URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 2

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza”

Kraków, wrzesień 2019r

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza" jest Uchwała Nr LV/1135/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza", na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 oraz z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716 i 1696) zwanej dalej „ustawą", który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Analiza przygotowana przez Biuro Planowania Przestrzennego dotyczyła terenu ograniczonego przez:

- od północy: granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów: „Prądnik Czerwony - Zachód", „Sudół Dominikański" oraz „Prądnik Czerwony - Naczelna;
- od wschodu: granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego obszary „Mogilska - Chałupnika";
- od północnego wschodu: granice obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek – Fiołkowa" i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora – Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług" oraz granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ul. XX Pijarów";
- od południa: linia kolejowa nr 100 Kraków Mydlniki – Gaj tzw. mała obwodnica;
- od zachodu: granice obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wileńska";

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

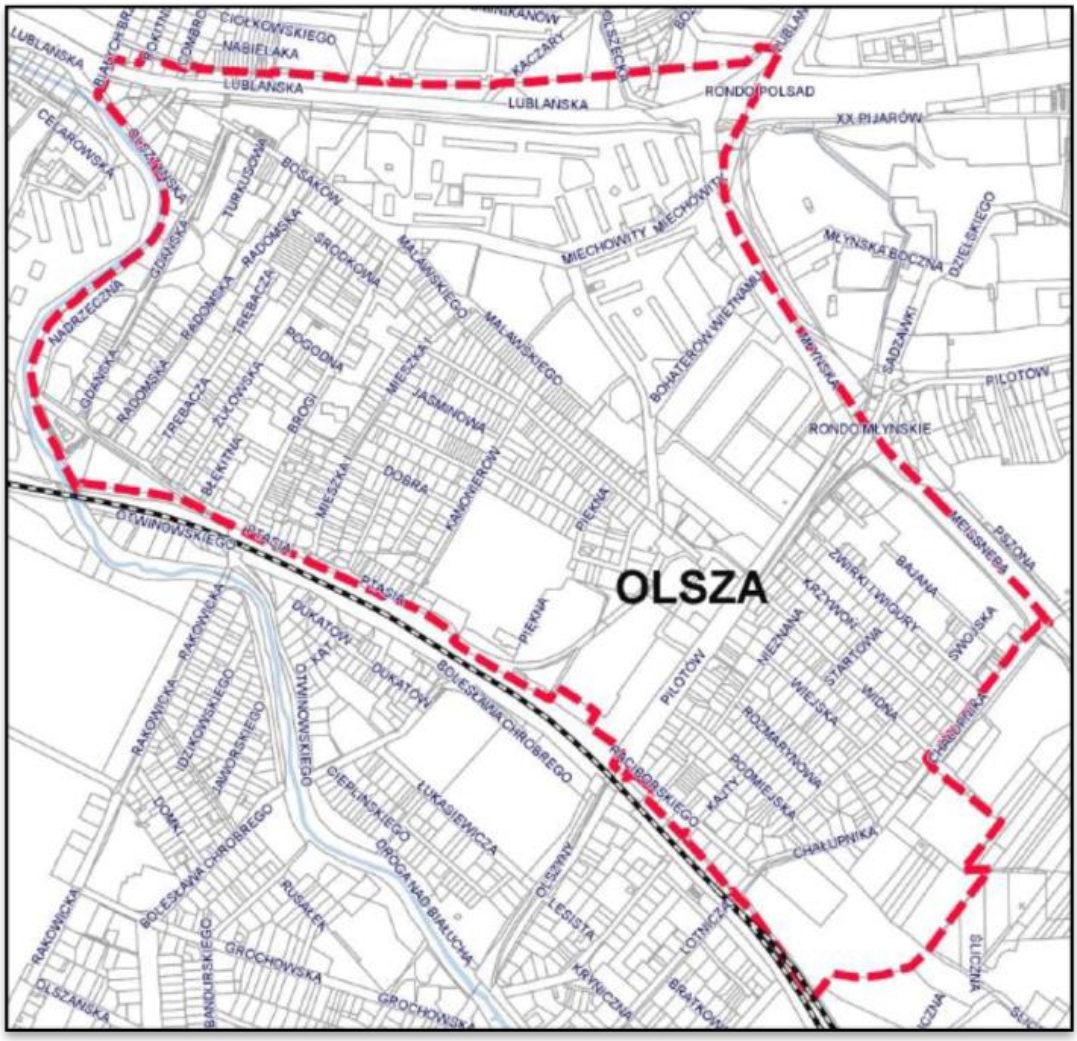
Położenie obszaru objętego sporządzanym planem

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 109,7 ha położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy III – Prądnik Czerwony wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście.

Granicę planu przebiega:

1) od północy – północną granicą działek nr: 623/1, 624/1, 625/2, 626/2, 627/2 obr. 22 Śródmieście, od narożnika północno-wschodniego działki nr 627/2 obr. 22 Śródmieście do północno-zachodniego narożnika działki nr 629 obr. 22 Śródmieście (przez działkę nr 745/1 obr. 22 Śródmieście), północną granicą działek nr: 628, 631, 632, 729/4, 633, 634, 635, 595/1 636/1, 748/1, 643/1, 754/1, 749/1, 654/1, 670/1, 668/3, 669/1, 673/1 obr. 22 Śródmieście, wschodnią granicą działki 673/6 obr. 22 Śródmieście, północną granicą działki nr 673/1 obr. 23 Śródmieście, od północno-wschodniego narożnika 673/1 obr. 23 Śródmieście w kierunku wschodnim (przez działkę 659 obr. 4 Śródmieście);
2) od północnego-wschodu – ul. Lublańską, ul. Młyńską i ul. Janusza Meissnera;
3) od południowego-wschodu – północno-zachodnimi granicami działek nr: 672/4, 764, 765 obr. 4 Śródmieście do działki nr 286/1 obr. 4 Śródmieście, następnie przez działkę nr 765 obr. 4 Śródmieście i działkę nr 764 obr. 4 Śródmieście, północno-wschodnią granicą działki nr 405/2 obr. 4 Śródmieście, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr 409 obr. 4 Śródmieście, północną granicą działki nr 760 obr. 4 Śródmieście, przez działkę nr 760 obr. 4 Śródmieście, północną i południowo-wschodnią granicą działki nr 760 obr. 4 Śródmieście, przez działkę nr 524/1 obr. 4 Śródmieście, południową granicą działki nr 524/1 obr. 4 Śródmieście, przez działkę nr 524/11 obr. 4 Śródmieście;
4) od południowego-zachodu – południowo-zachodnią granicą działek nr: 524/11 i 745 obr. 4 Śródmieście, 527 obr. 5 Śródmieście, 524/10, 772, 771, 744, 743, 742, 741 obr. 4 Śródmieście, północno-wschodnią granicą działki nr 551 obr. 4 Śródmieście, południowo-zachodnią granicą działek nr: 691/2, 550, 546/2 obr. 4 Śródmieście, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr 546/5 obr. 4 Śródmieście, południowo-zachodnią granicą działki nr 691/1 obr. 4 Śródmieście, południowo-wschodnią i północno-zachodnią granicą działki 543/3 obr. 4 Śródmieście, południowo-zachodnią granicą działki nr 691/1 obr. 4 Śródmieście, południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr 502/27 obr. 5 Śródmieście, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr 502/25 obr. 5 Śródmieście, północno-wschodnią granica działek nr: 510/16, 510/6, 510/16 obr. 6 Śródmieście i 115/1 obr. 7 Śródmieście, północną i zachodnią granicą działki nr 114 obr. 7 Śródmieście, północną granicą działki nr 113 obr. 7 Śródmieście;
5) od zachodu – wschodnią granicą działki nr 993 obr.23 Śródmieście, przez działkę nr 993/1 obr.23 Śródmieście, północną granicą działki nr 1015/2 obr.23 Śródmieście, zachodnimi granicami działek nr: 256, 255, 1064 obr.23 Śródmieście, od północno-zachodniego narożnika działki nr 1064 obr.23 Śródmieście do południowo-zachodniego narożnika działki nr 623/1 obr.23 Śródmieście (przez działkę 1002/9 obr.23 Śródmieście), zachodnią granicą działki nr 623/1 obr.23 Śródmieście.

Granice terenu objętego projektem planu przedstawia Rys.1. Granice terenu objętego planem



Rys.1. Granice terenu objętego planem

2. Przebieg procedury planistycznej.

- Uchwała Nr LV/1135/16 Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza" została podjęta 26 października 2016 r.
- W dniu 17.11.2016 r. w zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza", w którym termin składania wniosków określono na dzień 13 stycznia 2017 r. W wyznaczonym okresie wpłynęły 54 wnioski i pisma zatytułowane jako wnioski.
- 24 listopada 2016 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.
- Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych.

- W dniu 14 grudnia 2017 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami w Integracyjnym Klubie Kultury Olsza przy ul. Stanisława ze Skalbmierza 7 w celu zaprezentowania roboczej koncepcji planu.
- W dniu 19 lutego 2018 r. projekt planu miejscowego został przedstawiony Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa i otrzymał pozytywną opinię.
- W dniu 29 maja 2018 r. projekt uzyskał pozytywną opinię MKUA.
- W dniu 4 czerwca 2018 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia ustawowe.
- Wskutek nieuzyskania uzgodnienia projektu planu ze strony Sztabu Wojskowego - projekt planu został poprawiony i przekazany do ponownych uzgodnień i opinii w dniu 12 września 2018 r. – niezwłocznie po uzgodnieniu stanowiska będącego do zaakceptowania przez obie strony.
- Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 5 listopad – 4 grudzień 2018 r. W dniu 22 listopada odbyła się dyskusja publiczna w sprawie rozwiązań przyjętych w projekcie planu.
- W dniu 11 stycznia 2019 r. odbyło się poza proceduralne spotkanie z mieszkańcami w Integracyjnym Klubie Kultury Olsza przy ul. Stanisława ze Skalbmierza 7,
- Wskutek uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Krakowa części uwag wniesionych do projektu planu – plan został skorygowany i wysłany do ponownych opinii i uzgodnień,
- W dniu 7 marca 2019 r. wystąpiono o ponowne opinie i uzgodnienia ustawowe.
- W dniu 16 kwietnia 2019 r. wystąpiono dodatkowo o opinie i uzgodnienia ustawowe do MSWiA i MON, w związku z wejściem w związku z wejściem w życie nowelizacji Prawa lotniczego.
- Projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach 3 czerwca do 2 lipca 2019 r. W dniu 17 czerwca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna w sprawie rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy III – Prądnik Czerwony wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście.

W granicach sporządzanego mpzp obszaru Olsza występują tereny już zainwestowane. W centrum obszaru objętego planem, pomiędzy ulicami Mieszka I i Artura Malawskiego oraz zabudową wielorodzinną położoną na północ od ul. Pilotów występuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Najcenniejszym obiektem jest tu dwór Potockich wybudowany w drugiej połowie XVIII wieku przez karmelitów bosych a następnie przebudowany w stylu klasycystycznym w połowie XIX stulecia. Zabytkowy dwór wraz z zabudowaniami gospodarczymi otoczony kilkuhektarowym ogrodem wpisany został do ewidencji zabytków.

Pomiędzy ulicami Pilotów a Kazimierza Chałupnika oraz Radomską a Błękitną zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje wzdłuż ul. Gdańskiej, na osiedlu Olsza II (które powstało w latach 60. XX wieku), wzdłuż ul. Pilotów (w drugiej linii zabudowy) oraz przy ul. Janusza Meissnera. Nowa zabudowa wielorodzinna o dużej intensywności znajduje się również na południe od ul. Kazimierza Chałupnika.

Przy ul. Brogi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przeplata się z zabudową wielorodzinną – blokową.

W obszarze planu zlokalizowane są obiekty edukacji: Niepubliczna Społeczna Szkoła Podstawowa Nr 7 i Niepubliczna Szkoła Podstawowa Pod Magnolią, Zespół Szkół Przemysłu Spożywczego oraz Szkoła Muzyczna I stopnia, mieszcząca się w budynku z 1920 roku, w którym niegdyś działała Szkoła Kolejowa. Dość licznie występują na omawianym terenie przedszkola. Są to zarówno przedszkola publiczne: Samorządowe Przedszkole Nr 123 (w dwóch lokalizacjach) i Samorządowe Przedszkole Nr 12 oraz Samorządowe Przedszkole Nr 14 ale i niepubliczne przedszkola: Przedszkole pod Magnolią, Przedszkole Nr 26 Zgromadzenia Sióstr Serafitek i Przedszkole Wesoła Pomarańcza. Planuje się przekształcenie w szkołę dawnego budynku telekomunikacji przy ul. Pilotów.

Północna pierzeja ul. Pilotów została zabudowana zabudową usługową (biurowce Etiuda, Benaco, budynek po telekomunikacji, stacja benzynowa). Przy skrzyżowaniu ulic Pilotów i Młyńskiej znajduje się duży teren usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (Alma, Castorama, Black Red White), największym obiektem jest tu Pilot Tower (47m wysokości). Zabudowa usługowa jest zlokalizowana poza ul. Pilotów także wzdłuż innych głównych ciągów komunikacyjnych: ul. Brogi, ul. Macieja Miechowity, oraz na terenach osiedlowych (tj. Meteor, centrum przy ul. Jerzego Bajana). Pojedyncze obiekty usługowe w tym sklepy spożywcze i gabinety lekarskie występują na całym obszarze objętym projektem planu.

Największy teren zielony terenu to Park dworski Potockich. W południowo-wschodniej części obszaru, położony jest Rodzinny Ogród Działkowy „Zieleniewski I". Cały teren objęty sporządzanym planem posiada znaczny procent terenów zielonych. Zieleń, w tym zieleń wysoka występuje na osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale też w przestrzeniach pomiędzy zabudową wielorodzinną – zwłaszcza osiedla Olsza II. Zlokalizowane są tam skwery oraz ogródki jordanowskie.

Uwagę zwracają aleje drzew, głównie wzdłuż ul. Pilotów i ul. Lublańskiej, ale także młodsze towarzyszące ul. Macieja Miechowity i ul Janusza Meissnera.

<u>W przedmiotowym obszarze zidentyfikowano następujące problemy:</u>

- wkraczanie zabudowy wielorodzinnej w tereny zabudowy jednorodzinnej, dogęszczanie zabudowy co przekłada się na obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze;
- brak miejsc do parkowania samochodów;
- niedobór ogólnodostępnych zagospodarowanych przestrzeni publicznych, w tym zieleni urządzonej.

Cele sporządzanego planu:

Obszar objęty planem wymaga ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ze szczególnym uwzględnieniem cennego z punktu widzenia historycznego i kulturowego terenu Dworu Potockich, ochrony terenów zieleni urządzonej m.in. zieleni międzyblokowej oraz kształtowania atrakcyjnych przestrzeni publicznych wynikających z realizacji przyjętego programu rehabilitacji krakowskich osiedli, w tym osiedla Olsza II. Miejscowy plan jest sporządzany również w celu porządkowania obecnych i przyszłych procesów inwestycyjnych poprzez stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju. Celem planu jest też określenie granicy pomiędzy terenami o przeważającej zabudowie jednorodzinnej i terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i generalnie uporządkowanie zabudowy osiedli.

Bilans terenów

Jak wynika z bilansu w terenie objętym opracowaniem dominuje zabudowa jednorodzinna, która zajmuje prawie 25% terenu objętego opracowaniem. Ok. 10% terenu zajmuje zabudowa wielorodzinna w tym bloki, które powstawały od lat 60-tych XX wieku. Znaczne tereny (25% powierzchni sporządzanego planu) są przeznaczone na komunikację, trzeba jednak pamiętać, że w obszarze sporządzanego planu znajduje się ulica Lublańska i połowa estakady nad Rondem Polsadu. Terenów usług jest w analizowanym obszarze około 12%.

Tereny niezainwestowane – obecnie porośnięte zielenią nieurządzoną stanowią niecałe 2,5 % powierzchni sporządzanego planu. Znaczny jest udział terenów zieleni urządzonej, bo prawie 25%, dodatkowo ponad 2,5% to ogrody działkowe.

Analiza własności

Z przedstawionej analizy własności wynika, że własność osób fizycznych i prawnych wynosi 47%. Własność Gminy Kraków wynosi 8% powierzchni terenu. Działki należące do Skarbu Państwa stanowią niecały 1% powierzchni terenu. Ponadto we współwłasności Gminy ze Skarbem Państwa jest niewiele ponad 3% powierzchni terenu.

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru są uchwalone i obowiązują:

od północy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Zachód" – przyjęty uchwałą Nr C/1532/14 RMK z dnia 26 marca 2014 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sudół Dominikański" – przyjęty uchwałą Nr LXXXII/1076/09 RMK z dnia 7 października 2009 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna" – przyjęty uchwałą Nr XL/698/16 RMK z dnia 30 marca 2016 r.,

od wschodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ul. XX Pijarów" – przyjęty uchwałą Nr LXXXI/1237/13 RMK z dnia 11 września 2013 r.,

uchwalony – nieobowiązujący - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek - Fiołkowa" – przyjęty uchwałą NR LXV/1584/17 RMK z dnia 1 marca 2017 r.;

od południowego wschodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mogilska – Chałupnika" – przyjęty uchwałą Nr LXIV/929/13 RMK z dnia 9 stycznia 2013 r. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 16 września 2013 r. (sygn. akt: II SA/Kr 666/13 została stwierdzona nieważność ww. uchwały. Orzeczenie nie jest prawomocne – Rada Miasta Krakowa wniosła skargę kasacyjną;

od zachodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wileńska" – przyjęty uchwałą Nr LXXVII/1128/13 RMK z dnia 26 czerwca 2013 r.

od północnego wschodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego - Rejon Koncentracji Usług" – przyjęty uchwałą Nr CXI/2954/18 RMK z dnia 26 września 2018 r.

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 31 grudnia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium – omówionych w rozdziale 4. Z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów objętym sporządzanym planem i wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej i komunikację,
- uwarunkowań wynikających z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,
- wytycznych wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz wniosków instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania planu,
- wniosków złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu, innych opracowań (Strategia Rozwoju Województwa Małopolskiego, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategia Rozwoju Krakowa i Plany Inwestycyjne Gminy Miejskiej Kraków, Ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, Polityka Parkingowa Miasta Krakowa i Założenia do Planu Zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło energię elektryczną i paliwa gazowe).

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają również: wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, analizy i opracowania wykonane przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań oraz podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium, do czego zobowiązuje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Analizowany teren znajduje się w zachodniej części **jednostki urbanistycznej nr 27 „Ugorek"** oraz w południowo-wschodniej części **jednostki urbanistycznej nr 25 „Prądnik Czerwony"** i obejmuje kategorie terenów o następujących funkcjach i kierunkach zagospodarowania wprowadzonych w ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz **z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in.parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).** Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m² obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

KD – Tereny komunikacji

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

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej

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

Wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza" przeznaczenia wynikają z kierunków zapisanych w Studium. W projekcie planu, również w zgodności z zapisami studium, wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, oznaczone symbolem MWi, w miejscach, gdzie studium wskazywało tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności a tereny zostały już legalnie zabudowane zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W obszarze zabudowanym zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dla którego w studium wyznaczono kierunek pod zabudowę wielorodzinną w planie wyznaczono tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, tak by mogła istnieć zabudowa dotychczasowa ale w przyszłości przekształciła się w zabudowę zgodną z kierunkami studium tj zabudowę usługową.

Również ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, w tym wysokość zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy zostały dobrane optymalnie dla zapewnienia proporcji, porządku i ładu przestrzennego przy zapewnieniu wymogu zgodności ze Studium. W całym terenie został również wyznaczony wysoki minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego zgodnie z ustaleniami Studium.

5. Uwarunkowania ekofizjograficzne[1]

1. Obszar „Olsza" o powierzchni 109,7 ha położony jest w centralno-północnej części Krakowa, w Dzielnicy III Prądnik Czerwony. Zlokalizowany jest pomiędzy ul. Kazimierza Chałupnika (od południa), ul. Janusza Meissnera i ul. Młyńska (od wschodu), ul. Lublańską (od północy) oraz rzeką Prądnik i linią kolejową nr 100 Kraków Mydlniki (od zachodu).
2. Analizowany obszar jest w znacznym stopniu zainwestowany. Na istniejącą zabudowę składa się zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mniejszym stopniu wielorodzinna (wysokiej i niskiej intensywności) oraz obiekty mieszkalno-usługowe i usługowe.

[1] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza" ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań

3. Droga klasy głównej stanowi północną granicę obszaru (ul. Lublańska), wschodnią granicę stanowią drogi klasy zbiorczej. Ponadto rozbudowany jest układ dróg sieci lokalnej, funkcjonują także liczne drogi wewnętrzne i dojazdowe do poszczególnych obiektów.
4. Analizowany teren cechuje pełne i w miarę równomierne pokrycie infrastrukturą techniczną.
5. Zieleń obszaru opracowania stanowią przede wszystkim zieleńce, skwery oraz ogródki jordanowskie pomiędzy blokami. Według waloryzacji przeprowadzonej w latach 2006-2007 ponad połowa obszaru charakteryzuje się przeciętnymi walorami przyrodniczymi, a znaczna część opracowania to tereny silnie przekształcone. Niewielki obszar zajmują tereny cenne pod względem przyrodniczym.
6. Na terenie opracowania występują gatunki zwierząt podlegające ochronie wyszczególnione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.
7. Cały obszar opracowania znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.
8. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem zagrożenia powodzią od rzeki Wisły. Jednakże znaczna część omawianego obszaru znajduje się w zasięgu zagrożenia powodziowego od potoku Białucha (Prądnik).
9. Na terenie projektowanego planu obszaru znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
10. Do najważniejszych sytuacji konfliktowych obszaru opracowania należy niewystarczająca liczba miejsc parkingowych oraz możliwość zabudowy terenu zieleni przy zespole dworsko-parkowym.
11. Większość obszaru predysponowana jest do utrzymania istniejącego zagospodarowania. W terenie przy ul. Radomskiej oraz w terenie ogrodu przy zespole dworsko-parkowym możliwy jest jednak rozwój zainwestowania (przy zachowaniu odpowiednich gabarytów i formy oraz z uwzględnieniem odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz udziału zieleni towarzyszącej).
12. W obszarze opracowania wyznacza się tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych oraz tereny usługowe wskazane do kontynuacji obecnej funkcji. Wskazuje się także szpalery drzew, które należy zachować.

6. Oczekiwania mieszkańców

Generalnie w całym obszarze objętym mpzp obszaru „Olsza" wnioskowane jest **utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskiej intensywności w terenach gdzie taka zabudowa już występuje, utrzymanie wysokiego udziału zieleni i przeciwdziałanie powstawania zabudowy wysokiej i zabudowy komercyjnej** a także **ochrona istniejącej zabudowy jednorodzinnej przed przekształceniem w wielorodzinną**

(rejon pomiędzy ul. Pilotów a ul. Chałupnika oraz ul. Brogi a ul. Mieszka I i ul. Sokołowskiego a także ul. Brogi a ul. Radomską).

We wnioskach poruszany jest problem dogęszczania zabudowy blokowej osiedli Olsza II i zabudowy blokowej wzdłuż ulicy Meisnera. Wnioskowana jest **ochrona osiedli przed dogęszczaniem zabudowy**.

Mieszkańcy postulują zachowanie **maksymalnie wysokiego wskaźnika terenu biologicznie czynnego**, gdy tymczasem właściciele i zarządzający terenów przeznaczonych pod usługi w tym handlu wielkopowierzchniowego wnioskują ograniczenie terenów biologicznie czynnej i dopuszczenie zabudowy do 100% działki.

Zostały złożone wnioski o **wyznaczenie w terenach objętych mpzp terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** (w terenach gdzie taka zabudowa występuje w sąsiedztwie – skrzyżowanie ulic Gdańskiej i Olsztyńskiej, przy ul. Macieja Miechowity i ul. Bosaków oraz przy ul. Kazimierza Chałupnika).

Wnioskowane jest **przeznaczenie pod usługi, w tym handlu wielkopowierzchniowego terenów pomiędzy ul. Pilotów a ul. Stanisława ze Skalbmierza i powstanie tam zabudowy wysokiej do 40 m o dużej intensywności**.

Powstanie zabudowy usługowej postulowane jest przy ul. Ptasiej oraz przy ul. Kazimierza Chałupnika).

Utrzymanie istniejącego przeznaczenia pod zabudowę usługową wnioskowane jest w terenach już zainwestowanych pod szkoły.

We wnioskach do planu pojawia się **propozycja stworzenia wzdłuż ulicy Pilotów miejskiej przestrzeni publicznej. o wykształconej pierzei, z nakazem lokalizowania usług w parterach budynków i zabudowie wysokości min 5 kondygnacji czyli ok.18 m**. Jeden z mieszkańców poddaje propozycję **podniesienia rangi ul. Widnej** jako osi osiedla i wnioskuje dopuszczenie zabudowy o wysokości do 15 metrów oraz dopuszczenie zabudowy usługowej.

Mieszkańcy zauważają ponadto **problem małej ilości ogólnodostępnych terenów zielonych, miejsc sportu i rekreacji i proponują ich urządzenie wzdłuż ul. Lublańskiej i ul. Czerwonego Prądnika oraz wzdłuż ulicy Radomskiej (w tym przy Przychodni).** Jest propozycja aby na **zieleń publiczną przeznaczyć działki będące własnością gminy w sąsiedztwie ul. Młyńskiej i ul. Stanisława ze Skalbmierza oraz przeznaczenia niezabudowanych terenów wzdłuż rzeki Białuchy pod Park Bulwary Białuchy**.

Mieszkańcy wnioskują o **pozostawienie terenów ogrodów działkowych**. Chociaż pojawia się też propozycja przekształcenia części terenu ogrodu działkowych bezpośrednio przylegających do ul. Chałupnika w tereny zabudowy mieszanej niskiej intensywności.

Postulowana jest **ochrona zabytkowego zespołu dworskiego Dworu Potockich wraz z przyległymi terenami zielonymi**. Proponuje się ponadto wyznaczenie pasa zieleni odgradzającej zabudowę mieszkaniową od linii kolejowej.

Z drugiej strony jest **wniosek o wyznaczenie na części terenu dworskiego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

We wnioskach poruszany jest **problem braku miejsc parkingowych w terenach objętych planem.** Mieszkańcy zauważają ich brak i postulują wprowadzenie wysokich wskaźników miejsc parkingowych ze względu chociażby na sąsiedztwo terenów zabudowanych wysoką zabudową biurowo-usługową (Capgemini, Alma Tower, O3 Business Campus, Vinci Office Centre), które położone są w terenach objętych planem bądź w sąsiedztwie, a wręcz wyznaczenie nowych parkingów wśród zabudowy blokowej. Właściciele i zarządcy terenów przeznaczonych pod tereny usług w tych handlu wielkopowierzchniowego **wnioskują natomiast o ograniczenie ilości miejsc parkingowych** potrzebnych do obsługi własnych inwestycji.

Poruszany jest ponadto **problem uregulowania własności prawnej ulic (ul. Radomskiej), ale także poszerzenia zbyt wąskich (osiedlowych czy ul. Czerwonego Prądnika) oraz zapewnienia ich ciągłości (ul. Radomska – od ul. Czerwonego Pradnika do ul. Bosaków).** Mieszkańcy chcą wyjaśnienia sprawy rezerwy pod linię tramwajową Rakowice- Mistrzejowice.

Wnoszona jest ponadto propozycja **kontynuacji ciągu pieszo-rowerowego zaproponowanego w planie obszaru „Mogilska-Chałupnika" lub nawet parku linearnego**. Mieszkańcy wnioskują **utworzenie ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy Lublańskiej**.

7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Zabudowa kwartałów pomiędzy ulicami Mieszka I i Kanonierów oraz ulic Andrzeja Sokołowskiego i Henryka Wieniawskiego to przemieszanie głównie zabudowy mieszkaniowej jedno- i dwukondygnacyjnej z poddaszem mieszkalnym w przypadku zabudowy o dachach spadzistych i zabudowy dwu- maksymalnie trzykondygnacyjnej w przypadku zabudowy o dachach płaskich (wyjątek stanowią fragmenty ulic Jaśminowej i Partyzantów o wyższej zabudowie sięgającej 4 kondygnacji). W projekcie planu wspomniany wyżej kwartał został przeznaczony pod Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN i ustalono w nim wysokość zabudowy na maksimum 11m dla zabudowy o dachach spadzistych (dwu- i wielospadowych) oraz 9,5m dla zabudowy posiadającej dachy płaskie. Zabudowę wyższą do 12m również dla dachów płaskich dopuszczono we fragmentach gdzie już istniejąca zabudowa jest wyższa - na wspomnianych wyżej ulicach Jaśminowej i Partyzantów. W kwartałach tych założono zachowanie wykształconego układu urbanistycznego z siatką ulic i zielenią, układu zabudowy i generalnie ładu przestrzennego. W celu ochrony istniejącej zieleni ustalony został wysoki wskaźnik terenów biologicznie czynnych wynoszący min. 50% ale także wyznaczono strefy zieleni, tak by zachować dotychczasowy układ kwartałów zabudowy z zielenią w środku.

Kwartały zabudowy pomiędzy ulicami Pilotów, Mariana Raciborskiego, Kazimierza Chałupnika oraz Żwirki i Wigury to ukształtowany zespół zabudowy jedno i wielorodzinnej niskiej intensywności. Dominuje tu zabudowa dwu- i trzykondygnacyjna, istnieje jednak duże przemieszanie form. W projekcie planu dopuszczono w związku z tym stosowanie zarówno dachów płaskich jak i stromych, dla dachów stromych dopuszczono tu zabudowę o wysokości

do 11m, dla dachów płaskich maksymalna wysokość zabudowy to 9,5m. Wysokość taka została podyktowana zamiarem dopuszczenia maksymalnie trzykondygnacyjnej zabudowy. W terenie o którym mowa konsekwentnie jest utrzymywana linia zabudowy, co wpływa znacznie na poczucie uporządkowania zabudowy – linia ta została utrzymana w projekcie planu. Zgodnie z projektem planu nakazano tu zachowanie wyższego niż wskazany w studium udziału terenu biologicznie czynnego wynoszącego min. 40%. Początkowo środkowa część układu, z dużym udziałem zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną niskiej intensywności i oznaczona symbolem MN/MWn. Tereny zabudowane wokół, ze względu na dominującą funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały zaliczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznaczone symbolem MN. Wskutek uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu wszystkie tereny położone w kwartale zabudowy o którym mowa powyżej zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną niskiej intensywności i oznaczone symbolem MN/MWn. Zachowane zostały jednak parametry zabudowy jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dodatkowo dla przeciwdziałania powstawania dużych bloków mieszkalnych została ograniczona powierzchnia zabudowy dla jednego budynku do 180m^2.

W terenach położonych w zasięgu ulic: Mieszka I, Czerwonego Prądnika i Artura Malawskiego oraz w zasięgu ulic: Mariana Raciborskiego, Kazimierza Chałupnika, Żwirki i Wigury w projekcie planu zakłada się powstanie zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym aby nie dopuścić do powstania zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności (zabudowa w układzie szeregowym została dopuszczona w miejscach, gdzie już taka zabudowa istnieje).

Pomiędzy ul. Radomską a ul. Żułowską wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN (za wyjątkiem terenów już zabudowanych budynkami usługowymi czy wielorodzinnymi niskiej intensywności). Widoczna jest tu przewaga dachów stromych ale istnieją również dachy płaskie, dlatego dopuszcza się obie formy dachów. W przypadku realizacji dachów stromych dopuszcza się większą wysokość zabudowy do 11m (w przypadku dachów płaskich 9,5m), zachęca się w ten sposób do wznoszenia dachów stromych. Dla zabudowy położonej w sąsiedztwie ul. Lublańskiej, otoczonej blokami dopuszczono w projekcie planu zabudowę wyższą sięgającą 13m. Wyjątek stanowi tu także enklawa istniejącej zabudowy wielorodzinnej MWn na końcu ul. Trębacza, gdzie zabudowa jest wyższa i sięga 12m. Pomiędzy ul. Radomską a ul. Żułowską założono zachowanie min. 40% terenu biologicznie czynnego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, a w terenach w których dopuszcza się usługi min. 30%. Wyższy procent terenu biologicznie czynnego zapisano w projekcie planu dla terenów położonych zgodnie ze studium w strefie kształtowania systemu przyrodniczego. W wyniku rozpatrzenie pozytywnego uwagi dotyczącej dopuszczenia zabudowy usługowej w pasie terenów przylegających do ul. Lublańskiej został wyznaczony teren z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności lub usługową. Przeznaczenie terenów pomiędzy ul. Radomską a ul. Żułowską, które wg Studium zostały wskazane jako zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna niskiej intensywności, pod

zabudowę wyłącznie jednorodzinną wynikło między innymi z uwzględnienia wniosków mieszkańców, którzy postulowali utrzymanie istniejącego charakteru zabudowy, w tym funkcji mieszkaniowej i zastanej intensywności a także zieleni.

Ulica Brogi charakteryzuje się obecnie zbyt dużą różnorodnością zabudowy od domów jednorodzinnych dwukondygnacyjnych po zabudowę wielorodzinną, niekiedy z usługami o wysokości do 34m. Chaos powiększa przypadkowe ułożenie zabudowy bez koncepcji całościowej – bez kompozycji. Konieczne jest w przyszłości uporządkowanie tego fragmentu, chociażby przez zastosowanie maksymalnej wysokości do 11m, przy czym wysokość taką dopuszcza się w tym fragmencie planu zarówno dla dachów płaskich jak i spadzistych. Tereny na których występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostały pod taką zabudowę, ale o niskiej intensywności, przeznaczone. W projekcie planu podjęto próbę ochrony także zachowanych enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Brogi – w miejscach tych, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców – wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W projekcie planu została utrzymana istniejąca zabudowa wielorodzinna w rejonie rzeki Prądnik. Zabudowa ta pod względem funkcji i wysokości jest niezgodna z kierunkami studium, lecz w istocie stanowi ukształtowany układ urbanistyczny, dobrze wpisujący się w teren a ustalenie innej funkcji i niższej wysokości spowodowałoby chaos przestrzenny. Dlatego zabudowa ta została inaczej potraktowana niż chaotyczna zabudowa blokowa wzdłuż ul. Brogi. Ograniczono tu natomiast dogęszczanie zabudowy poprzez zapis odnośnie utrzymania istniejącej wysokości zabudowy a także wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy po obrysach budynków i wprowadzenie stref zieleni.

Istniejąca wysokość ale też intensywność zabudowy została utrzymana również na terenach osiedla Olsza II – zabudowy blokowej powstałej na podstawie przemyślanej koncepcji, o zagospodarowanych przestrzeniach międzyblokowych z zielenią i placami zabaw, uzupełnionej obiektami usługowymi w tym przedszkolami i szkołami. Dlatego tez zespół zabudowy osiedla Olsza II w projekcie planu został wskazany do utrzymania i dodatkowo rehabilitacji (zgodnie z zapisami studium które wskazywało tu strefę rehabilitacji zabudowy blokowej). W celu ochrony istniejącej zieleni a jednocześnie ochrony przed nową zabudową w terenach tych wprowadza się obowiązujące linie zabudowy po obrysach budynków i strefy zieleni.

Zabudowa pomiędzy Parkiem dworskim na Olszy a ul. Pilotów zaliczono w projekcie planu, zgodnie ze stanem istniejącym, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i usługową. Ze względu na brak zgodności istniejących wskaźników zabudowy z wskaźnikami zapisanymi w studium wyznaczono tereny zabudowy usługowej istniejącej, oznaczone symbolem Ui. Ze względu na uwagi, z których wynikało, że inwestor jest zainteresowany nową zabudową zamieniono tereny zabudowy istniejącej, gdzie obowiązywało utrzymanie istniejącej zabudowy na tereny zabudowy usługowej o parametrach zapisanych dla tego terenu w studium. Zgodnie z zapisami projektu planu

istniejąca zabudowa zostaje utrzymana, można ją remontować i przebudowywać oraz odbudować bez względu na parametry zabudowy zapisane w projekcie planu.

W planie zostało utrzymane istniejące zagospodarowanie i zabudowa Parku dworskiego na Olszy. Tereny Parku, które w studium zostały przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną został zachowane jako zielone poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej przeznaczonej do wykupu przez Gminę. Niemniej jednak w wyniku uwzględnienia uwag złożonych do wyłożonego projektu planu część terenu (ok.30%) została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Znaczny rozwój zabudowy – zgodnie ze Studium – dopuszczono wg projektu planu w kwartale pomiędzy ulicami: Pilotów, Młyńską, Bohaterów Wietnamu i Henryka Wieniawskiego. Ze względu na istniejący obiekt Pilot Tower o wysokości 47m, dopuszczono w jego sąsiedztwie zabudowę o wysokości minimalnej 20m i maksymalnej 30m. Wysokość ta obniżałaby się od 15m do 25m w kierunku ul. Henryka Wieniawskiego i w kierunku ul. Bohaterów Wietnamu. W planie została zapisana maksymalna szerokość elewacji 50m. W celu złagodzenia przejście pomiędzy wysokim na 30-47 m obiektami biurowo – usługowymi a zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Bohaterów Wietnamu ustalono ponadto odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy i wprowadzenie strefy zieleni ze szpalerem drzew, który dodatkowo łagodziłby uciążliwości funkcji usługowej dla funkcji mieszkaniowej. Nie ograniczono w projekcie planu formy nowopowstających obiektów, ale nakazano zabudowę obiektami o wysokich walorach architektonicznych. W wyniku uwzględnienia uwag w projekcie planu została obniżona dopuszczalna wysokość zabudowy wzdłuż ul. H. Wieniawskiego do maksymalnie 16m.

Podobnie jak na terenach osiedla Olsza II, utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ul. Meissnera. Obowiązuje tu też zachowanie istniejącej zieleni międzyblokowej i utrzymanie istniejącej intensywności, a także utrzymanie wykształconego układu urbanistycznego – będzie to egzekwowane poprzez wprowadzone w projekcie planu obowiązującej linie zabudowy po obrysach budynków i strefy zieleni.

Ze względu na sąsiedztwo po stronie północnej ul. Pilotów zabudowy usługowej o znacznej wysokości, również tereny położone po południowo – wschodniej stronie ul. Pilotów zostały przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę usługową, o maksymalnej, dopuszczonej w studium wysokości – do 16m (w części przylegającej do Ronda Młyńskiego), w dalszej części dopuszczono zabudowę do 13m (w przypadku realizacji budynków z dachem płaskim – 11m). Taka wysokość zabudowy została zmieniona w związku z licznymi protestami mieszkańców odnośnie dopuszczenia 16m zabudowy po południowej stronie ulicy Pilotów. W wyniku uwzględnienia uwag została więc obniżona wysokość zabudowy sąsiadującej z Pilot Tower do 14,5 m. Została tez obniżona wysokość zabudowy centrum handlowego przy ul. Bajana do 10 m (mieszkańcy postulowali obniżenie do istniejącej wysokości). Obniżenie dopuszczalnej wysokości centrum handlowego spowodowało, że została w projekcie obniżona, celu zachowania ładu przestrzennego, wysokość zabudowy w

terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej wzdłuż ul. Bajana (MNi/U.3-MNi/U.5) do 10m.

Zachodnią granicę planu stanowi rzeka Prądnik (Białucha). Tereny w jej sąsiedztwie zostały wskazane w Studium jako Park Rzeczny Prądnika. Park ten zgodnie z założeniami Studium ma przebiegać od Sudołu Dominikańskiego – Rozrywki do Doliny Prądnika. W obszarze objętym planem obejmuje on w większości tereny już zainwestowane a nawet intensywnie zabudowane, w części nawet zabudową wysoką blokową toteż na jego przebiegu wyznaczono jedynie jeden teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP. W projekcie planu wyznaczono jednak strefę zieleni w terenach otaczających bloki, aby nie dopuścić do dalszej zabudowy obszarów przylegających do rzeki i tym samym nie stawiać dalszych barier w obszarze przewietrzania miasta jaki wzdłuż Prądnika w studium został wskazany. W terenie tym w projekcie planu dopuszczono realizację m.in. ścieżek pieszych i rowerowych oraz placów zabaw, lecz zakazano wznoszenia zabudowy. Dopuszczono tu ponadto realizację kładki pieszej, która miałaby połączyć brzegi rzeki.

Zgodnie z projektem planu, zabudowa usługowa, położona przy ul. Kazimierza Chałupnika ma możliwość przekształcenia się w zabudowę wielorodzinną ale też utrzymania dotychczasowej funkcji usługowej – zgodnie z wnioskiem właściciela terenu.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pomiędzy ul. Kazimierza Chałupnika a ul. Śliczną zostaje pozostawiona w dotychczasowej formie. Wyznacza się tu jednak obowiązujące linie zabudowy wokół bloków i strefy zieleni z zakazem zabudowy, aby utrzymać przynajmniej istniejące minimum terenów zielonych i nie dopuszczać do zagęszczenia zabudowy.

W obszarach, dla których w studium wskazany został kierunek rozwoju pod zabudowę wielorodzinną i parametry zabudowy były zgodne z zapisanymi w ustaleniach studium zostały w projekcie planu wyznaczone Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW. W miejscu gdzie zabudowa wielorodzinna powstała w obszarach, dla których w studium wskazany jest kierunek rozwoju pod zabudowę jednorodzinną lub wielorodzinną niskiej intensywności zostały wyznaczone Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, oznaczone symbolem MWi.

W projekcie planu utrzymano też, zgodnie z wnioskiem zainteresowanych stron ogrody działkowe położone w południowej części planu. Tereny te pozostają bez prawa zabudowy. W wyniku uwzględnienia uwag został poszerzony kosztem ogrodów działkowych ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu rowerowego. Ciąg ten wg koncepcji ma przebiegać pod torami kolejowymi i łączyć ul. Kazimierza Chałupnika z ul. Lotniczą.

Północno – zachodnie krańce planu zgodnie ze studium położone są w strefie korytarza ekologicznego. Ze względu na wspomniane zainwestowanie nie istnieje możliwość ich przeznaczenia pod tereny zielone lecz wprowadzony został tu wysoki wskaźnik terenu

biologicznie czynnego (najwyższy w strefie kształtowania systemu przyrodniczego miasta występującej wzdłuż rzeki Prądnik).

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu co wymaga takich działań jak kształtowanie nowej zabudowy harmonijnie powiązanej z otaczającym krajobrazem, w tym krajobrazem miejskim. Dlatego założono ochronę istniejących historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych zabudowy jednorodzinnej ale i zabudowy wielorodzinnej osiedla Olsza.

W diagnozie funkcjonalno-przestrzennej osiedla Olsza II i Ugorek pojawiła się propozycja stworzenia placu targowego bądź hali targowej z owocami i warzywami i drobnymi usługami. Ze względu na dość gęstą zabudowę z jednej strony i potrzebę zachowania istniejącej zieleni, z drugiej strony bliskość Placu Imbramowskiego możliwość ukształtowania i opłacalność takiej inwestycji wydaje się mało prawdopodobna. Realne jest stworzenie stref usług, w tym handlu owocami i warzywami, z przedpolem w postaci przestrzeni publicznej z elementami zieleni i elementami małej architektury (w tym siedziska, oświetlenie). Przestrzeń taką można wykształcić wzdłuż ulicy Pilotów, drugą możliwą lokalizacją dla wspomnianych usługi jest niezabudowany fragment wzdłuż ulicy Młyńskiej. Obie te lokalizacje znajdują się w sąsiedztwie przystanków komunikacji zbiorowej – autobusowej i projektowanej tramwajowej (perony przystankowe tramwaju projektowane są w okolicach ronda Młyńskiego), a może nawet przystanku metra. W celu realizacji takiej funkcji wzdłuż ul. Pilotów, w projekcie planu została cofnięta linia zabudowy, tak by wykształcić wspomnianą przestrzeń publiczną. Byłoby to wskazane zarówno w przypadku, gdy na skrzyżowaniu ulic Młyńskiej i Pilotów wykształciłoby się centrum biurowe jak i wtedy gdy pozostałaby tu istniejąca zabudowa handlu wielkopowierzchniowego. Byłaby to bowiem przestrzeń gdzie można by zrobić zakupy, jak i spotkać się czy odpocząć. Zabudowa tych miejsc, wzbogacona w małą architekturę i zieleń byłaby przyjazna dla człowieka. Przestrzeń taka łagodziłaby przejście pomiędzy wysokim na 30-47m obiektami biurowo – usługowymi a zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową po drugiej stronie ulicy Pilotów. Druga z lokalizacji byłaby natomiast korzystniejsza dla mieszkańców osiedla Olsza (bliższa odległość). Nic nie stoi na przeszkodzie aby wykształciły się obie przestrzenie.

We wspomnianej diagnozie wskazuje się na potrzebę stworzenia miejsc gier i zabaw na świeżym powietrzu dla różnych grup wiekowych począwszy od najmłodszych, poprzez młodzież aż po ludzi starszych. Proponuje się stworzenie w tym celu terenów zieleni publicznej ZP, w której dopuszcza się realizację placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz elementów małej architektury, w tym towarzyszącej ciągom spacerowym. Służyć miałby temu zwłaszcza teren położony pomiędzy blokami przy ul. Lublańskiej 24 i 22 oraz ul. Macieja Miechowity 7 (tak też wskazywali mieszkańcy na warsztatach zorganizowanych na potrzeby sporządzenia ww. diagnozy). Mieszkańcy postulowali wręcz utworzenie nowych boisk, nie wskazano ich jednak w projekcie planu ze względu na intensywnie zagospodarowany teren objęty opracowaniem. Wyznaczanie boisk pomiędzy zabudową blokową, gdzie kontrowersje budzi nawet plac zabaw z „rozkrzyczaną dzieciarnią”(cytat z wniosków mieszkańców) nie jest zasadne.

Brakujące miejsca spotkań w tym dom kultury, kluby dla młodzieży, który zapewniałby różne formy aktywności – zajęcia artystyczne, ruchowe, plastyczne, muzyczne, związane z nauką języków obcych, itp. mogą być realizowane w wyznaczonych terenach usługowych, w tym w obecnie funkcjonującym centrum „Meteor". Mało prawdopodobne jest tu stworzenie klubu studenckiego ze sceną przeznaczoną na koncerty lub występy, gdyż z jednej strony mogłoby to budzić kontrowersje wśród mieszkańców, z drugiej strony klub taki znajduje się w niewielkiej odległości w kompleksie Uniwersytetu Rolniczego.

Problem z miejscami do parkowania samochodów, również podnoszony przez mieszkańców jest niezwykle trudny do rozwiązania w sytuacji, gdy równocześnie chce się zachować zieleń międzyblokową. Wyznaczając strefy zieleni, w projekcie planu, dopuszczono niewielkie poszerzenia parkingów. W celu zwiększenia ilości miejsc do parkowania dopuszczono ponadto powstawanie parkingów wielopoziomowych (zgodnie z sugestiami mieszkańców wyrażonymi podczas warsztatów do ww. diagnozy).

W planie zakłada się stworzenie nowych ścieżek rowerowych wzdłuż ulic, na których w projekcie planu wskazano trasy rowerowe tj. ulicy Pilotów, ulic Młyńskiej i Meissnera oraz ulicy Lublańskiej a także wzdłuż ulic Czerwonego Prądnika i Radomskiej. Pomiędzy ogrodami działkowymi a terenami kolejowymi zgodnie z wnioskiem mieszkańców do planu został wyznaczony ciąg pieszy, w którym dopuszcza się drogi rowerowe.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2-4 USTAWY

1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2 USTAWY

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono ***wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.*** Założono zachowanie istniejących ukształtowanych układów urbanistycznych, do których należy m.in.

1) znajdująca się w granicach objętych planem część osiedla Olsza II;
2) zabudowa jednorodzinna w zasięgu ulic: Mieszka I, Ptasiej, Henryka Wieniawskiego i Artura Malawskiego wraz z zespołem dworsko-parkowym Dworu Potockich;
3) układ zabudowy w zasięgu ulic: Mariana Raciborskiego, Kazimierza Chałupnika, Żwirki i Wigury.

W celu zachowania i utrzymania ładu przestrzennego ustalono w planie ochronę zespołu dworsko-parkowego Dworu Potockich.

W projekcie planu wskazano elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające realizacji i ukształtowania, należą do nich przestrzenie publiczne ulic i ciągów pieszych, które mają zostać wyposażone we właściwe oświetlenie i elementy małej architektury. Nakazano także utrzymanie i realizację zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych z zastosowaniem kompozycji i właściwego doboru gatunkowego.

Proponuje się powstanie wnętrza urbanistycznego ul. Pilotów - przestrzeni publicznej o wysokich walorach architektonicznych – pomiędzy ul. Pilotów a cofniętą zabudową terenów usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego, z dostępnymi od tej przestrzeni usługami.

W celu zachowania ładu przestrzennego określa się tu minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, a także maksymalną długość elewacji. W przestrzeni tej nakazuje się wyposażenie w jednolitą materiałowo i kolorystycznie posadzkę oraz jednolite stylowo i kolorystycznie obiekty małej architektury i oświetlenie. Dodatkowo we wnętrzu tym nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni i jej uzupełnienie.

W projekcie planu rozdzielono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W przypadku zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej bez możliwości dogęszczania poprzez wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy po obrysach budynków i stref zieleni. W celu uniknięcia zbytniego zagęszczenia zabudowy ustalono minimalną powierzchnie nowowydzielanych działek, w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje minimalna powierzchnia działki 500m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 350m^2 dla zabudowy w układzie bliźniaczym i szeregowym.

Zgodnie z projektem planu utrzymuje się lokalne centra usługowe. Ulicami o przeważającej funkcji usługowej mają zostać ponadto ul. Czerwonego Prądnika, ul. Brogi, ul. Miechowity, ul. Pilotów i ul. Stanisława ze Skalbmierza. Funkcje usługowe dopuszcza się przy ulicach: Gdańskiej, Bosaków, Henryka Wieniawskiego, części ulic Żwirki i Wigury oraz Widnej i przy ulicy Mariana Raciborskiego.

Dla utrzymania ładu przestrzennego zakazano wznoszenia wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej i obiektów tymczasowych za wyjątkiem:

1) *obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji:*
   a) lokalizowanych na czas trwania wystawy, pokazu i imprez, ale nie dłużej niż na okres 120 dni,
   *b) stanowiące sezonowe przekrycia boisk sportowych, lokalizowanych wyłącznie od 01 października do 30 kwietnia, w terenie **U.5 –U.8** i **U.17 i U.20** oraz **ZP.7**;*
2) *kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej, dla których ustala się:*
   *a)*dopuszczenie lokalizacji w terenach komunikacji, wyłącznie w ramach przystanków komunikacji zbiorowej,
   *b)maksymalną wysokość zabudowy: **4m**,*
   *c)maksymalną powierzchnię zabudowy: **15m^2**,*
   d)geometria dachu: dach płaski lub dostosowany do istniejącego przystanku;
3) *obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.*

W projekcie planu wskazano obszar rehabilitacji zabudowy blokowej, w której zakłada się nakaz ochrony ukształtowanych układów urbanistycznych i zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i usługowych (za wyjątkiem jednej strefy lokalizowania

usług). Dopuszczono zabudowę balkonów i loggii ale w sposób kompleksowy, jednakowym materiałem i w jednakowy sposób. W obszarze tym nakazuje się uporządkowanie przestrzeni międzyblokowej poprzez sukcesywną przebudowę i remont oraz uzupełnienie elementów wyposażenia, w tym nawierzchni i oświetlenia.

1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Występujące na obszarze planu walory architektoniczne i krajobrazowe są w planie uwzględnione i chronione poprzez wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy. Istnieje możliwość realizacji elewacji ze wszystkich materiałów za wyjątkiem blachy i sidingu z tworzyw sztucznych ale zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki.

Ze względu na dużą różnorodność form dachów w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności dopuszcza się zarówno dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 20-45°, jak i płaskie. W terenach zabudowy blokowej, gdzie dachy strome są obce wprowadza się nakaz stosowania dachów płaskich. Stosowanie dachów płaskich i innych form dachów nakazuje się też w terenach zabudowy usługowej w tym usług handlu wielkopowierzchniowego.

W celu zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych w projekcie planu wprowadzono ograniczenia w zakresie kolorystyki oraz materiałów pokryć dachowych. Dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° obowiązują następujące zasady:

a) nakaz stosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości;

b) nakaz stosowania jednego koloru dachów w obrębie jednej działki.

W projekcie planu zostały wyznaczone tereny chronione przed zabudową do których należą tereny zieleni urządzonej a przede wszystkim teren Zespołu dworskiego Potockich. Występujące w tych obszarach walory krajobrazowe nie zostaną zatracone – zasłonięte.

Walory krajobrazowe są chronione w planie poprzez ustalenie zasad dotyczących kształtowania zieleni. W obszarze objętym planem założono utrzymanie istniejącej zieleni – zwłaszcza szpalerów drzew wzdłuż ulic Pilotów, Janusza Meissnera i Miechowity. Wskazano także miejsca realizacji nowych szpalerów drzew. Nakaz utrzymania zieleni obowiązuje zgodnie z projektem planu wzdłuż rzeki Prądnik oraz pomiędzy ul. Lublańską, a istniejącą zabudową wielorodzinną osiedla Olsza II, a także wzdłuż ul. Meisnera i ul. Młyńskiej a także w przestrzeniach międzyblokowych, gdzie zostały wskazane strefy zieleni z zakazem zabudowy i lokalizowania miejsc parkingowych. W projekcie planu w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wprowadzono obowiązek utrzymania wysokiego udziału zieleni w tym sadów i ogrodów, dopuszczono dachy pokryte zielenią by dodatkowo powiększyć tereny biologicznie czynne.

Na rysunku projektu planu zostały wskazane dominanty i oś widokowa.

1.3. Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym

gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zapisów o ochronie istniejącej zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem drzew wskazanych do zachowania i ochrony na rysunku planu, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu lub kompensacja w ramach terenu inwestycji.

Ochronie środowiska ma również służyć wspomniany powyżej nakaz ochrony i uzupełniana zieleni wzdłuż ulic i rzeki Prądnik oraz pomiędzy ul. Lublańską, a istniejącą zabudową wielorodzinną osiedla Olsza II, a także wzdłuż ul. Meisnera i ul. Młyńskiej a także w przestrzeniach międzyblokowych (wyznaczenie strefy zieleni).

W projekcie planu zapisano zasady kształtowania i urządzania zieleni, w tym ochronę istniejącej zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu drzew wskazanych do zachowania i ochrony, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu lub kompensacja w ramach terenu inwestycji. Kształtowanie zieleni przy zastosowaniu zasad kompozycji oraz zróżnicowanego doboru gatunkowego roślin, w przestrzeniach publicznych dodatkowo z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak Thuja, Chamaecyparis, Juniperus

W celu ochrony istniejących terenów zielonych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu ogrody działkowe przy ul. Chałupnika i większość terenu Parku dworskiego Rodziny Potockich z przeznaczeniem odpowiednio pod Tereny ogrodów działkowych i Tereny zieleni urządzonej.

W projekcie planu wprowadza się ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko.

Mając na uwadze ochronę zwierząt wprowadza się w projekcie planu nakaz wykończania elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków. Nakazuje się też stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Odnosząc się do gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych to na obszarze planu nie występują obszary leśne, a niewielkie tereny zajęte przez grunty rolne to głównie ogródki przydomowe i łąki.

W projekcie planu wzięto pod uwagę, że obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków) a także proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 450 – Dolina Rzeki Wisła (Kraków)”.

Ponadto w zasadach budowy infrastruktury technicznej zapisano:
- wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną,
- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji rozdzielczej,
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy,
- zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako sieć kablową doziemną.

Na całym obszarze planu ustalono, w projekcie planu, zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.

1.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w projekcie planu uwzględniono poprzez oznaczenie na rysunku planu zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zabytków ujętych w gminnej ewidencji.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Wymagania te zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów niezależnie od ustaleń planu wind, zewnętrznych klatek schodowych, ramp i pochylni dla osób niepełnosprawnych. W wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w zasadach kształtowania nawierzchni zapisano ponadto nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki poruszania się osobom niepełnosprawnym i poprzez zapis odnośnie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową. W planie zapisano zasady odnośnie ochrony akustycznej (poprzez zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia).

Ponadto w zasadach budowy infrastruktury technicznej zapisano zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych,

Wymóg został spełniony również poprzez uzgodnienie/ zaopiniowanie projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- utrzymanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową,
- wskazanie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową w tym usług handlu wielkopowierzchniowego,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu a więc w szczególności określenie przyszłych kosztów na wykup nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomości gminnych.

1.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). Przy czym pod inwestycje takie wskazano minimalną ilość terenów osób fizycznych i prawnych a i tak w sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty.

1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

1.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – t.j. m.in.:

- Określenie granicy pomiędzy terenami o przeważającej zabudowie jednorodzinnej i terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uporządkowanie zabudowy osiedli.

Ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ze szczególnym uwzględnieniem cennego z punktu widzenia historycznego i kulturowego terenu Dworu Potockich;

– Ochronę terenów zieleni urządzonej m.in. zieleni międzyblokowej oraz kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych wynikających z realizowanego programu rehabilitacji krakowskich osiedli, w tym osiedla Olsza II.

– Założenie utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.,

– Zachowanie i nakaz ochrony przed zabudową niewielkich terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również przez utrzymanie istniejącego przeznaczenia pod zabudowę usługową w terenach już zainwestowanych pod szkoły.

1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały uwzględnione poprzez ustalenie w § 13 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji). Dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej we wszystkich terenach planu. Ponadto, w § 7 ust. 13 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

1.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało spełnione poprzez :

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 17.11.2016 r. – 13.01.2017 r.),
- spotkanie z mieszkańcami w sprawie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza” w dniu 14 grudnia 2017 r. w Integracyjnym Klubie Kultury Olsza przy ul. Stanisława ze Skalbmierza 7,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dnizch 5 listopada do 4 grudnia 2018 r. i zbieranie uwag do projektu planu do dnia 15 stycznia 2019 r
- poza proceduralne spotkanie z mieszkańcami w Integracyjnym Klubie Kultury Olsza przy ul. Stanisława ze Skalbmierza 7 w celu przedstawienia projektu planu w dniu 11 stycznia,

1.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz

wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu, oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej http://www.bip.krakow.pl.

1.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia. W planie zakłada się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 3 USTAWY

W ustaleniach przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne.

Sporządzenie projektu planu poprzedziło zebranie i przeprowadzenie analizy wniosków mieszkańców. Wnioski mieszkańców dotyczyły przede wszystkim rozdzielenia na obszarze planu zabudowy jednorodzinnej od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zostały rozdzielone tereny o różnych funkcjach.

Wnioski do planu dotyczyły m.in. zakazu dogęszczania istniejącej zabudowy wielorodzinnej. W tym celu w projekcie planu wyznaczono obowiązujące linie zabudowy wokół istniejącej zabudowy blokowej oraz wprowadzono strefy zieleni, w której obowiązuje zakaz zabudowy i lokalizacji miejsc postojowych. Ponieważ zarówno w interesie ogółu jak i interesie prywatnym jest powiększenie liczby miejsc postojowych tak wyznaczono strefy zieleni przy blokach aby było możliwe powiększenie istniejących parkingów. Dopuszczono także lokalizację garaży wielopoziomowych. Oznacza to zbieżność interesów osób prywatnych z interesem publicznym.

Mieszkańcy wnioskowali o zachowanie istniejącej zieleni a nawet wskazanie nowych terenów zieleni. Ponieważ obszar objęty projektem planu jest niemal w całości zainwestowany (tereny niezainwestowane – obecnie porośnięte zielenią nieurządzoną stanowią niecałe 2,5 % powierzchni sporządzanego planu), a tereny należące do Gminy i Skarbu Państwa stanowią łącznie około 12% powierzchni terenu i to głównie znajdującego się pod drogami. W projekcie planu wyznaczone zostały tereny zieleni urządzonej i niemal wyłącznie są one własnością gminy. Zgodnie z wnioskami mieszkańców zostały pozostawione dotychczasowe przeznaczenie Terenów ogrodów działkowych i zabytkowy Zespół dworski Dworu Potockich wraz z dużą częścią przyległych terenów zielonych.

Mieszkańcy postulowali również połączenie ulic Czerwonego Prądnika i Bosaków przez ul. Radomską. Zostało to uwzględnione w projekcie planu. Został ponadto wytyczony ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu rowerowego wzdłuż terenów kolejowych w związku z postulowaną przez mieszkańców kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego zaproponowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mogilska-Chałupnika".

W projekcie planu założono powstanie tramwaju łączącego ul. Jana Pawła z Mistrzejowicami, która to linia jest istotna z punktu przemieszczania się ludzi.

Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oparto o wytyczne określone w Studium.

Nie uwzględniono natomiast wniosków o obniżenie wskaźnika parkingowego dla biur i dopuszczenia 100% powierzchni zabudowy, gdyż byłoby to niekorzystne dla ogółu społeczności Olszy.

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

- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Olsza",
- Prognozę oddziaływania na środowisko,
- wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),

Ustalając przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania przeprowadzono ponadto:

– analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
– analizy społeczne – analizując złożone do projektu planu wnioski ale i późniejsze pisma będące odpowiedzią na prezentację koncepcji sporządzanego planu.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 4 USTAWY

Zgodnie z projektem planu obszar ma być obsługiwany przez istniejący układ drogowy. Znajduje się on w zasięgu obsługi przez istniejące linie autobusowe kursujące w ulicach: Lublańskiej, Młyńskiej i Janusza Meisnera oraz Czerwonego Prądnika, Brogi i Miechowity. Zakłada się obsługę obszaru w przyszłości przez linię tramwajową w ciągu ulicy Młyńskiej i Janusza Meissnera. Dopuszcza się obsługę tego terenu w przyszłości również linią metra.

Układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów i zapewnia połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

W projekcie planu uwzględniono istniejące i projektowane trasy rowerowe, które ułatwią przemieszczanie się rowerzystów.

Niewielkie tereny, na których jest możliwa nowa zabudowa są położone w terenach w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 22 października 2014 r.

Zgodnie z § 1 ww. uchwały, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, podjęte uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietna 2003 r., zmienione uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 7 lipca 2014 r. pozostaje aktualne.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA[2]

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

Tabela.1. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olsza”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminnych	
1	4 332 550					-4 332 550
2	4 332 550				846 200	-3 486 350
3	4 332 550	1 004 551	0		846 200	-4 490 901
4	4 332 550	1 004 551	0			-5 337 101
5	4 332 550	1 004 551	0	16 296		-5 320 805
6	4 332 550	1 004 551		24 443		-5 312 658
7		1 004 551		40 739		-963 812

[2] Prognoza skutków finansowych do MPZP obszaru Olsza, wrzesień 2019 r.

8				81 478		81 478
9				81 478		81 478
10				81 478		81 478
	25 995 300	**5 022 754**	**0**	**325 911**	**1 692 400**	**-28 999 743**

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 29 mln zł (Tabela.1. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olsza"). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi i tereny zieleni na przedmiotowym obszarze. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż prognozowane koszty realizacji tramwaju nie wynikają wprost z ustaleń przedmiotowego dokumentu.

V. PODSUMOWANIE

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