



**UCHWAŁA NR/.../..
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia września 2021 r.**

w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przyjętych wskaźników stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1

1. Proponuje się dokonanie niezbędnych analiz w opracowywanych, uchwalonych i obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w procedowanych oraz wydawanych postępowaniach o ustalenie warunków zabudowy pod kątem powstawania budynków na wynajem lokali mieszkalnych lub zamieszkania czasowego w postaci najmu instytucjonalnego, gdy tereny te są przeznaczone pod usługi.
2. Proponuje się, aby szczególnej analizie poddane były tereny wyznaczone w planach miejscowych jako usługowe, handlu wielkopowierzchniowego oraz usługowo produkcyjne jak również wyznaczone jako zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa (zazwyczaj oznaczone symbolem MW/U) w zakresie przeznaczenia usługowego

§ 2

1. Proponuje się, aby analizy były prowadzone w kierunku ustalenie występowania inwestycji lub potencjalnego pojawienia się inwestycji polegających na budowie obiektów z możliwością wynajmowania lokali niemieszkalnych lub przeznaczonych na inny cel, a służących do wynajmowania na pobyt czasowy.
2. Właściwym byłoby, aby celem analizy będzie określenie na nowo m.in. następujących parametrów:
 - a) ustalenie zasad obsługi parkingowej określającej:
 - minimalną ilość miejsc parkingowych,
 - minimalną liczbę stanowisk postojowych rowerów,
 - b) wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźników powierzchni do zainwestowania,
 - d) wskaźników intensywności zabudowy,
 - e) lokalizacji dopuszczonej zabudowy usługowej pod kątem uciążliwości otoczenia.

§ 3

Proponuje się aby Prezydent Miasta Krakowa w terminie do dnia 30 grudnia 2021 r. dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 4

Proponuje się aby Prezydent Miasta Krakowa w terminie do dnia 30 listopada 2021 r. dokonał analizy oraz przedstawił projekt uchwały zmieniającą uchwałę nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z 29 sierpnia 2012 roku ws przyjęcia programu parkingowego dla miasta Krakowa – szczególnie

w zakresie punktu 4.3 „Wytyczne w zakresie określenia liczby miejsc postojowych, wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych na terenie miasta Krakowa”.

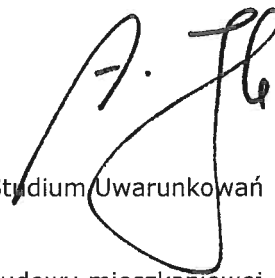
§ 5

W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości natury interpretacyjnej zapisy zawarte w niniejszej uchwale należy rozumieć wyłącznie oraz jedynie jako wytyczną, zalecenie, sugestię, cel, priorytet czy też wskazówkę o charakterze ogólnym skierowane przez Radę Miasta Krakowa do Prezydenta Miasta Krakowa, co, niezależnie od innych możliwych interpretacji, stanowi wykładnię autentyczną, posiadającą formalną moc wiążącą, co do norm przez siebie uchwalonych, dokonana przez Radę Miasta Krakowa jako organ stanowiący Gminy Miejskiej Kraków.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W. Wiewu
Klub KO



UZASADNIENIE

W planach miejscowych uchwalanych w Krakowie, zgodnie z obowiązującym Studium/Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

- w obszarach wyznaczonych pod U – czyli usługi – jest zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w tym wielorodzinnej.
- obszarach wyznaczonych w Studium jako UM jest możliwość lokalizowania obiektów usługowych na równych zasadach co obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych.
- obszarach wyznaczonych w Studium jako UP dla obszaru w Rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach.
- obszarach wyznaczonych w Studium jako UH jest możliwość lokalizacji budynków usługowych.
- w obszarach wyznaczonych w Studium jako PU jest możliwość lokalizacji budynków usługowych.

We wszystkich tych przeznaczeniach terenu mogą powstać budynki usługowe w tym: hotele, domy studenckie, internaty, pensjonaty, domy wypoczynkowe.

Szczególna dysproporcja występuje w minimalnej powierzchni czynnej biologicznie, wskaźniku intensywności zabudowy oraz w minimalnej ilości miejsc parkingowych i postojowych (zał. nr 1).

Tymczasem dokonana w ostatnich dniach transakcja zakupu przez fundusz inwestycyjny 132 lokali inwestycyjnych w budynku wybudowanym na terenach przeznaczonych pod U – usługi, z przeznaczeniem na przygotowane mieszkań na wynajem. Potwierdza rozwój nowego trendu na rynku nieruchomości w największych aglomeracjach w tym w Krakowie. Budynek został wybudowany zgodnie z kategoryzacją budynków jako budynek Kategorii XIV – czyli budynki zakwaterowania

Pod względem formalno-prawnym
opiniuję bez uwag.

RADCA PRAWNY

Piotr Łanoszka
Kr-1229

turystycznego i rekreacyjnego (hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne). Zakupiony budynek został wybudowany na wskaźnikach typowych dla budynków usługowym m.in. posiada 89 miejsc parkingowych co daje wskaźnik 0,67 mp na 1 mieszkanie.

Podobna sytuacja ma miejsce w inwestycji przy ul. Langiewicza gdzie wybudowano budynek wg Kategorii XVI – budynki biurowe i konferencyjne, a sprzedawany był jako lokale inwestycyjne. Podobna sytuacja ma miejsce w inwestycji przy ul. Saskiej gdzie „lokale inwestycyjne” mają powierzchnię 18,17 – 18.51 m kw. i są przeznaczona do zamieszkania lub wynajęcia. Wszystkie te lokale mają naliczoną stawkę VAT na poziomie 23%.

Innym zagadnieniem z zakresu zmian trendów na rynku nieruchomości są prywatne akademiki budowane na terenie Gminy. Tu również powinno się przeanalizować wskaźniki.

Eksperci Cushman & Wakefield przewidują, że ta wczesna faza rozwoju polskiego sektora PRS (ang. *Private Rented Sector*) w Polsce potrwa około 12 miesięcy, a proces osiągnięcia dojrzałości z pewnością nieco dłużej.

W Danii na sektor najmu instytucjonalnego przypada prawie 50 proc. rocznego wolumenu transakcji na rynku nieruchomości. Tymczasem udział sektora mieszkań na wynajem w całym rynku inwestycyjnym w naszym regionie wynosi obecnie niecałe 5 proc., z tendencją wzrostu do 10 proc. w najbliższych latach. W Polsce mieszkania na wynajem stanowią szacunkowo ok. 15 proc. całkowitych zasobów mieszkaniowych (2,3 mln z 14,8 mln mieszkań). Większość jest w rękach prywatnych lub gmin. Liczba mieszkań planowanych lub będących w budowie z przeznaczeniem na wynajem szacowana jest na 35 tys., z czego ok. 10-15 proc. zostanie oddanych do użytku na przestrzeni najbliższych 12-18 miesięcy. Na rozwój sektora PRS wpływają zmiany demograficzne, ekonomiczne i społeczne (za *Cushman & Wakefield*).

Wimicndy
Klubu KO
A. JB

PROGRAM OBSŁUGI PARKINGOWEJ DLA MIASTA KRAKOWA

Tabela 10. Wskaźniki liczby miejsc postojowych w obszarze ograniczeń i poza ograniczeniami

Lp.	Rodzaj obiektu	Podstawa wskaźnika	Wskaźnik liczby miejsc postojowych			Wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów *
			w obszarze ograniczeń		poza ograniczeniami	
			min	max		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budynki mieszkalne w zabudowie:					
a	jednorodzinnej	1 dom	1	2	2	-
b	wielorodzinnej	1 mieszkanie	0,5	1	1,2	0,5
2.	Budynki zamieszkania zbiorowego:					
a	hotele	100 pokoi	3	7	10	**
b	domy studenckie	100 łóżek	3	7	20	30
c	internaty, domy dziecka	100 łóżek	2	5	10	**
d	pensjonaty, domy wypoczynkowe	100 łóżek	3	7	20	15
e	domy rencistów	100 łóżek	2	5	12	-
f	domy zakonne	1 dom	2	5	10	-
g	koszary, zakłady karne	100 zatrudnionych	-	-	20	-
3.	Budynki użyteczności publicznej:					
a	administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości	1000 m ² pow. użytkowej	5	10	20	10
b	kultury: teatry, kina, sale koncertowe	100 widzów (miejsc siedzących)	12	20	25	5
c	kultury: sale wystawowe, muzea	100 odwiedzających (jednocześnie)	10	20	25	-
d	kultu religijnego	100 uczestników (jednocześnie)	3	7	10	-
e	oświaty	100 zatrudnionych	5	10	20	-

PROGRAM OBSŁUGI PARKINGOWEJ DLA MIASTA KRAKOWA

f	szkolnictwa wyższego, nauki dodatkowo, jeśli ze studentami	100 zatrudnionych	5	10	20	**
g	opieki zdrowotnej	100 studentów	2	5	10	
h	opieki społecznej i socjalnej	100 łóżek	7	15	30	5
i	obsługi bankowej	100 zatrudnionych	5	10	20	-
j	handlu: obiekty powyżej 2000 m ² pow. sprzedaży	1000 m ² pow. sprzedaży	-	-	50	5
k	handlu: obiekty 2000 m ² pow. sprzedaży i niżej	1000 m ² pow. sprzedaży	10	20	30	10
l	gastroonomii	100 miejsc konsumpcyjnych	3	7	25	10
m	innych usług	100 zatrudnionych	5	10	20	5
4.	Budynki biur	1000 m ² pow. użytkowej	5	10	30	10
5.	Zakłady produkcyjne, centra logistyczne	100 zatrudnionych	5	10	30	5
6.	Obiekty sportowe:					
a	obiekty (stadiony, hale) poniżej 5 tys. widzów	100 widzów (miejsc siedzących)	3	7	15	1
b	obiekty lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska itp.)	100 użytkowników jednocześnie	5	10	30	5
7.	Cmentarze	1 ha (pow. brutto)	-	-	10	10

* nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dany rodzaj obiektu

** do decyzji inwestora

Źródło: opracowanie własne