

## UCHWAŁA NR CXXII/1093/98

Rady Miasta Krakowa

z dnia 17 czerwca 1998 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru OLSZA  
w rejonie ulic Gen. Bora Komorowskiego i Księży Pijarów.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz.415, z 1996 r. Nr 106 poz. 496, z 1997 r. Nr 111 poz. 726 i Nr 133, poz. 885/ Rada Miasta Krakowa uchwala co następuje :

### **Rozdział I**

#### Przepisy wstępne

##### § 1.

Ustala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Olsza w rejonie ulic Gen. Bora Komorowskiego i Księży Pijarów określający warunki włączenia obszaru do przestrzeni miejskiej, przy założeniu funkcji komercyjnej, mieszkaniowej i zieleni publicznej.

##### § 2.

Ustalenia planu zostają wyrażone w postaci :

- 1/ „Ustaleń planu „ - stanowiących treść niniejszej uchwały.
- 2/ „Rysunku planu” - stanowiącego załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały, którego zapisy i oznaczenia obowiązują w zakresie, o którym mowa w § 3.

##### § 3.

Ustalenia rysunku planu obowiązują w następującym zakresie :

- 1/ rysunek Nr 1 „Plansza podstawowa - przeznaczenie terenów” obowiązuje w całości. Rysunek Nr 1 stanowi materiał dla formułowania warunków zabudowy, zagospodarowania i podziału terenu - upoważnia właściwe organy administracji samorządowej do określania wymogów urbanistycznych. Ustalenia rysunku Nr 1 mogą być korygowane wyłącznie w przypadku określonym w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. b.
- 2/ rysunek Nr 2 „Plansza infrastruktury technicznej” określa uzgodnioną zasadę obsługi inżynierskiej obszaru. Jednocześnie ustala się, że wszystkie inne indywidualne rozwiązania infrastruktury mogą być zastosowane bez konieczności zmiany planu pod warunkiem uzyskania uzgodnień niezbędnych dla stwierdzenia braku kolizji i rozwiązań systemowych.

§ 4.

Ustalenia planu w granicach opracowania mają pierwszeństwo przed ustaleniami miejscowego Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r /Dz. Urz. Woj. Krak Nr 24 poz.108/. Nie mają też zastosowania zasady zagospodarowania stref polityki przestrzennej określone w Rozdziale III Planu Ogólnego, które w ustaleniach niniejszego planu zostały odpowiednio uwzględnione.

§ 5.

Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń zawartych w planie obowiązują przepisy szczególne, zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia odnoszące się do prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli, lub inne osoby dysponujące tymi terenami.

§ 6.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały mowa o :

- 1/ planie - należy przez to rozumieć plan określony w § 1, którego ustalenia wyrażone są w postaci określonej w § 2,
- 2/ przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać w danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu - wg wskaźników procentowych, określonych w Rozdziale II - Ustalenia szczegółowe,
- 5/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6/ obszarze - należy przez to rozumieć część obszaru planu o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - odpowiednio - obowiązującymi lub postulowanymi,
- 7/ terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru jeśli zachodzi potrzeba takiego wydzielenia,
- 8/ właściwych organach administracji - należy przez to rozumieć organy, w których kompetencji leży wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleń na budowę,
- 9/ liniach rozgraniczających obszary o różnym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające ulic, placów, dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi (dojazdy, podjazdy, parkingi).

§ 7.

Ustala się następujące zasady odczytu i interpretacji ustaleń planu :

- 1/ sformułowanie treści ustaleń planu wymaga jednoczesnego odczytu obu jego integralnych części, a mianowicie „Ustaleń Planu” i „Rysunku Planu”,
- 2/ linie rozgraniczające tereny o różnych ustaleniach, należy traktować jako obowiązujące z następującymi zastrzeżeniami:
  - a/ linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu użytkowania terenu - nie mogą być korygowane,
  - b/ linie przerywane rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu użytkowania terenu mogą być korygowane wg szczegółowego rozwiązania projektowego zamierzonej inwestycji na przedmiotowym terenie,
- 3/ zamierzona inwestycja winna być zgodna z ustaleniami planu,
- 4/ zamierzenia inwestycyjne mieszczące się w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla danego terenu, ale nie spełniające warunków dopuszczalności określonych w planie, nie są sprzeczne z planem,
- 5/ o zgodności lub sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z planem orzeka się na podstawie zasad określonych w pkt. 1-4.

## **Rozdział II**

Ustalenia szczegółowe normujące zagadnienia przestrzenne w obrębie całego obszaru opracowania.

§ 8.

1. Wyznacza się „Obszar Usług Komercyjnych” oznaczony na rysunku planu symbolem UC, o intensywności zabudowy 1,8 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:
  - 1/ obiekty handlu detalicznego,
  - 2/ obiekty rzemiosła,
  - 3/ obiekty gastronomii,
  - 4/ biura o charakterze działalności komercyjnej,
  - 5/ hotele, pensjonaty.
2. W obszarze tym dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1/ urzędzeń komunikacyjnych, w tym także stacji paliw,
  - 2/ urzędzeń infrastruktury technicznej,
  - 3/ nieuciążliwych drobnych zakładów produkcyjnych,
  - 4/ zieleni.
3. Obiekty lub urządzenia o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1/ że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
  - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia nie zajmowały więcej niż 40% sumy powierzchni wszystkich obszarów UC wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 9.

1. Wyznacza się „Obszar Tras Komunikacyjnych,, oznaczony na rysunku planu symbolem KT z podstawowym przeznaczeniem terenu dla:
  - 1/ ruchu pojazdów i pieszych,
  - 2/ parkowania pojazdów,
  - 3/ prowadzenia ciągów uzbrojenia inżynieryjnego.
2. W obszarze tym dopuszcza się ponadto lokalizację :
  - 1/ urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2/ zieleni.
3. Ustala się wysokość ulic i dojazdów według rysunku Nr 1.
4. Wyznaczone w planie linie rozgraniczające ulic określają nieprzekraczalną, a we fragmentach określonych na rysunku Nr 1 obowiązującą linię zabudowy obiektów budowlanych.
5. Projekty ulic, dojazdów i miejsc do parkowania oraz sieci infrastruktury technicznej muszą uwzględniać wszelkie uwarunkowania wynikające z traktowania obszaru KT jako przestrzeni o charakterze publicznym Oznacza to także wymóg szczególnie starannego i estetycznego kształtowania rozwiązań przestrzennych i architektonicznych.

§ 10.

1. Wyznacza się „Obszar zieleni publicznej” oznaczony na rysunku planu symbolem ZP z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:
  - 1/ zieleń parkową,
  - 2/ zieleń izolacyjną,
  - 3/ zieleń towarzyszącą ciekowi wodnemu, łącznie z zagospodarowaniem cieku,
  - 4/ skwery i zieleńce.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1/ pojedynczych plenerowych obiektów kultury,
  - 2/ urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów gastronomii,
  - 3/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym także ulic i dojazdów.
3. Obiekty lub urządzenia o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem zachowania zasady, aby teren pod urządzenia niekubaturowe nie zajmował więcej powierzchni niż 20 % danego obszaru ZP, a w przypadku urządzeń kubaturowych nie więcej niż 10%.

§ 11.

1. Wyznacza się „Obszar Usług Publicznych,, oznaczony na rysunku planu symbolem UP z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:
  - 1/ usługi nauki i oświaty,
  - 2/ obiekty sakralne.

2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1/ terenów zieleni,
  - 2/ usług komercyjnych,
  - 3/ urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obiekty lub urządzenia o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem, aby nie zajmowały więcej powierzchni niż 20 % obszaru UP, określonego planem.
4. Uwarunkowania określone w ust.1 pkt 1 i 2 są w odniesieniu do obszaru UP wypełnione w 100 %, co wynika z istniejącego zagospodarowania obszaru zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

#### § 12.

1. Wyznacza się „Obszar Mieszkaniowy „, oznaczony na rysunku planu symbolem M1 z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o intensywności zabudowy 1,2 - 1,6 liczonej w granicach obszaru M1 , określonego planem.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1/ obiektów usług komercyjnych,
  - 2/ urządzeń sportu,
  - 3/ urządzeń komunikacyjnych,
  - 4/ urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obiekty lub urządzenia o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem, aby nie zajmowały więcej powierzchni terenu niż 20 % obszaru M1 określonego planu.
4. Uwarunkowania określone w ust.1 są w odniesieniu do obszaru M1 wypełnione w 100 % co wynika z istniejącego zagospodarowania obszaru zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

#### § 13.

1. Wyznacza się „Obszar Mieszkaniowo-Usługowy„, oznaczony na rysunku planu symbolem M4U, z podstawowym przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną o intensywności zabudowy do 1,5 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1/ obiektów usług komercyjnych,
  - 2/ obiektów usług rzemieślniczych i produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
  - 3/ garaży,
  - 4/ obiekty o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem zachowania zasady, że nie będą zajmowały więcej niż 30 % powierzchni danego obszaru.

§ 14.

Dla obiektów określonych w § 8 ust. 2 pkt.1 i 3 niezbędne jest w zakresie określonym przez przepisy szczególne - wykonanie prognozy skutków oddziaływania zamierzonych inwestycji na środowisko.

§ 15.

Ustala się następujące zasady kształtowania układu zabudowy i układu przestrzennego:

- 1/ nie określa się kompleksowej zasady przestrzennej dla całego obszaru. Ustala się, że układ przestrzenny dla obszarów UC1 i UC2 winien być oparty o jedną wspólną dla obu obszarów koncepcję urbanistyczno - architektoniczną,
- 2/ ustala się, że dla ochrony przed hałasem i spalinami istniejącej zabudowy wielorodzinnej pomiędzy obszarami UC1 i UC2, a obszarem M1 należy przeanalizować, a w miarę potrzeby wprowadzić ekrany finansowane przez właścicieli terenów, na których realizowana będzie inwestycja,
- 3/ propozycje projektowe obiektów kubaturowych należy przedstawić w kontekście istniejącej zieleni wysokiej,
- 4/ właściwy organ administracji może określić zakres opracowania i sposób przedstawienia projektu planowanej inwestycji na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 16.

Ustala się następujące warunki dotyczące dopuszczalnych wysokości obiektów kubaturowych w obszarach:

- UC - 1 do 2 kondygnacji,
- UC2 - 3 kondygnacje,
- UC3 - wymagane 3 kondygnacje,
- UC4 - 1 do 2 kondygnacji,
- M4U - 3 kondygnacje,
- KT4 - parking ewentualnie garaż wielopoziomowy 2 do 4 kondygnacji.

### **Rozdział III**

Przepisy końcowe.

§ 17.

Zarząd Miasta Krakowa oraz Prezydent Miasta sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 18.

Ustala się, że wysokość opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zbywania takiej nieruchomości - wynosi 30 % wzrostu wartości nieruchomości /art. 36 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym/.

§ 19.

1. Ustala się, że infrastruktura techniczna w wypadku działań inwestycyjnych w oparciu o zasady jej prowadzenia pokazane na rysunku Nr 2 będzie finansowana przez właścicieli terenów na których realizowana będzie inwestycja.
2. Ustala się, że celem wytworzenia skutecznej izolacji dla terenów M1, obszary zieleni publicznej oznaczone na rysunku nr 1 symbolem ZP/2, ZP/3 i ZP/4 określone w § 10 pkt 2 i 3 muszą być dogęszczone dodatkowymi nasadzeniami drzew i krzewów przez właścicieli terenów, na których realizowana będzie inwestycja.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Krakowskiego.

Przewodniczący Rady

Stanisław HANDZLIK