

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „Olsza”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2019 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

**Wydział Planowania Przestrzennego
Dyrektor Wydziału**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Bożena Kaczmarska - Michniak

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczko

Paweł Mleczko
Anna Leśniak
Magdalena Ślęczka

Opracowanie kartograficzne

Mikołaj Krężel
- 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 nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego	18
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	20
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	21
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	21
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	21
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	22
4. Podatek od nieruchomości	22
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	25
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	26
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	28
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY.....	31
1. Konkluzje	31
2. Zalecenia wynikające z prognozy	32

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Olsza”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Olsza”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza”	10
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olsza”	23
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olsza”	24
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe i zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza”	27
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza”	28
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olsza”	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 2019 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 2019 r. poz. 1437)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170)
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 „Olsza” 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. **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.
4. **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.
5. **„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.
6. **„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 [5] 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 [5]. 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 III – Prądnik Czerwony wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem wynosi 109,7 ha.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą **LV/1135/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Olsza” wyznaczają:

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

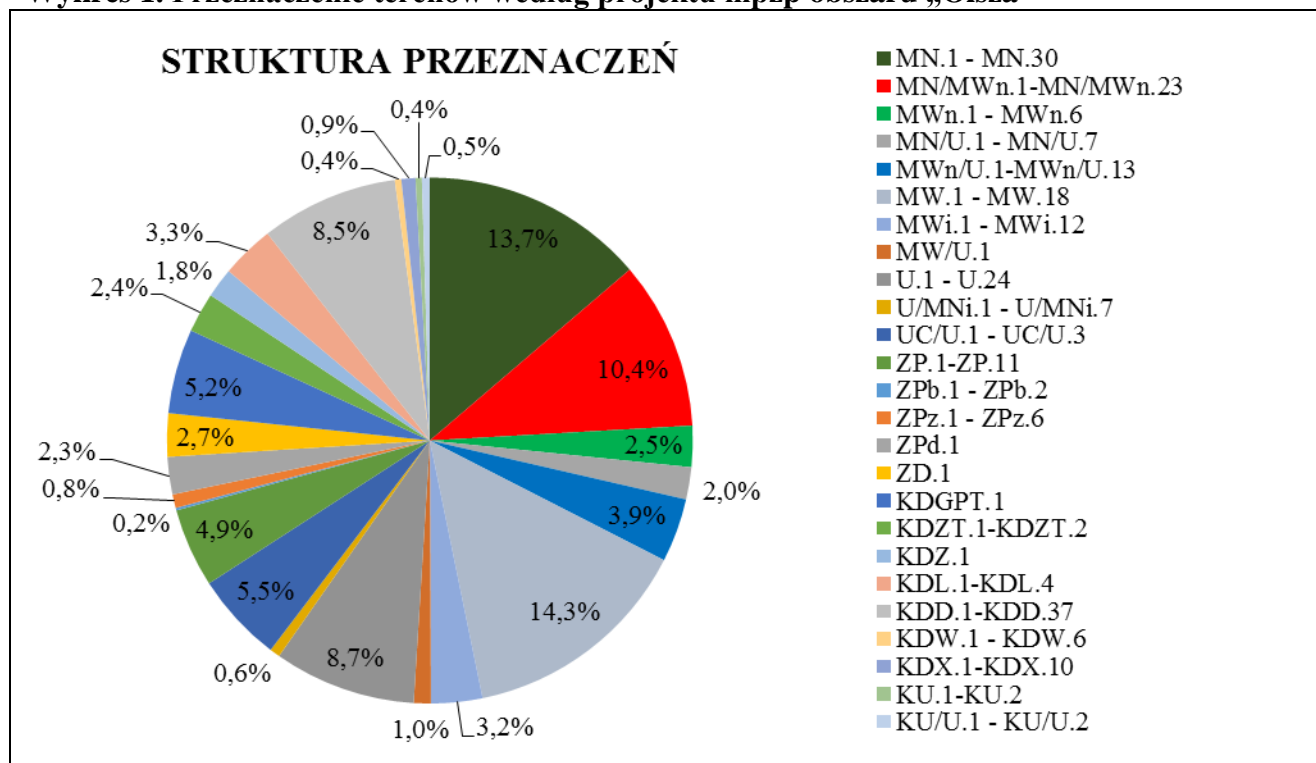
Plan miejscowy określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji. Zapewni możliwość rozwoju przestrzennego obszaru i ochrony cennych elementów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Olsza”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.30	15,08	13,74
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1- MN/MWn.23	11,36	10,35
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	MWn.1 - MWn.6	2,77	2,52
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.7	2,17	1,98
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	MWn/U.1- MWn/U.13	4,30	3,92
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.18	15,65	14,26
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1 - MWi.12	3,46	3,15
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1	1,15	1,05
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.24	9,59	8,74
Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1 - U/MNi.7	0,69	0,63
Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej	UC/U.1 - UC/U.3	6,05	5,51
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1-ZP.11	5,33	4,86
Teren zieleni urządzonej - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.2	0,17	0,15
Tereny zieleni urządzonej - skwery, zieleńce, ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	ZPz.1 - ZPz.6	0,92	0,84
Teren zieleni urządzonej - zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi	ZPd.1	2,52	2,30
Teren ogródków działkowych	ZD.1	2,92	2,66

Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDGPT.1	5,71	5,20
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDZT.1-KDZT.2	2,68	2,44
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ.1	2,00	1,82
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1-KDL.4	3,59	3,27
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1-KDD.37	9,28	8,46
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.6	0,44	0,40
Tereny ciągów pieszych	KDX.1-KDX.10	0,95	0,87
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1-KU.2	0,42	0,38
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych lub zabudowy usługowej	KU/U.1 - KU/U.2	0,53	0,48
	RAZEM	109,73	100,00

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Olsza”



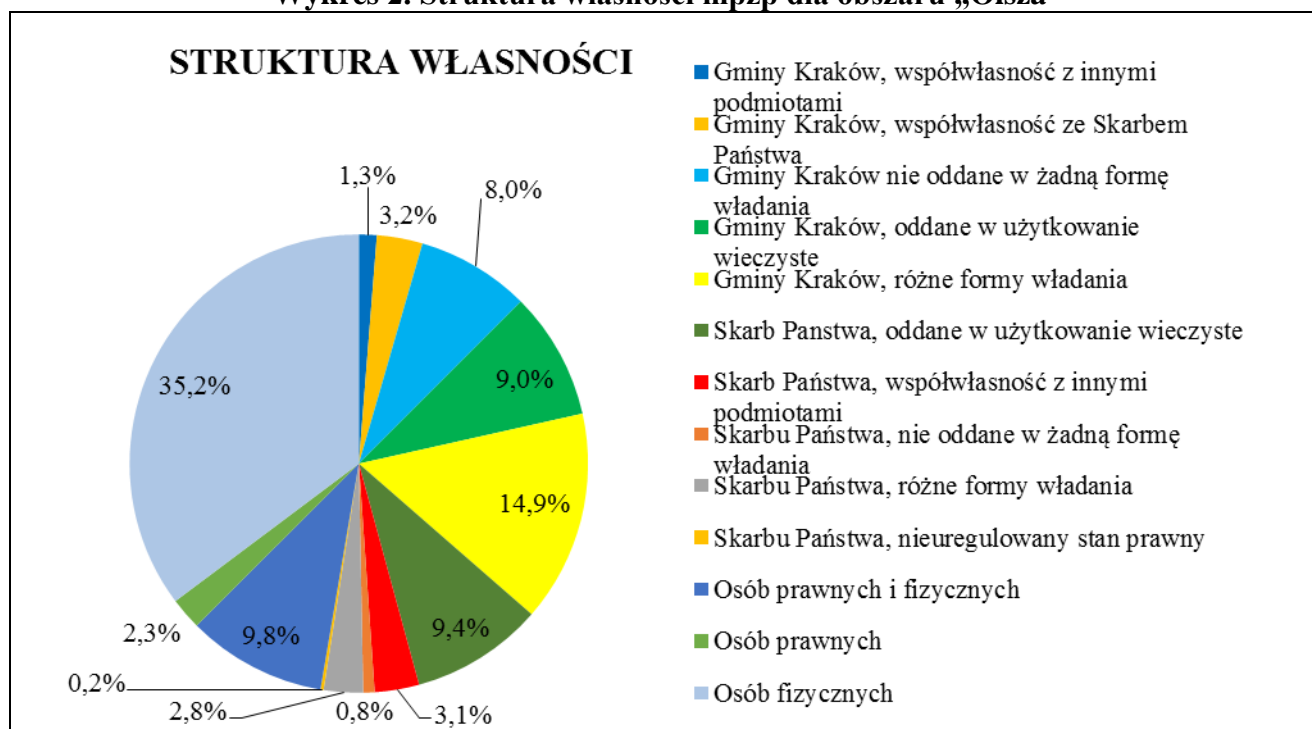
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Olsza” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,38	1,3
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	3,54	3,2
Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania	8,79	8,0
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	9,88	9,0
Gminy Kraków, różne formy władania	16,36	14,9
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	10,26	9,4
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	3,44	3,1
Skarbu Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,88	0,8
Skarbu Państwa, różne formy władania	3,03	2,8
Skarbu Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,24	0,2
Osób prawnych i fizycznych	10,79	9,8
Osób prawnych	2,47	2,3
Osób fizycznych	38,66	35,2
Suma	109,72	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza”



¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Strukturę własności opracowywanego obszaru tworzą działki będące własnością/współwłasnością osób prawnych i fizycznych – 47%. Gmina Kraków posiada około 36% powierzchni sporządzanego planu z czego tylko około 9 % tej liczby stanowią działki nie oddane w żadną formę władania. We władaniu Skarbu Państwa jest około 16 % lecz niecały 1% powierzchni terenu stanowią działki nie oddane w żadną formę władania.

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

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Olsza” w zachodniej części jednostki urbanistycznej nr 27 „Ugorek” oraz w południowo-wschodniej części jednostki urbanistycznej nr 25 „Prądnik Czerwony”.

Mpzp obszaru „Olsza” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

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, zieleni 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, zieleni 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 nieurzadzona).

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 nieurzadzona 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 nieurzadzona 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

Studium przewiduje następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej obszaru „Olsza”:

Jednostka 25 „Prądnik Czerwony	Jednostka 27 „Ugorek”
<ul style="list-style-type: none">Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Kanonierów do utrzymania i uzupełnienia z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym,	<ul style="list-style-type: none">Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej

<ul style="list-style-type: none"> • Pozostała istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym; • Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Lublańskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy; • Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej; • Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Pilotów i ul. Młyńskiej do utrzymania i przekształceń, w pozostałych obszarach usług w granicach jednostki urbanistycznej do utrzymania, uzupełnień i przekształceń; • Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych; • Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich; • Istniejąca zieleń urządzona wzdłuż cieków Białuchy i Sudołu Dominikańskiego do zachowania i rewitalizacji; • • Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej/Lublańskiej, al. 29 Listopada oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA). 	<p>intensywności (MNW) z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną niskiej intensywności w rejonie ulic: Kazimierza Chałupnika, Pilotów, Żwirki i Wigury do utrzymania i uzupełnień; • Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-rekreacyjnym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Janusza Meissnera i ul. Młyńskiej; • Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra; • Istniejąca zabudowa usługowa szkolnictwa i służby zdrowia do utrzymania i uzupełnień; • Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej; • Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej; • Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z al. Jana Pawła II, Gen. T. Bora-Komorowskiego, ul. Janusza Meissnera i ul. Młyńską.
---	---

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

Jednostka 25 „Prądnik Czerwony	Jednostka 27 „Ugorek”
<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; • Zabudowa wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych; 	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; • Zabudowa wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych i bloków

<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy i usługi wbudowane; • Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana wg. wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pilotów i ul. Młyńskiej min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 10%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%. 	<p>mieszkalnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pilotów i ul. Młyńskiej min. 20%. • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej (MW) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż, ul. Pilotów min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.
--	--

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

Jednostka 25 „Prądnik Czerwony	Jednostka 27 „Ugorek”
<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej (MN) do 13m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m; 	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej

<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, a w rejonie ul. Pilotów do 20 m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 40m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Pilotów i ul. Młyńskiej do 100%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Lublańskiej do 50%. 	<ul style="list-style-type: none"> • wielorodzinnej (MW) do 36m, • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 50m wzdłuż ul. Pilotów do 100%; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż al. Jana Pawła II, al. gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego, ul. Pilotów do 100%.
---	--

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

- **Strefy ochrony konserwatorskiej**

Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu – obejmuje cały analizowany obszar.

Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu została wyznaczona w celu zachowania najcenniejszych widoków i panoram na sylwetę Miasta oraz w celu ochrony krajobrazu Krakowa, w tym tworzących go elementów środowiska przyrodniczego, krajobrazu miejskiego i krajobrazu warownego.

Obejmuje obszary stanowiące bezpośrednie przedpole płaszczyzny ekspozycji oraz odbioru sylwetki Miasta, a także atrakcyjne krajobrazowo rejonu peryferyjne, z których występują wglądy na panoramę Miasta i dalekie widoki na zewnątrz Miasta, a których percepcja odbywa się z ważnych punktów i ciągów widokowych.

Ochrona i kształtowanie krajobrazu Miasta wymaga następujących działań w strefie:

- kształtowania nowej zabudowy harmonijnie powiązanej z otaczającym krajobrazem, dostosowanej i podporządkowanej specyfice miejsca, rozumianej również jako istniejący wartościowy krajobraz miejski (historyczny, tradycyjny lub współczesny);
- uwzględniania w działaniach inwestycyjnych powiązań widokowych w skali lokalnej i miejskiej, w tym powiązań widokowych pomiędzy krakowskimi kopcami oraz obiektami fortecznymi;

- zachowania wartościowych przestrzennie dominant; w przypadku kreowania nowych dominant i subdominant uwzględniania wpływu ich realizacji na odbiór sylwety Miasta (w oparciu o przeprowadzone ekspertyzy widokowe z określonych punktów widokowych, w odniesieniu do skali ogólnomiejskiej i lokalnej);
- ochrony przed zainwestowaniem wartościowych elementów środowiska przyrodniczego, składających się na krajobraz Krakowa;
- zachowania istniejących zespołów przyrodniczych wraz z kształtowaniem zieleni wysokiej (w tym programu zalesień) przy zachowaniu powiązań widokowych wraz z koniecznymi działaniami rekultywacyjnymi i porządkującymi;
- utrzymania i podkreślenia w kompozycjach urbanistycznych indywidualnych cech ukształtowania i zagospodarowania terenów otwartych;
- usuwania elementów dysharmonijnych.

- **Strefa ochrony wartości kulturowych**

Strefa rewaloryzacji – została wyznaczona wokół zespołu rezydencjonalno-parkowego wpisanego do ewidencji zabytków. Obejmuje zespół rezydencjonalno – parkowy

Strefa ta została wyznaczona w celu zachowania walorów kulturowych istniejących układów urbanistycznych, zespołów zabudowy, pojedynczych obiektów architektonicznych czy założeń zieleni a także w celu kształtowania nowych, wartościowych składników środowiska kulturowego.

W Strefie rewaloryzacji - obejmującej zasoby kulturowe o najwyższych i wysokich wartościach, o przewadze elementów zachowanych w układzie i substancji, gdzie głównymi działaniami jest ich ochrona i rehabilitacja oraz uzupełnianie struktury przestrzennej, wśród kierunków działań wymienić należy możliwość uzupełniania układów urbanistycznych oraz wzbogacenie funkcjonalne i podnoszenie estetyki przestrzeni (w tym w otoczeniu zabytku), ponadto działania wskazane dla kategorii Dominacji, występuje możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych przy utrzymaniu równowagi i spójności zabytkowych i współczesnych elementów.

Zespół rezydencjonalno – parkowy - 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 i kilkuhektarowym ogrodem. Obecnie dwór jest w posiadaniu rodziny Potockich i wraz z przyległym parkiem wpisany jest do ewidencji zabytków.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

Wzdłuż rzeki Białuchy wyznaczona została w Studium **Strefa kształtowania systemu przyrodniczego miasta**, w obrębie, której sposób zagospodarowania podporządkowany jest ochronie wartości i zasobów przyrodniczych.

W obrębie strefy kształtowania systemu przyrodniczego wyznaczają się:

- tereny chronione przed zabudową obejmujące:
 - lasy;
 - tereny zieleni urządzonej (parki miejskie, zieleńce);
 - tereny otwarte (rolne, zieleń nieurządzona), których fragmenty będą obejmowane ochroną prawną;
 - tereny zieleni fortecznej (z dopuszczeniem zabudowy służącej obsłudze tego obszaru);
- tereny przeznaczone do zabudowy, w których standardy zabudowy muszą zapewniać wysoki (dla terenów U, PU: min. 40%, dla pozostałych: 50-70%) udział powierzchni

biologicznie czynnej oraz wysoką jakość rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a także niedopuszczenie do powstawania obiektów uciążliwych;

- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Przez północno – zachodnią i zachodnią część obszaru objętego planem przebiega **korytarz ekologiczny** – stanowiący zielony łącznik pomiędzy rozproszonymi terenami zieleni, integrujący strukturę zieleni w ciągły system. W obrębie tej strefy kształtowanie zagospodarowania szczególnie winno uwzględniać możliwość zapewnienia migracji roślin, zwierząt i grzybów.

W północnej części obszaru objętego planem występuje obszar parków rzecznych – „**Park Reczny Prądnika**” (przebiega on od Sudołu Dominikańskiego – Rozrywki do Doliny Prądnika). Należy go uwzględnić w mpzp.

Wzdłuż rzeki Białuchy znajdują się **tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi** o prawdopodobieństwie występowania $q=0,1\%$;

Wzdłuż rzeki Białuchy wyznaczony został ponadto **obszar wymiany powietrza**.

Kształtowanie warunków przewietrzania Miasta wymaga:

- zachowania wyznaczonych obszarów otwartych tworzących system przyrodniczy,
- uwzględnienia w ustaleniach planów zagospodarowania przestrzennego warunków dotyczących standardów zagospodarowania na terenach wyodrębnionych korytarzy przewietrzających dotyczących zakazu lokalizacji obiektów będących źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz utrzymania wysokiego /min.50%/ wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem terenów zabudowy usługowej).

Ponadto w poszczególnych korytarzach/obszarach wymiany powietrza niezbędne jest:

- „Dolina Prądnika”:
 - zakaz lokalizacji zabudowy wysokiej,
 - orientowanie budynków dłuższą osią wzdłuż osi doliny,
 - zakaz zagęszczania zabudowy istniejącej.

Obszary o najwyższym walorze przyrodniczym występują w zabytkowym założeniu rezydencjonalno-parkowym, o którym mowa powyżej.

Obszar sporządzanego planu zlokalizowany jest w **obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków)**. Celem skutecznej ochrony jakości i zasobów wód zbiorników: GZWP nr 451, GZWP nr 450, GZWP nr 326 niezbędne jest:

- opracowanie dokumentacji hydrogeologicznych, zawierających m.in. projekt obszaru ochronnego dla GZWP Nr 450, które będą podstawą polityki ochrony oraz gospodarowania zasobami wód podziemnych,
- ustanowienie przez Dyrektora RZGW obszarów ochronnych głównie dla GZWP Nr 451,
- wdrażanie zasad ochrony w ustanowionych strefach ochrony ujęć wód podziemnych.

W zakresie komunikacji:

- drogi - brak wskazań dla zmian sieci drogowej:
 - ulica Lublańska – w klasie GP;
 - ulice: Meissnera, Młyńska, Pilotów - w klasie zbiorczej;
- transport zbiorowy:

- o planowana linia metra (linia A) z przystankami: Jana Pawła II/ Meissnera i Rondo Młyńskie (szczegółowe lokalizacje będą mogły być ustalane po sporządzeniu studium wykonalności metra),
- o planowana linia tramwajowa od al. Jana Pawła II do Mistrzejowic,
- o linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- o przez teren planu przebiegają trasy rowerowe główne i łącznikowe.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- Obszar wyposażony w pełni w infrastrukturę techniczną;
- Ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznego wysokiego napięcia 110 kV.

W zakresie wytycznych z planszy **Planowanie miejscowe i programy operacyjne K6 północny obszar planu** znalazł się w obszarach rehabilitacji zabudowy blokowej (Rys.3).

7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy 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. Ustalenia Miejskowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

M1	287	„Obszar Mieszkaniowy – M1”	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
M2	215	„Obszar Mieszkaniowy o intensywności zabudowy – M2”	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
M3	215	„Obszar Mieszkaniowy – M3”	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
M4	215	„Obszar Mieszkaniowy – M4”	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
UP	287	„Obszar Usług Publicznych – UP”	z podstawowym przeznaczeniem terenów pod: <ul style="list-style-type: none"> • usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej • obiekty administracji publicznej • obiekty sakralne • urzędnia specjalne (w tym zakłady karne) • inne usługi publiczne
UC	287 215	„Obszar Usług Komercyjnych – UC”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, • obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, • obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, • usług łączności
ZP	215	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • zielen parkową, • zielen izolacyjną, • skwery i zieleńce, • ogrody botaniczne i zoologiczne, • zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, • cmentarze
PS	287	„Obszar produkcji i Zaplecza Technicznego – PS”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), • zakłady eksploatacji powierzchniowej, • bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, • urzędnia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urzędnia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), • inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, • inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe
KU	237	„Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych – KU”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • urzędnia komunikacji zbiorowej, • obiekty usług technicznych motoryzacji, stacje paliw, • parkingi, garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi, • urzędnia naziemne dla komunikacji wodnej

KT	„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:	<p>Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny kolejowe, • tereny wydzielonej komunikacji szynowej, • autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, • ulice pieszo –jezdne, • ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej
-----------	--	---

8. 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 4, 5, 22, 23 Jednostki Ewidencyjnej Śródmieście.

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.

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

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:

- a) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) *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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olsza”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.13	3 049	0,60	0,7	1 281	23,10	29 581
U.15	4 452	0,60	0,7	1 870	23,10	43 193
MN.2	640	0,90	0,7	403	0,77	310
MN.3	375	0,90	0,7	236	0,77	182
MN.4	200	0,90	0,7	126	0,77	97
MN.8	252	0,90	0,7	159	0,77	122
MN.9	474	0,90	0,7	299	0,77	230
MN.15	1 569	0,70	0,7	769	0,77	592
MN.16	522	0,70	0,7	256	0,77	197
MN.17	457	0,70	0,7	224	0,77	172
MN.25	564	0,70	0,7	276	0,77	213
MN.26	1 010	0,70	0,7	495	0,77	381
MN.27	1 590	0,70	0,7	779	0,77	600
MN.29	988	0,70	0,7	484	0,77	373
MN.30	4 483	0,70	0,7	2 197	0,77	1 691

MWn.4	1 221	0,90	0,7	769	0,77	592
MWn.6	950	0,90	0,7	599	0,77	461
MN/U.7	352	0,90	0,7	222	0,77	171
MN/MWn.3	1 139	1,20	0,7	957	0,77	737
MN/MWn.4	492	0,90	0,7	310	0,77	239
MN/MWn.6	457	0,90	0,7	288	0,77	222
MN/MWn.9	290	0,90	0,7	183	0,77	141
MN/MWn.17	281	0,90	0,7	177	0,77	136
MN/MWn.21	544	0,90	0,7	343	0,77	264
MN/MWn.22	600	0,90	0,7	378	0,77	291
MWn/U.5	447	1,20	0,7	375	0,77	289
Razem:	27 398			14 453		81 478

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.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 1 692 400. zł.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olsza”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m2]	Cena [zł/m2]	Wartość [zł]
U.7	12	300	3 600
U.10	23	300	6 900
U.13	1346	350	471 100
U.15	632	300	189 600
U.16	282	300	84 600
U.21	45	300	13 500
U.23	17	300	5 100
UC/U.2	10	400	4 000
U/Mni.2	86	300	25 800
MN.1	93	300	27 900
MN.3	37	300	11 100
MN.11	36	300	10 800
MN.14	36	300	10 800

MN.17	137	300	41 100
MN.25	74	300	22 200
MN/MWn.7	2	300	600
MN/MWn.9	4	300	1 200
MN/MWn.11	2	300	600
MW.6	8	300	2 400
MW.8	6	300	1 800
MW.9	950	400	380 000
MW.15	100	300	30 000
MWi10	26	300	7 800
MN/U.3	591	300	177 300
MWn/U.1	5	300	1 500
MWn/U.3	6	300	1 800
MWn/U.4	6	300	1 800
MWn/U.7	1	300	300
MWn/U.8	3	400	1 200
MWn/U.9	518	300	155 400
MWn/U.11	2	300	600
Razem:	5 096		1 692 400

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 Olsza mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Olsza” 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 w terenach mieszkaniowych.

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 3,5 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 15,5 mln zł.

Gmina Kraków będzie także zobligowana do nabycia około 2,6 ha pod zielen i szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 10 mln zł.

Łączny koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 26 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe i zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza”

Wykup działek pod drogi:

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
KDGPT.1	768	450	345 600
KDZ.1	112	450	50 400
KDL.1	6 054	450	2 724 300
KDL.2	31	450	13 950
KDL.3	52	450	23 400
KDD.1	103	450	46 350
KDD.2	846	450	380 700
KDD.3	1 957	450	880 650
KDD.4	72	450	32 400
KDD.5	2 273	450	1 022 850
KDD.6	355	450	159 750
KDD.7	1	450	450
KDD.8	3 938	450	1 772 100
KDD.10	117	450	52 650
KDD.12	3	450	1 350
KDD.14	279	450	125 550
KDD.16	75	450	33 750
KDD.17	883	450	397 350
KDD.19	189	450	85 050
KDD.20	182	450	81 900
KDD.22	118	450	53 100
KDD.23	702	450	315 900
KDD.24	4 257	450	1 915 650
KDD.25	3 176	450	1 429 200
KDD.26	523	450	235 350
KDD.27	13	450	5 850
KDD.28	513	450	230 850
KDD.29	13	450	5 850
KDD.30	6	450	2 700
KDD.31	12	450	5 400
KDD.32	74	450	33 300
KDD.33	64	450	28 800
KDD.34	27	450	12 150
KDD.35	111	450	49 950
KDD.36	910	450	409 500
KDD.37	5 076	450	2 284 200
KDX.4	3	450	1 350

KDX.7	77	450	34 650
KDX.8	405	450	182 250
KDX.10	280	450	126 000
Razem:	34 650		15 592 500

Wykup pod
zieleni:

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	1 605	400	642 000
ZP.3	3 512	400	1 404 800
ZP.4	1 564	400	625 600
ZP.5	2 222	400	888 800
ZP.6	2 504	400	1 001 600
ZP.8	254	400	101 600
ZP.9	14 168	400	5 667 200
ZP.11	178	400	71 200
Razem	26 007		10 402 800

Suma:	25 995 300
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Olsza” 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 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza”

Jezdnie ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.5	5331	1050	263	276 150

2	KDD.16		150		39 450
3	KDD.19		1050		276 150
					591 750

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.5	5335	420	185	77700
2	KDD.16		45		8325
3	KDD.19		357,5		66137,5
4	KDD.30		400		74000
5	KDD.31		380		70300
6	KDD.32		360		66600
7	KDD.33		400		74000
8	KDX.8		80		14800
9	KDX.9		360		66600
					66 600

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.5	7127	210	182	38 259
2	KDD.16		30		5 466
3	KDD.19		210		38 259
4	KDX.8		40		7 287
5	KDX.9		180		32 793
					122 065

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	5578	350	1188	415800
2	KDD.19		80		95040
					510 840

Linia tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	torowisko	5170	930	5820	5 412 600

2	przejazdy	5175	83	10829	898 807
3	trakcja	7421	930	925	860 250
4	linia kablowa	7223	930	127	118 110
5	perony	5172	192	871	167 232
6	przejścia	5176	40	150	6 000

suma: 7 462 999

połowa łącznej kwoty z uwagi na
sąsiadujące plany:

3731500

Suma 5 022 754

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

1. Konkluzje

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 8. 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	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości 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
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 8). 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.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

1. Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.