

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2019 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Bożena Kaczmarska - Michniak

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo
Łukasz Kusak
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg

Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| I. WSTĘP..... | 5 |
| 1. Podstawa prawna wykonania opracowania..... | 5 |
| 2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy | 6 |
| 3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy..... | 7 |
| 4. Informacje dotyczące projektu planu | 7 |
| 5. Struktura własności | 10 |
| 6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu | 11 |
| 7. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..... | 16 |
| 8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego | 20 |
| 9. Informacje z analizy rynku nieruchomości | 22 |
| II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI..... | 23 |
| 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu | 23 |
| 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości..... | 23 |
| 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości..... | 24 |
| 4. Podatek od nieruchomości | 24 |
| 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy | 26 |
| 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu | 27 |
| III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ | 28 |
| 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe..... | 28 |
| 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej | 30 |
| IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY..... | 31 |

SPIS TABEL I WYKRESÓW

| | |
|--|----|
| Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 8 |
| Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 9 |
| Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 10 |
| Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 10 |
| Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 24 |
| Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 25 |
| Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 26 |
| Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 29 |
| Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 29 |
| Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 30 |
| Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” | 31 |

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

- 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego, Wyki, Łokietka” w Krakowie – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.**
- 2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała 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.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Pachońskiego”**
 - *Uchwała nr VII/83/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ Rejon ulicy Pachońskiego”*, zmieniona uchwałą nr LII/689/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r.
- 4. Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
- 5. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 6. „Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.**
- 7. „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”, IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.**

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy IV Prądnik Biały, wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem wynosi 61,8 ha.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą Nr LV/1134/16 **Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” wyznaczają:

- od północy – południową granicą działki 529/1 obr. 42 Krowodrza, stanowiącą teren zamknięty przez który przebiega linia kolejowa nr 95 Kraków Mydlniki - Podłęże (*DECYZJA NR 3 MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych*).
- od południa – ul. Josepha Conrada, ul. Opolska;
- od wschodu – zachodnią granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód” przyjętego uchwałą Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 489, poz. 3692 z dnia 22 września 2010 r.

W granicach analizowanego obszaru występują trzy typy zainwestowania, są to:

1. zabudowa jednorodzinna zlokalizowana w rejonie ul. Łokietka oraz ul. Jasnej, - które podlegają aktualnie przekształceniom w kierunku zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy usługowej,
2. osiedle wielorodzinne pomiędzy ulicami Pachońskiego oraz Nad Sudółem, stanowiące typowy przykład osiedla według modernistycznych reguł, w którego centrum zlokalizowane jest przedszkole, obiekty usługowe na zewnątrz, a pomiędzy zabudowaniami jest sporo terenów zielonych; obecnie niestety ulega dogęszczaniu przez nowe obiekty;
3. zabudowa usługowa lokalizowana w centralnej części obszaru, obecnie ulega całkowitemu przekształceniu funkcji lub formy, powstają również budynki wielorodzinne;
4. zabudowa usługowa w zachodniej części obszaru, gdzie znajduje się kompleks hotelowy, oraz zabudowa jednorodzinna, która obecnie jest przekształcana na obiekty usługowe.

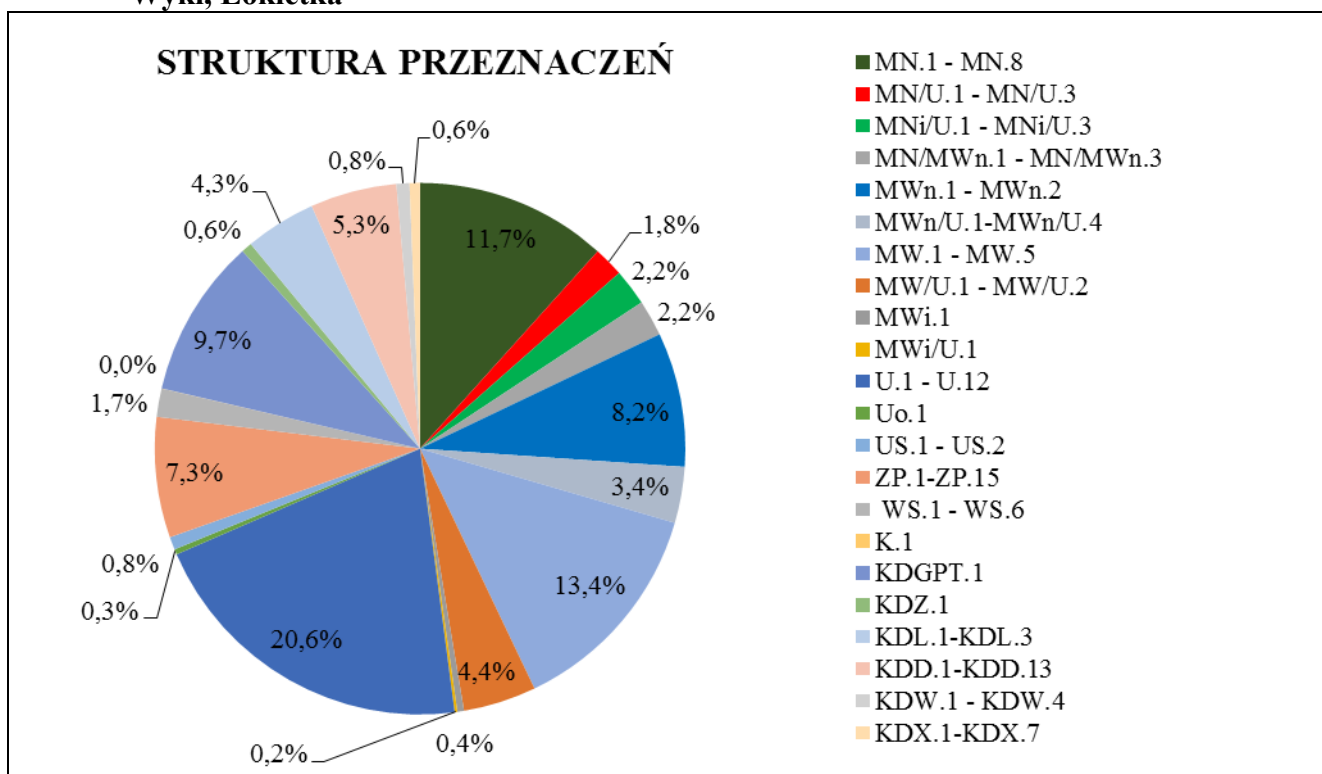
W obszarze jedynym zwartym kompleksem zieleni, jest obszar wzdłuż rzeki Sudół.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

| Przeznaczenie | Oznaczenie na rysunku | Powierzchnia | |
|--|----------------------------|--------------|-------|
| | | ha | % |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | MN.1 - MN.8 | 7,22 | 11,68 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej | MN/U.1 - MN/U.3 | 1,13 | 1,83 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub usługowej | MNi/U.1 - MNi/U.3 | 1,37 | 2,22 |
| Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności | MN/MWn.1 - MN/MWn.3 | 1,36 | 2,20 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności | MWn.1 - MWn.2 | 5,05 | 8,17 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej | MWn/U.1-MWn/U.4 | 2,11 | 3,41 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | MW.1 - MW.5 | 8,28 | 13,39 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej | MW/U.1 - MW/U.2 | 2,75 | 4,45 |
| Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej | MWi.1 | 0,25 | 0,40 |
| Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej | MWi/U.1 | 0,10 | 0,16 |
| Tereny zabudowy usługowej | U.1 - U.12 | 12,72 | 20,58 |

| | | | |
|--|----------------------|-------------|--------------|
| Teren zabudowy usługowej - oświata | Uo.1 | 0,20 | 0,32 |
| Teren sportu i rekreacji | US.1 - US.2 | 0,48 | 0,78 |
| Tereny zieleni urządzonej | ZP.1-ZP.15 | 4,53 | 7,33 |
| Tereny wód powierzchniowych śródlądowych | WS.1 - WS.6 | 1,06 | 1,71 |
| Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja | K.1 | 0,01 | 0,02 |
| Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym | KDGPT.1 | 5,99 | 9,69 |
| Teren drogi publicznej klasy zbiorczej | KDZ.1 | 0,40 | 0,65 |
| Tereny dróg publicznych klasy lokalnej | KDL.1-KDL.3 | 2,67 | 4,32 |
| Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej | KDD.1-KDD.13 | 3,26 | 5,27 |
| Tereny dróg wewnętrznych | KDW.1 - KDW.4 | 0,49 | 0,79 |
| Tereny ciągów pieszych | KDX.1-KDX.7 | 0,39 | 0,63 |
| | RAZEM | 61,8 | 100,0 |

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”



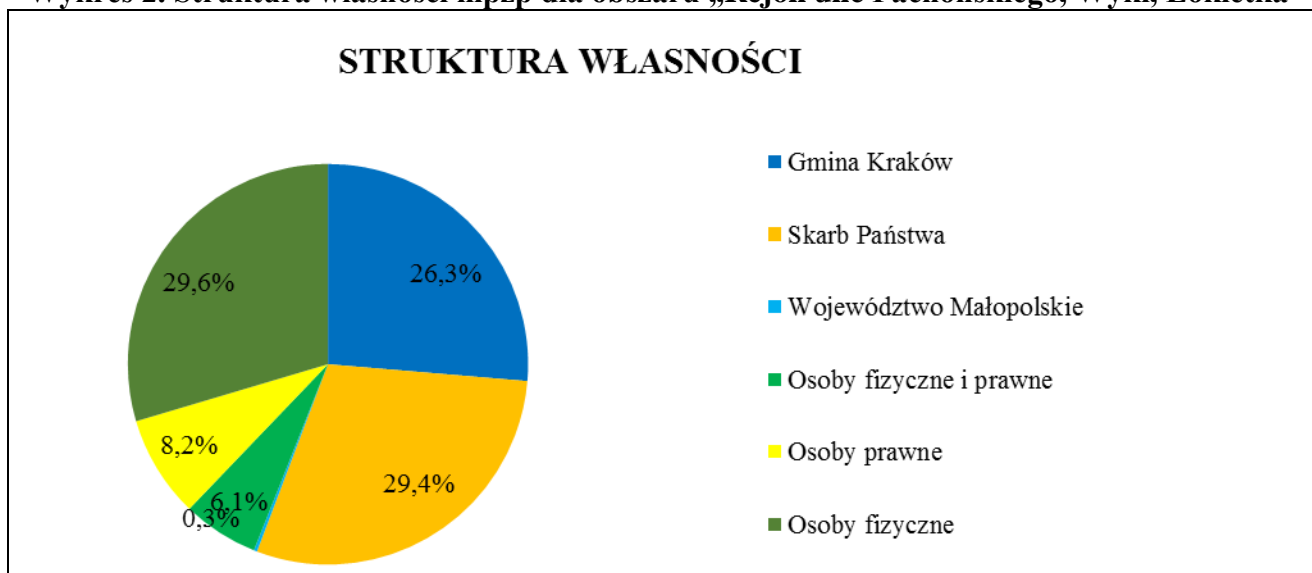
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”¹

| Grupa własności | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Gmina Kraków | 16,28 | 26,3 |
| Skarb Państwa | 18,19 | 29,4 |
| Województwo Małopolskie | 0,16 | 0,3 |
| Osoby fizyczne i prawne | 3,79 | 6,1 |
| Osoby prawne | 5,09 | 8,2 |
| Osoby fizyczne | 18,29 | 29,6 |
| Suma | 61,80 | 100,0 |

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”



W strukturze własności działek na analizowanym terenie istotne znaczenie odgrywają trzy grupy własności, w tym dwie o bardzo zbliżonej wielkości. Są to działki osób fizycznych oraz działki Skarbu Państwa. Łączna powierzchnia działek każdej z nich wynosi ponad 18,2 ha co odpowiada ok. 29,4% powierzchni ogółem. Trzecią, nieco mniejszą grupę własności stanowią działki Gminy Kraków. Ich łączna powierzchnia wynosi ponad 16,1 ha co odpowiada ok. 26,3% powierzchni obszaru objętego analizą. Powierzchnia działek osób prawnych wynosi niewiele ponad 5 ha co odpowiada 8,5% powierzchni a powierzchnia działek osób fizycznych i prawnych to ok. 3,7 ha co stanowi 6,1% powierzchni obszaru. Wielkość i udział pozostałych grup jest znikoma.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu

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 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” położony jest w strukturalnym obszarze urbanistycznym C - III Pierścień miejski, obejmującym jednostki strukturalne położone pomiędzy III i IV obwodnicą, który tworzą głównie osiedla wielorodzinne przenikające się z zabudową jednorodzinną. Analizowany obszar znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 23 – Azory Północ w jednostce nr 24 – Prądnik Biały.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian:

W celu tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego miasta Studium wprowadza kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania do stosowania w planach miejscowych. W terenach sporządzanego planu miejscowego występują następujące kategorie:

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

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.

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

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.

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

o Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;

o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. 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.

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.

Dla **strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 23 AZORY PÓLNOC** w Studium zapisano następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona Parku Wyspiańskiego, Parku Krowoderskiego oraz towarzysząca ciekowi rzeki Sudół do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej, a także ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego, ul. Władysława Łokietka, ul. Kazimierza Wyki, ul. Batalionu „Skala” AK, ul. Józefa Chełmońskiego i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA)

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, a w rejonie ul. Henryka Pachońskiego do 30m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, w rejonie ul. Henryka Pachońskiego do 30m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 25m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 30m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 25m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej, ul. Henryka Pachonńskiego i ul. Józefa Wybickiego do 100%.

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (plansza K2):

Na obszarze występują: odcinki historycznych dróg Twierdzy, oraz

Strefy ochrony wartości kulturowych:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu;
- Nadzoru archeologicznego;

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (plansza K3):

- Enklawy zieleni i ogrodów - obszary o wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Korytarz ekologiczny wzdłuż Sudółu;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Obszary wymiany powietrza (fragmentarycznie).

W zakresie **komunikacji** (plansza K4)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Opolska, ul. Josepha Conrada - w klasie GP,
- Transport zbiorowy:
 - kolej aglomeracyjna z planowanymi przystankami Głowackiego i Łokietka,
 - planowana linia tramwajowa z Krowodrzy Górki do CH Conrada

W zakresie **infrastruktury** (plansza K5)

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Północno-zachodnia część jednostki wymaga rozbudowy systemu elektroenergetycznego, kanalizacyjnego, ciepłowniczego oraz wodociągowego;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV.

Dla **strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 24 PRĄDNIK BIAŁY** - w Studium zapisano następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Zespoły zabudowy usługowej do przebudowy i uzupełnień projektowane wokół przestrzeni publicznych w formie placów;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Prądnik Biały, Krowodrza Górka i Żabinek do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Tereny zieleni w ramach osiedli blokowych do ochrony przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona parku Tadeusza Kościuszki i rejonu Dworku Białoprądnickiego oraz towarzysząca ciekowi rzeki Sudół do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;

- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, a w rejonie ul. Żabiniec, torów kolejowych i ul. Opolskiej oraz ul. Henryka Pachońskiego i ul. Siewnej po południowej jej stronie na odcinku od ul. Zawodzie do ul. Józefa Mackiewicza do 25m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 40m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej, Szafrówkiej i Józefa Wybickiego do 100%.

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (*plansza K2*):

Na obszarze występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków– do zachowania.

Strefy ochrony wartości kulturowych:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu;
- Nadzoru archeologicznego;

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (*plansza K3*):

- Zieleń przydomowa oraz osiedlowa do ochrony;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny;
- Jednostka w orientacyjnym zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;

W zakresie **komunikacji** (*plansza K4*)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Opolska - w klasie GP,

- planowana Trasa Wolbromska (ul. gen. Stanisława Sosabowskiego i ul. Dominika Żdziebły-Danowskiego) - w klasie G (część północna, od ul. Opolskiej) i Z (część południowa),
- planowana Trasa Galicyjska (ul. 6 Sierpnia) – w klasie G (część północna, od ul. Opolskiej) i Z (część południowa);
- Transport zbiorowy:
 - linia tramwajowa do Krowdrzy Górki, z planowanymi przedłużeniami do Górki Narodowej oraz do CH Conrada,
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Terminal komunikacji miejskiej Krowdrza Górka;
 - Planowany parking przesiadkowy (P&R) w rejonie węzła przystankowego Krowdrza Górka.

W zakresie **infrastruktury** (plansza K5)

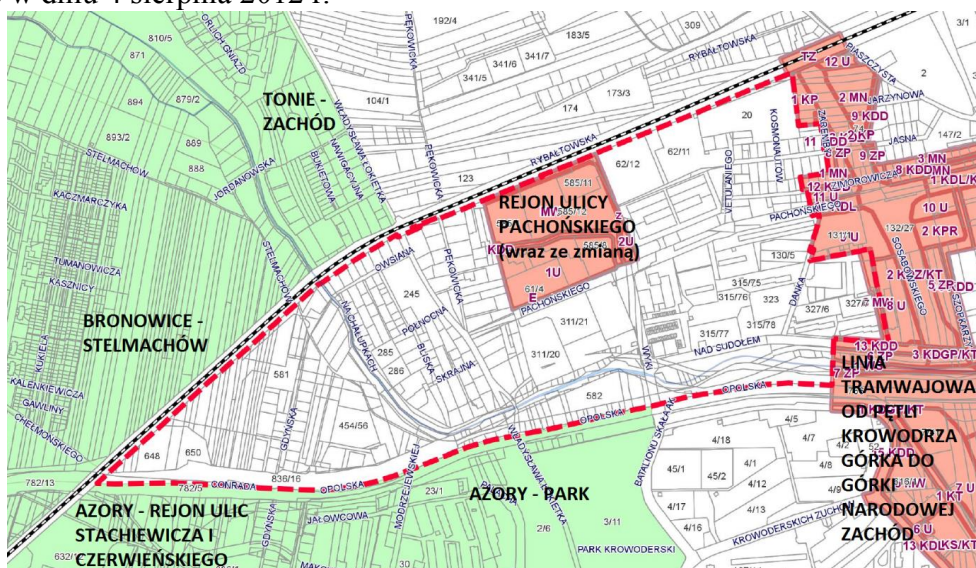
- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Obszar wymagający rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego - południowo-wschodnia oraz północno-zachodnia część jednostki – fragmentarycznie;

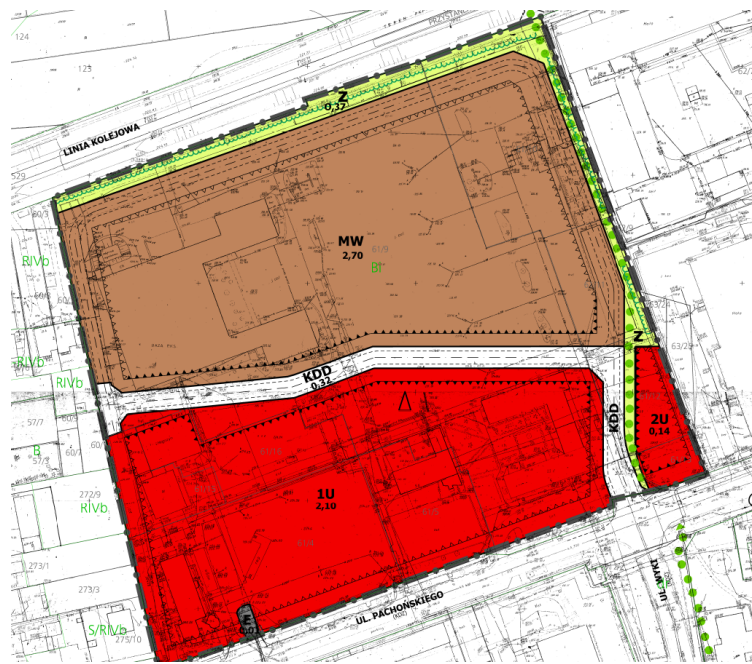
Ograniczenia wynikające z:

Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV.

7. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Teren sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” zawiera w sobie obszar planu „Rejon ulicy Pachońskiego”, który został zatwierdzony uchwałą nr VII/83/07 r. Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2007 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego NR 301 z dnia 25 maja 2007 r., poz.2039, obowiązuje od dnia 25 maja 2007 r. Następnie został zmieniony uchwałą nr LII/689/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 w sprawie uchwalenia zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego” – ogłoszono w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 20 lipca 2012r., poz. 3577. Zmiana weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2012 r.





Rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego”

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczony na rysunku planu MW) oprócz przeznaczenia pod budownictwo wielorodzinne dopuszcza na określonych terenach:

1. usługi realizowane wyłącznie jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
2. obiekty i urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową;
3. zieleń urządzoną;
4. komunikację związaną z obsługą terenów
 - niewydzielone w planie dojazdu wewnętrzne,
 - niewydzielone w planie dojścia piesze,
 - parkingi naziemne i garaże podziemne (w tym związane z usługami, o których mowa w pkt 1);
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej związanej z funkcją;
 - obiekty małej architektury.

Określono następujące zasady zabudowy:

- a) kształtowanie zabudowy, lokalizowanej w zachodniej części terenu MW, w zasięgu co najmniej 80 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem - w nawiązaniu do gabarytów i formy zabudowy istniejącej w sąsiedztwie (poza zachodnią granicą obszaru objętego planem) - jako budynków o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych, przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników podanych poniżej,
- b) realizacja niewydzielonych w planie dojazdów wewnętrznych winna być prowadzona w układzie ciągłym (pętlowym, przy ograniczeniu sięgaczy) zapewniającym co najmniej dwa połączenia z drogą dojazdową KDD (od strony zachodniej przy linii rozgraniczającej ustalenia MW oraz od strony wschodniej naprzeciw wlotu do ul. Pachońskiego),
- c) realizację niewydzielonego w planie dojazdu wewnętrznego po stronie wschodniej terenu, z przebiegiem w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni ochronnej (Z); wzdłuż dojazdu dopuszcza się lokalizację usług,
- d) budynki mieszkalne należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy dojazdowej i niewydzielonych w planie dojazdów wewnętrznych, z możliwością kształtowania zwartych pierzei, natomiast wnętrza zespołów tych budynków winna stanowić zieleń urządzona oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

- e) stosowanie dachów płaskich z dopuszczeniem stosowania dachów dwu lub wielospadowych na warunkach:
- - nachylenie połaci dachu nie będzie mniejsze niż 25° oraz nie większe, niż 40°, przy czym ustalenie to nie dotyczy zadaszeń nad wejściami o wysięgu do 1,5m, dla których dopuszcza się kąt nachylenia połaci mniejszy niż 25°,
 - - kalenice dachu przebiegać będzie na dłuższych osiach budynków,
 - spadki połaci dachowych będą symetryczne, o jednolitym kącie nachylenia;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30%,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie może przekraczać 24 m do poziomu najwyżej położonego gzymsu lub okapu i 25 m do górnej krawędzi attyki oraz 27 m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem przepisu lit. d poniżej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy lokalizowanej w zachodniej części terenu MW, określonej w pkt 1 lit. a, a także wolnostojących obiektów związanych z urządzeniami sportu i rekreacji - w całym terenie MW - nie może przekraczać 12 m do poziomu najwyżej położonego gzymsu lub okapu, 13 m do górnej krawędzi attyki oraz 15 m do kalenicy dachu,
- e) w przypadku wolnostojących stacji transformatorowych ich wysokość nie może przekraczać 4m do poziomu gzymsu lub okapu, 4,5m do górnej krawędzi attyki oraz 6m do poziomu kalenicy dachu,
- f) zapewnienie miejsc postojowych (mp) w ilości:
 - co najmniej 1 mp/1 mieszkanie,
 - co najmniej 15 mp/1000 m² powierzchni użytkowej i 20 mp/100 zatrudnionych dla usług,
 - co najmniej 80% wymaganych miejsc postojowych winno być realizowane jako garaże podziemne,
- g) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu lub działki budowlanej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy usług zlokalizowanych w parterach oraz zieleni urządzonej,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5,
- i) Udział powierzchni zieleni rekreacyjnej w powierzchni terenu MW nie może być mniejszy niż 25%, powierzchnię zieleni rekreacyjnej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.

W sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Tereny zabudowy usługowej (oznaczone na rysunku planu 1U i 2U) obejmuje obiekty usługowe przeznaczone dla potrzeb administracji publicznej, kultury, obsługi bankowej, handlu (w tym handlu hurtowego), gastronomii, usług, turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz innych podobnych funkcji – w tym związanych z obsługą podmiotów gospodarczych – a także budynki biurowe oraz obsługi celnej wraz z parkingami związanymi z funkcją usługową. Jednocześnie zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych z lokalami handlowymi lub samodzielnymi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m².

Określono przeznaczenie dopuszczalne:

1. zieleni urządzonej (zielenie, skwery);
2. komunikacji związanej z obsługą wyznaczonych terenów zabudowy usługowej obejmującej:
 - a. niewydzielone w planie dojazdu wewnętrzne,
 - b. niewydzielone w planie dojścia piesze;
3. parkingów innych niż określone wcześniej.
4. sieci i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej;

5. obiektów małej architektury.

Określono następujące zasady zabudowy:

- b) kształtowanie zabudowy, lokalizowanej w zachodniej części terenu 1U, w zasięgu co najmniej 60 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem - w nawiązaniu do gabarytów i formy istniejącej zabudowy usługowej w tej części terenu 1U, przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników określonych poniżej,
- c) dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania dachów dwu lub wielospadowych na warunkach:
 - nachylenie połaci dachu nie będzie stanowić mniej niż 25° oraz nie więcej niż 40° przy czym ustalenie to nie dotyczy zadaszeń nad wejściami do wysięgu 1,5 m, dla których dopuszcza się kąt nachylenia połaci mniejszy niż 25°,
 - kalenica dachu przebiegać będzie na osi budynków,
 - spadki połaci dachowych o zachowanej symetrii katów nachylenia;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy, w zachodniej części terenu określonej powyżej może przekraczać 11 m do poziomu najwyżej położonego gzymsu lub okapu, 12 m do górnej krawędzi attyki lub 13 m do kalenicy dachu,
- d) maksymalna wysokość zabudowy w pozostałej części terenu 1U oraz na terenie 2U nie może przekraczać 15m do poziomu najwyżej położonego gzymsu lub okapu, 16m do górnej krawędzi attyki oraz 18m do kalenicy dachu,
- e) dopuszcza się możliwość wprowadzenia akcentu wysokościowego w terenie 1U o powierzchni zabudowy nie większej niż 350m², przy czym ustala się jako nieprzekraczalną jego wysokość 28m do poziomu górnej krawędzi attyki lub 30m do kalenicy dachu,
- f) zapewnienie wskaźnika miejsc postojowych (mp) w ilości co najmniej 15 mp/1000 m² powierzchni użytkowej i co najmniej 20mp/100 zatrudnionych,
- g) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu lub działki budowlanej (z wyłączeniem zieleni urządzonej, a dla terenu 2U także sieci i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej),
- h) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,8.

Tereny zieleni ochronnej (oznaczone symbolem Z) jako przeznaczenie dopuszczalne ustalono lokalizacje:

- 1) głównego ciągu pieszego przy wschodniej granicy obszaru objętego planem;
- 2) sieci i obiektów infrastruktury technicznej – w przypadkach braku możliwości ich lokalizacji w ulicy dojazdowej i niewydzielonych w planie dojazdach wewnętrznych.

W odniesieniu do sposobu zagospodarowania terenu obowiązują wskaźnik powierzchni zainwestowanej – maksymalnie 20%.

W sąsiedztwie obszaru kolejowego (położonego poza obszarem objętym planem) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Teren urządzeń elektroenergetycznych (oznaczony literą E) obejmuje istniejącą stację transformatorową SN/NN.

Dopuszcza się przeznaczenie pod:

- 1) miejsca postojowe i dojazdy związane z obsługą terenu;
- 2) zielenią towarzyszącą

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej - max. 90%;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy - max. 50%;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 6m do poziomu najwyższej położonego gzymsu, górnej krawędzi attyki lub kalenicy dachu.

Teren ulicy dojazdowej (oznaczony symbolem KDD) o przeznaczeniu pod teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej.

W liniach rozgraniczających ustalono przebieg uzbrojenia terenu. Dopuszczenie innego przebiegu tras infrastruktury technicznej niż w pasie drogi dojazdowej KDD i niewydziałonych w planie dojazdów wewnętrznych wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi lub ekonomicznymi oraz pod warunkiem, że nie będą one naruszać pozostałych ustaleń planu

Jako przeznaczenie dopuszczono lokalizację:

- 1) innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni towarzyszącej;
- 3) miejsc postojowych samochodów osobowych z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) ulica jednojezdniowa dwupasowa o szerokości co najmniej 6m,
- 3) obustronne chodniki.

8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

W nieobowiązującym Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. w obszarze obecnie sporządzanego planu wyznaczono następujące obszary i strefy:

| Oznaczenie | Opis oznaczenia | Nr kodu | Nr strefy |
|------------|---|------------|-----------|
| M1 | Obszar Mieszkaniowy z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 – 1,6 , liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. | 302 | 11 |
| | | | 13 |
| M2 | Obszar Mieszkaniowy z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 – 1,2 , liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. | | 16 |
| | | | 19 |

| | | | |
|-----------|--|------------|--------------------------------|
| M3 | Obszar Mieszkaniowy z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4 – 0,85 , liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki (w przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje wielkość działek do 400 m ²). | | |
| M4 | Obszar Mieszkaniowy z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki (w przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m ² i nie większa niż 1000 m ²). | 86 | 3 11 16 19 |
| | | 131 | 4 12 16 19 |
| UP | Obszar usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej, 2) obiekty administracji publicznej, 3) obiekty sakralne, 4) urządzenia specjalne (w tym zakłady karne), 5) inne usługi publiczne. | 302 | 11 13 16 19 |
| UC | Obszar usług komercyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, 2) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, 3) obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, 4) usługi łączności. | 131 | 4 12 16 19 |
| PS | Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), 2) zakłady eksploatacji powierzchniowej, 3) bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, 4) urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), 5) inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, 6) inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe. | 14 | 14 16 19 |
| | | 299 | 11 13 15 19 |
| | | 302 | 11 13 16 19 |
| ZP | Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) zieleni parkową, 2) zieleni izolacyjną, 3) skwery i zieleńce, 4) ogrody botaniczne i zoologiczne, 5) zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, 6) cmentarze. | 101 | 4 6 15 19 |
| IT | Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, 2) urządzenia elektroenergetyczne, energetyki ciepłej, gazownictwa i telekomunikacji, 3) urządzenia gospodarki komunalnej, 4) składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe). | 14 | 14 16 19 |

| | | | |
|-----------|---|------------|--------------------------------|
| KU | Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) urządzenia komunikacji zbiorowej, 2) obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw, 3) parkingi, 4) garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi, 5) urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej. | 101 | 4 6 15 19 |
| | | 299 | 11 13 15 19 |
| | | 302 | 11 13 16 19 |
| KT | Obszar Tras Komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) tereny kolejowe, 2) tereny wydzielonej komunikacji szynowej, 3) autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, 4) ulice pieszo-jezdne, 5) ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej. | | |

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 41, 42, 44, 31, 33 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2018. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków.

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²] | Kwota wzrostu [zł/m ²] | Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) | Stawka procentowa opłaty planistycznej [%] | Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł] |
|----------------------|--|------------------------------------|--|--|---|
| MWn/U.1 | 650 | 200 | 325 | 30 | 65 000 |
| U.5 | 2 579 | 200 | 1 290 | 30 | 257 900 |
| Razem: | 3 229 | | 1 615 | | 322 900 |

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,*
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod*

zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,04 zł od 1 m² powierzchni,

f) pozostałych – 0,48 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) **mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**

b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia [m ²] | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy | Wskaźnik przejęcia powierzchni | Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²] | Prognozowana wielkość podatków od budynków | |
|----------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--|--|--------------|
| | | | | | Stawka [zł/m ²] | Wartość [zł] |
| MW/U.1 | 15 174 | 2,50 | 0,7 | 21 244 | 0,77 | 16 358 |
| | | | | 5 311 | 23,10 | 122 682 |
| MWn/U.1 | 650 | 1,20 | 0,7 | 437 | 0,77 | 336 |
| | | | | 109 | 23,10 | 2 523 |

| | | | | | | |
|---------------|---------------|------|-----|---------------|-------|----------------|
| MNi/U.1 | 652 | 1,00 | 0,7 | 365 | 0,77 | 281 |
| | | | 0,7 | 91 | 23,10 | 2 109 |
| MN/U.3 | 1 516 | 0,60 | 0,7 | 509 | 0,77 | 392 |
| | | | 0,7 | 127 | 23,10 | 2 942 |
| MW.2 | 1 643 | 1,80 | 0,7 | 2 070 | 0,77 | 1 594 |
| MN/MWn.3 | 1 342 | 0,90 | 0,7 | 845 | 0,77 | 651 |
| MN.1 | 677 | 0,60 | 0,7 | 284 | 0,77 | 219 |
| MN.3 | 821 | 0,60 | 0,7 | 345 | 0,77 | 266 |
| MN.4 | 2 326 | 0,60 | 0,7 | 977 | 0,77 | 752 |
| MN.6 | 2 411 | 0,60 | 0,7 | 1 013 | 0,77 | 780 |
| U.1 | 20 220 | 1,20 | 0,7 | 16 985 | 23,10 | 392 349 |
| U.2 | 1 803 | 1,20 | 0,7 | 1 515 | 23,10 | 34 985 |
| U.5 | 3 906 | 1,20 | 0,7 | 3 281 | 23,10 | 75 792 |
| U.10 | 1 784 | 2,50 | 0,7 | 3 122 | 23,10 | 72 118 |
| U.11 | 1 859 | 1,80 | 0,7 | 2 342 | 23,10 | 54 108 |
| Razem: | 56 784 | | | 60 973 | | 781 236 |

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m ²] | Cena [zł/m ²] | Wartość [zł] |
|---------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| U.1 | 753 | 400 | 301 200 |
| U.3 | 799 | 700 | 559 300 |
| U.4 | 1 444 | 700 | 1 010 800 |
| U.5 | 1 953 | 700 | 1 367 100 |
| MNi/U.1 | 18 | 300 | 5 400 |
| Razem: | 4 967 | | 3 238 400 |

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 3,2 mln zł.

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonych do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 1,3 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 5,2 mln zł.

Gmina Kraków będzie także zobligowana do nabycia około 0,74 ha pod zieleń i szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 1,9 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m²] | Wartość jednostkowa [zł/m²] | Wartość całkowita [zł] |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| KDGPT.1 | 2 947 | 400 | 1 178 800 |
| KDZ.1 | 3 679 | 400 | 1 471 600 |
| KDL.1 | 631 | 400 | 252 400 |
| KDL.2 | 376 | 400 | 150 400 |
| KDL.3 | 34 | 400 | 13 600 |
| KDD.1 | 303 | 400 | 121 200 |
| KDD.3 | 738 | 400 | 295 200 |
| KDD.4 | 95 | 400 | 38 000 |
| KDD.7 | 38 | 400 | 15 200 |
| KDD.8 | 75 | 400 | 30 000 |
| KDD.9 | 15 | 400 | 6 000 |
| KDD.10 | 329 | 400 | 131 600 |
| KDD.11 | 33 | 400 | 13 200 |
| KDD.12 | 158 | 400 | 63 200 |
| KDD.13 | 2 177 | 400 | 870 800 |
| KDX.3 | 44 | 400 | 17 600 |
| KDX.5 | 527 | 400 | 210 800 |
| KDX.6 | 102 | 400 | 40 800 |
| KDX.7 | 652 | 400 | 260 800 |
| Razem: | 12 953 | | 5 181 200 |

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m²] | Wartość jednostkowa [zł/m²] | Wartość całkowita [zł] |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| ZP.2 | 623 | 250 | 155 750 |
| ZP.4 | 6 579 | 250 | 1 644 750 |
| ZP.8 | 247 | 250 | 61 750 |
| Razem: | 7 449 | | 1 862 250 |

| | |
|--------------|------------------|
| Suma: | 7 043 450 |
|--------------|------------------|

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego, Wyki, Łokietka” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- ciągów pieszych i rowerowych,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – IV kwartał 2018 r.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

Drogi:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m ²] | Cena jednostkowa [zł/m ²] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | KDZ.1 | 5321 | 560 | 299 | 167 440 |
| 3 | KDD.13 | | 2310 | | 690 690 |
| 4 | KDX.5 | 5335 | 90 | 185 | 16 650 |
| 5 | KDX.7 | | 278 | | 51 430 |
| | | | | | 926 210 |

Chodnik

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m ²] | Cena jednostkowa [zł/m ²] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | KDZ.1 | 5335 | 320 | 185 | 59 200 |
| 3 | KDD.13 | | 840 | | 155 400 |
| | | | | | 214 600 |

Oświetlenie dróg:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [m] | Cena jednostkowa [zł/m] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|-------------|-------------------------|------------------|
| 1 | KDZ.1 | 7127 | 80 | 182 | 14 560 |
| 3 | KDD.13 | | 420 | | 76 440 |
| 4 | KDX.5 | | 30 | | 5 460 |
| 5 | KDX.7 | | 111 | | 20 202 |
| | | | | | 116 662 |

Kanalizacja:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [m] | Cena jednostkowa [zł/m] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|-------------|-------------------------|------------------|
| 1 | KDL.3 | 5578 | 88 | 1188 | 104 544 |
| 3 | KDD.13 | | 462 | | 548 856 |
| | | | | | 653 400 |

| | |
|-------------|------------------|
| suma | 1 910 872 |
|-------------|------------------|

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej 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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”

| Lata | Wydatki | | Dochody | | | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|---|---|---------------------|-----------------------------------|---|---|
| | Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni | Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej | Oplata planistyczna | Wpływy z podatku od nieruchomości | Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych | |
| 1 | 1 173 908 | | | | | -1 173 908 |
| 2 | 1 173 908 | | | | 1 619 200 | 445 292 |
| 3 | 1 173 908 | 382 174 | 107 633 | | 1 619 200 | 170 751 |
| 4 | 1 173 908 | 382 174 | 107 633 | | | -1 448 449 |
| 5 | 1 173 908 | 382 174 | 107 633 | 156 247 | | -1 292 202 |
| 6 | 1 173 908 | 382 174 | | 234 371 | | -1 321 712 |
| 7 | | 382 174 | | 390 618 | | 8 444 |
| 8 | | | | 781 236 | | 781 236 |
| 9 | | | | 781 236 | | 781 236 |
| 10 | | | | 781 236 | | 781 236 |
| | 7 043 450 | 1 910 872 | 322 900 | 3 124 943 | 3 238 400 | -2 268 079 |

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,3 mln zł (Tabela 9). 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.

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.