

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Kobierzyńska**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

Autorzy opracowania

Paweł Mleczek

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Tadeusz Wielgus –
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	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu...10	
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	13
8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	18
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	19
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	19
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	19
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	20
4. Podatek od nieruchomości.....	20
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	23
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	24
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	26
IV. PODSUMOWANIE.....	28
1. Konkluzje	28
2. Zalecenia wynikające z prognozy	28

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kobierzyńska”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kobierzyńska”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”	9
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 „Kobierzyńska”	21
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”	22
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”	25
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”	25
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”	26
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kobierzyńska”	28

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 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 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 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 XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 5950)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kobierzyńska” 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 Łągowicach 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. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon przebiegu ulicy 8 Pułku Ułanów”**

Uchwała Nr CXV/1553/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „REJONU PRZEBIEGU ULICY 8 PUŁKU UŁANÓW” - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 616, poz. 4931 z dnia 26 listopada 2010 r.
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A – obszary Nr 91 i Nr 92**

UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA - ETAP A” - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561
7. **„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.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** III kwartał 2020 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 [7] 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 [7]. 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 planu położony jest we wschodniej części Dzielnicy VIII – Dębniki oraz częściowo w zachodniej części Dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki, w odległości ok. 4 km na południowy zachód od centrum Krakowa. Część obszaru znana jest jako Ruczaj (zwyczajowa nazwa). Obszar rozciąga się wzdłuż ul. Kobierzyńskiej (od ul. Rostworowskiego do ul. Torfowej). Powierzchnia obszaru wynosi 78 ha.

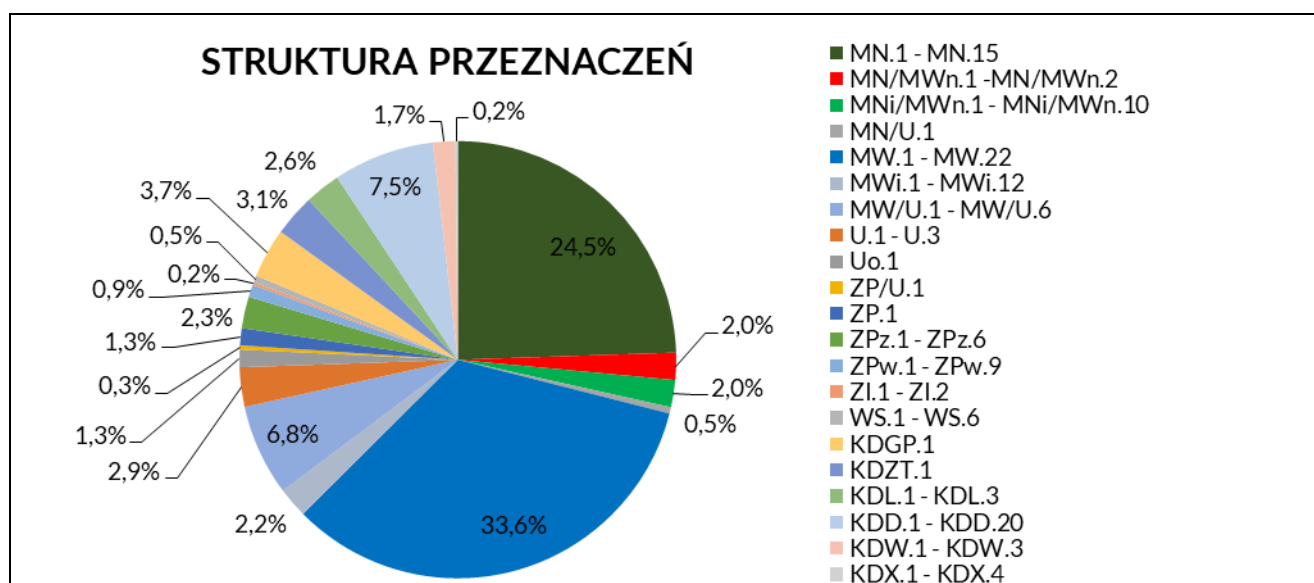
Granice obszaru wyznaczają:

- od północny: ul. Rostworowskiego,
- od zachodu: ul. Kobierzyńską, ul. Zalesie, następnie zachodnią granicą działek nr 174/1, 174/2;
- od południa: ul. Torfową, ul. Obozową,
- od wschodu: ul. Zbrojarzy, a następnie granicą planu miejscowego obszaru „Borek Fałęcki – Północ” oraz północną granicą działki 187/3.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kobierzyńska”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.15	18,87	24,5
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1 - MN/MWn.2	1,55	2,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub wielorodzinnej niskiej intensywności	MNi/MWn.1 - MNi/MWn.10	1,55	2,0
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1	0,36	0,5
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.22	25,89	33,6
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1 - MWi.12	1,72	2,2
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.6	5,21	6,8
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.3	2,25	2,9
Teren zabudowy usługowej- oświaty i wychowania	Uo.1	1,00	1,3
Teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej	ZP/U.1	0,24	0,3
Teren zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park	ZP.1	0,97	1,3
Tereny zieleni urządzonej pod skwery i zieleńce	ZPz.1 - ZPz.6	1,80	2,3
Tereny zieleni urządzonej pod zieleń towarzyszącą potokowi Młynny Kobierzyński	ZPw.1 - ZPw.9	0,71	0,9
Tereny zieleni izolacyjnej	ZI.1 - ZI.2	0,16	0,2
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.6	0,39	0,5
Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1	2,83	3,7
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDZT.1	2,39	3,1
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	2,03	2,6
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.20	5,77	7,5
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.3	1,28	1,7
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.4	0,13	0,2
		77,1	100,0

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



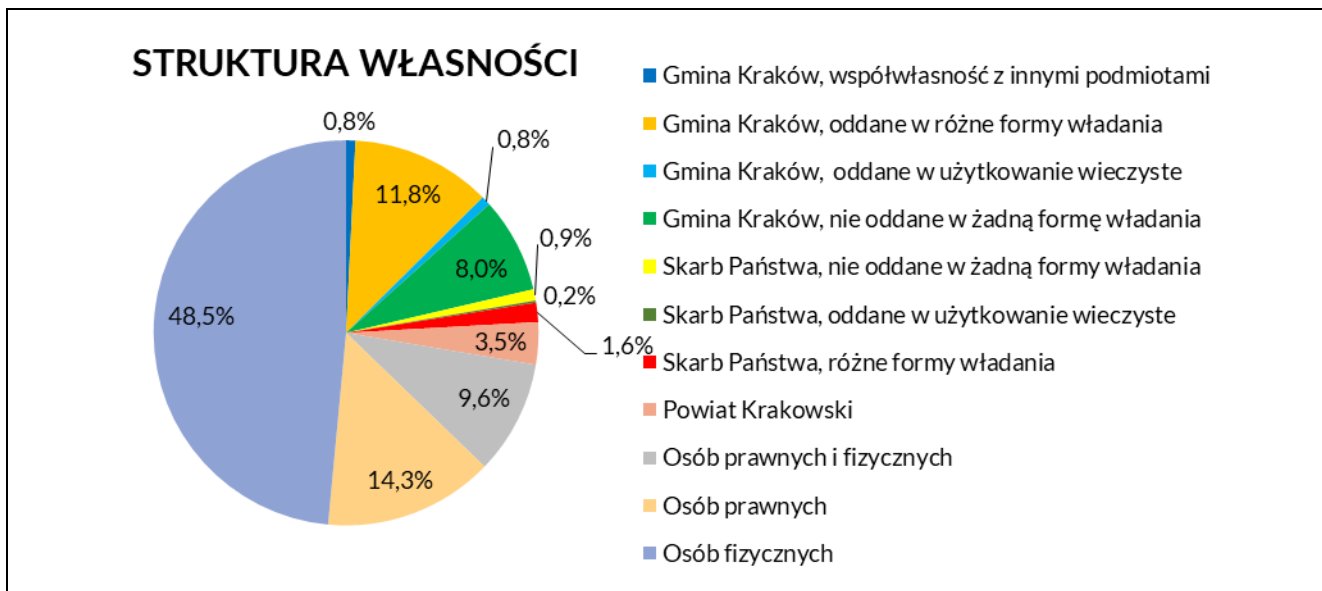
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kobierzyńska” przedstawia poniższa tabela.

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,61	0,8
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	9,20	11,8
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,61	0,8
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	6,25	8,0
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formy władania	0,74	0,9
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,14	0,2
Skarb Państwa, różne formy władania	1,26	1,6
Powiat Krakowski	2,77	3,5
Osób prawnych i fizycznych	7,46	9,6
Osób prawnych	11,15	14,3
Osób fizycznych	37,85	48,5
Suma	78,0	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że prawie połowę powierzchni obszaru planu tj. 37,8 ha (48,5%) stanowią nieruchomości osób fizycznych. Drugą grupę nieruchomości pod względem zajmowanej powierzchni stanowią działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania, zajmujące 9,8 ha (12,5% powierzchni obszaru).

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.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kobierzyńska” znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium: **nr 16 Ruczaj – Kobierzyn** oraz **nr 34 Borek Fałęcki**.

Funkcje terenu dla obszaru analizowanego, wskazane w Studium:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w

obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, 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.

[z KARTY JEDNOSTKI 16]

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

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe - do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla Ruczaj do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej (...) do przekształceń w centrum handlowo - rozrywkowe;
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej (...) do przekształceń;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Przemiaraki do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe (...) do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską (...) i ul. 8 Pułku Ułanów.

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

- Ochrona istniejących lokalnych przestrzeni publicznych;
- Zieleń nieurządzona lasu Borkowskiego do utrzymania;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

[z KARTY JEDNOSTKI 16]

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%;

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a także zabudowy blokowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

[z KARTY JEDNOSTKI 16]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, po wschodniej stronie ul. Pułku Ułanów do 36 m, a po wschodniej stronie ul. Pszczelnej do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m; a po wschodniej stronie ul. 8 Pułku Ułanów do 36 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20% (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30% (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30% (...);

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, w rejonie (...) ul. Zdunów do 12 m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20 %, (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie środowiska kulturowego:

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania (w północnej części obszaru).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych - integracji: obejmuje izolowane fragmenty m.in. zachowane układy urbanistyczne (w południowo – wschodniej części obszaru – rejon ul. Okrzei),
- Ochrony i kształtowania krajobrazu - (w południowo – wschodniej części obszaru – rejon ul. Zdunów).

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego:

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Korytarze ekologiczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Lasy.

W zakresie elementów komunikacji:

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - planowana Trasa Łągiwnicka - w klasie GP,
 - planowana ul. 8 Pułku Ułanów - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

W zakresie wytycznych zawartych na planszach K5-K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniami.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

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 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Obszar planu znajdował się w:

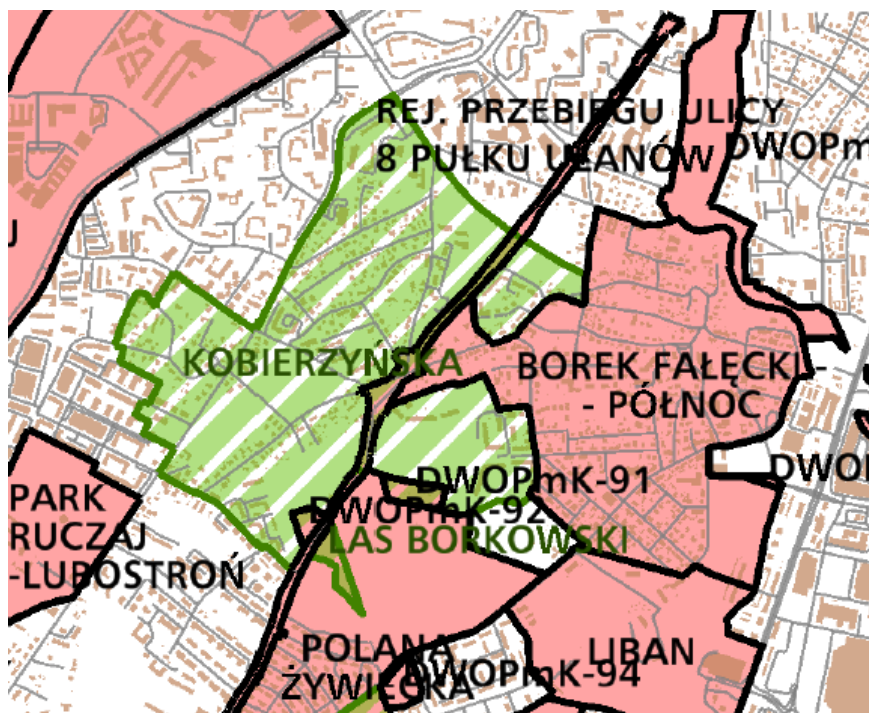
- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) 1.2-1.6 (**M.1**),

- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.85-1.2 (M.2),
- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.4-0.85 (M.3),
- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.4 (M.4),
- Obszarze Mieszkaniowo - Usługowym o intensywności mieszkaniowo - usługowej (netto) 1.4 - 1.9 (M1U),
- Obszarze Mieszkaniowo - Usługowym o intensywności mieszkaniowo - usługowej (netto) do 1.2-1.7 (M2U),
- Obszarze Usług Komercyjnych (UC),
- Obszarze Usług Publicznych (UP),
- Obszarze Produkcji i Zaplecza Technicznego (PS),
- Obszarze Leśnym (RL),
- Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (ZP),
- Obszarze Tras Komunikacyjnych (KT),
- Obszarze Urządzeń Komunikacyjnych (KU).

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

- „Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefie dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefie intensywności miejskiej” (nr 19),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów



Fragment mapy z obowiązującymi oraz sporządzanymi mpzp.

W granicach sporządzanego planu wyznaczono przebieg ul. 8 Pułku Ułanów, objętej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon przebiegu ulicy 8 Pułku Ułanów” (Uchwała Nr CXV/1553/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „REJONU PRZEBIEGU ULICY 8 PUŁKU UŁANÓW” - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 616, poz. 4931 z dnia 26 listopada 2010 r. - obowiązuje od dnia 27 grudnia 2010 r.)

Plan ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego związanej z poprawą standardów życia mieszkańców w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru Kobierzyn - Zalesie oraz Ruczaj - Zaborze, obecnie już intensywnie zainwestowanego. Inwestycje realizowane w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych prowadzą do rosnącego chaosu przestrzennego. Ulica o nazwie 8 Pułku Ułanów (nazywana dotychczas trasą Nowoobozową) w klasie technicznej drogi zbiorczej ma stanowić element rozwoju podstawowego układu drogowo-ulicznego Krakowa, niezbędny dla zapewnienia właściwego poziomu obsługi ruchu wewnętrznego, powiązania obszaru z układem komunikacyjnym Miasta oraz dla odciążenia istniejących dróg, w tym ul. Kobierzyńskiej. Rosnący napór deweloperski na tereny niezainwestowane może doprowadzić do sytuacji, w której korytarz planowanej trasy zostanie zabudowany. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli zabezpieczyć rezerwę terenu niezbędną dla realizacji planowanej drogi zbiorczej.

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

➤ **1.U, 2.U: TERENY USŁUG**

§ 16.

1. Wyznacza się **Tereny usług** - oznaczone symbolami - **1.U, 2.U** ustalając podstawowe przeznaczenie terenu pod lokalizację zabudowy usługowej.
2. W wyznaczonych terenach ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć:
 - 1) mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) wymagających spełnienia dodatkowych warunków w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu takich, jak przeznaczonych na cele: mieszkalne, stały pobyt dzieci i młodzieży, szpitale, domy opieki społecznej czy cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
3. W terenie oznaczonym **1.U** ustala się realizację obiektu usługowego przy następujących warunkach i zasadach zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość obiektu nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż **13,0 m**;
 - 2) nakaz zachowania na terenie inwestycji nie mniej niż **30%** powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) zakaz przekroczenia na terenie inwestycji wskaźnika powierzchni zabudowy - nie większy niż **40%**;
 - 4) lokalizacja obiektu przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na Rysunku Planu w rozumieniu zapisów **§ 6 ust. 1 pkt 4**;
 - 5) zakaz realizacji funkcji towarzyszących: garażowych i magazynowo-gospodarczych w obiektach wolnostojących, funkcje te należy rozwiązać wewnątrz obiektu usługowego: w parterze lub w kondygnacji podziemnej.
4. W terenie oznaczonym **2.U** ustala się realizację obiektów usługowych z dopuszczeniem realizacji funkcji towarzyszących: garażowych i magazynowo-gospodarczych w obiektach wolnostojących uzupełniających zagospodarowanie terenu lub rozwiązanych w budynku usługowym: w parterze lub w kondygnacji podziemnej przy następujących warunkach i zasadach zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż **9,0 m**;
 - 2) nakaz zachowania na terenie inwestycji nie mniej niż **30%** powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) zakaz przekroczenia na terenie inwestycji wskaźnika powierzchni zabudowy - nie większy niż **40%**;
 - 4) lokalizacja obiektów przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na Rysunku Planu w rozumieniu zapisów **§ 6 ust. 1 pkt 4**.
5. W terenach **1.U** i **2.U** dopuszcza się lokalizowanie wielkogabarytowych urządzeń reklamowych w rozumieniu zapisów **§ 5 ust. 1 pkt 10**.

➤ **KD: TERENY KOMUNIKACJI**

§ 17.

1. Wyznacza się **Tereny komunikacji** – oznaczone symbolem – **KD**, ustalając podstawowe przeznaczenie terenu pod lokalizację **dróg publicznych**:
 - 1) **dróg klasy zbiorczej**, oznaczonych symbolem **1.KD/Z**, **2.KD/Z** oraz **3.KD/Z/GP** (droga klasy zbiorczej w terenie węzła z Trasą Łagiewnicką);
 - 2) **drogi klasy lokalnej**, oznaczonej symbolem **1.KD/L**.
2. Dla poszczególnych dróg ustala się rezerwy terenu, wyznaczone na Rysunku Planu liniami rozgraniczającymi.
3. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg mogą być:
 - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki, perony i zadaszenia przystankowe;
 - 2) urządzenia techniczne dróg, takie jak: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, rowy odwadniające, konstrukcje mostowe, przepusty.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków autobusowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych funkcjonalnie z drogami.
5. W wyznaczonych terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń obiektów drogowych i infrastruktury technicznej.

➤ **KDW: TEREN KOMUNIKACJI**

§ 18.

1. Wyznacza się Teren komunikacji, oznaczony symbolem – **1.KDW**, ustalając podstawowe przeznaczenie terenu pod lokalizację drogi wewnętrznej.
2. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg mogą być:
 - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie i chodniki (bez konieczności ich wydzielania), pasy i zatoki postojowe, ścieżki rowerowe;
 - 2) urządzenia techniczne dróg takie jak: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, przepusty.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych parterowych takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej z możliwością umieszczania na tych obiektach wyłącznie szyldów informujących o prowadzonej w tym miejscu działalności;
 - 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami.
4. W wyznaczonym terenie ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń.

W południowo – wschodniej części obszaru planu, w rejonie ul. Obozowej i Lasu Borkowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A – obszary **Nr 91** i **Nr 92** (UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA - ETAP A” - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561 - obowiązuje od dnia 18 października 2018 r.).

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

➤ **91.ZP.1: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**

§ 28.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **10.ZP.1**, **26.ZP.1**, **31.ZP.1**, **42.ZP.1**, **42.ZP.2**, **42.ZP.3**, **42.ZP.4**, **42.ZP.5**, **43.ZP.1**, **46.ZP.1**, **46.ZP.2**, **47.ZP.1**, **48.ZP.1**, **49.ZP.1**, **50.ZP.1**, **51.ZP.1**, **52.ZP.1**, **52.ZP.2**, **53.ZP.1**, **64.ZP.1**, **65.ZP.1**, **71.ZP.1**, **80.ZP.1**, **80.ZP.2**, **80.ZP.3**, **80.ZP.4**, **83.ZP.1**, **84.ZP.1**, **84.ZP.2**, **85.ZP.1**, **85.ZP.2**, **85.ZP.3**, **85.ZP.4**, **85.ZP.5**, **88.ZP.1**, **91.ZP.1**, **99.ZP.1**, **99.ZP.2**, **99.ZP.3**, **100.ZP.1**, **100.ZP.2**, **107.ZP.1**, **121.ZP.1**, **121.ZP.2**, **121.ZP.3**, **121.ZP.4**, **122.ZP.1**, **122.ZP.2**, **127.ZP.1**, **128.ZP.1**, **130.ZP.1**, **137.ZP.1**,

139.ZP.1, 141.ZP.1, 141.ZP.2, 142.ZP.1, 144.ZP.1, 148.ZP.1, 149.ZP.1, 158.ZP.1, 171.ZP.1, 171.ZP.2, 171.ZP.3, 172.ZP.1, 172.ZP.2, 172.ZP.3, 187.ZP.1, 191.ZP.1, 193.ZP.1, 194.ZP.1, 196.ZP.1, 197.ZP.1, 197.ZP.2, 199.ZP.1, 199.ZP.2, 200.ZP.1, 200.ZP.2, 201.ZP.1, 202.ZP.1, 205.ZP.1, 208.ZP.1, 214.ZP.1, o podstawowym przeznaczeniu **pod publicznie dostępne parki**.

2. Zakaz lokalizacji budynków w terenach: 10.ZP.1, 26.ZP.1, 42.ZP.1, 42.ZP.2, 46.ZP.1, 53.ZP.1, 64.ZP.1, 65.ZP.1, 71.ZP.1, 80.ZP.2, 85.ZP.2, 85.ZP.3, 85.ZP.4, 99.ZP.1, 121.ZP.2, 121.ZP.1, 122.ZP.1, 122.ZP.2, 137.ZP.1, 142.ZP.1, 144.ZP.1, 158.ZP.1, 171.ZP.2, 171.ZP.3, 172.ZP.3, 194.ZP.1.

3. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację z wyłączeniem terenów 85.ZP.2 i 85.ZP.3:

- 1) urzędzeń sportu i rekreacji w szczególności takich jak: boiska, skateparki;
- 2) ogródków jordanowskich;
- 3) placów zabaw;
- 4) wybiegów dla psów;
- 5) pomostów;
- 6) amfiteatrów;
- 7) miejsc parkingowych;
- 8) urzędzeń wodnych – stawów, oczek wodnych wraz z pomostami i mostkami;
- 9) placów z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi;
- 10) obiektów budowlanych obsługujących tereny zieleni, takich jak:
 - a) wypożyczalnie sprzętu sportowego,
 - b) kawiarnie,
 - c) sanitariaty,
 - d) przebieralnie,
 - e) altany,
 - f) tężnie solankowe.

4. W terenach: 84.ZP.1, 85.ZP.2, 85.ZP.3, 91.ZP.1, 99.ZP.2, 99.ZP.3, 121.ZP.1, 142.ZP.1, 200.ZP.1 dopuszcza się zalesienia.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,2;
- 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenów: 10.ZP.1, 26.ZP.1, 31.ZP.1, 43.ZP.1, 46.ZP.1, 46.ZP.2, 48.ZP.1, 49.ZP.1, 50.ZP.1, 53.ZP.1, 71.ZP.1, 85.ZP.3, 91.ZP.1, 99.ZP.1, 99.ZP.2, 99.ZP.3, 121.ZP.1, 121.ZP.2, 121.ZP.3, 121.ZP.4, 122.ZP.1, 122.ZP.2, 127.ZP.1, 128.ZP.1, 130.ZP.1, 137.ZP.1, 139.ZP.1, 141.ZP.1, 141.ZP.2, 158.ZP.1, 171.ZP.1, 171.ZP.2, 171.ZP.3, 172.ZP.1, 172.ZP.2, 172.ZP.3, 191.ZP.1, 193.ZP.1, 194.ZP.1, 196.ZP.1, 197.ZP.1, 197.ZP.2, 200.ZP.1, 200.ZP.2, 201.ZP.1, 202.ZP.1, 205.ZP.1, 208.ZP.1, 214.ZP.1: 90%,
 - b) dla terenów: 42.ZP.1, 42.ZP.2, 42.ZP.3, 42.ZP.4, 42.ZP.5, 47.ZP.1, 64.ZP.1, 65.ZP.1, 80.ZP.1, 80.ZP.2, 80.ZP.3, 80.ZP.4, 84.ZP.1, 84.ZP.2, 84.ZP.3, 84.ZP.4, 85.ZP.1, 85.ZP.2, 85.ZP.4, 85.ZP.5, 88.ZP.1, 142.ZP.1, 144.ZP.1, 148.ZP.1, 149.ZP.1, 199.ZP.1, 199.ZP.2: 80%,
 - c) dla terenów: 51.ZP.1, 52.ZP.1, 52.ZP.2, 187.ZP.1: 60%,
 - d) dla terenu 83.ZP.1: 80%, a w przypadku realizacji Kanału Krakowskiego: 60%;

3) maksymalną wysokość zabudowy: 5m;

chyba, że inne parametry oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w dalszych zapisach.

6. (...)

➤ **92.ZPz.1: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**

§ 29.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: 46.ZPz.1, 54.ZPz.1, 81.ZPz.1, 82.ZPz.1, 82.ZPz.2, 92.ZPz.1, 106.ZPz.1, 122.ZPz.1, 127.ZPz.1, 127.ZPz.2, 140.ZPz.1, 147.ZPz.1, 149.ZPz.1, 149.ZPz.2, 171.ZPz.1, 194.ZPz.1, 199.ZPz.1, 203.ZPz.1, o podstawowym przeznaczeniu **pod skwery, zieleńce**.

1. Zakaz lokalizacji budynków w terenach: 106.ZPz.1, 194.ZPz.1, 203.ZPz.1.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) urzędzeń sportu i rekreacji w szczególności takich jak: boiska, skateparki;
- 2) ogródków jordanowskich;
- 3) wybiegów dla psów;
- 4) placów zabaw;
- 5) amfiteatrów;

- 6) miejsc parkingowych;
 - 7) urządzeń wodnych – stawów, oczek wodnych wraz z pomostami i mostkami;
 - 8) placów z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi;
 - 9) obiektów budowlanych obsługujących tereny zieleni, takich jak:
 - a) wypożyczalnie sprzętu sportowego,
 - b) kawiarnie,
 - c) cukiernie,
 - d) sanitariaty,
 - e) altany;
 - 10) dla obiektów o których mowa w pkt 9 ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 100m².
3. Zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów określonych w ust. 3 pkt 9.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 90% za wyjątkiem:
 - a) terenów: **106.ZPz.1, 147.ZPz.1, 149.ZPz.1, 149.ZPz.2, 199.ZPz.1**: 80%;
 - b) terenów: **81.ZPz.1, 82.ZPz.1, 82.ZPz.2**: 80%, a w przypadku realizacji Kanału Krakowskiego: 60%.
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,02 z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek nr: 57/7 obr. 61 Podgórze, 52/46 obr. 2 Nowa Huta: 0,5;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5m.

➤ **92.ZI.1: TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ**

§ 41.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone symbolami: **27.ZI.1, 27.ZI.2, 28.ZI.1, 33.ZI.1, 40.ZI.1, 40.ZI.2, 45.ZI.1, 45.ZI.2, 45.ZI.3, 47.ZI.1, 47.ZI.2, 50.ZI.1, 56.ZI.1, 56.ZI.2, 56.ZI.3, 56.ZI.4, 57.ZI.1, 57.ZI.2, 57.ZI.3, 73.ZI.1, 75.ZI.1, 76.ZI.1, 81.ZI.1, 82.ZI.1, 83.ZI.1, 83.ZI.2, 84.ZI.1, 84.ZI.2, 84.ZI.3, 84.ZI.4, 84.ZI.5, 86.ZI.1, 87.ZI.1, 87.ZI.2, 92.ZI.1, 102.ZI.1, 104.ZI.1, 104.ZI.2, 107.ZI.1, 108.ZI.1, 108.ZI.2, 109.ZI.1, 116.ZI.1, 116.ZI.2, 117.ZI.1, 118.ZI.1, 119.ZI.1, 119.ZI.2, 120.ZI.1, 120.ZI.2, 120.ZI.3, 132.ZI.1, 144.ZI.1, 147.ZI.1, 148.ZI.1, 153.ZI.1, 153.ZI.2, 160.ZI.1, 160.ZI.2, 160.ZI.3, 160.ZI.4, 163.ZI.1, 170.ZI.1, 172.ZI.1, 185.ZI.1, 188.ZI.1, 192.ZI.1, 192.ZI.2, 213.ZI.1, 214.ZI.1, 215.ZI.1**, o podstawowym przeznaczeniu **pod zielenią izolacyjną**.
2. W zakresie sposobu kształtowania i zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5m;
 - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90% za wyjątkiem:
 - a) terenu **185.ZI.1**: 70%;
 - b) terenów: **47.ZI.1, 47.ZI.2, 56.ZI.1, 56.ZI.2, 56.ZI.3, 56.ZI.4, 57.ZI.1, 57.ZI.2, 57.ZI.3, 84.ZI.1, 84.ZI.2, 84.ZI.3, 84.ZI.4, 84.ZI.5, 86.ZI.1, 87.ZI.1, 87.ZI.2, 107.ZI.1, 108.ZI.1, 108.ZI.2, 132.ZI.1, 144.ZI.1, 147.ZI.1, 148.ZI.1, 192.ZI.1, 192.ZI.2**: 80%;
 - c) terenów **81.ZI.1, 82.ZI.1, 83.ZI.1, 83.ZI.2**: 80%, a w przypadku realizacji Kanału Krakowskiego: 60%.
3. Dopuszcza się zalesienia.

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 31-35 oraz 42 i 43 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2013 - 2020. 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 rozszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów pieniężnych związanych z naliczeniem opłaty planistycznej 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 XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 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 – 0,99 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,*
- d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,36 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 poz. 802 i 1086), 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 – 3,28 zł od 1 m² powierzchni,*
- g) *pozostałych – 0,52 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,85 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 24,84 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.) – 12,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,02 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) 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 2020 r. poz. 326 i 568) – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,37 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,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 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 „Kobierzyńska”

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]
MN/U.1		1,0	0,7	0	0,85	0
				0	24,84	0
MW/U.1	568	1,2	0,7	382	0,85	324
				95	24,84	2 370
MW/U.3	764	1,5	0,7	642	0,85	545
				160	24,84	3 985
MW/U.6	11 779	1,5	0,7	9 894	0,85	8 410
				2 474	24,84	61 444
U.1	627	2,0	0,7	878	24,84	21 805
U.2	4 518	2,5	0,7	7 907	24,84	196 397
U.3	5 278	1,0	0,7	3 695	24,84	91 774
MN/MWn.1	3 020	1,8	0,7	3 805	0,85	3 234
MN/MWn.2	3 225	1,8	0,7	4 064	0,85	3 454

MNi/MWn.6	375	1,0	0,7	263	0,85	223
MNi/MWn.7	707	1,0	0,7	495	0,85	421
MNi/MWn.8	924	1,0	0,7	647	0,85	550
MWi.9	201	1,2	0,7	169	0,85	144
MW.8	27 490	1,5	0,7	28 865	0,85	24 535
MW.10	720	1,6	0,7	806	0,85	685
MW.11	22 178	1,2	0,7	18 630	0,85	15 835
MW.12	10 143	1,2	0,7	8 520	0,85	7 242
MW.14	22 120	1,8	0,7	27 871	0,85	23 691
MW.15	13 093	3,0	0,7	27 495	0,85	23 371
MW.16	10 924	1,8	0,7	13 764	0,85	11 700
MN.1	3 858	1,0	0,7	2 701	0,85	2 296
MN.2	2 548	1,0	0,7	1 784	0,85	1 516
MN.3	3 269	1,0	0,7	2 288	0,85	1 945
MN.4	3 688	1,0	0,7	2 582	0,85	2 194
MN.6	4 317	1,0	0,7	3 022	0,85	2 569
MN.7	1 769	1,0	0,7	1 238	0,85	1 053
MN.8	4 308	1,0	0,7	3 016	0,85	2 563
MN.9	4 671	1,0	0,7	3 270	0,85	2 779
MN.10	477	1,0	0,7	334	0,85	284
MN.11	9 945	1,0	0,7	6 962	0,85	5 917
MN.14	748	1,0	0,7	524	0,85	445
Razem	178 252			189 238		525 701

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.3	42	350	14 700
MW.5	33	350	11 550
MW.8	154	350	53 900
MW.9	160	350	56 000
MW.10	10	350	3 500
MWi.3	42	350	14 700

MWi.5	7	350	2 450
MWi.12	123	350	43 050
MN.1	14	300	4 200
MN.3	1 365	400	546 000
MN.4	40	300	12 000
MN.8	57	300	17 100
MN.9	122	300	36 600
MN.11	251	300	75 300
MN.13	86	300	25 800
MNi/MWn.8	289	400	115 600
MW/U.6	6 347	1200	7 616 400
U.2	4 491	1000	4 491 000
Razem:	13 633		13 139 850

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 13,1 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 „Kobierzyńska” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kobierzyńska” 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.

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 przeznaczonej 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.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 3,57 ha pod drogi publiczne oraz 0,97 ha pod zieleni. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 16,2 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.1	487	400	194 800
KDZT.1	10 069	400	4 027 600
KDZT.2	435	400	174 000
KDL.1	572	400	228 800
KDL.2	375	400	150 000
KDL.3	113	400	45 200
KDD.1	344	400	137 600
KDD.2	267	400	106 800
KDD.3	843	400	337 200
KDD.4	1 250	400	500 000
KDD.5	1 083	400	433 200
KDD.6	2 876	400	1 150 400
KDD.7	3 725	400	1 490 000
KDD.8	530	400	212 000
KDD.9	1 520	400	608 000
KDD.10	24	400	9 600
KDD.11	368	400	147 200
KDD.13	454	400	181 600
KDD.14	187	400	74 800
KDD.15	957	400	382 800
KDD.16	1 833	400	733 200
KDD.17	941	400	376 400
KDD.18	5 487	400	2 194 800
KDD.19	387	400	154 800
KDD.20	114	400	45 600
KDX.1	246	350	86 100
KDX.3	262	350	91 700
Razem:	35 749		14 274 200

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	9 693	200	1 938 600
Razem:	9 693		1 938 600

Suma:	16 212 800
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kobierzyńska” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

Z analizy wyłączonego układ drogowy „ponadlokalny” tzn. budowę Trasy Łagiewnickiej (m.in. KDGP.1) oraz budowę ul. 8 Pułku Ułanów (KDZT.1) przyjmując, iż są one już planowane/realizowane/finansowane niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego. W tym zakresie uwzględniono jedynie koszty wykupu nieruchomości w tych terenach.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – III kwartał 2020 r.

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-311	1 030	291	299 730
2	KDD.3		900		261 900
3	KDD.6		1 950		567 450
4	KDD.10		850		247 350
5	KDD.16		750		218 250
6	KDD.17		500		145 500
7	KDD.18		1 600		465 600
8	KDD.20		1 300		378 300
					2 584 080

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	390	209	81 510
2	KDD.1		810		169 290
3	KDD.2		300		62 700
4	KDD.3		360		75 240
5	KDD.6		2 100		438 900
6	KDD.10		300		62 700
7	KDD.16		500		104 500
8	KDD.17		300		62 700
9	KDD.18		1 200		250 800
10	KDD.20		520		108 680
11	KDX.3		210		43 890
12	KDX.4		110		22 990
					1 483 900

Obiekty inżynierskie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.16	2141-131	11	35 844	394 284
2	KDD.18		17		609 348
3	KDD.18		17		609 348
					1 612 980

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-826	440	189	83 361
2	KDD.2		150		28 419
3	KDD.3		180		34 102
4	KDD.6		440		83 361
5	KDD.10		160		30 313
6	KDD.11		100		18 946
7	KDD.16		140		26 524
8	KDD.17		70		13 262
9	KDD.18		380		71 994
10	KDD.20		260		49 259
11	KDX.3		50		9 473
12	KDX.4		40		7 578
					456 591

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-815	480	1324	635 520
2	KDD.2		180		238 320
3	KDD.3		200		264 800
4	KDD.6		480		635 520
5	KDD.10		180		238 320
6	KDD.11		120		158 880
7	KDD.16		180		238 320
8	KDD.17		100		132 400
9	KDD.18		400		529 600
10	KDD.20		300		397 200
					3 468 880

suma	9 606 431
-------------	------------------

IV. PODSUMOWANIE

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 „Kobierzyńska”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 702 133					-2 702 133
2	2 702 133				6 569 925	3 867 792
3	2 702 133	1 921 286	0		6 569 925	1 946 505
4	2 702 133	1 921 286	0			-4 623 420
5	2 702 133	1 921 286	0	105 140		-4 518 280
6	2 702 133	1 921 286		157 710		-4 465 709
7		1 921 286		262 850		-1 658 436
8				525 701		525 701
9				525 701		525 701
10				525 701		525 701
	16 212 800	9 606 431	0	2 102 802	13 139 850	-10 576 579

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 10,6 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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.