

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 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 Barnas
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg –
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	14
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	17
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	19
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	20
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	20
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	20
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	21
4. Podatek od nieruchomości	21
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	23
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	24
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	25
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	25
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 „Rydlówka”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rydlówka”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rydlówka”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rydlówka”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rydlówka”	21
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 „Rydlówka”	23
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rydlówka”	23
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rydlówka”	26
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rydlówka”	26
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rydlówka”	27
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rydlówka”	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 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 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 „Rydlówka” 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 „Rydlówka – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynierskie”,** 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 [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

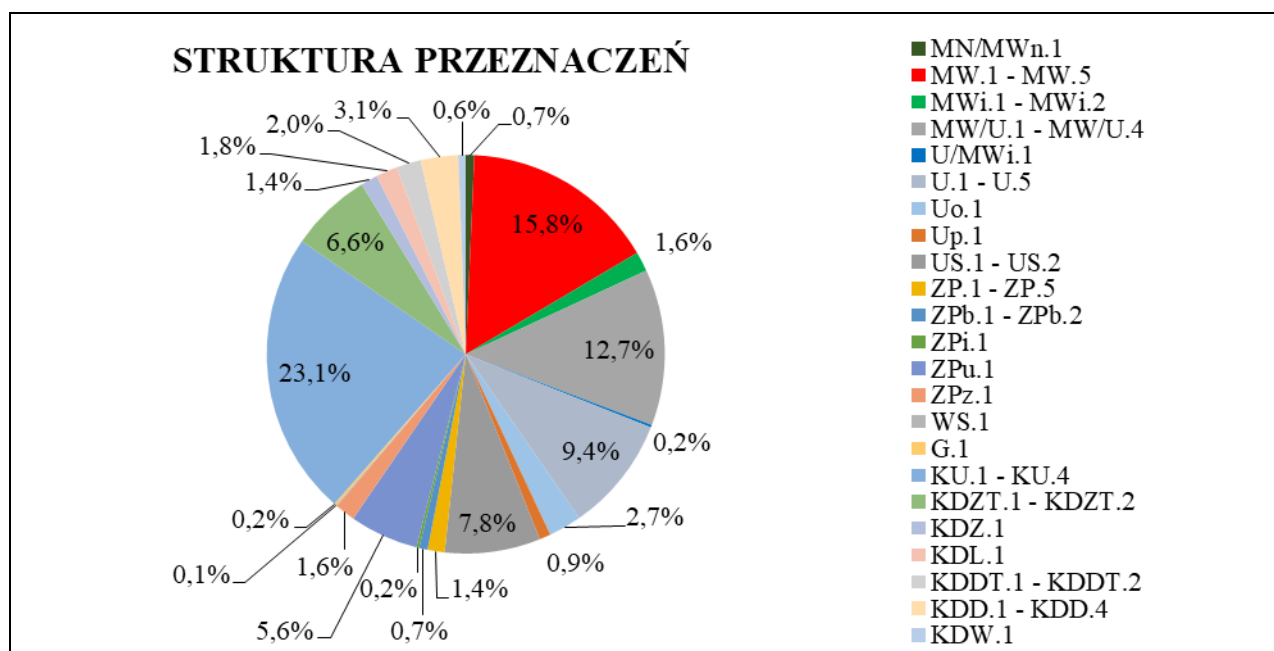
4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty sporządzanym mpzp „Rydłówka” położony jest w centralnej części Krakowa, po południowej stronie rzeki Wisły, w odległości (w linii prostej) około 2,5 km od Rynku Głównego. Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni ok. 62,2 ha, zawierający się pomiędzy: ul. Marii Konopnickiej, ul. Wadowicką, ul. Jana Brożka i rzeką Wilgą. W całości znajduje się w Dzielnicy XIII Podgórze, zdecydowana większość przynależy do obrębu 30 Podgórze. Niewielki północny fragment obszaru planu (część ul. Marii Konopnickiej) znajduje się w obrębie 12 Podgórze oraz mały fragment w południowo-zachodniej części (odcinek ul. Jana Brożka) położony jest w obrębie 32 Podgórze.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rydlówka”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1	0,43	0,69
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.5	9,84	15,82
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1 - MWi.2	0,99	1,59
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.4	7,89	12,68
Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	U/MWi.1	0,12	0,19
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.5	5,83	9,37
Teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania	Uo.1	1,66	2,67
Teren zabudowy usługowej - usługi celu publicznego - jednostka straży pożarnej	Up.1	0,57	0,92
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.2	4,83	7,76
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park	ZP.1 - ZP.5	0,86	1,38
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.2	0,43	0,69
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń izolacyjną	ZPi.1	0,14	0,23
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń towarzyszącą obiektom usług	ZPu.1	3,47	5,58
Teren zieleni urządzonej - pod skwery i zieleńce	ZPz.1	1,02	1,64
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1	0,07	0,11
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,10	0,16
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.4	14,38	23,12
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	4,13	6,64
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	0,86	1,38
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	1,09	1,75
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej z torowiskiem tramwajowym	KDDT.1 - KDDT.2	1,23	1,98
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.4	1,90	3,05
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	0,37	0,59
		62,21	100,0

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



5. Struktura własności

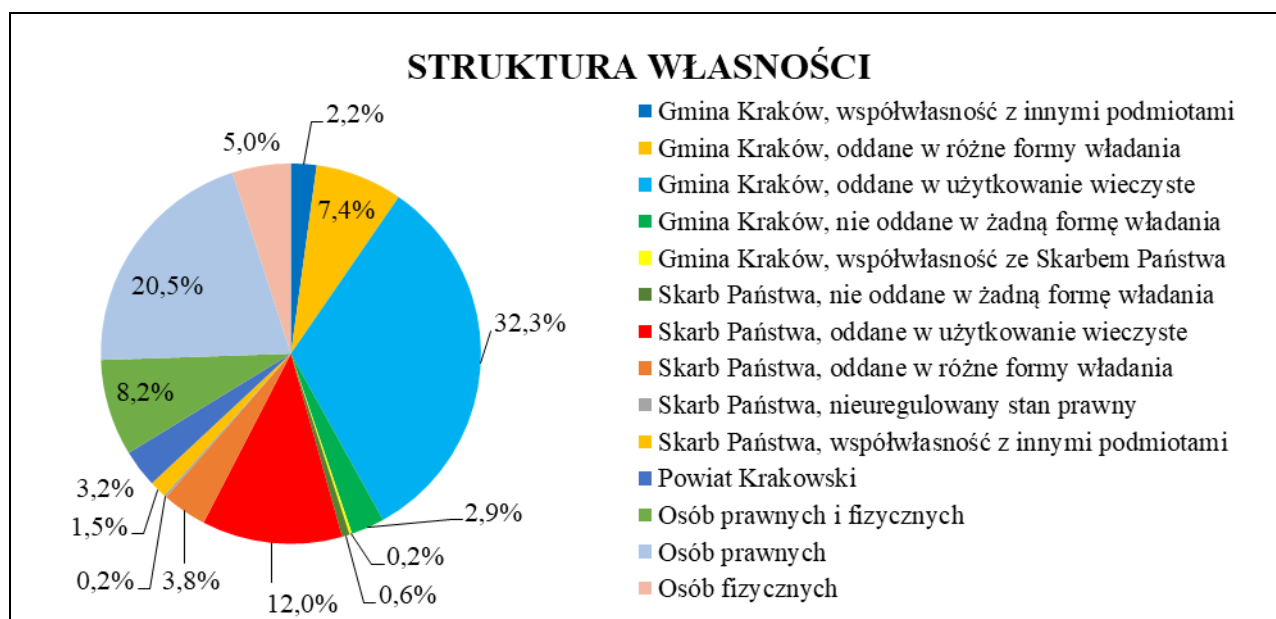
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rydlówka” przedstawia poniższa tabela.

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,35	2,17
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	4,62	7,43
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	20,11	32,33
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	1,78	2,86
Gmina Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	0,13	0,21
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,40	0,64
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	7,44	11,96
Skarb Państwa, oddane w różne formy władania	2,36	3,79
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,13	0,21
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,91	1,46
Powiat Krakowski	1,99	3,20
Osób prawnych i fizycznych	5,10	8,20
Osób prawnych	12,78	20,55
Osób fizycznych	3,10	4,98
Suma	62,20	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

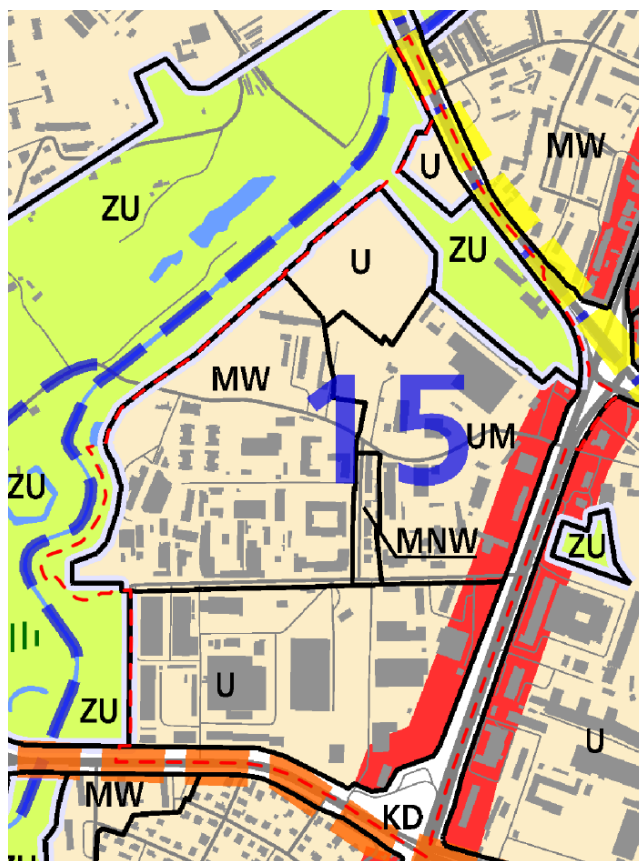
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rydlówka”



Prawie połowa nieruchomości (ok. 45%) stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, w tym ok. 1/3 wszystkich gruntów objętych granicami planu oddane jest w użytkowanie wieczyste m.in. MPK S.A., RKS „GARBARNIA” w Krakowie. W analizowanym obszarze ponad 1/5 nieruchomości stanowi własność osób prawnych, a 5% gruntów należy do osób fizycznych. Nieruchomości będące własnością osób prawnych i fizycznych to 8,2% wszystkich gruntów w obszarze sporządzanego planu, na których w ostatnim czasie powstała nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W przybliżeniu 1/5 gruntów stanowi własność Skarbu Państwa, z czego 12% wszystkich gruntów oddanych jest w użytkowanie wieczyste m.in. przedsiębiorstwom. Jedynie 3,2 % gruntów należy do powiatu grodzkiego M. Kraków, na których zlokalizowany jest Zespół Szkół Mechanicznych Nr 2.

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 „Rydlówka” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 15 Łagiewniki**.



Plansza K1- Struktura przestrzenna

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

[z III.1.4.]

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania,

usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

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

o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

U – Tereny usług

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.,

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

[z KARTY JEDNOSTKI 16]

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

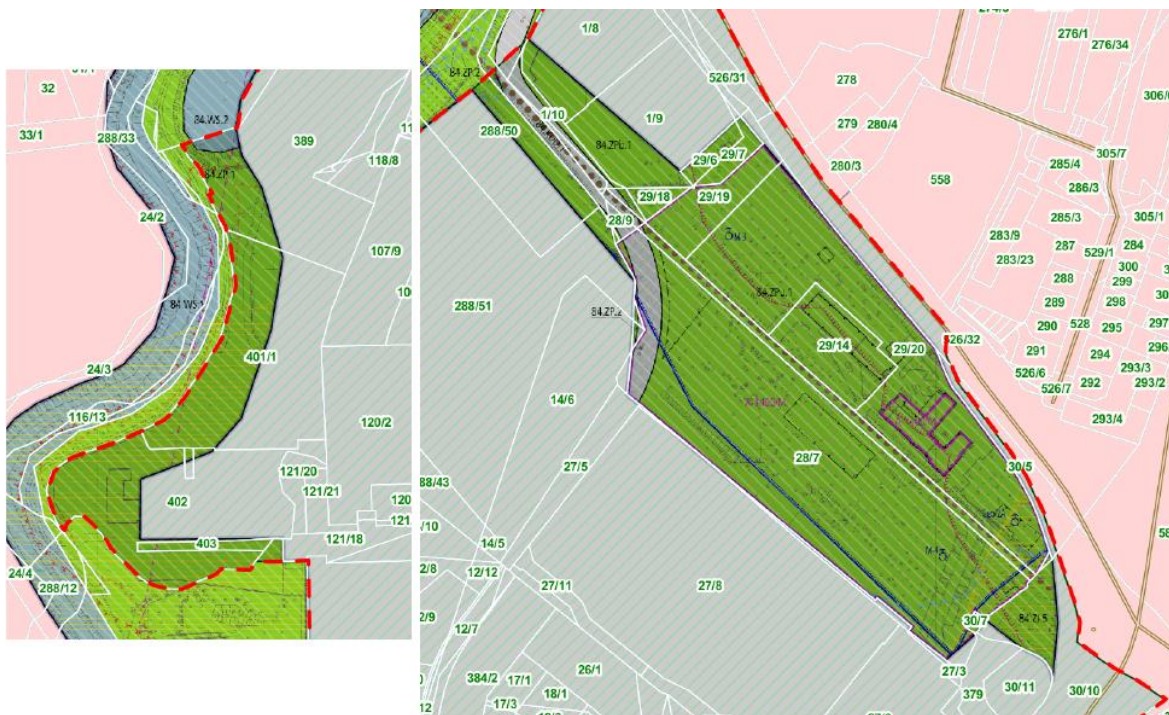
- *Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedli do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;*
- *(...);*
- *Istniejące zespoły obiektów usług o charakterze ponadlokalnym po wschodniej i zachodniej stronie ul. Wadowickiej (...) do utrzymania i przekształceń;*
- *Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach*

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ przystanków kolejowych i przystanków metra; ▪ (...); ▪ Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. ul. Wadowicką i ul. Zakopiańską, ze szczególnym uwzględnieniem węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej w rejonie Brożka – Wadowicka; ▪ Istniejące obiekty i urzędy sportowe m.in. „KS Garbarnia” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną; ▪ Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych; ▪ Zielenią urządzoną parku rzeczno-wilgi oraz zespołu obiektów dawnego uzdrowiska Mateczny do ochrony i rewitalizacji/rehabilitacji jako tradycyjna przestrzeń publiczna służąca rekreacji i wypoczynkowi; ▪ Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną; ▪ Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską ul. Wadowicką, ul. Jana Brożka i ul. Ks. Józefa Tischnera oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); ▪ Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); ▪ Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); ▪ Tereny usług (U); ▪ (...); ▪ Tereny zieleni urządzonej (ZU); ▪ (...); ▪ Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; ▪ Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a także zabudowy blokowej; ▪ Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej; ▪ Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;; ▪ (...); ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%; ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30% (...); ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30% (...) i w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%; ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30% (...) i w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50% (...); ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%; ▪ (...).
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m; ▪ Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20m (...); ▪ Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 36m, w rejonie rzeki Wilgi (KS Garbarnia) do 13m, a dla terenów położonych w rejonie ul. Marii Konopnickiej (...) do 25m (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20% (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30% (...).

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Północno-wschodni fragment w rejonie ul. Marii Konopnickiej i zachodnia część w rejonie rzeki Wilgi obszaru sporządzanego planu (rys. 12), objęte są obowiązującym od 18 października 2018 r miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” – obszar 84 (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.).



Rys. 12: Fragmenty mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” -obszar 84 zawierające się w granicach sporządzanego planu miejscowego „Rydlówka”

Obowiązujący plan miejscowy wyznacza tereny: **84.ZP.1**, **84.ZP.2**, **84.ZPb.1**, **84.ZI.5**, **84.WS.2** i **84.KDD.1**, dla których przyjęto m.in. następujące ustalenia:

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8. ust.18. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić – odpowiednio do rodzaju terenów określonych w przepisach odrębnych – następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:

1) W terenach zieleni urządzonej oznaczonymi symbolami: (...) **84.ZP.1**, **84.ZP.2** (...) jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”;

(...)

ust. 30. Obszar nr 84 częściowo znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mateczny I”, (...) utworzonym na podstawie koncesji Nr 1/2005 z dnia 17.02.2005 r. wydanej przez Ministra Środowiska dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Mateczny”.

ust. 31. Dla obszarów objętych granicami obszarów i terenów górniczych „Mateczny I” i „Swoszowice” ustanowionych dla eksploatacji wód leczniczych, ustala się:

1) nakaz:

- a) podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych inwestycji,
- b) stosowania rozwiązań technicznych nie powodujących zmian warunków hydrodynamicznych (szczególnie w rejonie ujęć wód leczniczych M-3, M-4 i Geo-2A).

2) zakaz:

- a) wydobywania kopaliny innej niż wody lecznicze,
- b) wykonywania ujęć wód podziemnych, z wyłączeniem wykonywanych w celu ujmowania wód leczniczych w ramach koncesji,
- c) wykonywania robót budowlanych, wkopów, wierceń i innych przedsięwzięć grożących naruszeniem ciągłości utworów izolujących – chroniących złoża wód leczniczych,
- d) wykonywania wkopów oraz otworów w celu pozyskania ciepła Ziemi.

(...)

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§10. ust. 1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytków archeologicznych oraz ochrony historycznych układów urbanistycznych uwzględnia się:

- 1) strefę buforową dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, o zasięgu określonym na rysunkach planu w obszarach nr: 65 i 84;

(...)

ust. 4. Istniejący w granicach planu **układ dróg Twierdzy Kraków** utrzymuje się i oznacza na rysunkach planu w przebiegu ulic oznaczonych symbolami:

(...)

- 3) (...) **84.ZI.5, 84.KDD.1, 84.ZP.2** (...) – brak nazwy;

(...)

Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i udowy układu komunikacyjnego

§14. ust. 1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na rysunku planu, z uwzględnieniem parametrów typowych przekrojów jezdni (ilość jezdni x ilość pasów ruchu na jednej jezdni):

(...)

- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisany w pkt 1:

(...)

- a) **84.KDD.1** – planowana ulica, łącząca ul. Marii Konopnickiej z ul. Rydówka -1x2,

(...)

- 4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod (uwzględniono wyłącznie drogi, których co najmniej połowa pasa drogowego znajduje się w obszarze planu):

(...)

- e) drogi klasy dojazdowej w terenach:

(...)

- **84.KDD.1** – do 14 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 38 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **84.KDZ.1**,

(...)

Przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

(...)

§28. ust. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: (...) **84.ZP.1, 84.ZP.2** (...), o podstawowym przeznaczeniu **pod publicznie dostępne parki**.

(...)

ust. 3. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację (...):

- 1) urządzeń 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) urządzeń 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.
- ust. 4.** W terenach: **84.ZP.1**, (...) dopuszcza się zalesienia.
- ust. 5.** W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,2;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: (...)
b) dla terenów: (...) **84.ZP.1**, **84.ZP.2**, (...): 80%;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 5m;
- (...)
- §30. ust. 1.** Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: (...) **84.ZPb.1** (...), o podstawowym przeznaczeniu **pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym**.
- ust. 2.** 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: (...)
b) terenów: (...) **84.ZPb.1** (...): 80%,
(...)
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy: 5m;
- ust. 3.** Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.
- (...)
- §40. ust. 1.** Wyznacza się **Tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone symbolami: (...) **84.ZI.5** (...), o podstawowym przeznaczeniu **pod zieleń izolacyjną**.
- ust. 2.** W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5m;
 - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: (...)
b) dla terenów: (...) **84.ZI.1** (...): 80%;
- ust. 2.** Dopuszcza się zalesienia.
- (...)
- §44. ust. 1.** Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone symbolami: (...) **84.WS.2** (...), o podstawowym przeznaczeniu **pod cieki wodne, rowy, kanały, zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną**.
- ust. 2.** Dopuszcza się lokalizację:
- 1) budowli służących ochronie ptactwa wodnego;
 - 2) pomostów.
- (...)
- ust. 5.** W zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zakaz załadowywania zbiorników wodnych;
 - 3) dopuszczenie uregulowania i umocnienia linii brzegowych z zastosowaniem wyłącznie faszyny, drewna i kamienia naturalnego (w tym koszy siatkowo-kamiennych);
- wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,2;
- 4) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5m.
- (...)
- §50. ust. 1.** Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, z podziałem na:
- 1) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne: (...)
h) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: (...) **84.KDD.1** (...),
- ust. 2.** Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
- ust. 3.** W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;
 - 2) zieleni towarzyszącej.

Obszar sporządzanego planu graniczy:

- **od strony północnej:** ok. 25 m granicy we fragmencie stanowiącym ul. Marii Konopnickiej z terenem **29KG – teren trasy drogowej (ulicy głównej)** - obowiązującego mpzp dla obszaru „Ujście Wilgi” (uchwała Nr CXIII/1127/06 RMK z dnia 21 czerwca 2006 r.),
- **od strony północno-wschodniej:**
 - na odcinku ok. 350 m, stanowiącego ul. Marii Konopnickiej, z terenem **KDG.1 – teren drogi publicznej klasy głównej** – obowiązującego mpzp obszaru „Krasickiego – Orawska” (uchwała Nr LIV/729/12 RMK z dnia 12 września 2012 r.),
 - na odcinku ok. 350 m, stanowiącego ul. Marii Konopnickiej, Rondo Antoniego Matecznego i ul. Wadowicką, z terenem **KDG.1 - teren komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną **klasy głównej** – obowiązującego mpzp obszaru „Stare Podgórze – Mateczny” (uchwała nr XCII/1363/13 RMK z dnia 4 grudnia 2013 r.),
- **od strony wschodniej:** na odcinku stanowiącym ul. Wadowicką, z terenem **KD/Z+T – teren komunikacji (droga klasy zbiorczej z tramwajem)** – obowiązującego mpzp obszaru „Wadowicka-Tischnera” (uchwała Nr CVIII/1457/10 RMK z dnia 8 września 2010 r.),
- **od strony południowej:** brak sporządzanych/obowiązujących mpzp,
- **od strony zachodniej:** z terenami **84.ZP.1 – teren zieleni urządzonej i 84.WS.2 – teren wód powierzchniowych śródlądowych** – obowiązującego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” – obszar 84 (uchwała jw.),
- **od strony północno-zachodniej:** z terenami **84.ZP.2 – teren zieleni urządzonej , 84.ZI.3, 84.ZI.4 – tereny zieleni izolacyjnej, 84.ZW.2 – teren zieleni na obwałowaniach, 84.WS.3 – teren wód powierzchniowych śródlądowych, 84.KDZ.1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, 84.KDL.1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej i 84.KDD.1 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej** – obowiązującego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” – obszar 84 (uchwała jw.).

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 przeznaczenia.

Oznaczenie	Nr kodu	Nr strefy	Przeznaczenie	Opis
M2U	287	10, 13, 17, 19	„Obszar Mieszkaniowo-Usługowy”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto): 1,2-1,7 . Liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
UP	61	3, 4, 17, 18	„Obszar Usług Publicznych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. usługi nauki, oświaty, kultury, a także usług zdrowia i opieki społecznej, 2. obiekty administracji publicznej, 3. obiekty sakralne, 4. urządzenia specjalne (w tym zakłady karne), 5. inne usługi publiczne.
	287	10, 13, 17, 19		
UC	16	14, 17, 18	„Obszar Usług Komercyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, 2. obiekty handlu detalicznego i hurtowego obiekty gastronomii, rzemiosła, 3. obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, 4. usługi łączności.
	61	3, 4, 17, 18		
	62	3, 4, 17, 19		
	286	10, 13, 17, 18		
PS	16	14, 17, 18	„Obszar Produkcji i Zaplecza”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), 2. zakłady eksploatacji powierzchniowej, 3. bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, 4. urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), 5. inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, 6. inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.
	17	14, 17, 19		
ZP	101	4, 6, 15, 19	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. zieleń parkową, 2. zieleń izolacyjną, 3. skwery i zieleńce, 4. ogrody botaniczne i zoologiczne, 5. zieleń nieurządzona i zieleń towarzysząca ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, 6. cmentarze.
ZS	62	3, 4, 17, 19	„Obszar Sportu”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe.
IT	17	14, 17, 19	„Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz

				utylizacji odpadów, 2. urządzenia elektroenergetyczne, energetyki ciepłej, gazownictwa i telekomunikacji, 3. urządzenia gospodarki komunalnej, 4. składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy opadowe).
KU	17	14, 17, 19	„Obszar Urzędów Komunikacyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. urządzenia komunikacji zbiorowej, 2. obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw, 3. parkingi, 4. garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi, 5. urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.
KT	-	-	„Obszar Tras komunikacyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. tereny kolejowe, 2. tereny wydzielonej komunikacji szynowej, 3. autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, 4. ulice pieszo –jezdne, 5. ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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

- strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych (nr 3),
- strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej (nr 4),
- strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego (nr 6),
- strefa ochrony ekologicznej miasta (nr 10),
- strefa rekompozycji układu urbanistycznego (nr 13),
- strefa restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych (nr 14),
- strefa ochrony i kształtowania przedpoła widoku (nr 15),
- strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży(nr 17),
- strefa intensywności wielkomiejskiej (nr 18),
- strefa intensywności miejskiej (nr 19).

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 11, 12, 30-32, 46, 47 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 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 „Rydłówka”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m²]	Kwota wzrostu [zł/m²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.3	5 123	200	2 562	30	153 690
Razem:	5 123		2 562		153 690

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 m² powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m² 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 m² 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 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,59 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) **mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m² 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 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.) – 14,16 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 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 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 9,55 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 – 0,11 % 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 „Rydłówka”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	6 708	2,5	0,7	11 739	28,31	332 331
U.2	6 917	4,0	0,7	19 368	28,31	548 297
U.3	6 105	4,0	0,7	17 094	28,31	483 931
MW/U.1	4 874	2,5	0,7	6 824	0,98	6 687
				1 706	28,31	48 294
MW/U.3	12 324	2,5	0,7	17 254	0,98	16 909
				4 313	28,31	122 112
MW.1	10 356	1,5	0,7	10 874	0,98	10 656
MW.3	7 468	2,5	0,7	13 069	0,98	12 808
Razem	54 752			13 069		1 582 025

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	2 814	850	2 391 900
U.3	1 506	750	1 129 500
MW.3	17	500	8 500
Razem:	4 337		3 529 900

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 3,5 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 „Rydlówka”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Rydlówka” 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 przeznaczonych do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjator może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 4,32 ha pod drogi publiczne i teren transportu publicznego – poszerzenie zajezdni tramwajowej Podgórze oraz 0,29 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 52,9 mln zł. Przy prognozowaniu kosztów nabycia nieruchomości pod poszerzenie zajezdni uwzględniono, iż są one zainwestowane, niemniej jednak wartość ta jest prognostyczna. Podobnie jak przy pozostałych procedurach nabywania nieruchomości, będzie ona szczegółowo określana na odpowiednim etapie tej procedury.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZT.1	713	600	427800
KDZT.2	50	600	30000
KDL.1	32	600	19200
KDDT.1	2 476	600	1485600
KDD.1	61	600	36600
KDD.3	157	600	94200
KDD.4	2 932	600	1759200
KU.3	36 813	1300	47856900
Razem:	43 234		51 709 500

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rydlówka”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.5	2 908	350	1017800
ZP.4	374	350	130900
Razem:	2 908		1 148 700

Suma:	52 858 200
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Rydlówka” 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. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 30%.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rydlówka”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.4	2112-311	2 100	447	939 120
					939 120

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.4	2112-531	2 100	606	1 272 180
					1 272 180

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.4	2112-826	430	350	150 371
					150 371

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.4	2112-815	430	2843	1 222 533
					1 222 533

SUMA	3 584 204
-------------	------------------

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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rydłówka”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	8 809 700					-8 809 700
2	8 809 700				1 764 950	-7 044 750
3	8 809 700	716 841	51 230		1 764 950	-7 710 361
4	8 809 700	716 841	51 230			-9 475 311
5	8 809 700	716 841	51 230	316 405		-9 158 906
6	8 809 700	716 841		474 607		-9 051 933
7		716 841		791 012		74 172
8				1 582 025		1 582 025
9				1 582 025		1 582 025
10				1 582 025		1 582 025
	52 858 200	3 584 204	153 690	6 328 100	3 529 900	-46 430 714

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 46,4 mln zł (Tabela 9), spowodowany znacznymi prognozowanymi wydatkami na nabycie części terenu KU.3

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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