

Załącznik nr III  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
**Wydział Planowania Przestrzennego**  
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Zakamycze**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, czerwiec 2023 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczo  
Agnieszka Barnaś  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Jacek Burnóg –  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
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 obowiązujących miejscowych planów .....	15
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	19
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	20
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>21</b>
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 .....	23
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	25
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	26
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>	<b>27</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	27
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	28
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>30</b>
1. Konkluzje.....	30
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	31

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zakamycze”.....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zakamycze” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zakamycze” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zakamycze” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze” .....	22
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze” .....	24
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminy w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze” .....	25
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze” .....	28
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze” .....	29
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zakamycze” .....	30

# 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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 2023 r. poz. 537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 2021 r. poz. 555 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 7645)

## **2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy**

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zakamycze” 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. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Zakamycze” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 17, 21, 23, 24),**  
Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
7. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Otoczenie Lasu Wolskiego”**  
Uchwała NR CVIII/1090/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 kwietnia 2006 r.
8. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Fortu Skala”**  
Uchwała Nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r.
9. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Fortu Skala II”**  
Uchwała Nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.
10. **„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.
11. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 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 [10] 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 [10]. 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, o powierzchni ok. 235,4 ha, położony jest w zachodniej części miasta (ok. 7 km od centrum), na terenie Dzielnicy VII Zwierzyniec. Obejmuje swym zasięgiem teren dawnych wsi Chełm i Olszanica, położonych na skraju Lasu Wolskiego. Obszar sąsiaduje z Wolą Justowską, Bielaniem oraz Kryspinowem na terenie Gminy Liszki.

Granice obszaru wyznaczają:

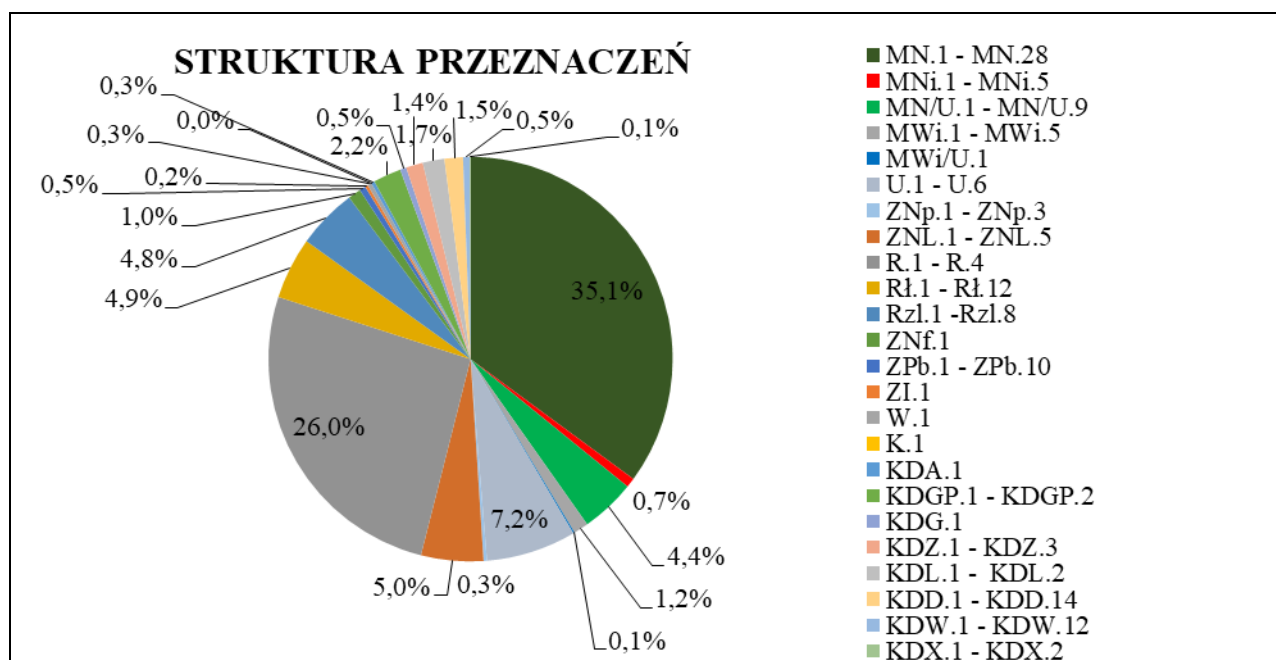
- od północy: ul. Olszanicką oraz Chełmską,
- od zachodu: zachodnią granicą miasta Kraków z gminą Liszki;
- od południowego wschodu: fragmentem ul. Zakamycze oraz południową granicą wyznaczonego w Studium Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zakamycze”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 - MN.28</b>	82,60	35,09
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	<b>MNi.1 - MNi.5</b>	1,76	0,75
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	<b>MN/U.1 - MN/U.9</b>	10,29	4,37
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	<b>MWi.1 - MWi.5</b>	2,79	1,19
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej	<b>MWi/U.1</b>	0,27	0,11
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.6</b>	16,94	7,20
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod publicznie dostępny skwer i pod publicznie dostępny park i skwer	<b>ZNp.1 - ZNp.3</b>	0,64	0,27
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod lasy	<b>ZNL.1 - ZNL.5</b>	11,73	4,98
Tereny rolnicze - pod grunty rolne	<b>R.1 - R.4</b>	61,25	26,02
Tereny rolnicze - pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia	<b>Rł.1 - Rł.12</b>	11,61	4,93
Tereny rolnicze - pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zalesienia	<b>Rzl.1 -Rzl.8</b>	11,36	
Teren zieleni z obiektem fortu w parku krajobrazowym	<b>ZNf.1</b>	2,42	1,03
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym	<b>ZPb.1 - ZPb.10</b>	1,17	0,50
Teren zieleni izolacyjnej	<b>ZI.1</b>	0,55	0,23
Teren infrastruktury technicznej	<b>W.1</b>	0,74	0,31
Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja	<b>K.1</b>	0,01	0,00
Teren drogi publicznej - klasy autostrady	<b>KDA.1</b>	0,67	0,28
Tereny dróg publicznych - klasy głównej przyspieszonej	<b>KDGP.1 - KDGP.2</b>	5,25	2,23
Teren drogi publicznej - klasy głównej	<b>KDG.1</b>	1,18	0,50
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	<b>KDZ.1 - KDZ.3</b>	3,19	1,36
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.2</b>	4,08	1,73
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.14</b>	3,47	1,47
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.12</b>	1,26	0,54
Teren ciągu pieszego	<b>KDX.1 - KDX.2</b>	0,16	0,07
		235,39	95,2



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



## 5. Struktura własności

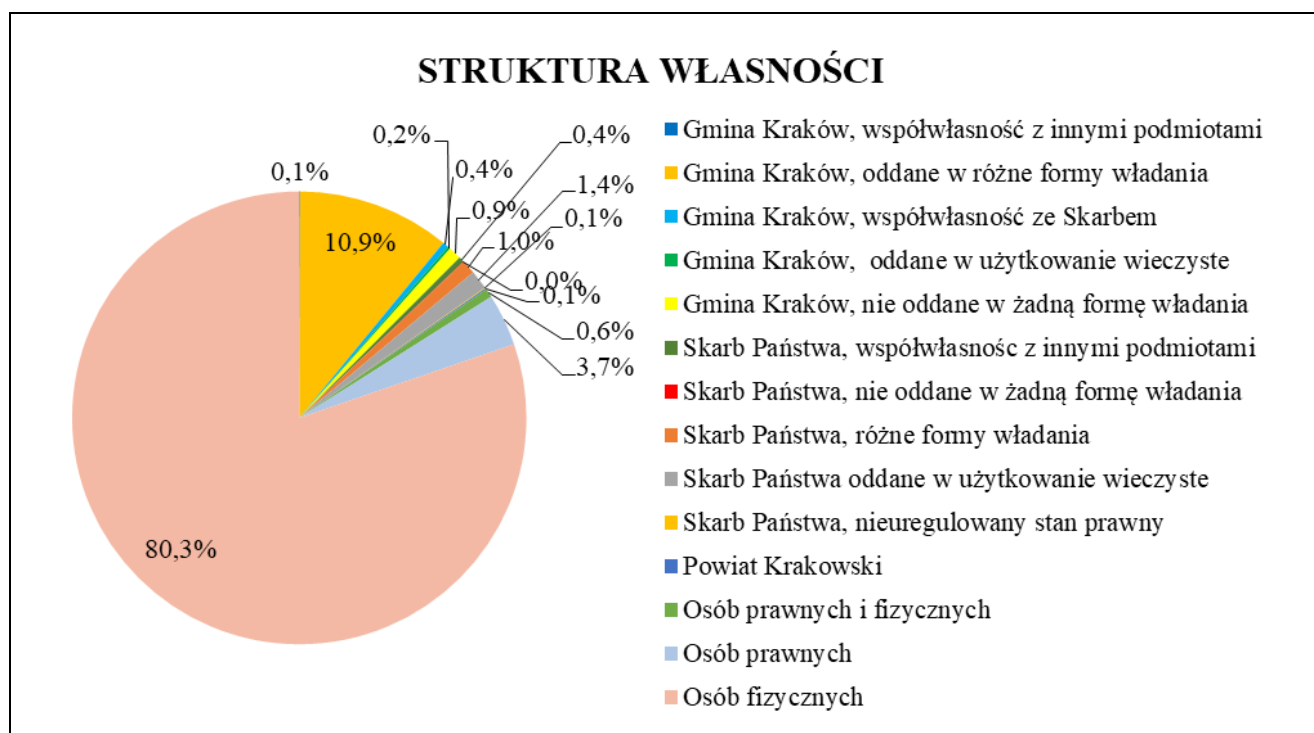
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Zakamycze” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zakamycze”<sup>1</sup>

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,12	0,05
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	25,63	10,89
Gmina Kraków, współwłasność ze Skarbem	0,98	0,42
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,48	0,20
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	2,16	0,92
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,92	0,39
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,08	0,03
Skarb Państwa, różne formy władania	2,31	0,98
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	3,20	1,36
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,14	0,06
Powiat Krakowski	0,22	0,09
Osób prawnych i fizycznych	1,47	0,62
Osób prawnych	8,73	3,71
Osób fizycznych	188,94	80,27
<b>Suma</b>	<b>235,38</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zakamycze”



Największą powierzchnię w przedmiotowym obszarze zajmują działki należące do osób fizycznych, obejmują one w sumie teren o powierzchni 188 ha, co stanowi 80% powierzchni obszaru.

Drugą grupą własności pod względem zajmowanej powierzchni są działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania, ich łączna powierzchnia wynosi 25 ha co stanowi 11% powierzchni obszaru.

Kolejną grupę stanowią działki osób prawnych, ich łączna powierzchnia to 8,7 ha co stanowi 4% obszaru.

## 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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakamycze” znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium: **nr 19 Wola Justowska** (wschodnia część obszaru) oraz **nr 39 Olszanica** (zachodnia i centralna część obszaru).

Projekt mpzp obszaru „Zakamycze” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

### 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 nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **U – Tereny usług**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzona i 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.

#### **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 39]

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

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi Olszanica;
- Zabudowa usługowa w terenach usług (U) w rejonie portu lotniczego Balice (zabudowa wystawiennicza, targowa, biurowa, handlowa, zlokalizowana wzdłuż autostrady A4, ul. Olszanickiej, ul. Balickiej);
- Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i przestrzeni publicznych w formie placów;
- Zieleń nieurządzona do utrzymania;
- Obsługa komunikacyjna terenu usług powiązana z węzłem autostradowym, drogą wojewódzką, ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejące tereny zieleni nieurządzonej do utrzymania;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;

- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk – rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym 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 39]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

**W zakresie środowiska kulturowego:**

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

W jednostce zachowany fragment układu urbanistycznego dawnej wsi Olszanica, występują pojedyncze zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym w rejestrze zabytków (fort Nr 39 „Olszanica”). Wysokie wartości krajobrazu otwartego (łąki, tradycyjne rozłogi pól, łagodne wzniesienia) oraz krajobrazu warownego (m.in. forty, drogi i zieleń forteczna). Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Obszar tworzy istotne i wartościowe przedpola dla odbioru panoram, w widokach na garb Tenczyński oraz wzniesienia Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych – obejmuje obiekty forteczne wraz z ich otoczeniem;
- Ochrony sylwety Miasta;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu – w rejonie fortu: obszar ochrony krajobrazu warownego „A”, na pozostałym obszarze fragmenty obszaru „B”; występują punkty widokowe oraz powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortów „Skała” i „Olszanica”);
- Nadzoru archeologicznego.

Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:

- Proponowane objęcie fragmentów jednostki Parkiem Kulturowym „Skała” (wskazane w poprzednim Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Utrzymanie wartości krajobrazu otwartego oraz warownego;
- Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Olszanica wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;

- Zachowanie możliwości percepcji widoków i panoram poprzez ochronę miejsc widokowych i ich wartościowego otoczenia oraz przedpola - w tym celu, w przypadku nowej zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości n.p.m. oraz kolorystyki obiektów.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

Jednostka o wysokich walorach krajobrazowych; występują układy urbanistyczne dawnych wsi oraz liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym część wpisana do rejestru zabytków (...). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych;
- Ochrony sylwety Miasta;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu - występują fragmenty ochrony obszaru warownego B;
- Nadzoru archeologicznego.

Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:

- Zachowanie wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych;
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpola;

poprzez:

- utrzymanie jako niezabudowanych terenów o najwyższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenów otwartych położonych powyżej zwartej zabudowy Woli Justowskiej;
- w terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Położenie w Bielańsko Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie - do ochrony;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Teren ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – z rzeki Sanki i rz. Rudawy;
- W zachodniej części strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;
- Występowanie osuwisk;
- Występowanie osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Zasięg orientacyjny nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 450.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Położenie w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;

- Enklawy zieleni i ogrodów – obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Przebieg orientacyjnej granicy nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Siedliska chronione.

W zakresie elementów komunikacji:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - autostrada A4 z węzłem Balice II (z połączeniem do portu lotniczego Balice i do planowanej Trasy Balickiej) – w zachodniej części obszaru,
  - ul. Olszanicka – w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
  - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

W zakresie elementów infrastruktury:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej – miejskiego systemu wodociągowego, elektroenergetycznego;
- Planowana budowa zbiornika wodociągowego;
- Planowana budowa gazociągu średniego ciśnienia;
- Teren poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego.

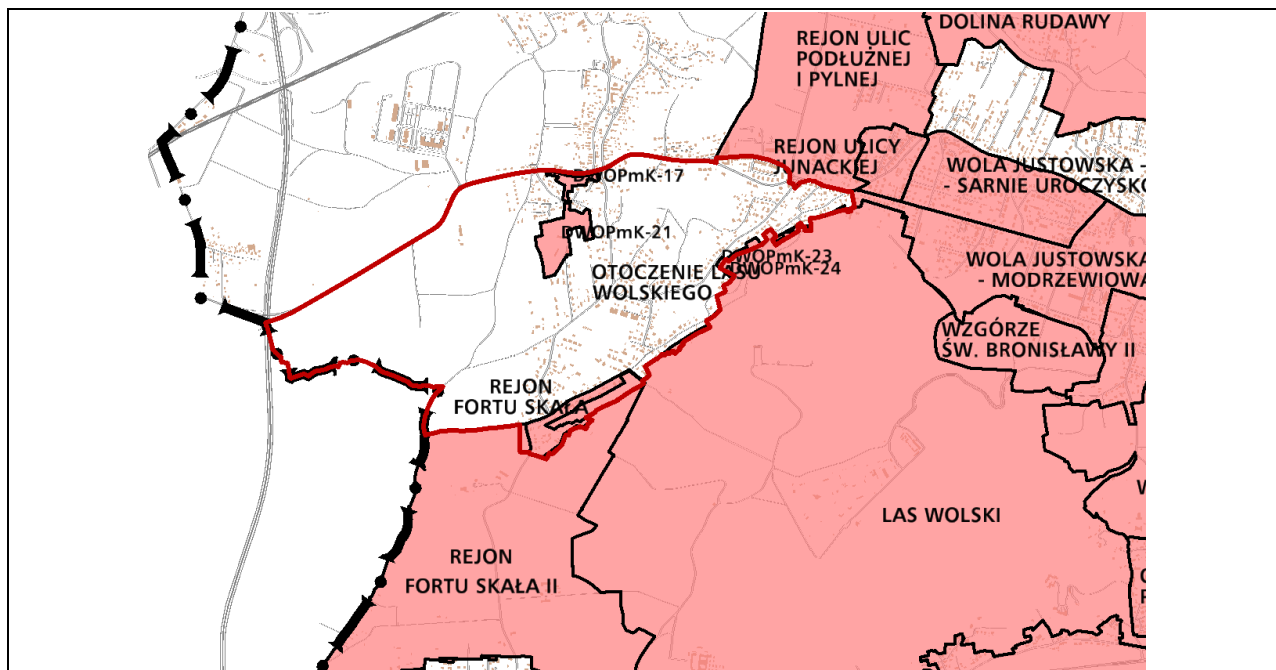
Ponadto, na planszy K6 wskazano:

- zachodnią część terenu jako obszar objęty strategicznym projektem miejskim;
- teren wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- obszar parku kulturowego proponowanego do utworzenia zgodnie z poprzednim Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

## ***7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów***

Obszar planu jest częściowo objęty zapisami planistycznymi. w jego granicach obowiązują zapisy 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 17, 21, 23, 24), uchwalony uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.;
- „Otoczenie Lasu Wolskiego” uchwalony uchwałą NR CVIII/1090/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 kwietnia 2006 r.
- „Rejon Fortu Skała” uchwalony uchwałą Nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r.
- „Rejon Fortu Skała II” uchwalony uchwałą Nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r..



Fragment z obowiązującymi MPZP

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA” – ETAP A

(obszary nr 17, 21, 23, 24):

### ➤ 17.Rz.1, 21.Rz.1: TERENY ROLNICZE

#### § 19.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze**, oznaczone symbolami: 17.Rz.1, 21.Rz.1, o podstawowym przeznaczeniu pod użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m.
3. Dopuszcza się zalesienia, z wyłączeniem terenów: 30.Rz.1, 34.Rz.1, 96.Rz.1.
4. (...).

### ➤ 17.ZPb.1, 17.ZPb.2, 17.ZPb.3, 21.ZPb.1, 23.ZPb.1, 24.ZPb.1: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

#### § 30.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: 17.ZPb.1, 17.ZPb.2, 17.ZPb.3, 21.ZPb.1, 23.ZPb.1, 24.ZPb.1, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zielen towarzyszącą obiektom budowlanym.
- W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 – 1,0;
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90% za wyjątkiem:
    - a) terenów: 59.ZPb.1 - 59.ZPb.3: 70%,
    - b) terenów: 21.ZPb.1 : 80 %,
    - c) terenu 82.ZPb.1: 80%, a w przypadku realizacji Kanalu Krakowskiego: 60%,
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy: 5m.

### ➤ 21.ZPf.1: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

#### § 32.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: 21.ZPf.1, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen towarzyszącą obiektom fortecznym.



2. w ramach wyznaczonego przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej z zakresu kultury, (w tym na cele muzealnicze i wystawiennicze), administracji, nauki, edukacji, turystyki, handlu, gastronomii.
3. w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) dla terenów: **21.ZPf.1**,: 70%,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 – 0,2;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 5m, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy obiektów fortecznych według stanu istniejącego lub w przypadku odbudowy obiektów fortecznych według stanu pierwotnego.

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

➤ **17.KDD.1, 21.KDD.1: TEREN KOMUNIKACJI (ul. Nad Źródłem i ul. Ireny Kosmowskiej)**

**§ 50.**

1. Wyznacza się Tereny Komunikacji, z podziałem na:

- 1) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
  - a) klasy autostrada, oznaczone symbolami: (...)
  - b) klasy ekspresowej: (...)
  - c) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami: (...)
  - d) klasy głównej, oznaczone symbolami: (...)
  - e) klasy zbiorczej z tramwajem, oznaczona symbolem (...)
  - f) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: (...)
  - g) klasy lokalnej, oznaczone symbolami: (...)
  - h) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **17.KDD.1, 21.KDD.1**,
- 2) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej w obrębie wału przeciwpowodziowego, oznaczone symbolami (...)
- 3) **Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: (...)
- 4) **Tereny ciągów pieszo-rowerowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi pieszce z dopuszczeniem ruchu rowerowego, oznaczone symbolami(...).

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON FORTU SKAŁA”**

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

➤ **MN2: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

**§ 24.**

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN 1, MN 2 [ ...<sup>2</sup>])**
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) komponowaną zielenią ogrodów przydomowych;
  - 2) obiekty małej architektury, związane z przeznaczeniem terenu;
  - 3) budynki garażowe, związane z przeznaczeniem terenu,
  - 4) niewyznaczone na rysunku planu dojazdu i podjazdu do budynków;
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą i zagospodarowaniem terenu.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **MN 1, MN 2 [ ...\* ]** :
  - 1) na działkach dopuszcza się lokalizację wolnostojących lub dobudowanych budynków garażowych;
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż **70%**;
  - 3) dla nowych budynków wymagany kształt bryły horyzontalny (nie dopuszcza się aby wysokość obiektu

<sup>2</sup> fragmenty treści § 24 ust. 1 oraz ust. 4 zostały usunięte na skutek rozstrzygnięć nadzorczych Nr PN II.0911-260-05 z dnia 17 sierpnia 2005 r. oraz Nr PN II.0911-260/1-05 z dnia 25 sierpnia 2005 r. Wojewody Małopolskiego

- była większa od jego szerokości);
- 4) wysokość względna nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 9 m; w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza tą wartość, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
  - 5) wysokość względna budynków pozostałych nie może przekraczać 6 m;
  - 6) (...)
5. (...)
6. Dla terenów **MN 2** dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu inwestycji (w granicach przeznaczenia) nie może przekroczyć 20%, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>, przy dochowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być niższy niż 70%;
  - 2) na działkach zabudowanych, na których wskaźnik dopuszczanej powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 1 jest przekroczony w stanie istniejącym, obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy;
  - 3) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- (...)

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON FORTU SKAŁA II”**

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

### ➤ **MN.2: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

#### **§ 13.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej określając ich przeznaczenie pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** i oznacza się symbolami **MN.1** i **MN.2**.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:
  - 1) **dopuszczenia:**
    - a) w terenie **MN.1**, na działce **nr 532**, budowane budynki mogą być lokalizowane we wschodniej i zachodniej granicy działki lub w odległości mniejszej niż 4 m od tych granic;
    - b) budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) **nakazy:**
    - a) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia muszą uwzględniać ustalenia zawarte w rozdziałach **i** i **II**;
    - b) lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym na jednej działce (wliczając istniejące budynki mieszkalne);
    - c) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż jednego garażu wbudowanego lub wolnostojącego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczego dla jednego budynku mieszkalnego (wliczając garaże i budynki gospodarcze istniejące);
    - d) zachowania w terenie **MN.1** nie mniej niż 60% terenu biologicznie czynnego, z tym że dla działki **nr 532** nie mniej niż 40% terenu biologicznie czynnego;
    - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 9m, dla garaży wolnostojących, budynków gospodarczych i altan -5 m;
    - f) wymagania w zakresie dachów budynków wg § 7;
    - g) powierzchnia zabudowy działki budowlanej, przy dochowaniu wskaźnika terenu biologicznie czynnego, nie może przekroczyć, w terenie **MN.1** - 250 m<sup>2</sup>, w terenie **MN.2** - 300 m<sup>2</sup>.

### ➤ **ZPo.10: TERENY ZIELENI**

#### **§ 19.**

1. Wyznacza się tereny zieleni określając ich przeznaczenie pod **ogrody i zielen towarzyszącą istniejącym obiektom budowlanym** i oznacza się symbolami **ZPo.1**, **ZPo.3**, **ZPo.4**, **ZPo.5**, **ZPo.6**, **ZPo.8**, **ZPo.9**, **ZPo.10**.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:
  - 1) **dopuszczenie:** budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej; w przypadku budowy nowych sieci wymagany jest ich podziemny przebieg;
  - 2) **nakaz:** wszystkie podejmowane przedsięwzięcia muszą uwzględniać ustalenia zawarte w rozdziałach **i** i **II**;

- 3) **zakaz:** lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wskazanych w § 12.

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „OTOCZENIE LASU WOLSKIEGO”**

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

➤ **MN.2: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

**§ 17.**

Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (MN)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym.

(...)

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **MN**:

- 1) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż **450 m<sup>2</sup>**;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć **250 m<sup>2</sup>**;
- 4) na działkach zabudowanych, na których powierzchnia zabudowy, o której mowa w pkt 3 jest przekroczona w stanie istniejącym, obowiązuje zakaz jej zwiększania;
- 5) dla nowych budynków wymagany kształt bryły horyzontalny (nie dopuszcza się aby wysokość obiektu była większa od jego szerokości);
- 6) na działkach dopuszcza się lokalizację wolnostojących lub dobudowanych budynków garażowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 i ust. 4;
- 7) wysokość względna nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9m**; w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza tą wartość, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 8) wysokość względna budynków pozostałych nie może przekraczać **6 m**;

(...)

### **8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów**

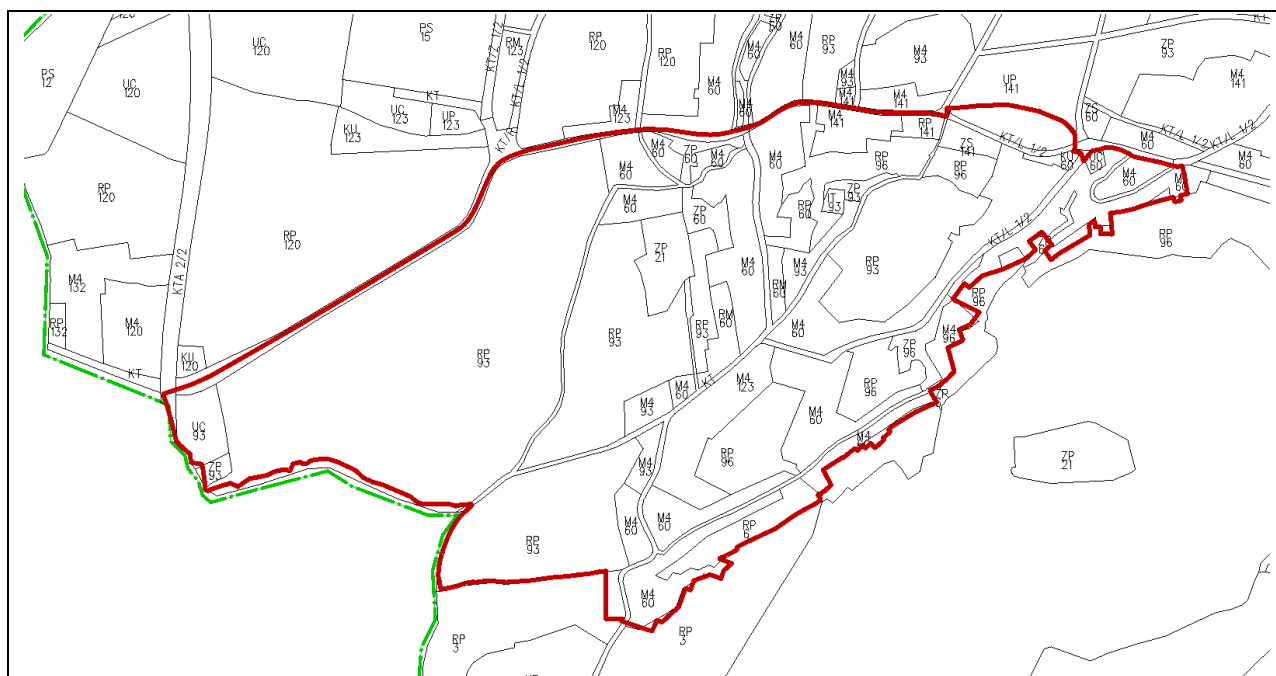
W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczeni.

Obszar planu znajdował się w:

- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.4 (**M4**),
- Obszarze Usług Komercyjnych (**UC**),
- Obszarze Usług Publicznych (**UP**),
- Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (**ZP**),
- Obszarze Rolnym i Urzędzeń Rolnictwa (**RM**),
- Obszarze Rolnym (**RP**),
- Obszarze Sportu (**ZS**),
- Obszarze Urzędzeń Infrastruktury Technicznej (**IT**),
- Obszarze Tras Komunikacyjnych (**KT**),
- Obszarze Urzędzeń Komunikacyjnych (**KU**).

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

- „Strefie ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (1),
- „Strefie ochrony wyjątkowych wartości kulturowych” (2),
- „Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).  
terenów.



*Przeznaczenia nieobowiązującego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*

## ***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 7, 8, 18, 19, 51, 52, 53 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2015 - 2023. 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.

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.

**Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m <sup>2</sup> ] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.4	51179	200	25 590	30	1 535 370
U.5	23439	200	11 720	30	703 170
U.6	72207	200	36 104	30	2 166 210
MN.1	12740	125	6 370	30	238 875
MN.7	11466	125	5 733	30	214 988
MN.8	16330	125	8 165	30	306 188
MN.9	6452	125	3 226	30	120 975
MN.10	8444	125	4 222	30	158 325
MN.13	7609	125	3 805	30	142 669
MN.14	10211	125	5 106	30	191 456
MN.15	9908	125	4 954	30	185 775
MN.16	16456	125	8 228	30	308 550
MN.18	39 912	125	19 956	30	748 350
MN.19	358	125	179	30	6 713
MN.20	5457	125	2 729	30	102 319
MN.21	269	125	135	30	5 044
MN.22	215	125	108	30	4 031
MN.25	2 366	125	1 183	30	44 363
MN/U.4	1439	125	720	30	26 981
MN/U.6	5506	125	2 753	30	103 238
MN/U.7	1939	125	970	30	36 356
MN/U.8	2093	125	1 047	30	39 244
<b>Razem:</b>	<b>305 995</b>		<b>152 998</b>		<b>7 389 188</b>

#### 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 XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 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 – 1,13 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), 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 – 3,74 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- g) *pozostałych – 0,59 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

##### 2) od budynków lub ich części:

- a) ***mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,***
- b) ***związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,31 zł od 1 m<sup>2</sup> 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.) – 14,16 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*

- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 9,55 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 – 0,11 % 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 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.4	63 243	1,1	0,7	48 697	23,9	1 163 861
U.5	23 429	1,1	0,7	18 040	23,9	431 157
U.6	72 207	1,1	0,7	55 599	23,9	1 328 825
MN/U.1	1 683	0,8	0,7	754	0,81	611
				188	23,9	4 505
MN/U.3	882	0,8	0,7	395	0,81	320
				99	23,9	2 360
MN/U.4	3 940	0,8	0,7	1 765	0,81	1 430
				441	23,9	10 548
MN/U.5	1 723	0,8	0,7	772	0,81	625
				193	23,9	4 612
MN/U.6	7 397	0,8	0,7	3 314	0,81	2 684
				828	23,9	19 800
MN/U.7	10 237	0,8	0,7	5 733	0,81	4 644
MN/U.8	5 222	0,8	0,7	2 924	0,81	2 369
MN/U.9	1 363	0,8	0,7	763	0,81	618
Mwi/U.1	1 322	0,8	0,7	740	0,81	600
MN.1	18015	0,4	0,7	5 044	0,81	4 086



MN.2	2500	0,4	0,7	700	0,81	567
MN.4	7126	0,4	0,7	1 995	0,81	1 616
MN.7	20812	0,4	0,7	5 827	0,81	4 720
MN.8	39324	0,4	0,7	11 011	0,81	8 919
MN.9	26587	0,4	0,7	7 444	0,81	6 030
MN.10	22512	0,4	0,7	6 303	0,81	5 106
MN.11	1876	0,6	0,7	788	0,81	638
MN.12	1980	0,6	0,7	832	0,81	674
MN.13	20020	0,6	0,7	8 408	0,81	6 811
MN.14	17167	0,6	0,7	7 210	0,81	5 840
MN.15	15088	0,4	0,7	4 225	0,81	3 422
MN.16	25834	0,4	0,7	7 233	0,81	5 859
MN.17	5615	0,4	0,7	1 572	0,81	1 274
MN.18	79110	0,4	0,7	22 151	0,81	17 942
MN.19	1399	0,4	0,7	392	0,81	317
MN.20	18999	0,4	0,7	5 320	0,81	4 309
MN.21	5713	0,4	0,7	1 600	0,81	1 296
MN.23	1851	0,4	0,7	518	0,81	420
MN.24	7090	0,4	0,7	1 985	0,81	1 608
MN.25	14505	0,6	0,7	6 092	0,81	4 935
MN.26	3935	0,6	0,7	1 653	0,81	1 339
MN.27	1 772	0,6	0,7	744	0,81	603
<b>Razem</b>	<b>551 477</b>			<b>250 295</b>		<b>3 067 896</b>

### 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. 5,1 mln zł. Jednak w większości sytuacji są to nieznaczne nieruchomości, mogące stanowić jedynie dopełnienia.

**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN.1	646	300	193 800
MN.2	76	300	22 800

MN.3	2 150	300	645 000
MN.6	724	350	253 400
MN.7	130	300	39 000
MN.8	816	300	244 800
MN.9	201	300	60 300
MN.10	2 155	300	646 500
MN.13	35	300	10 500
MN.14	20	300	6 000
MN.15	698	300	209 400
MN.16	351	300	105 300
MN.18	323	300	96 900
MN.19	7	300	2 100
MN.20	495	300	148 500
MN.21	3	300	900
MN.25	886	300	265 800
MN.28	196	300	58 800
MN/U.1	2919	350	1 021 650
MN/U.2	953	350	333 550
MN/U.3	58	300	17 400
MN/U.4	421	300	126 300
MN/U.9	408	300	122 400
MNi.2	30	300	9 000
U.1	87	300	26 100
U.2	1 321	350	462 350
U.3	5	300	1 500
<b>Razem:</b>	<b>16 114</b>		<b>5 130 050</b>

## 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 „Zakamycze” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Zakamycze” 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 Wodociągów Miasta Krakowa 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 4,07 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 9,6 mln zł. **W nabywaniu pod inwestycje drogowe, jak również w realizacji, nie uwzględniono KDGP.1 – przełożenia drogi wojewódzkiej 774. Założono że inwestorem będzie samorząd województwa.**

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m2]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m2]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDZ.1</b>	12 350	250	3 087 500
<b>KDZ.2</b>	424	250	106 000
<b>KDZ.3</b>	452	250	113 000
<b>KDG.1</b>	937	250	234 250
<b>KDL.1</b>	2 592	250	648 000
<b>KDL.2</b>	713	250	178 250
<b>KDD.1</b>	1 389	250	347 250
<b>KDD.2</b>	2 462	250	615 500
<b>KDD.3</b>	832	250	208 000
<b>KDD.4</b>	776	250	194 000
<b>KDD.5</b>	667	250	166 750
<b>KDD.6</b>	22	250	5 500
<b>KDD.7</b>	293	250	73 250
<b>KDD.8</b>	149	250	37 250
<b>KDD.10</b>	69	250	17 250
<b>KDD.11</b>	1 194	250	298 500
<b>KDD.12</b>	67	250	16 750
<b>KDD.13</b>	1 158	250	289 500
<b>KDD.14</b>	3 576	250	894 000
<b>KDX.1</b>	58	150	8 700
<b>Razem:</b>	<b>30 180</b>		<b>7 539 200</b>

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

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

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – II kwartał 2022 r.

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

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDG.1</b>	2112-161	525	840	<b>441 000</b>
2	<b>KDD.11</b>	2112-311	550	413	<b>462 000</b>
3	<b>KDD.14</b>		1 675		<b>1 407 000</b>
					<b>2 310 000</b>

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDG.1</b>	2112-531	260	296	<b>77 064</b>
2	<b>KDD.11</b>		275		<b>81 510</b>
3	<b>KDD.14</b>		840		<b>248 976</b>
4	<b>KDX.2</b>		900		<b>266 760</b>
					<b>674 310</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDG.1</b>	2112-826	115	263	<b>30 208</b>
2	<b>KDD.11</b>		120		<b>31 522</b>
3	<b>KDD.14</b>		345		<b>90 625</b>
4	<b>KDX.1</b>		130		<b>34 148</b>
5	<b>KDD.2</b>		190		<b>49 909</b>
					<b>236 412</b>

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDG.1</b>	2112-815	115	1942,8	<b>223 422</b>
2	<b>KDD.11</b>		120		<b>233 136</b>
3	<b>KDD.14</b>		345		<b>670 266</b>
					<b>1 126 824</b>

<b>suma</b>	<b>4 347 546</b>
-------------	------------------

## 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.

**W nabywaniu pod inwestycje drogowe, jak również w realizacji, nie uwzględniono KDGP oraz KDG.1 – przełożenia drogi wojewódzkiej 774. Założono że inwestorem będzie samorząd województwa.**

**Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zakamycze”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 256 533					-1 256 533
2	1 256 533				2 565 025	1 308 492
3	1 256 533	869 509	2 463 063		2 565 025	2 902 045
4	1 256 533	869 509	2 463 063			337 020
5	1 256 533	869 509	2 463 063	613 579		950 599
6	1 256 533	869 509		1 227 158		-898 884
7		869 509		1 533 948		664 439
8				3 067 896		3 067 896
9				3 067 896		3 067 896
10				3 067 896		3 067 896
	<b>7 539 200</b>	<b>4 347 546</b>	<b>7 389 188</b>	<b>12 578 374</b>	<b>5 130 050</b>	<b>13 210 865</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 13 mln. zł (Tabela 8). Wynika on z wyznaczenia nowych obszarów zabudowy usługowej oraz założenia, że znaczną część nowego układu drogowego o znaczeniu ponadlokalnym nie będzie realizowana ze środków finansowych gminy Kraków.

## ***2. Zalecenia wynikające z prognozy***

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