  - 2) **ZAKAZ:**
    - zwiększenia intensywności zabudowy wpisanej do ewidencji zabytków na działkach zainwestowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej-willowej MN(Nw), poprzez zwiększanie istniejącej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, w tym również poprzez budowanie oficyn za budynkami mieszkalnymi,
    - likwidacji terenów istniejących historycznych ogrodów przydomowych, wyszczególnionych w ustaleniach szczegółowych,
    - zabudowy wnętrza części kwartału (podwórzy i ogrodów),
  - 3) **DOPUSZCZENIE:**
    - wprowadzenia funkcji usługowej w parterach budynków, z zachowaniem innych ustaleń, przy czym usługa wbudowana nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - przebudowy i remontów budynków mieszkalnych, bez naruszania wartości zabytkowych, oraz zmiany użytkowania poddaszy na cele mieszkalne lub użytkowe strychów na cele mieszkalne, z zastrzeżeniem zachowania bryły budynku, z wyjątkiem obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla których określono dopuszczalne przekształcenia,
    - budowy lub odbudowy (odtworzenia) części budynków na podstawie sporządzonej dokumentacji konserwatorskiej zawierającej uwarunkowania historyczne, z



możliwością odstąpienia w tym przypadku od ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych,

- w przypadku złego stanu zachowania - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej z powtórzeniem pierwotnego materiału oraz stylowej formy z uwzględnieniem detali, proporcji oraz profili, balkonów i oryginalnych kwietników,
- możliwości budowy garaży na samochody osobowe, ale wyłącznie jako jedno- lub dwu- stanowiskowych,
- możliwości budowy garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, ale wyłącznie za budynkiem mieszkalnym, w tylnej części działki, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

4. Uwzględnia się „**strefę nadzoru archeologicznego**”, w granicach określonych na Rysunku planu, w której działania budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
5. Obejmuje się ochroną uznany za **dobro kultury współczesnej** (w 2009 r.) – zespół kościoła parafialnego p.w. Miłosierdzia Bożego na pl. Prezydenta Raczyńskiego 1, w granicach terenu oznaczonego symbolem - **UKs**; obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych zawarte w § 8.

- **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**NAKAZY:**

- ochrony historycznego układu urbanistycznego ulic i placów, ciągów pierzei zabudowy i granic kwartałów urbanistycznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- wykonywania w zamierzeniach inwestycyjnych - obiektów i urządzeń ułatwiających poruszanie się osobom niepełnosprawnym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji,
- dostosowania *znaków miejskiego systemu informacji* umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej i charakteru budynków;
- dostosowania *nośników informacji wizualnej* do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku;

**ZAKAZ:**

- umieszczania na elewacji budynku więcej niż jednego szyldu dla jednego podmiotu (informującego o prowadzonej przez niego działalności),
- stosowania *wielkogabarytowych urządzeń reklamowych*,
- stosowania *nośników informacji wizualnej*:
  - o „jaskrawej” kolorystyce, „odbijających światło”, projekcji świetlnych i elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego,
  - powyżej parteru budynku oraz na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynków,
  - na słupach oświetleniowych i trakcyjnych;

**DOPUSZCZENIE:**

- umieszczenia w parterze budynku markizy jednopłaszczyznowej (płaskiej), zwijanej nad wejściem i oknami wystawowymi, ale pozbawionej elementów reklamowych,

- lokalizacji nowych kiosków handlowych i straganów wyłącznie w wyznaczonym terenie U.2,
- tymczasowej lokalizacji *nośników informacji wizualnej* i innych urządzeń informacji wizualnej bez ograniczeń gabarytowych, wyłącznie w ściśle określonym czasie trwania imprez.

### 3.2. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

Tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, oznaczone na Rysunku Planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:

MN(N).1 – MN(N).7	- Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N),
MN(Nw).8 – MN(Nw).35	- Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N) - willowej
MW(N).1 – MW(N).9	- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (N)
MW(N)/U	- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (N) z usługami
MW(W).1 – MW(W).2	- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej (W)
MW(W)/U	- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej (W) z usługami
U.1 - U. 9	- Tereny zabudowy usługowej
UKs	- Tereny zabudowy usług kultury
UO.1 - UO.3	- Tereny zabudowy usług oświaty i wychowania
UŁ	- Tereny zabudowy usług łączności
US	- Tereny sportu i rekreacji
ZP.1 - ZP.9	- Tereny zieleni urządzonej
KD/G	- Teren drogi publicznej klasy głównej
KD/Z.1 - KD/Z.3	- Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KD/L.1 - KD/L.6	- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KD/L+T	- Teren drogi lokalnej z tramwajem
KD/D.1 - KD/D.34	- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW.1 - KDW.4	- Tereny dróg wewnętrznych
KT	- Teren pętli tramwajowej
G	- Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo

Tab.1. Sposoby zagospodarowania wyznaczonych w planie terenów.

Symbol	Przeznaczenie	Dopuszczone zagospodarowanie*	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy /w przypadku terenów ZP pow. zainwestowania[%]
MN(N).1 – MN(N).7	Teren zabudowy mieszkaniowej			

	Zabudowa mieszkaniowa niska (N)	– usługi wbudowane	MN(N).1- <b>50%</b> MN(N).2- MN(N).7- <b>30%</b>	MN(N).1- <b>40%</b> MN(N).2- MN(N).7- <b>50%</b>
<b>MN(Nw).8 – MN(Nw).35</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej</b>			
	zabudowa mieszkaniowa niska (N) – willowa	– usługi wbudowane za wyjątkiem <b>MN(Nw).35</b>	MN(Nw).8– MN(Nw).10 <b>60%</b> MN(Nw).11– MN(Nw).15 <b>50%</b> MN(Nw).16– MN(Nw).23 <b>60%</b> MN(Nw).24 MN(Nw).25 <b>50%</b> MN(Nw).26 MN(Nw).35 <b>60%</b>	MN(Nw).8 – MN(Nw).10 <b>30%</b> MN(Nw).11 – MN(Nw).15 <b>40%</b> MN(Nw).16 MN(Nw).23 <b>30%</b> MN(Nw).24 MN(Nw).25 <b>30%</b> MN(Nw).26 MN(Nw).35 <b>30%</b>
	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej</b>			
<b>MW(N).1 – MW(N).3</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska	–	<b>50%</b>	<b>40%</b>
<b>MW(N).4 – MW(N).9</b>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska	– usługi	MW(N).4- <b>25%</b> MW(N).5- <b>25%</b> MW(N).6- <b>60%</b> MW(N).7- <b>60%</b> MW(N).8 – MW(N).9 <b>25%</b>	MW(N).4- <b>40%</b> MW(N).5- <b>50%</b> MW(N).6- <b>30%</b> MW(N).7- <b>30%</b> MW(N).8 – MW(N).9 <b>50%</b>
<b>MW(N)/U</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</b>			
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska z usługami	– usługi z zakresu administracji i zdrowia oraz finansów (bankowości) – lokalizacja w parterach budynków mieszkalnych usług komercyjnych i publicznych niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów	MW(N) – <b>25%</b> U – <b>15%</b>	–
<b>MW(W).1, MW(W).2</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>			
	zabudowa wielorodzinna wysoka	– usługi komercyjne i publiczne w parterach budynków niekolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenów	<b>25%</b>	<b>65%</b>
<b>MW(W)/U</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</b>			
	zabudowa wielorodzinna	–	<b>25%</b>	<b>50%</b>

	wysoka z usługami			
<b>UŁ</b>	<b>Teren usług publicznych</b>			
	usługi łączności i usługi pocztowe	– dopuszczenie lokalizacji usług wbudowanych z zakresu: usług bankowych, finansowych, informatycznych itp.	<b>10%</b>	<b>50%</b>
<b>UO.1 – UO.3</b>	<b>Teren usług publicznych</b>			
	usługi oświaty i wychowania z zakresu szkolnictwa	– boiska szkolne (teren UO.1 i UO.2)	UO.1 – <b>60%</b> UO.2 – <b>50%</b> UO.3 – <b>50%</b>	UO.1 – <b>30%</b> UO.2 – <b>30%</b> UO.3 – <b>40%</b>
<b>UKs</b>	<b>Teren usług publicznych</b>			
	usługi kultu religijnego (sakralne)	–	<b>20%</b>	<b>50%</b>
<b>US</b>	<b>Teren sportu i rekreacji</b>			
	sport i rekreacja z funkcją wypoczynkowo-rozrywkową z zielenią urządzoną	–	<b>40%</b>	<b>50%</b>
<b>U.1</b>	<b>Teren zabudowy usług komercyjnych</b>			
	usługi rzemiosła i handlu oraz zabudowa związana z administrowaniem cmentarza	– lokalizacja nowych obiektów o charakterze małych pawilonów handlowych do 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej, związanej z funkcją cmentarza	<b>30%</b>	<b>50%</b>
<b>U.2</b>	<b>Teren zabudowy usług komercyjnych</b>			
	usługi handlu	– lokalizacji obiektów budowlanych, wyłącznie jako: kiosków handlowych jednokondygnacyjnych, nie podpiwniczonych o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m <sup>2</sup> , straganów z pomieszczeniami gospodarczymi do prowadzenia tzw. handlu okrężnego, śmietnik, – utwardzona powierzchnia manewrowo - parkinga dla samochodów dostawczych, – ciągi komunikacji pieszej,	<b>10%</b>	<b>40%</b>

		– ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,2 m		
<b>U.3</b>	<b>Teren zabudowy usług komercyjnych</b>			
	usługi handlu oraz zabudowa związana z administrowaniem cmentarza	– usługi wbudowane w istniejące budynki mieszkalne	<b>50%</b>	<b>40%</b>
<b>U.4</b>	<b>Teren zabudowy usług komercyjnych</b>			
	usługi biurowe	–	<b>15%</b>	<b>75%</b>
	<b>Teren zabudowy usług komercyjnych</b>			
<b>U.5</b>	usługi wielofunkcyjne	– dopuszcza się urządzenie ogródka letniego (kawiarnianego) na przynależnym terenie o pow. ok. 100 m <sup>2</sup>	nie określono	nie określono
<b>U.6</b>	usługi wielofunkcyjne		<b>50%</b>	<b>40%</b>
<b>U.7</b>			<b>60%</b>	<b>30%</b>
<b>U.8</b>			<b>20%</b>	<b>40%</b>
<b>U.9</b>			<b>20%</b>	<b>40%</b>
<b>KT</b>	<b>Teren urządzeń komunikacji</b>			
	pętla tramwajowa z przystankami wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą pasażerów i utrzymaniem terenu	–	<b>30%</b>	<b>20%</b>
<b>ZP.1</b>	<b>Teren zieleni urządzonej</b>			
	zieleń urządzona publiczna	– dopuszczenie lokalizacji: ścieżki rowerowej, ciągu pieszego, obiektów małej architektury, miejsc parkingowych i niewydzielonych dojazdów oraz budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej	<b>80%</b>	<b>20%</b>
	<b>Teren zieleni urządzonej</b>			

<b>ZP.2</b>	zieleń urządzona publiczna – parkowa, wzdłuż rz. Prądnik ( <i>Białuchy</i> )	– dopuszczenie, poza strefą hydrogeniczną, lokalizacji: tras rowerowych, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej	<b>80%</b>	<b>20%</b>
<b>ZP.3, ZP.4 ZP.5</b>		Dopuszczenie, poza strefą hydrogeniczną, lokalizacji: – boisk do gier małych (koszykówki, siatkówki itp.), z zastosowaniem nawierzchni trawiastej lub naturalnej, – tras rowerowych, – ciągów pieszych, – obiektów małej architektury, – urządzeń i sieci infrastruktury technicznej		
<b>ZP.6</b>	<b>Teren zieleni urządzonej</b>			
	zieleń urządzoną w granicach cmentarza czynnego ( <i>Cmentarza Rakowickiego</i> )	– dopuszczenie realizacji obiektu budowlanego związanego z funkcją cmentarza	<b>80%</b>	<b>20%</b>
	<b>Teren zieleni urządzonej</b>			
<b>ZP.7</b>	skwer miejski	– dopuszczenie lokalizacji: podziemnego szaletu miejskiego, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej	<b>90%</b>	<b>10%</b>
<b>ZP.8</b>		-	<b>95%</b>	<b>10%</b>
<b>ZP.9</b>		-	<b>95%</b>	<b>10%</b>
<b>G</b>	<b>Teren infrastruktury technicznej</b>			
	obiekty budowlane i urządzenia służące gazownictwu	-	nie określono	nie określono
	<b>Tereny komunikacji</b>			
<b>KD/Z.1 – KD/Z.3</b>	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	– budowie drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu	nie określono	nie określono
<b>KD/L.1 – KD/L.6</b>	tereny dróg publicznych klasy lokalnej			

<b>KD/L+T</b>	tereny dróg publicznych klasy lokalnej, z tramwajem	drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą, a także wraz z pasami zieleni (trawniki, szpalery drzew).		
<b>KD/D.1 – KD/D.33</b>	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	– w terenach <b>KD/L.5 i KD/D.3</b> jest możliwa budowa torowiska tramwajowego. – dopuszcza się lokalizację: sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami; obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej		
<b>KDW.1 – KDW.4</b>	tereny dróg wewnętrznych	– budowie dróg wewnętrznych, wraz z przynależnymi odpowiednio do ich funkcji drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami; – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą oraz obiektów małej architektury		

\*W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak (**dotyczy wszystkich terenów za wyjątkiem terenów zieleni urządzonej ZP, terenu urządzeń komunikacji KT, terenu infrastruktury technicznej G oraz terenów komunikacji KD**):

- 1) zieleni urządzonej, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania, stanowiąca jednocześnie składnik terenu zieleni niezbędnej do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) miejsca do parkowania;
- 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.

Tab.2. Bilans powierzchni terenów.

<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>	<b>Udział procentowy</b>
<b>Tereny zieleni urządzonej</b>	<b>2,58</b>	<b>3,62</b>
ZP.1	0,32	0,45
ZP.2	0,27	0,38
ZP.3	0,44	0,62
ZP.4	1,03	1,45
ZP.5	0,16	0,23
ZP.6	0,04	0,06
ZP.7	0,18	0,26
ZP.8	0,06	0,09
ZP.9	0,07	0,10
<b>Tereny sportu i rekreacji</b>	<b>1,83</b>	<b>2,57</b>
US	1,83	2,57

<b>Tereny zabudowy usług oświaty i wychowania</b>	<b>3,04</b>	<b>4,27</b>
UO.1	1,51	2,12
UO.2	1,19	1,68
UO.3	0,34	0,47
<b>Tereny zabudowy usług łączności</b>	<b>1,4</b>	<b>1,96</b>
UŁ	1,4	1,96
<b>Tereny zabudowy usług kultury (sakralnych)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,49</b>
UKs	0,35	0,49
<b>Tereny zabudowy usług komercyjnych</b>	<b>2,48</b>	<b>3,49</b>
U.1	0,36	0,51
U.2	0,13	0,18
U.3	0,29	0,40
U.4	0,08	0,11
U.5	0,02	0,02
U.6	1,09	1,54
U.7	0,13	0,18
U.8	0,14	0,20
U.9	0,17	0,23
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej (W) z usługami</b>	<b>0,63</b>	<b>0,88</b>
MW(W)/U	0,63	0,88
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej (W)</b>	<b>0,45</b>	<b>0,62</b>
MW(W).1	0,07	0,09
MW(W).2	0,38	0,53
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (N) z usługami</b>	<b>1,98</b>	<b>2,78</b>
MW(N)/U	1,98	2,78
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (N)</b>	<b>7,91</b>	<b>11,11</b>
MW(N).1	1,10	1,55
MW(N).2	1,73	2,43
MW(N).3	0,70	0,99
MW(N).4	0,55	0,77
MW(N).5	0,31	0,44
MW(N).6	0,85	1,19
MW(N).7	0,14	0,20
MW(N).8	0,40	0,56
MW(N).9	2,13	2,99
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N) - willowej</b>	<b>25,60</b>	<b>35,99</b>



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie”  
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MN(Nw).8	1,2	1,68
MN(Nw).9	0,95	1,34
MN(Nw).10	0,21	0,29
MN(Nw).11	0,99	1,39
MN(Nw).12	0,54	0,76
MN(Nw).13	0,88	1,24
MN(Nw).14	0,54	0,75
MN(Nw).15	0,88	1,24
MN(Nw).16	1,01	1,42
MN(Nw).17	1,64	2,3
MN(Nw).18	2,24	3,15
MN(Nw).19	0,86	1,55
MN(Nw).20	1,68	2,32
MN(Nw).21	0,53	0,67
MN(Nw).22	0,26	0,37
MN(Nw).23	0,76	1,07
MN(Nw).24	1,11	1,56
MN(Nw).25	1,08	1,52
MN(Nw).26	1,09	1,53
MN(Nw).27	1,41	1,98
MN(Nw).28	1,25	1,75
MN(Nw).29	1,35	1,9
MN(Nw).30	0,9	1,26
MN(Nw).31	0,47	0,65
MN(Nw).32	0,74	1,04
MN(Nw).33	0,62	0,88
MN(Nw).34	0,44	0,61
MN(Nw).35	0,12	0,16
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N)</b>	<b>4,51</b>	<b>6,35</b>
MN(N).1	0,11	0,16
MN(N).2	1,22	1,72
MN(N).3	0,96	1,35
MN(N).4	0,76	1,06
MN(N).5	1,04	1,46
MN(N).6	0,2	0,28
MN(N).7	0,22	0,31
<b>Teren pętli tramwajowej</b>	<b>0,2</b>	<b>0,28</b>
KT	0,2	0,28
<b>Tereny dróg wewnętrznych</b>	<b>0,33</b>	<b>0,46</b>
KDW.1	0,13	0,19
KDW.2	0,06	0,08
KDW.3	0,07	0,09

KDW.4	0,07	0,09
<b>Teren drogi lokalnej z tramwajem</b>	<b>0,26</b>	<b>0,36</b>
KD/L+T	0,26	0,36
<b>Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej</b>	<b>2,80</b>	<b>3,93</b>
KD/Z.1	0,17	0,24
KD/Z.2	0,85	1,19
KD/Z.3	1,77	2,49
<b>Teren drogi głównej</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>
KD/G	0,07	0,09
<b>Tereny dróg publicznych klasy lokalnej</b>	<b>5,12</b>	<b>7,20</b>
KD/L.1	0,85	1,2
KD/L.2	0,73	1,03
KD/L.3	0,85	1,2
KD/L.4	0,43	0,61
KD/L.5	0,45	0,63
KD/L.6	1,8	2,53
<b>Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej</b>	<b>9,66</b>	<b>13,58</b>
KD/D.1	0,32	0,45
KD/D.2	0,14	0,19
KD/D.3	0,83	1,17
KD/D.4	0,28	0,39
KD/D.5	0,28	0,39
KD/D.6	0,56	0,79
KD/D.7	0,67	0,94
KD/D.8	0,18	0,26
KD/D.9	0,18	0,25
KD/D.10	0,09	0,13
KD/D.11	0,12	0,16
KD/D.12	0,09	0,13
KD/D.13	0,25	0,35
KD/D.14	0,25	0,35
KD/D.15	0,35	0,5
KD/D.16	0,19	0,26
KD/D.17	0,09	0,13
KD/D.18	0,2	0,28
KD/D.19	0,3	0,43
KD/D.20	0,57	0,8
KD/D.21	0,17	0,25
KD/D.22	0,27	0,39
KD/D.23	0,49	0,68
KD/D.24	0,24	0,33

KD/D.25	0,21	0,29
KD/D.26	0,16	0,22
KD/D.27	0,18	0,26
KD/D.28	0,23	0,32
KD/D.29	0,15	0,21
KD/D.30	0,27	0,38
KD/D.31	0,22	0,30
KD/D.32	0,19	0,26
KD/D.33	0,96	1,35
KD/D.34	0,08	0,12
<b>Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>
G	0,04	0,05

#### **4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiskowe zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zanalizowane pod kątem celów ochrony środowiska ustanowionych w następujących dokumentach:

- Polityka ekologiczna Państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016, przyjęta przez Sejm Uchwałą z 22.05.2009 (M.P. z 2009 r. Nr 34, poz. 501),
- Program ochrony środowiska województwa małopolskiego na lata 2007-2014 przyjęty przez Sejmik Województwa Małopolskiego Uchwałą Nr XI/133/07 z dnia 24 września 2007 r.,
- Program ochrony środowiska i stanowiący jego element plan gospodarki odpadami dla miasta Krakowa na lata 2005 – 2007 przyjęty Uchwałą nr LXXV/737/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2005 r. oraz Plan gospodarki odpadami dla Miasta Krakowa, plan na lata 2008-2011 oraz perspektywa na lata 2012-2015 (Uchwała nr LXXVIII/999/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia aktualizacji "Planu gospodarki odpadami dla Miasta Krakowa").

Poprzez te dokumenty ustalenia projektu planu odpowiadają pośrednio celom ochrony środowiska ustanowionym w umowach międzynarodowych i dokumentach wspólnotowych. Najistotniejsze z punktu widzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” cele ochrony środowiska określone w wymienionych dokumentach zestawiono w tabelach 3,4 i 5. Pozostałe cele i problemy, zawarte w niniejszych dokumentach, nie dotyczą bezpośrednio obszaru opracowania lub ich problematyka nie jest regulowana zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab.3. Cele Polityki ekologicznej Państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016, a ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie”.

<b>Wybrane cele i kierunki działania wynikające PEP, istotne dla obszaru opracowania</b>	<b>Odniesienie do ustaleń projektu planu</b>
Uwzględnienie kryteriów zrównoważonego rozwoju	Określenie relatywnie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy, zachowanie terenów zieleni w otoczeniu rzeki Białuchy (wyznaczenie terenów ZP, wyznaczenie strefy hydrogenicznej wyłączonej spod zabudowy kubaturowej)
Wdrożenie koncepcji korytarzy ekologicznych	Zachowanie terenów zieleni w otoczeniu rzeki Białuchy (wyznaczenie terenów ZP, wyznaczenie strefy hydrogenicznej wyłączonej spod zabudowy kubaturowej), co umożliwi zachowanie obecnych funkcji korytarza ekologicznego
Zwiększenie retencji wodnej oraz skuteczna ochrona głównych zbiorników wód podziemnych przed zanieczyszczeniem	Wyznaczenie strefy hydrogenicznej wyłączonej spod zabudowy kubaturowej, z ograniczeniem możliwości powstawania innych obiektów w jej granicach (np. boisk, alejek); nakaz odprowadzania ścieków wyłącznie poprzez miejski system kanalizacji Wprowadzenie jako elementu informacyjnego orientacyjnych granic nieudokumentowanego GZWP nr 450.
Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem poprzez działania polegające głównie na eliminacji źródeł emisji niskich oraz zmniejszanie emisji pyłu ze środków transportu	Doprowadzenie czynnika grzewczego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa ekologiczne (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii; wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła
Zachowanie i przywracanie ciągłości ekologicznej cieków	Przeznaczenie terenów sąsiadujących z Białuchą pod tereny zieleni (ZP), co umożliwi zachowanie obecnych funkcji korytarza ekologicznego
Zmniejszenie narażania społeczeństwa na ponadnormatywny hałas	Przyporządkowanie wyznaczonych w planie terenów do poszczególnych rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z art.114 Prawa ochrony środowiska; brak ustaleń dla terenów podlegających ochronie akustycznej, a położonych w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu;

Tab.4. Powiązania ustaleń projektu planu obszaru „Osiedle Oficerskie” z Programem ochrony środowiska województwa małopolskiego na lata 2007-2014.

<b>Wybrane cele i kierunki działania wynikające z Programu, istotne dla obszaru opracowania</b>	<b>Odniesienie do ustaleń projektu planu</b>
Chronienie dziedzictwa kulturowego,	Ustalenia dotyczące ochrony obiektów wpisanych

kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i podniesienia atrakcyjności obszarów poprzez uwzględnienie ustaleń konserwatorskich i dostosowanie nowej architektury do tradycji i charakteru substancji zabytkowej	do gminnej ewidencji zabytków (ok. 300 obiektów) zawarte w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jak również w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Tworzenie warunków dla rozwoju ruchu rowerowego	W przebudowie dróg należy uwzględniać potrzeby w zakresie budowy układu tras rowerowych, określa się przebieg tras rowerowych i pieszo-rowerowych (oparty o planowany system ciągów ogólnomiejskich) z wykorzystaniem układu drogowego i ciągów pieszo-jezdnych w terenach zieleni; dopuszcza się lokalizację innych, nie wyznaczonych na Rysunku planu tras rowerowych
Eliminowanie węgla jako paliwa w kotłowniach lokalnych i gospodarstwach domowych	Doprowadzenie czynnika grzewczego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa ekologiczne (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii; wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła
Stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu do środowiska, a także środków zmniejszających poziom hałasu	Przyporządkowanie wyznaczonych w planie terenów do poszczególnych rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z art.114 Prawa ochrony środowiska; brak ustaleń dla terenów podlegających ochronie akustycznej, a położonych w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu;
Preferowanie niskokonfliktowych lokalizacji obiektów przemysłowych przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego i w procedurach inwestycyjnych	Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej
Preferowanie niskokonfliktowych lokalizacji źródeł promieniowania elektromagnetycznego	Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.
Wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów poświęconych ochronie przed polami elektromagnetycznymi	W terenach MN(N).1-MN(N).7, MN(Nw).8-MN(Nw).35, Uo.1-Uo.3 oraz US dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Renaturalizacja cieków wodnych w celu poprawy bilansu wodnego z uwzględnieniem potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i ochrony przyrody	Zachowanie terenów zieleni w otoczeniu rzeki Białuchy (wyznaczenie terenów ZP, wyznaczenie strefy hydrogenicznej wyłączonej spod zabudowy kubaturowej), co umożliwi zachowanie obecnych funkcji korytarza ekologicznego
Ochrona dolin rzecznych a także potoków i mniejszych cieków wodnych, jako korytarzy migracyjnych zwierząt	
Utrzymanie walorów i funkcji obszarów i	Odniesienie do przepisów odrębnych w kwestii

obiektów objętych ochroną prawną	ochrony istniejących pomników przyrody; dla posesji na których znajdują się pomnikowe drzewa w projekt planu umieszczono <i>zakaz wznoszenia budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony</i>
Utrzymanie i rozwój terenów zieleni na obszarach zurbanizowanych województwa małopolskiego	Zachowanie istniejących terenów zieleni poprzez przeznaczenie ZP, lokalizacja terenów ZP w sąsiedztwie Białuchy – uwzględnienie Systemu zieleni i parków rzecznych określonego w Studium

Tab.5. Powiązania ustaleń projektu planu obszaru „Osiedle Oficerskie” z dokumentem „Program ochrony środowiska i stanowiący jego element plan gospodarki odpadami dla miasta Krakowa na lata 2005 – 2007 oraz Planem gospodarki odpadami dla Miasta Krakowa (plan na lata 2008-2011 oraz perspektywa na lata 2012-2015).

<b>Wybrane cele i kierunki działania istotne dla obszaru opracowania zawarte w rozdziale 7 Programu: Długoterminowa strategia ochrony środowiska do 2011 roku</b>	<b>Odniesienie do ustaleń projektu planu</b>
Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej Krakowa	Nakaz odprowadzania ścieków wyłącznie poprzez miejski system kanalizacji
Ochrona obrzeży cieków jako niezbędnego filtra biologicznego	Zachowanie terenów zieleni w otoczeniu rzeki Białuchy (wyznaczenie terenów ZP, wyznaczenie strefy hydrogenicznej wyłączonej spod zabudowy kubaturowej), co umożliwi zachowanie obecnych funkcji korytarza ekologicznego
Zachowanie i ochrona istniejącej sieci wodnej naturalnej i sztucznej oraz zbiorników wodnych i stawów	
Ograniczanie uciążliwości emisji niskiej i komunikacyjnej	Doprowadzenie czynnika grzewczego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa ekologiczne (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii; wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła
Wsparcie dla rozbudowy infrastruktury rowerowej (budowa nowych tras rowerowych i modernizacja istniejących, budowa parkingów dla rowerów itp.)	W przebudowie dróg należy uwzględniać potrzeby w zakresie budowy układu tras rowerowych, określa się przebieg tras rowerowych i pieszo-rowerowych (oparty o planowany system ciągów ogólnomiejских) z wykorzystaniem układu drogowego i ciągów pieszo-jezdnych w terenach zieleni; dopuszcza się lokalizację innych, nie wyznaczonych na Rysunku planu tras rowerowych
Rozbudowa ekologicznych form transportu (ścieżki rowerowe)	
Wprowadzanie do zapisów miejscowych planów	Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących

zagospodarowania przestrzennego warunków zabudowy i zagospodarowania uniemożliwiających powstawanie obiektów uciążliwych	znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej
Wprowadzanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów poświęconych ochronie przed hałasem, z wyznaczeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół terenów przemysłowych oraz głównych dróg i linii kolejowych, wszędzie tam, gdzie przekraczany jest równoważny poziom hałasu wynoszący 55 dB w porze nocnej	Przyporządkowanie wyznaczonych w planie terenów do poszczególnych rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z art.114 Prawa ochrony środowiska; brak ustaleń dla terenów podlegających ochronie akustycznej, a położonych w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu;
Wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów poświęconych ochronie przed polami elektromagnetycznymi z wyznaczeniem obszarów ograniczonego użytkowania m.in. wokół urządzeń elektroenergetycznych, radiokomunikacyjnych i radiolokacyjnych, gdzie jest rejestrowane przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych	Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej, brak zapisów odnoszących się bezpośrednio do pól elektromagnetycznych. W terenach MN(N).1-MN(N).7, MN(Nw).8-MN(Nw).35, Uo.1-Uo.3 oraz US dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wprowadzenie do planów zagospodarowania przestrzennego zapisów związanych z problematyką oddziaływania pól elektromagnetycznych	
Ochrona terenów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, utrzymanie bioróżnorodności oraz doskonalenie systemu obszarów chronionych, w tym wdrożenie systemu Natura 2000	Zachowanie terenów zieleni w otoczeniu rzeki Białuchy (wyznaczenie terenów ZP, wyznaczenie strefy hydrogeniczej wyłączonej spod zabudowy kubaturowej)
Przestrzeganie przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymogów zawartych w Studium, a dotyczących zachowania wartości przyrodniczych (...)	Uwzględnienie Systemu zieleni i parków rzecznych określonego w Studium poprzez wyznaczenie terenów ZP w otoczeniu rzeki Białuchy
Zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego w obrębie miasta poprzez sieć korytarzy ekologicznych (m.in. parki rzeczne) z terenami sąsiednich gmin	Zachowanie terenów zieleni w otoczeniu rzeki Białuchy (wyznaczenie terenów ZP, wyznaczenie strefy hydrogeniczej wyłączonej spod zabudowy kubaturowej), co umożliwi zachowanie obecnych funkcji korytarza ekologicznego
Kształtowanie systemu przyrodniczego miasta w oparciu o obszary zieleni ściśle powiązane siecią hydrograficzną z rzeźbą terenu	

## 5. Analiza ustaleń planu

### 5.1. Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów

#### 5.1.1. Wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza

Głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” jest transport samochodowy. Zanieczyszczenia komunikacyjne pochodzą z ruchliwych dróg przecinających obszar i położonych w jego sąsiedztwie (ul. Brodowicza, Beliny-Prażmowskiego, Mogilska, Rondo Mogilskie). Do zwiększenia emisji zanieczyszczeń dodatkowo mogą przyczyniać się korki, które tworzą się w szczególności na ul. Brodowicza i Beliny-Prażmowskiego. Na skutek realizacji ustaleń planu sytuacja w infrastrukturze drogowej nie zmieni się. W projekcie planu, za wyjątkiem fragmentu drogi KD/D.33, nie wyznacza się nowych terenów komunikacji. Nie wprowadza się też terenów mogących generować istotne potencjały ruchu (przeznaczenia w projekcie planu w większości pokrywają się z istniejącym zagospodarowaniem). Nie prognozuje się więc oddziaływania ustaleń planu na skalę nasilenia ruchu samochodowego, a tym samym na ilość zanieczyszczeń pochodzących ze źródeł komunikacyjnych w tym rejonie.

Źródłem zanieczyszczenia powietrza na badanym terenie może być również emisja niska, skala tego problemu jest jednak ograniczona ze względu na wyposażenie obszaru opracowania w miejską sieć ciepłowniczą. W zakresie zaopatrzenia w ciepło w projekcie planu ustalono zasadę: „*doprowadzenie czynnika grzewczego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa ekologiczne (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii*”, ponadto „*wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła*”. Zapisy te pozwolą ograniczyć ryzyko wzrostu emisji zanieczyszczeń charakterystycznych dla emisji niskiej (np.: pył PM10). Ponadto ilość mogących powstać nowych obiektów będących źródłem tego typu zanieczyszczeń jest ograniczona znacząco przez niewielkie zasoby wolnych terenów i zapisy projektu planu. W zakresie ewentualnych zanieczyszczeń pochodzących z obiektów przemysłowych, w obszarze planu nie będą one generowane. Wynika to z przeznaczeń określonych w projekcie planu (przede wszystkim tereny mieszkaniowe, usługowe, zieleni i komunikacyjne) oraz z zawartego w ustaleniach zakazu *lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej*.

Podsumowując, w wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się wzrostu ilości wprowadzanych do powietrza pyłów i gazów, zarówno pochodzenia komunikacyjnego, jak również z palenisk domowych czy też obiektów przemysłowych.

#### 5.1.2. Wytwarzanie odpadów

Obszar projektu planu jest w dużej części zagospodarowany, aczkolwiek istnieją zasoby terenów, na których możliwe jest powstanie nowych zabudowań. W skali całego obszaru ewentualne nowe obiekty nie będą generować znaczącego wzrostu ilości wytwarzanych odpadów. Poza odpadami komunalnymi z dominujących powierzchniowo terenów mieszkaniowych i usługowych, w obszarze opracowania mogą powstawać odpady zielone pochodzące z pielęgnacji zieleni urządzonej (skwery, zielen przyuliczna). W wyniku



realizacji nowych terenów zieleni urządzonej publicznie (na terenie obecnych ogródków działkowych) wzrosnąć może ilość wytwarzanych w obszarze planu odpadów tego typu. Ze względu na relatywnie niewielką powierzchnię terenów takich przekształceń (około 1 ha) ilość ta również nie będzie znacząca. Ani wzrost ilości wytwarzanych odpadów, ani też zmiana struktury ich składu, nie powinny w znaczący sposób wpływać na środowisko ze względu na uregulowanie gospodarki odpadami przez przepisy gminne i inne przepisy odrębne, dotyczące np.: sposobu postępowania z poszczególnymi rodzajami odpadów.

### **5.1.3. Wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi oraz zanieczyszczeń gleb**

Obszar objęty granicami projektu planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacyjnej pracującej w systemie ogólnospławnym. Głównymi odbiornikami ścieków sanitarnych i wód opadowych z przedmiotowego obszaru są: kolektor Prawobrzeżny rzeki Białuchy o przekroju 900/1350 mm i kolektor ogólnospławny o przekroju 700/1050 – 900/1350 w ul. Mogilskiej (poza obszarem planu). W ustaleniach projektu planu obowiązuje *nakaz odprowadzania ścieków wyłącznie poprzez miejski system kanalizacji*, co minimalizuje ryzyko zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego obszaru opracowania ściekami komunalnymi. Odnośnie ilości ścieków wprowadzanych do systemu kanalizacji, w wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się znaczącego wzrostu. Wynika to ze znacznego stopnia zainwestowania obszaru (ograniczone zasoby wolnych terenów), jak również ustaleń projektu zapewniających zachowanie odpowiednich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, a także regulujących możliwości intensyfikacji zabudowy.

Środowisko wodno-gruntowe obszaru opracowania podlega presji ze strony zanieczyszczeń komunikacyjnych. Do gleb i wód gruntowych w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych przedostają się szkodliwe substancje pochodzące z pojazdów, jak również z zimowego utrzymania dróg (chlorki). Jak już wcześniej wspomniano, projekt planu nie wpłynie istotnie na nasilenie ruchu samochodowego (tym samym na ilość generowanych zanieczyszczeń). Ustalenia projektu planu nie regulują sposobu utrzymania dróg.

### **5.1.4. Wykorzystywanie zasobów środowiska**

Obszar opracowania obejmuje tereny w znaczącym stopniu zainwestowane i silnie przekształcone antropogenicznie. Na przeważającej powierzchni dominuje zabudowa mieszkaniowa w otoczeniu zieleni urządzonej, głównie w charakterze zadbanej ogrodu przydomowych (tereny zabudowy willowej), a także zieleni publicznie dostępnej (tereny zabudowy blokowej, sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych). W wyniku realizacji ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” sposób wykorzystania zasobów gleb i roślinności tych terenów nie zmieni się w znaczący sposób, ponieważ ustalone przeznaczenia są zasadniczo zgodne z obecnym użytkowaniem. Ponadto w projekcie wprowadzono zapisy mające na celu zapobieganie ograniczaniu powierzchni terenów zieleni w terenach zabudowy. Odnośnie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (około 300 obiektów) są to m.in. *zakaz likwidacji istniejących historycznych ogrodów przydomowych, zakaz zwiększenia intensywności zabudowy wpisanej do ewidencji zabytków na działkach zainwestowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej MN(Nw) – willowej, poprzez zwiększanie istniejącej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, w tym również poprzez budowanie oficyn za budynkami mieszkalnymi, w zakresie kształtowania i zagospodarowywania zieleni publicznej – nakaz ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji*. Ponadto proporcje terenów zabudowanych i pełniących funkcje przyrodnicze są kształtowane poprzez

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który dla większości terenów zabudowanych został w projekcie planu określony na relatywnie wysokim poziomie – rzędu 50-60%.

Zmiany w zakresie wykorzystania zasobów środowiska, w szczególności gleb i roślinności, mogą zajść natomiast na terenach zajętych obecnie przez ogródki działkowe, a przeznaczonych pod tereny zieleni urządzonej – ZP.1, ZP.3, ZP.4 (tereny położone wzdłuż Cmentarza Rakowickiego oraz przy rzece Prądnik w rejonie ul. Norwida) oraz teren komunikacji – KD/D.33. W terenie KD/D.33, na niewielkim fragmencie obejmującym ogródki działkowe, może dojść do całkowitych przekształceń i ograniczenia możliwości wykorzystania gleb i roślinności. W terenach ZP, w wyniku wykorzystania istniejących zasobów w celu organizacji zieleni publicznej i w wyniku realizacji dopuszczonych obiektów, może zostać ograniczone użytkowanie w kierunku drobnych upraw, struktura zieleni może ulec przekształceniu, a zasoby powierzchni biologicznie czynnej ograniczone (wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%). Niemniej jednak zasoby gleb i roślinności tych terenów nadal będą pełnić istotną rolę w funkcjonowaniu środowiska analizowanego obszaru i terenów przyległych (dolina Białuchy).

### **5.1.5. Emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych**

#### **Emitowanie hałasu**

Obszar opracowania położony jest w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego, którego źródłem jest przede wszystkim ruch samochodowy na ulicach znajdujących się w granicach i na obrzeżach analizowanego terenu (ul. Beliny-Prażmowskiego, Mogilska, Rondo Mogilskie, Brodowicza, Rakowicka, Grochowska, Olszańska, Kielecka). Ze względu na intensywność ruchu samochodowego najsilniejsze oddziaływania występują wzdłuż ul. Beliny-Prażmowskiego, Mogilskiej i Brodowicza, gdzie poziom dźwięku LDWN przekracza 70 dB [30]. Oddziaływaniu hałasu kolejowego podlegają północny skrawek obszaru opracowania (oddziaływanie od strony linii kolejowej położonej poza granicami opracowania) oraz tereny w sąsiedztwie linii i pętli tramwajowej.

Określone projektem planu przeznaczenia terenu są w znacznej części tożsame z faktycznym sposobem użytkowania. W projekcie planu dokonano, zgodnie z ustawowym wymogiem przypisania terenów wyznaczonych w planie do poszczególnych rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej. Tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny usług publicznych o podstawowym przeznaczeniu pod usługi oświaty i wychowania z zakresu szkolnictwa wskazano jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, dla których dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku (wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) wynosi LN 55 dB i LDWN 65 dB. Na rysunku projektu planu wskazano izofonę LN 50 dB jako zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, natomiast dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, w niniejszym Rozporządzeniu, ponadnormatywne oddziaływanie hałasu określono na poziomie LN 55 dB i wyższym.

W związku z realizacją ustaleń planu nie zmieni się sytuacja w zakresie obecnego ruchu i uciążliwości od głównych tras komunikacyjnych otaczających obszar. Oceniany dokument nie wprowadza nowego układu drogowego (oprócz fragmentu KD/D.33), jak również nie wprowadza terenów generujących istotne potencjały ruchu, mogące w znaczącym stopniu zwiększyć oddziaływania akustyczne. Wyjątek może stanowić ewentualna lokalizacja linii tramwajowej w terenie KD/L.5 i KD/D.33, która może stać się dodatkowym źródłem

hałasu komunikacyjnego i oddziaływać na zabudowę mieszkaniową wzdłuż północnej części ul. Rakowickiej. Ponadto ewentualny wzrost nasilenia ruchu drogowego może wynikać z procesów zachodzących w otoczeniu obszaru opracowania, który położony jest pomiędzy rozwijającymi się wciąż dynamicznie: terenami mieszkaniowymi i usługowym centrum.

### **Pola elektromagnetyczne**

Do najważniejszych źródeł pola elektromagnetycznego na obszarze opracowania należą anteny i stacje bazowe telefonii komórkowej, w szczególności ich skupisko na biurowcu przy ul. Rakowickiej. Ponadto w obszarze opracowania występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe, również będące źródłami pola elektromagnetycznego. Ze względu na duży stopień zainwestowania i brak możliwości lokalizacji nowych terenów zabudowy, a także ochronny charakter planu, realizacja ustaleń analizowanego dokumentu raczej nie przyczyni się do znaczącego rozwoju sieci elektroenergetycznej. Dla ochrony przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego oraz dla potrzeb eksploatacji linii elektromagnetycznych wymagane jest zachowanie wzdłuż nich pasa terenu wolnego od zabudowy po obu stronach licząc od osi linii. W Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30.10.2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) zasięgi stref nie są określane przy pomocy wymiarów geometrycznych, lecz poziomem dopuszczalnego natężenia pola elektromagnetycznego. Strefy ograniczenia w zagospodarowaniu określone indywidualnie na podstawie realnego poziomu natężenia pola powinny zabezpieczyć przed jego szkodliwym działaniem. W zakresie powstawania nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, jako infrastruktura techniczna mogą one być lokalizowane w granicach obszaru opracowania. Wprowadzony w projekcie zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej. Ograniczeniem w tym zakresie jest wprowadzony ze względu na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych na dachach, budynków w miejscach widocznych z poziomu przechoźnia od strony przestrzeni publicznej. Natomiast w terenach MN(N).1-MN(N).7, MN(Nw).8-MN(Nw).35, Uo.1-Uo.3 oraz US dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **5.1.6. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii**

Wg definicji zawartej w prawie ochrony środowiska poważna awaria jest to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Ryzyko wystąpienia poważnej awarii w rejonie obszaru opracowania wiąże się przede wszystkim z występowaniem szlaków komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu – zarówno przecinających teren opracowania (ul. Beliny-Prażmowskiego, Brodowicza) jak i sąsiadujących bezpośrednio oraz położonych w pewnym oddaleniu od obszaru opracowania (ul. Mogilska, Rondo Mogilskie, al. 29-tego Listopada). Znaczenie może mieć również bliskość linii kolejowej położonej w sąsiedztwie północnej części analizowanego terenu. Trasami tymi może odbywać się zarówno ruch pasażerski jak i towarowy (w tym przewóz różnych substancji niebezpiecznych, np.: łatwopalnych).

Poza środkami transportu, wystąpienie poważnych awarii na obszarze opracowania może być związane w szczególności z infrastrukturą techniczną oraz zabudową usługową w tym funkcją magazynową (np.: składy farb, lakierów, materiałów budowlanych). Zagrożenie awariami przemysłowymi jest w dużej mierze ograniczone przez przeznaczenia terenów, a także *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej*, co ogranicza możliwość powstania obiektów produkcyjnych. Istotne znaczenie ma również obecny duży stopień zagospodarowania terenu zabudową o funkcjach przede wszystkim mieszkalnych i usługowych.

## 5.2. Skutki realizacji ustaleń planu na komponenty środowiska

Na skutek wypełniania ustaleń projektu planu środowisko obszaru opracowania będzie podlegać różnorodnym oddziaływaniom, których skutki mogą się cechować dużym zróżnicowaniem w zależności od charakteru podejmowanych działań, czasu trwania oddziaływań (krótkoterminowe, długoterminowe, stałe, chwilowe), kumulacji z innymi skutkami antropopresji (oddziaływania wtórne, skumulowane) oraz sposobu oddziaływania (pośrednio, bezpośrednio). Przeznaczenia terenów są w większości zgodne z istniejącym zagospodarowaniem, co zdecydowanie ogranicza ryzyko niekorzystnych przemian w środowisku. Jednakże w wyniku ewentualnej zabudowy wolnych terenów (nieliczne, niewielkie działki), czy też rozwoju zainwestowania drogowego na terenach zielonych (niewielki fragment terenu KD/D.33), a także przemian istniejącego zagospodarowania (np.: teren US), mogą zachodzić przemiany o różnej intensywności, obejmujące jeden lub kilka elementów środowiska (zestawienie w tabeli 7). Pozytywnym aspektem realizacji ustaleń projektu planu będzie przede wszystkim ochrona wartości urbanistycznych i walorów kulturowo-krajobrazowych terenu Osiedla Oficerskiego. Istotne będzie zachowanie odpowiednich arealów powierzchni biologicznie czynnej i zasobów zieleni w otoczeniu zabudowy. Korzystnym aspektem realizacji ustaleń analizowanego dokumentu będzie również ochrona terenów zieleni wzdłuż rzeki Białuchy (poprzez przeznaczenie ZP i strefę hydrogeniczną), co pozwoli chronić funkcje przyrodnicze rzeki i jej najbliższego sąsiedztwa.

Tab.6. Najbardziej znaczące dla środowiska skutki realizacji ustaleń planu.

B – bezpośrednie, P – pośrednie, D – długoterminowe, Ś – średnioterminowe, K – krótkoterminowe, S – stałe, C – chwilowe, W – wtórne

MOŻLIWE SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ	KOMPONENT	CHARAKTERYSTYKA MOŻLIWYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	
rozwój zainwestowania na terenach niezabudowanych (powstanie nowych obiektów, infrastruktury drogowej)	roślinność, zwierzęta, bioróżnorodność	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczenie powierzchni siedlisk przyrodniczych</li> <li>– przekształcenia siedlisk przyrodniczych (degradacja poprzez nadsypanie materiałem różnego pochodzenia)</li> <li>– przekształcenia istniejących zbiorowisk w kierunku zieleni urządzonej (zmiany w składzie gatunkowym, zmiany warunków bytowania zwierząt)</li> </ul>	B, P, D
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– płoszenie zwierząt (w fazie robót)</li> </ul>	B, C

– dotyczy niewielkich obszarów i nielicznych działek, zmiany w skali lokalnej	środowisko gruntowo-wodne	– ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, zasklepanie gleb	B, P, D, S
		– zmniejszenie infiltracji i retencji wód opadowych, zwiększenie odpływu powierzchniowego	
	powietrze i mikroklimat	– przekształcenia struktury gleby	B, Ś, K
		– zanieczyszczenie gleb i wód gruntowych (w fazie robót)	
		– zmiany mikroklimatu, nasilenie efektu miejskiej wyspy ciepła w skali lokalnej	B, P, S, SK
		– wzrost zanieczyszczenia powietrza (w fazie robót)	

## 6. Ocena ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego

### 6.1. Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla analizowanego terenu [2] zawarto wskazania i wnioski odnośnie kierunków rozwoju zagospodarowania uwzględniające różnorodne uwarunkowania. Biorąc pod uwagę warunki środowiska przyrodniczego, specyfikę obecnego zagospodarowania i funkcji, a także walory kulturowo-krajobrazowe, wskazane dla całego obszaru opracowania jest zachowanie dominującej obecnie funkcji terenu – mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, oraz znaczącego udziału zieleni, zarówno jako powierzchni biologicznie czynnej, jak również jako istotnego elementu kształtującego krajobraz obszaru opracowania. Na terenach zabudowy willowej niewskazane jest wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej i usługowej. We wschodniej części planu – na terenie nieczynnego obecnie kompleksu basenu – jako kierunek rozwoju wskazano funkcję usług sportu lub rekreacji. Odnośnie terenów zieleni, wskazane jest zachowanie już istniejących. Pas terenu wzdłuż północno-wschodniej granicy – w dużym stopniu obecnie zajęty przez tereny zielone (ogrody działkowe, zieleń zbiorowisk nadrzecznych, zieleń towarzysząca zabudowie) – powinien pełnić funkcję rekreacji i wypoczynku, z postulatem tworzenia terenów zieleni publicznej na terenie obecnych ogrodów działkowych.

Ustalenia zawarte w projekcie planu uwzględniają szczególne walory urbanistyczne i kulturowe analizowanego terenu. W szczególności w odniesieniu do bardzo licznych obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (około 300 obiektów), określono w projekcie planu ustalenia zapewniające zachowanie walorów budynków jak również ich najbliższego otoczenia (zapisy odnośnie utrzymania zieleni przydomowej, formy ogrodzeń, kształtowania zagospodarowania pozostałych posesji w nawiązaniu do budynków zabytkowych). W terenach zabudowy willowej nie ma również możliwości lokalizacji usług poza usługami wbudowanymi. Na terenach nieczynnego kompleksu basenu wprowadzono ustalenia umożliwiające kształtowanie usług sportu i rekreacji z funkcją wypoczynkowo-rozrywkową z dużym udziałem zieleni. Wyszczególnione w opracowaniu ekofizjograficznymi tereny wzdłuż Białuchy, przeznaczone w projekcie planu pod tereny zieleni urządzonej publicznej – parkowej. Na podstawie analizy ustaleń projektu planu w odniesieniu do zawartych w opracowaniu ekofizjograficznymi wskazań i wniosków (tab. 7), stwierdza się, iż ustalenia analizowanego projektu są zasadniczo **zgodne** z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi i uwzględniają większość wskazań.

Tab.7. Odniesienie ustaleń zawartych w projekcie planu do wskazań i wniosków określonych w opracowaniu ekofizjograficznymi.

<b>Uwarunkowania ekofizjograficzne – wybrane wskazania i wnioski [2]</b>	<b>Ocena zgodności</b>
<p>Zagospodarowania Osiedla Oficerskiego należy kształtować w nawiązaniu do istniejących funkcji, przede wszystkim mieszkaniowej oraz mieszkaniowej z wbudowanymi usługami, z postulatem niezbyt dużego intensyfikowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Dominującym przeznaczeniem pozostaje funkcja mieszkaniowa oraz mieszkaniowa z wbudowanymi usługami; ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy przy jednoczesnej dbałości o zachowanie zieleni (m.in. poprzez <i>zakaz zwiększania intensywności w terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej</i> <i>wysokiej MW(W) i wielorodzinnej niskiej MW(N)</i>, <i>zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym(segmentowym)</i>, zakazy dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – np.: <i>zakaz likwidacji istniejących historycznych ogrodów przydomowych</i>, <i>zakaz zabudowy wnętrza kwartału (podwórzy i ogrodów)(... )</i>, <i>nakaz utrzymania zieleni przydomowej, w tym przedogródków przy kamienicach</i>; – oraz odpowiednie kształtowanie wskaźników urbanistycznych); <i>nakaz ochrony historycznego układu urbanistycznego ulic i placów, ciągów pierzei zabudowy i granic kwartałów urbanistycznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic i placów</i>, <i>nakaz ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji</i></p>
<p>Należy utrzymać obecny charakter Osiedla Oficerskiego z zabudową willową z ogrodami przydomowymi i nie wprowadzać w obszarze tego typu zabudowy wielorodzinnej i usługowej</p>	<p><i>Wskazania i wnioski</i></p>
<p>Osiedle Oficerskie jest rejonem predysponowanym do ochrony założenia urbanistycznego. Istotnym elementem współtworzącym walory urbanistyczne jest zieleń ogrodów towarzyszących zabudowie willowej</p>	<p><i>Wskazania i wnioski</i></p>
<p>Należy zachować w dotychczasowym użytkowaniu lub przeznaczyć pod zieleni publiczną tereny ogrodów działkowych. Zwłaszcza teren ogrodów zlokalizowanych w północno-wschodniej części planu – w rejonie ulic: Chrobrego, Norwida, Rusafek – winien zostać zachowany jako teren zieleni, ponieważ stanowi on kontynuację zieleni nadrzecznej. Preferowana funkcja tego terenu to zieleń publiczna</p>	<p>Większość terenów ogrodów działkowych przeznaczono pod tereny zieleni urządzonej publicznej. Tereny sąsiadujące z Białużą w rejonie ulic: Chrobrego, Norwida, Rusafek zostały zachowane jako tereny zieleni z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej publicznej – parkową. Wzdłuż Białuży wyznaczono strefę hydrogeniczną wyłączoną spod zabudowy kubaturowej.</p>
<p>Wąski pas wzdłuż Prądnika (Białuży) stanowi teren o wysokich walorach przyrodniczych, jest to także korytarz ekologiczny i korytarz przewietrzania miasta istotny dla funkcjonowania przyrodniczego obszaru Krakowa. Obszar ten winien być wyłączony spod zabudowy</p>	<p>ZGODNE</p>

<p>We wschodniej części planu – na terenie nieczynnego obecnie kompleksu basenu – należy rozwinąć funkcję usług sportu lub rekreacji</p>	<p>Przeznaczenie terenu pod sport i rekreację z funkcją wypoczynkowo-rozrywkową z zielenią urządzoną ZGODNE</p>
<p>Utrzymanie jako osi kompozycyjnych Osiedla Oficerskiego reprezentacyjnego charakteru Alei Beliny-Prażmowskiego i ulicy Brodowicza, z wkomponowaną zielenią przyuliczną w postaci szpalerów drzew i zakrzewień</p>	<p>Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem: <i>Nakaz zachowania istniejącej siatki ulic oraz osi kompozycyjnej (widokowej) i charakteru al. Beliny-Prażmowskiego z pasem zieleni pośrodku, nakaz zachowania istniejących placów przy skrzyżowaniach ulic: Brodowicza – Kielecka oraz al. Beliny-Prażmowskiego – Brodowicza – Zaleskiego, nakaz ochrony historycznego układu urbanistycznego ulic i placów, ciągów pierzei zabudowy i granic kwartałów urbanistycznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic i placów, nakaz ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji; kształtowanie zabudowy nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,</i> ZGODNE</p>
<p>Rejon wzdłuż Alei Beliny-Prażmowskiego należy ukształtować jako oś kompozycyjną, z wysokiej jakości zielenią wysoką i niską, jako podstawowymi elementami kompozycji. Aleja ta powinna przybrać formę reprezentacyjnej ulicy</p>	
<p>Należy objąć ochroną szpalery drzew, tworzących zieleń przyuliczną Osiedla Oficerskiego</p>	<p><i>Nakaz ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji</i> (wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych) ZGODNE</p>
<p>Tereny po zachodniej stronie ulicy Rakowickiej o obecnym użytkowaniu – usługi, zakłady kamieniarskie oraz ogrody działkowe, zlokalizowane obok cmentarza, powinny być przeznaczone pod zieleń publiczną (...)</p>	<p>Ogródki działkowe zostały częściowo przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej, a częściowo pod tereny komunikacji; zakłady zlokalizowane obok cmentarza nie zostały przeznaczone pod zieleń publiczną tylko pod usługi CZEŚCIOWO NIEZGODNE</p>
<p>Północna część obszaru objętego planem – rejon ulic: Rakowicka, Chrobrego, Jaworskiego, Skorupki, z powodu zróżnicowanego standardu i charakteru zabudowy, wymaga podjęcia działań rehabilitacyjnych tkanki urbanistycznej. Obszar ten wymaga uporządkowania z powodu chaotycznej zabudowy i zagospodarowania</p>	<p>Kształtowanie zabudowy nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określenie maksymalnych gabarytów zabudowy oraz kształtowanie proporcji zagospodarowania poprzez określenie wskaźników urbanistycznych, ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania (kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych) ZGODNE</p>

## 6.2. Zgodność z przepisami prawa

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” poza spełnieniem wymogów wynikających z aktu prawa podstawowego w tej materii, czyli *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* winien uwzględniać i korespondować z innymi przepisami odrębnymi. Poniżej przedstawia się akty

prawne dotyczące poszczególnych zagadnień środowiskowych wraz z uwagami w odniesieniu do analizowanego projektu planu:

- Ochrona zabytków - *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. z dnia 17 września 2003 r.:*
  - Projekt planu miejscowego uwzględnia ”Strefę nadzoru archeologicznego” w granicach określonych na Rysunku planu i jedynie informuje, że działania budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - Uwzględnia stanowisko archeologiczne Kraków - Olsza 2 (AZP 102-56;91). Należy domniemywać, iż należy w tym zakresie stosować przepisy odrębne,
  - Uwzględnia trzy obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - Uwzględnia występujące w planie liczne obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i obejmuje je ochroną ustaleniami planu,
  - Obejmuje również ochroną uznany za dobro kultury współczesnej – zespół kościoła parafialnego p.w. Miłosierdzia Bożego znajdujący się w terenie UKs.
- Ochrona środowiska - *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150:*
  - Projekt planu wskazuje, które tereny podlegają ochronie akustycznej. Wszystkie niezależnie od przeznaczenia zostają zaliczone do Terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.
  - Dokument reguluje kwestie pokrycia potrzeb cieplnych obiektów. Wyklucza się stosowanie w nowych obiektach jako podstawowego źródła ciepła paliw stałych.
  - W obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- Prawo geologiczne i górnicze - *Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. prawo geologiczne i górnicze, Dz. U. z 1994r. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.:*
  - W obszarze opracowania nie występują złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, które należałoby uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Studium [1] można wskazać, iż przez obszar opracowania przebiega orientacyjna granica GZWP 450.
- Prawo wodne - *Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.:*
  - W obszarze opracowania nie występuje zagrożenie powodziowe. Granica projektu planu od strony rzeki Prądnik (Białuchy) poprowadzona została granicami działek ewidencyjnych, które zasadniczo przebiegają górną krawędzią skarpy schodzącej do koryta ciek. Wg dostępnych materiałów zagrożenie powodziowe „mieści” się w zagłębieniu koryta. Nie są też ustanowione strefy ochronne w oparciu o przedmiotową ustawę.
- ochrona przyrody - *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody, Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz.1220 z późn. zm.:*



- W obszarze opracowania występują dwa drzewa uznane za pomniki przyrody. Projekt planu wskazuje je oraz wskazuje odpowiednie akty prawne je powołujące i ustanawiające w związku z tym ograniczenia. Ustala dla nich również swoje ustalenia.

▪ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

- Projekt planu nie wskazuje terenów cmentarza, ale pozostaje na części granicy w sąsiedztwie z Cmentarzem Rakowieckim. Z tego też powodu projekt planu przypomina o jego funkcjonowaniu i związanymi z tym faktem ograniczeniami w zagospodarowaniu. Przywołane powyżej Rozporządzenie wskazuje, iż pomiędzy cmentarzem a niektórymi formami zagospodarowania, zabudowy winny być zachowane odpowiednie odległości. Standardowo wynosi ona 150 metrów, jednak gdy teren jest wyposażony w sieć wodociągową może ona być zmniejszona do 50 metrów. Rozporządzenie odnosi te zapisy głównie do zakładania, lokalizowania cmentarzy. Przyjęto się jednak, aby te odległości – strefy – wskazywać w dokumentach planistycznych, również do cmentarzy istniejących. Wykonano to również w ocenianym dokumencie.

Ponadto projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.

### **6.3. Skuteczność ochrony różnorodności biologicznej**

Bioróżnorodność obszaru opracowania związana jest przede wszystkim z zielenią urządzonej przydomową i przyuliczną, a także zielenią ogrodów działkowych pozostających w powiązaniu z terenami nadrzecznymi Białychy. Zieleń nieurządzona zajmuje nieliczne zaniedbane działki. Skład gatunkowy roślinności może być bardzo bogaty i zróżnicowany ze względu na szeroką gamę gatunków wprowadzanych do pielęgnowanych ogrodów. Wg Mapy waloryzacji przyrodniczej Krakowa zawartej w Atlasie roślinności rzeczywistej [27] tereny zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej dominujące powierzchniowo w obrębie granic planu należą do obszarów przeciętnych przyrodniczo, aczkolwiek brak tu cennych siedlisk, zieleń przydomowa i przyuliczna odgrywa jednak istotną rolę w funkcjonowaniu przyrodniczym tego terenu, a także podnosi jakość życia mieszkańców oraz ma istotne znaczenie dla walorów krajobrazowych i kompozycyjnych. Obszary cenne pod względem przyrodniczym występują wzdłuż ul. Rakowickiej (ogródki działkowe) w północno-zachodniej części planu – stanowiąc nawiązanie do zieleni Cmentarza Rakowickiego. Do obszarów o wysokim walorze przyrodniczym (wydzielenie to obejmuje jedynie skrawki terenu przy północno-wschodniej granicy projektu) [27] należą tereny w najbliższym sąsiedztwie Białychy – zbiorowiska z nawłocią i innymi gat.). Świat zwierzęcy (nie licząc bezkręgowców) obejmuje różne gatunki ptaków, w tym przede wszystkim charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, ale także gatunki siedlisk wodnych (bezpośrednie sąsiedztwo Białychy). W obszarze opracowania mogą również występować małe zwierzęta takie jak płazy czy też drobne ssaki np.: myszy, jeże, wiewiórki. Na odcinku Białychy przylegającym do północno-wschodniej granicy projektu planu stwierdzono występowanie gronostaja, wydry, bobra, oraz ze zwierząt bezkręgowych – m.in. pachnicy – gatunku o znaczeniu priorytetowym, którego siedliska stwierdzono m.in. na Cmentarzu Rakowickim [2, wskazania Wydziału Kształtowania Środowiska].

Tereny zielone wzdłuż północno-wschodniej granicy – istotne dla zachowania funkcji korytarza ekologicznego doliny Białychy i utrzymania bioróżnorodności w tym rejonie –

przeznaczone zostały w projekcie planu pod zieleń urządzoną (ZP), a także teren sportu i rekreacji (US), przy czym w terenie tym obszar zadrzewiony chroniony jest przez nieprzekraczalną linię zabudowy. W terenach ZP.3 i ZP.4 możliwa jest lokalizacja boisk z zastosowaniem nawierzchni trawiastej lub naturalnej, tras rowerowych, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Strefa hydrogeniczna wyznaczona wzdłuż Białuchy, zgodnie z definicją, wyłączona jest z zabudowy. W wyniku realizacji ustaleń analizowanego dokumentu może dojść do zmian w strukturze i użytkowaniu istniejących zasobów zieleni – tereny ogródków działkowych przekształcone zostaną w tereny zieleni publicznej. Zachodzić mogą zmiany związane z zastąpieniem gatunków typowych dla upraw przydomowych (ogródki działkowe) gatunkami charakterystycznymi dla zieleni publicznej miejskiej oraz zmiany wynikające z innego sposobu kształtowania formy zieleni (rozwój zakrzaczeń i zieleni wysokiej sprzyjających bytowaniu licznych gatunków). Przemiany te będą się również wiązać z likwidacją ogrodzeń, utrudniających niejednokrotnie migrację zwierząt, a jednocześnie stanowiących barierę w penetracji terenów nadrzecznych przez ludzi i psy. Jednocześnie pewnemu ograniczeniu ulec mogą zasoby powierzchni biologicznie czynnej, co wynika z możliwości lokalizacji w terenach ZP dopuszczonego zagospodarowania i relatywnie niewielkiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w projekcie planu na poziomie nie mniejszym niż 80%. Nie przewiduje się aby wskazane zmiany w sposób znaczący oddziaływały na pełnienie funkcji korytarza ekologicznego przez dolinę Białuchy. Oddziaływanie na bioróżnorodność samego terenu, wynikające ze zmian zagospodarowania, może być związane ze zmianą struktury roślinności i warunków bytowania części gatunków.

W terenach ogródków działkowych wzdłuż Cmentarza Rakowickiego (obszary cenne pod względem przyrodniczym), we fragmencie przeznaczonym pod tereny zieleni urządzonej ZP.1, zachodzić mogą analogiczne zmiany j.w. Natomiast we fragmencie przeznaczonym pod tereny komunikacji KD/D.33 mogą mieć miejsce przekształcenia środowiska i likwidacja zieleni związane z realizacją infrastruktury drogowej, co przyczyni się do obniżenia bioróżnorodności w tym niewielkim terenie.

W odniesieniu do terenów zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej nie przewiduje się istotnych zmian w analizowanym zakresie. W projekcie planu określono relatywnie wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz inne zapisy mające na celu ochronę terenów zieleni (*nakaz ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji; zakazy dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – np.: zakaz likwidacji istniejących historycznych ogrodów przydomowych, zakaz zabudowy wnętrza kwartału (podwórzy i ogrodów)(...)*). Do znaczącej redukcji istniejącej zieleni może dojść w obrębie nielicznych wolnych od zabudowy terenów, niemniej jednak są to powierzchnie niewielkie, odizolowane przestrzennie istniejącą zabudową i ulicami, ponadto ich zabudowa wydaje się być nieunikniona.

#### **6.4. Ocena zagrożeń dla środowiska**

Realizacja ustaleń analizowanego dokumentu nie będzie skutkowałą wzrostem ilości lub nasileniem zagrożeń dla środowiska. Obszar projektu planu jest w większości zainwestowany, co ogranicza ilość mogących powstać nowych obiektów. Nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy zapobiegają odpowiednie zapisy projektu planu, takie jak *zakaz zwiększania intensywności w terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej wysokiej MW(W) i wielorodzinnej niskiej MW(N), zakaz zwiększenia intensywności zabudowy wpisanej do ewidencji zabytków na działkach zainwestowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej MN(Nw) – willowej (...), zakaz likwidacji historycznych ogrodów przydomowych,*

relatywnie wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej. Funkcje ewentualnych nowych obiektów są ograniczone zasadniczo do mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych. Zawarty w projekcie planu *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej*, redukuje ryzyko powstania obiektów uciążliwych dla środowiska. Realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do nasilenia ruchu samochodów (roz. 5.1.1). Wszystkie drogi ujęte w planie, za wyjątkiem fragmentu terenu KD/D.33, funkcjonują w istniejącym układzie komunikacyjnym. Nie przewiduje się aby ewentualna rozbudowa i przebudowa ul. Rakowickiej, związana również z możliwością budowy torowiska tramwajowego, skutkowała istotnym nasileniem ruchu samochodowego (droga klasy dojazdowej).

Tymczasowym zagrożeniem dla jakości środowiska są roboty budowlane związane z realizacją nowych obiektów (w szczególności ewentualna droga i torowisko). Szczególnie zagrożone będą czystość powietrza, wód gruntowych oraz gleb. Pogorszenie jakości powietrza będzie chwilowe, związane z czasem pracy maszyn. Bardziej długotrwałe może być zanieczyszczenie wód gruntowych i gleb, wynikające np.: z przedostania się różnych substancji do gruntu. Zagrożenia te dotyczą nielicznych obszarów i w zasadzie są niezależne od ustaleń analizowanego dokumentu – zakłada się, iż niezainwestowane tereny prędzej czy później podlegałyby zabudowie, być może niedostosowanej charakterem i gabarytami do kulturowego i krajobrazowego charakteru Osiedla Oficerskiego.

## **6.5. Ocena skutków wpływu ustaleń projektu MPZP na istniejące formy ochrony przyrody**

Z form ochrony przyrody wyszczególnionych w *Ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.* na obszarze opracowania występują pomniki przyrody oraz ochrona gatunkowa.

W granicach projektu znajdują się dwa pomniki przyrody zlokalizowane przy al. Beliny-Prażmowskiego – brzoza brodawkowata i metasekwoja chińska. W projekcie planu *uwzględnia się objęte ochroną wg przepisów odrębnych pomniki przyrody (oznaczone na Rysunku planu symbolem graficznym) (...)*. W kwestii ochrony pomników przyrody, oprócz odniesienia do przepisów odrębnych, dla posesji na których rosną chronione drzewa projekt planu wprowadza *zakaz wznoszenia budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony*. Zapis niniejszy jest powtórzeniem jednego z pięciu zakazów zawartych w rozporządzeniach ustanawiających analizowane pomniki przyrody (roz. 2.5.3). Na niezabudowanej działce, gdzie rośnie metasekwoja chińska, wyznaczono obowiązującą linię zabudowy w odległości około 6 m od pnia drzewa.

W obszarze opracowania mogą występować osobniki podlegające ochronie gatunkowej na podstawie *Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004*, wyszczególnione w rozporządzeniu ministra środowiska z dnia 28 września 2004 r. *w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną*. Mogą to być liczne gatunki ptaków (z których większość podlega ochronie), jeź, wiewiórka, ślimak winniczek, liczne gatunki gryzoni, a także zwierzęta stwierdzone na odcinku Białuchy w rejonie obszaru opracowania, korzystające z jej korytarza ekologicznego: pachnica dębowa, gronostaj, wydra, bóbr. Odnośnie ochrony roślin w obszarze opracowania nie stwierdzono chronionych gatunków [27].

Ustalenia projektu planu nie wprowadzają nowych terenów zainwestowania, ani też zasadniczo nie zmieniają funkcji terenów, wprowadzają natomiast szereg regulacji mających

na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Nie prognozuje się negatywnych oddziaływań realizacji ustaleń planu na występujące formy ochrony przyrody.

## 6.6. Ocena zmian w krajobrazie

Układ urbanistyczny Osiedla Oficerskiego zachowuje cechy zabytkowego założenia z okresu międzywojennego. Utrzymana jest pierwotna siatka uliczna, która tworzy kwartały zabudowy i stanowi element porządkujący przestrzeń. Architektura osiedla Oficerskiego jest różnorodna i jest efektem przemian w stylistyce architektonicznej w latach 1920 – 1970, przechodząc od stylu dworskiego lat dwudziestych do funkcjonalizmu i modernizmu lat trzydziestych XX wieku, poprzez historyzujące wpływy w architekturze modernistycznej do stylistyki współczesnej. Zabudowa międzywojenna jest utrzymana, generalnie utrzymana jest także jej skala i charakter w późniejszych realizacjach. Wtórne, niezgodne z charakterem osiedla ingerencje zabudowy publicznej i mieszkalnej wielkogabarytowej mają zakres ograniczony i na tyle niewielki, że nie pozbawiają ani nie zniekształcają znacznie owego pierwotnego charakteru i funkcji założenia jako całości. Duża część pierwotnej zabudowy nie została przekształcona, podobnie także utrzymany został pierwotny układ posesji z zabytkowymi ogrodzeniami [2].

Willowy charakter zabudowy z dużym udziałem powierzchni zieleni, obejmujący znaczną część powierzchni obszaru opracowania, wpływa pozytywnie na odbiór krajobrazu tej części miasta. W zabudowie dużą część stanowią domy jednorodzinne o wysokim standardzie i interesującej architekturze. Istniejące ogrody częstokroć są już założeniami w pełni wykształconymi i dojrzałymi. Do najciekawszych elementów krajobrazu obszaru należą perspektywy ulic obsadzonych drzewami w otoczeniu zabudowy i zieleni urządzonej ogrodów. Wyróżnia się tu szczególnie szeroka ul. Beliny-Prażmowskiego, gdzie pas zieleni z dwoma szpalerami dębów kolumnowych (drzewa młode którymi zastąpione zostały topole) rozdziela pasy ruchu, w kierunku południowym roztacza się widok na wysoką zabudowę usługową (budynki sądu, hotel, biurowiec przy Rondzie Grzegórzeckim, modernistyczne biurowce tzw. „żyletkowe”), a także nieużytkowany „szkieletor”. Charakter alei obsadzonej drzewami posiada również ul. Brodowicza. Do mniej uczęszczanych i bardziej kameralnych ulic należą ul. Olszańska i Grochowska ze szpalerami okazałych drzew z udziałem charakterystycznego i gatunku – ozdobnej gledicji trójcierniowej. Ogólnie wiele ulic w obszarze opracowania cechuje się atrakcyjnością wizualną, którą jednak zakłócają bardzo liczne parkujące wzdłuż jezdni samochody. Poza ulicami otoczonymi atrakcyjną zabudową w ogrodach i zielenią wysoką interesującym elementem krajobrazu w rejonie obszaru opracowania jest dolina Białuchy, w którą najlepszy wgląd możliwy jest z mostów położonych w najbliższym sąsiedztwie, ale już poza granicami projektu planu.

Z uwagi na płaskie ukształtowanie terenu, a także istniejące zainwestowanie i zieleń, powiązania widokowe o charakterze ponadlokalnym (dostępne z poziomu pieszego) są nieliczne. Wyróżnia się tu otwarty rejon Ronda Mogilskiego i ul. Beliny-Prażmowskiego z widokami na zabudowę usługową. Ocena atrakcyjności tego krajobrazu pozostaje kwestią odczuć subiektywnych.

Ustalenia projektu planu zakładają utrwalenie niepowtarzalnego charakteru Osiedla Oficerskiego poprzez liczne zapisy (tab.7) m.in. ograniczające możliwość intensyfikacji zabudowy czy też dotyczące ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz kształtowania przestrzeni w ich otoczeniu (w tym zachowania zieleni). Zapisy te pozwolą utrzymać obecną atrakcyjność krajobrazową i zapobiegać ewentualnej degradacji wynikającej z powstawania niedostosowanej skalą i charakterem zabudowy.

Ogólnie cele planu i ich realizacja poprzez poszczególne ustalenia pozwolą zachować obecną atrakcyjność analizowanego terenu, a także poprawić walory tych jego części, które obecnie cechują się chaotycznością i gorszą jakością tkanki zabudowy. W celu ograniczenia możliwości pojawiania się niskostandardowych czy też szpecących elementów zagospodarowania określono zapisy takie jak: *zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych, takich jak: siding z tworzyw sztucznych, papa, blacha falista i trapezowa, zakaz wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł, zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych, lokalizacji garaży tzw. „blaszaków”*. Ogólnie cele planu i ich realizacja poprzez poszczególne ustalenia pozwolą zachować obecną atrakcyjność analizowanego terenu, a także poprawić walory tych jego części, które obecnie cechują się chaotycznością i gorszą jakością tkanki zabudowy.

Do terenów, które mogą ulec dużym zmianom w zakresie krajobrazu należą tereny ogródków działkowych położone w sąsiedztwie doliny Białuchy. Obecnie widoki są tu ograniczone przez zagospodarowanie ogródków, w tym liczne altany, ogrodzenia. Przeznaczenie pod tereny zieleni urządzonej publicznej – parkowej może się przyczynić do powstania powiązań widokowych i lepszego dostępu do terenów nadrzecznych (szczególnie w terenie ZP.4). Poprawie może ulec estetyka krajobrazu poprzez usunięcie różnorodnego niespójnego zagospodarowania, a także innych elementów degradujących przestrzeń takich jak zaśmiecenie. Ogólnie zmiany mogące zachodzić na analizowanych terenach określa się jako pozytywne. W rejonie otoczenia Białuchy również tereny US mogą podlegać znaczącym przemianom, aczkolwiek ewentualne przekształcenia zagospodarowania mogą zdecydowanie korzystnie wpłynąć na walory estetyczne tej części planu z uwagi na degradację istniejących obiektów.

Przewidywane niekorzystne przekształcenie w lokalnym krajobrazie może nastąpić wskutek budowy fragmentu drogi dojazdowej wraz z możliwością lokalizacji linii tramwajowej (rozbudowa ul. Rakowickiej). Inwestycja taka będzie prowadzić do przekształcenia lokalnego krajobrazu związanego z likwidacją zieleni ogródków działkowych i wprowadzeniem elementów industrialnych związanych z infrastrukturą tramwajową (słupy i sieć trakcyjna, torowisko). Możliwe jest również, iż rozwój infrastruktury nada tej części obszaru opracowania większą rangę i będzie generatorem rozwoju, co przyczyni się do rewaloryzacji zdegradowanej, chaotycznej zabudowy. Efekt taki może być korzystnym aspektem lokalizacji inwestycji tramwajowej w tym terenie.

Podsumowując, w wyniku realizacji ustaleń projektu planu w krajobrazie obszaru nie powinny nastąpić zmiany, które w sposób znaczący odbiłyby się w odbiorze charakteru i specyfice willowej dzielnicy. Możliwe przekształcenia będą miały znaczenie w scenariach lokalnych, a wynikać będą z uzupełnienia istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami. Wygląd nowej zabudowy, poprzez określone w planie gabaryty, parametry dotyczące kształtowania dachów i kolorystyki powinien nawiązywać do istniejącej zabudowy. W odniesieniu do otoczenia Białuchy mogą nastąpić pozytywne zmiany związane z wprowadzeniem zieleni publicznej – m.in. lepszy dostęp do rzeki. Przemiany o niekorzystnym charakterze pod względem krajobrazowym mogą natomiast mieć miejsce w rejonie terenu KD/D.33, w wyniku rozwoju infrastruktury drogowej. Ogólnie należy podkreślić zasadniczy pozytywny aspekt ocenianego planu: w myśl jego zapisów nie powinna pojawić się tu nowa zabudowa wielorodzinna, czy też szeregowa, albo taka, która odstawałaby skalą lub charakterem od istniejącej. Spełnia to założone cele planu: *zachowanie historycznego układu urbanistycznego Osiedla Oficerskiego z istniejącą siecią ulic, tradycyjną kompozycją zabudowy mieszkaniowej o charakterze willowym w otoczeniu zieleni*

*(ogrodów), wartościach kulturowych i krajobrazowych oraz wartościach architektonicznych obiektów objętych ochroną konserwatorską; ustalenie warunków przestrzennych umożliwiających m.in.: kontynuację zabudowy w otoczeniu zieleni, o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym oraz zahamowanie procesów degradacji przestrzennej, poprzez wykluczenie lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, oraz, zachowanie i powiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej - publicznej o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.*

## **6.7. Ocena oddziaływania na ludzi**

Oddziaływanie ustaleń projektu planu na ludzi jest ograniczone ze względu na specyfikę projektu, który w dużej mierze adaptuje funkcje istniejącego zagospodarowania, a zapisy uwzględniają konieczność ochrony i zachowania walorów krajobrazowo-kulturowych. Na skutek realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje powstawania nowych lub znaczącego nasilenia występujących obecnie uciążliwości (np.: akustycznych czy też związanych z emisją zanieczyszczeń do powietrza). Nasilenie tych oddziaływań może teoretycznie nastąpić, ale wskutek intensyfikacji zabudowy w rejonach poza granicami projektu planu.

W najistotniejszy sposób na ludzi będą oddziaływać zmiany istniejącego zagospodarowania. W szczególności mogą to być zmiany związane z realizacją terenów zieleni publicznej w miejscach ogródków działkowych (ZP.1-ZP.4). Tereny te, dzięki udostępnieniu większej przestrzeni i realizacji zagospodarowania takiego jak ciągi piesze i ścieżki rowerowe, mogą stać się istotnym miejscem wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców (spacery, jazda na rowerze, rolkach). W zakresie wypoczynku i rekreacji do istotnych przemian zagospodarowania, mogących w sposób pozytywny oddziaływać na ludzi, należy także możliwość modernizacji kompleksu nieczynnego basenu przy ul. Eisenberga. Ewentualne nowe zagospodarowanie wzbogacić może ofertę usług spotu i rekreacji zarówno dla mieszkańców obszaru opracowania jak również całego miasta.

W zakresie układu komunikacyjnego i warunków realizacji transportu jedyną istotną zmianą jest wyznaczenie nowego terenu komunikacji (fragmentu KD.D.33). W tym terenie, jak również w terenie KD/L.5 w projekcie planu wprowadzono możliwość budowy torowiska tramwajowego. Wprowadzenie takiego zagospodarowania może bezpośrednio pozytywnie oddziaływać na ludzi poprzez polepszenie jakości infrastruktury i dostępności komunikacyjnej. Pośrednim pozytywnym skutkiem może być wzrost atrakcyjności i aktywizacja gospodarcza tego rejonu, a tym samym polepszenie jakości życia okolicznych mieszkańców. Negatywnym aspektem w kwestii oddziaływania na ludność może być podniesienie poziomu hałasu w północnej części ul. Rakowickiej. Dotyczy to jednak jedynie niewielkiej części terenów mieszkaniowych zlokalizowanych w tej części analizowanego terenu.

## **6.8. Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne**

Prognozowany wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Oficerskie” na obiekty zabytkowe jest pozytywny. Oprócz faktu ochrony przepisami odrębnymi obiektów wpisanych do rejestru zabytków, plan ustala sposób ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Odnośnie tych obiektów sformułowano liczne zapisy dotyczące gabarytów, detali architektonicznych budynków

wpisanych do ewidencji jak również dotyczących ich otoczenia (ogrody, bramy, ogrodzenia) i kształtowania zabudowy na posesjach sąsiednich.

W projekcie planu uwzględnia się „strefę nadzoru archeologicznego”, w granicach określonych na rysunku planu, w której działania budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

W planie zawarto również szereg ustaleń z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymogów urbanistyki i architektury, a także z zakresu wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, które mogą korzystnie wpłynąć na ekspozycję zabytków i estetykę ich otoczenia. Są to m.in.: *nakaz ochrony historycznego układu urbanistycznego ulic i placów, ciągów pierzei zabudowy i granic kwartałów urbanistycznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic i placów, nakaz ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji, zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym (segmentowym), zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych, takich jak: siding z tworzyw sztucznych, papa, blacha falista i trapezowa, zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł, zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.*

W zakresie pozostałych dóbr materialnych nie przewiduje się licznych zmian ze względu na utrwalone w dużym stopniu zagospodarowanie terenu oraz, zasadniczo, adaptację przez ustalenia planu stanu istniejącego. Największe zmiany w zakresie dóbr materialnych mogą zajść w terenie US, gdzie istniejące zdegradowane obiekty kąpieliska mogą podlegać modernizacji czy też całkowitemu zastąpieniu przez nową infrastrukturę. Obiekt taki może stanowić ważne dla społeczeństwa dobro materialne. W zakresie terenów zieleni projekt planu wyznacza tereny zielni urządzonej publicznej (ZP.1-ZP.4) obejmujące głównie tereny ogródków działkowych. Zagospodarowanie tych terenów pod zielenią publiczną, obejmujące wyposażenie w małą architekturę, ciągi piesze i rowerowe, w istotny sposób zwiększy ich atrakcyjność i wartość dla okolicznych mieszkańców. Tereny ZP.7 – Zp.9 (skwer miejski) i ZP.6 (fragment bez pochówków w granicach cmentarza) funkcjonują już jako tereny zieleni urządzonej. Odnośnie układu drogowego nie przewiduje się jego znaczącego rozwoju – siatka ulic i układ urbanistyczny są już obecnie ukształtowane, a występujące zagospodarowanie ogranicza możliwość przekształceń w tym zakresie. Znaczące zmiany mogą zajść w północnej części obszaru opracowania gdzie zlokalizowany jest teren KD/D.33 poszerzony względem istniejącej ulicy, z odgałęzieniem w lewą stronę. W terenie tym (jak również w KD/L.5) przewidziano możliwość lokalizacji torowiska tramwajowego. Wyposażenie w dodatkową infrastrukturę i polepszenie dostępności komunikacyjnej mogą stać się czynnikiem inicjującym przekształcenia tej części Osiedla Oficerskiego w kierunku wzrostu znaczenia funkcji usługowej i ogólnie aktywizacji tego rejonu.

## **7. Możliwości rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko**

Niniejsze opracowanie wykonywane było praktycznie równoległe z ocenianym dokumentem i dlatego ewentualne zmiany lub korekty zapisów i rozwiązań wprowadzane były na bieżąco. Ponadto obszar opracowania jest terenem w znacznym stopniu zainwestowanym i nie prognozuje się znacznych zmian w zakresie zagospodarowania.

## 8. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Biorąc pod uwagę podstawowe cele sporządzanego planu, specyfikę, odporność i stan środowiska przyrodniczego obszaru opracowania oraz możliwy wpływ ustaleń planu na komponenty środowiska, **proponuje się objąć analizą skutków realizacji postanowień planu, a później monitoringiem** określonym w art. 55 ust. 3 pkt. 5 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, następujące komponenty środowiska:

Tab. 8. Proponowany zakres i metody analizy wpływu ustaleń planu na komponenty środowiska.

przedmiot analiz / komponent środowiska	metoda / źródła informacji	częstotliwość	zastrzeżenia
klimat akustyczny	z wykorzystaniem „mapy hałasu” sporządzanej w cyklu 5-cio letnim	co 5 lat	Projekt planu wprowadza tereny podlegające ochronie akustycznej, rozwój układu drogowego dotyczy jednej drogi dojazdowej z możliwością lokalizacji torów tramwajowych (KD/D.33).
teren biologicznie czynny	- klasyfikacja obiektowa (mapa pokrycia terenu – na podstawie zdjęć lotniczych lub zobrazowań satelitarnych) - ewidencja – budynki, krawędzie ulic i placów - MSIP	co 5 lat	-

W zaproponowanych metodach występuje zarówno monitoring implementacyjny (kontrola realizacji inwestycji i porównanie prac konstrukcyjnych z ustaleniami zawartymi w wydanych pozwoleniach i zatwierdzonej dokumentacji projektowej) jak i monitoring oddziaływań (pomiar wielkości i intensywności oddziaływań, związanych z realizacją i funkcjonowaniem inwestycji) [Ocena oddziaływania na środowisko, [www.chem.univ.gda.pl/~bojirka/OOS.pdf](http://www.chem.univ.gda.pl/~bojirka/OOS.pdf).].

Proponowanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu miejscowego, a w następstwie możliwego monitoringu, nie należy utożsamiać z monitoringiem bezpieczeństwa lub porządku i czystości w miejscach publicznych.

## 9. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Nie prognozuję się możliwości występowania oddziaływań transgranicznych.

## 10. Oddziaływanie na obszar Natura 2000

Na terenie opracowania nie występują obszary Natura 2000. Najbliższe obszary Natura 2000 to specjalne obszary ochrony siedlisk położone wokół obszaru opracowania w promieniu kilku – kilkunastu kilometrów: Dębnicko-Tyniecki Obszar Łąkowy (PLH



120065), Skawiński Obszar Łąkowy (PLH 120079), Dolina Prądnika (PLH 120004), Dolinki Jurajskie (PLH 120005), Rudniańskie Modraszki – Kajasówka (PLH 120077), Łąki Nowohuckie (PLH 120069). Spośród obszarów specjalnej ochrony ptaków najbliższej obszaru opracowania, w odległości rzędu kilkudziesięciu kilometrów znajdują się: w kierunku wschodnim – Puszcza Niepołomska (PLB 120002), w kierunku zachodnim – Dolina Dolnej Skawy (PLB 12005) i Dolina Dolnej Soły (PLB 120004). Obszar opracowania, wzdłuż północno-wschodniej granicy, sąsiaduje z doliną Białuchy (Prądnika), stanowiącej istotny korytarz ekologiczny, który może również umożliwić również (wraz z doliną Wisły) połączenia przyrodnicze pomiędzy obszarami Natura 2000. Gatunkami stwierdzonymi na odcinku Białuchy przylegającym bezpośrednio do obszaru objętego planem są: gronostaj (*Mustela erminea*), wydra (*Lutra lutra*), bóbr (*Castor fiber*) oraz ze zwierząt bezkręgowych – m.in. pachnica (*Osmoderma eremita*) – gatunku o znaczeniu priorytetowym, którego siedliska stwierdzono m.in. na Cmentarzu Rakowickim.

Z uwagi na cechy terenu (stan środowiska przyrodniczego, położenie względem korytarzy ekologicznych i barier w środowisku) oraz charakter ustaleń analizowanego dokumentu, który w dużej mierze adaptuje istniejący sposób użytkowania, nie prognozuje się możliwości bezpośredniego oddziaływania realizacji ustaleń planu na obszary Natura 2000. W odniesieniu do najbliższego sąsiedztwa rzeki Białuchy – terenów zielonych, w większości ogródków działkowych – ustalenia planu wprowadzają przeznaczenie pod zielenią urządzone, co umożliwi zachowanie funkcji przyrodniczych tych terenów i zapewni ich ochronę przed ekspansją zabudowy.

## 11.      Wnioski

1. Obszar opracowania położony jest w rejonie centrum miasta, w otoczeniu Cmentarza Rakowickiego, węzła komunikacyjnego Ronda Mogilskiego i rzeki Białuchy. Analizowany teren cechuje się dużym stopniem zainwestowania, przede wszystkim zabudową o funkcjach mieszkaniowych, a także usługowych.
2. O dużej wartości krajobrazowo-kulturowej analizowanego terenu decydują założenia urbanistyczne z okresu międzywojennego, wysokiej jakości architektura i liczne zabytkowe obiekty, a także duży udział zieleni w postaci pielęgnowanych ogrodów i zieleni przyulicznej.
3. Walory krajobrazowo-kulturowe oraz urbanistyczne i architektoniczne podlegają ochronie poprzez liczne ustalenia m.in. dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, czy też ustalenia ograniczające możliwość intensyfikacji zabudowy.
4. Do źródeł najsilniejszych oddziaływań antropogenicznych w rejonie analizowanego terenu należą oddziaływania ciągów komunikacyjnych. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się wzrostu nasilenia ruchu samochodowego.
5. Przemiany związane z rozwojem nowego zagospodarowania dotyczyć mogą nielicznych terenów, rozmieszczonych na całym obszarze projektu planu, odizolowanych przestrzennie. Zmiany te nie będą, więc miały istotnego wpływu na funkcjonowanie przyrodnicze obszaru opracowania jako całości.
6. Tereny zielone rozmieszczone wzdłuż rzeki Białuchy, istotne pod względem przyrodniczym, są chronione przed zabudową i nadmiernym rozwojem zainwestowania przez strefę hydrogeniczną (wyłączoną z zabudowy kubaturowej) oraz przeznaczenie pod tereny zieleni urządzonej publicznej – parkowej.

7. Rozwój terenów zieleni urządzonej publicznej nastąpi w oparciu o tereny ogródków działkowych, co będzie wiązało się z przekształceniami struktury istniejącej roślinności i zagospodarowania.

## 12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Oficerskie” na środowisko ma na celu identyfikację i przedstawienie możliwych zmian w przestrzeni i środowisku obszaru, jakie mogą nastąpić na skutek realizacji ustaleń planu. W prognozie wskazuje się negatywne i pozytywne dla środowiska skutki wprowadzenia w życie ustaleń planu oraz ewentualne zagrożenia i konflikty mogące wystąpić w przyszłości. To, co powinno zostać przedstawione w dokumencie prognozy określa ustawa *O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) (art. 51 ust. 2)*. Zakres niniejszej prognozy oraz stopień szczegółowości informacji został, zgodnie z wymogami wymienionej ustawy, uzgodniony również z właściwymi organami: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W dokumencie prognozy zawarto kolejno: określenie aktualnego stanu środowiska oraz jego zasobów i wartości, przedstawienie zapisów projektu planu, a także ich powiązanie z dokumentami zawierającymi cele ochrony środowiska, analizę ustaleń projektu planu, identyfikację, charakterystykę i ocenę oddziaływań i zmian w środowisku, jakie mogą wystąpić na skutek realizacji ustaleń planu.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Oficerskie” o powierzchni około 71 ha, położony jest w centrum miasta, w dzielnicy II – Grzegórzki, oraz w niewielkim fragmencie, w północno-zachodniej części w dzielnicy I – Stare Miasto. Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego, jakim jest Rondo Mogiłskie, oraz w pobliżu centrum komunikacyjnego, na który składają się dworzec kolejowy, dworzec autobusowy oraz dworce autobusów komunikacji miejskiej, zlokalizowane na zachód od Osiedla Oficerskiego. Teren opracowania przebiegają istotne ciągi komunikacyjne: al. Beliny–Prażmowskiego, ul. Brodowicza. Wzdłuż północno-zachodniej granicy obszar opracowania graniczy bezpośrednio z terenem Cmentarza Rakowickiego, natomiast wzdłuż granicy północno-zachodniej ciągną się tereny nadrzeczne Białuchy, stanowiące istotny korytarz ekologiczny. Na terenie opracowania znajdują się trzy obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz bardzo liczne budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (około 300). W rejonie al. Beliny-Prażmowskiego znajdują się dwa pomniki przyrody – brzoza brodawkowata i metasekwoja chińska.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Zawiera kolejno: przepisy ogólne, ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu (takie jak: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymogi urbanistyki i architektury; ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustalenia dotyczące infrastruktury i komunikacji) oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania.

Osiedle Oficerskie jest założeniem urbanistycznym w postaci dzielnicy willowej, która powstała w okresie międzywojennym XX wieku i rozwija się do chwili obecnej. Celem planu jest: zachowanie historycznego układu urbanistycznego Osiedla Oficerskiego z istniejącą siecią ulic, tradycyjną kompozycją zabudowy mieszkaniowej o charakterze willowym w otoczeniu zieleni (ogrodów), wartościach kulturowych i krajobrazowych oraz wartościach

architektonicznych obiektów objętych ochroną konserwatorską, oraz: ustalenie warunków przestrzennych umożliwiających m.in.: kontynuację zabudowy w otoczeniu zieleni, o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym oraz zahamowanie procesów degradacji przestrzennej, poprzez wykluczenie lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, zachowanie i powiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej - publicznej o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.

Teren opracowania należy do intensywnie zagospodarowanych aczkolwiek ze znaczącym udziałem powierzchni zieleni. Znaczną część obszaru zajmują tereny zabudowy willowej w otoczeniu zieleni urządzonej. Tereny te podzielone są siatką ulic na kwartały urbanistyczne, co wprowadza ład przestrzenny. Założenie urbanistyczne, wysoka jakość architektury, liczne zabytkowe obiekty, a także duży udział ogrodów i zieleni urządzonej, decydują o wysokiej wartości walorów krajobrazowych i kulturowych analizowanego terenu. Zabudowa północnego narożnika obszaru opracowania cechuje się chaotycznością i niższym standardem. Oprócz terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie i zieleni przyulicznej, w obszarze opracowania występują tereny zielone ogródków działkowych (ul. Rakowicka, tereny wzdłuż rzeki Białuchy).

Ustalenia projektu planu przeważającą część obszaru opracowania przeznaczają pod zabudowę mieszkaniową różnego rodzaju. Ponadto wyznaczone zostały tereny usług, tereny zieleni oraz tereny komunikacyjne. W obrębie terenów mieszkaniowych i usługowych, ze względu na ograniczone zasoby terenowe i zapisy projektu, możliwe jest powstanie jedynie nielicznych nowych obiektów, dostosowanych skalą i charakterem do istniejącego zagospodarowania (m.in. dzięki ograniczeniu gabarytów). Nowa zabudowa będzie więc jedynie uzupełniać luki w istniejącym zagospodarowaniu. Oddziaływania na środowisko wynikające z ewentualnego powstawania nowych obiektów będą ograniczone do bardzo niewielkich terenów, przy czym zmiany obejmujące relatywnie duży teren, mogą zajść w rejonie nieczynnego basenu (teren US), gdzie istniejące zdegradowane zagospodarowanie może podlegać przemianom, ewentualnie intensyfikacji. W zakresie układu komunikacyjnego jedynym elementem wprowadzonym przez ustalenia projektu, nie funkcjonującym w stanie obecnym, jest fragment terenu komunikacji KD/D.33, zlokalizowany na terenie ogródków działkowych przy ul. Rakowickiej. W przypadku realizacji infrastruktury komunikacyjnej w tym terenie będą miały miejsce całkowite przekształcenia środowiska. W odniesieniu do terenów zieleni sąsiadujących z Białuchą i mających znaczenie dla pełnienia funkcji korytarza ekologicznego przez tą rzekę, projekt planu zakłada przeznaczenie pod zielenią urządzonej publiczną – parkową. Przeznaczenie to będzie się wiązać z przekształceniami struktury zieleni, możliwością wprowadzenia nowych elementów (np.: obiektów małej architektury), likwidacją istniejących elementów (np.: ogrodzeń ogródków). Mimo zmiany charakteru użytkowania tereny te nadal pełnić będą istotne funkcje przyrodnicze.

Generalnie realizacja ustaleń określonych w analizowanym projekcie planu nie będzie skutkować znaczącymi zmianami w zagospodarowaniu obszaru. Bardziej znaczące przekształcenia dotyczyć mogą jedynie niewielkich i nielicznych terenów, rozrzuconych przestrzennie w obrębie granic planu. W krajobrazie obszaru nie powinny nastąpić zmiany, które w sposób znaczący odbiłyby się w odbiorze charakteru i specyfiki willowej dzielnicy. W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się znaczącego wzrostu emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza (w tym pochodzenia komunikacyjnego). Rozwój terenów zieleni publicznej nastąpi w oparciu o tereny ogrodów działkowych w sąsiedztwie Cmentarza Rakowickiego i rzeki Białuchy.

Podsumowując, realizacja ustaleń określonych w analizowanym projekcie planu nie przyniesie znaczących zmian w sposobie użytkowania obszaru. Nowa zabudowa będzie miała charakter uzupełniający a jej ewentualny rozwój następować będzie z dostosowaniem skalą oraz charakterem do otoczenia.