

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

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU „**Dolina Rudawy**”



KRAKÓW, czerwiec 2018 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska  
Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Beata Pacana - Pracownia  
Urbanistyczna 1

# 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 nieobowiązujących miejscowych planów.....	16
8. 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.....	22
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	25
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>26</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	27
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>29</b>
1. Konkluzje.....	29
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	30

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dolina Rudawy” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Dolina Rudawy” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” .....	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 „Dolina Rudawy” .....	24
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” .....	24
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” .....	27
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” .....	27
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” .....	28
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dolina Rudawy” .....	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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2018 r.** (M. P. z 2017 r. poz. 800)
11. **Uchwała nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dolina Rudawy” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, IV kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### **3. *Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy***

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [5] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

### **4. *Informacje dotyczące projektu planu***

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno-zachodniej części Krakowa w dzielnicy VI Bronowice (tereny na północ od Rudawy) oraz dzielnicy VII Zwierzyniec (tereny na południe od Rudawy). Obszar analizy obejmuje powierzchnię ok. 118,6 ha.

Granice obszaru wyznaczają:

- od północy: granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Młynówka Królewska – Zygmunta Starego” oraz „Młynówka Królewska – Filtrowa”,
- od wschodu: ulica Na Błonie, a w części północno-wschodniej granica terenów zainwestowanych,

- od południa: granica pomiędzy terenami inwestycyjnymi a terenami zieleni urządzonej i nieurządzonej wyznaczonymi w Studium, położonymi na południe od rzeki Rudawy.

Analizowany teren stanowi przedłużenie strefy zieleni biegnącej od centrum miasta tj. od Błoni Krakowskich, przechodząc w zielen wzdłuż rzeki Rudawy, strefa ta poszerzona jest dzięki funkcjonującym zespołom ogrodów działkowych przy ul. Zygmunta Starego oraz pomiędzy ulicami Brzegową i Nad Zalewem.

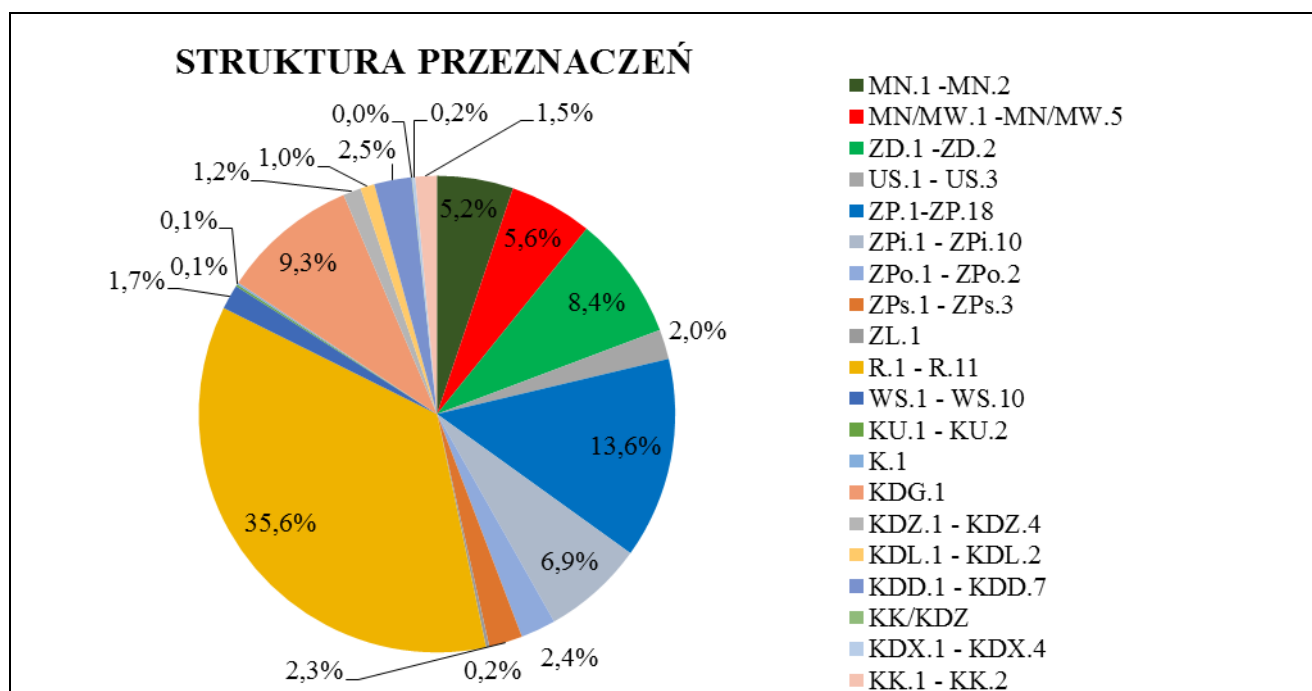
Celem planu jest ochrona terenów zielonych, zabezpieczenie terenów pod korytarz planowanej „Trasy Balickiej” oraz ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dolina Rudawy”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 -MN.2	6,14	5,18
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MW.1 -MN/MW.5	6,69	5,64
Tereny ogrodów działkowych	ZD.1 -ZD.2	10,02	8,4
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.3	2,39	2,0
Tereny zieleni urządzonej - publicznie dostępny park	ZP.1-ZP.18	16,19	13,6
Tereny zieleni urządzonej - zielen izolacyjna	ZPi.1 - ZPi.10	8,18	6,9
Tereny zieleni urządzonej - ogrody i zielen towarzysząca obiektom budowlanym	ZPo.1 - ZPo.2	2,83	2,4
Tereny zieleni urządzonej	ZPs.1 - ZPs.3	2,69	2,3
Tereny lasu	ZL.1	0,27	0,2
Tereny rolnicze	R.1 - R.11	42,29	35,6
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.10	1,99	1,7
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych - parking	KU.1 - KU.2	0,17	0,1
Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1	0,16	0,1
Tereny dróg publicznej klasy głównej	KDG.1	11,02	9,3
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.4	1,44	1,2
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	1,14	1,0
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.7	3,01	2,5
Tereny komunikacji - przecięcie drogi szynowej z drogą kołową	KK/KDZ	0,04	0,0
Tereny ciągu pieszo-jezdnego	KDX.1 - KDX.4	0,25	0,2
Tereny kolei	KK.1 - KK.2	1,73	1,5
		118,64	100,0



**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Dolina Rudawy”**



## 5. Struktura własności

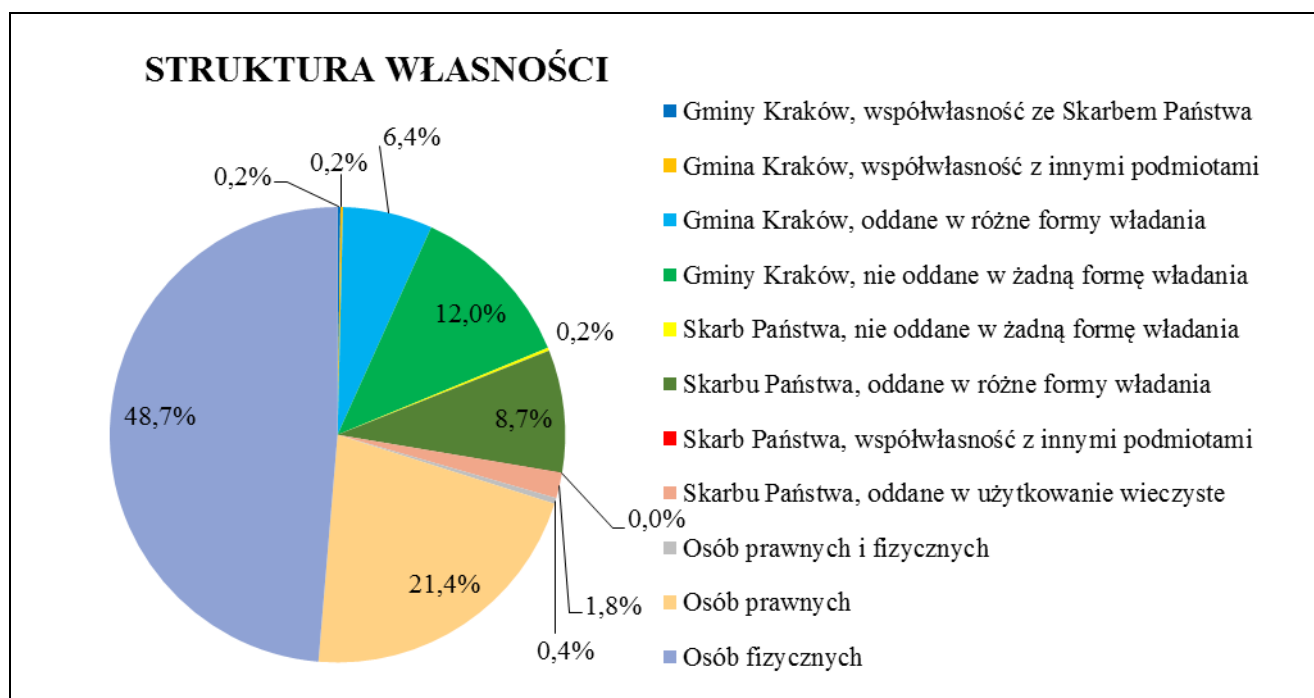
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	0,25	0,2
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,21	0,2
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	7,56	6,4
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	14,23	12,0
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,26	0,2
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	10,32	8,7
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,02	0,0
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	2,13	1,8
Osób prawnych i fizycznych	0,49	0,4
Osób prawnych	25,43	21,4
Osób fizycznych	57,73	48,7
<b>Suma</b>	<b>118,63</b>	<b>100,0</b>

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

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że na przedmiotowym terenie najliczniej występują nieruchomości osób fizycznych, stanowiąc niemal połowę obszaru (49%). Pozostałe tereny stanowią własność osób prawnych (21%), Gminy Miejskiej Kraków (19%), Skarbu Państwa (11%), oddane w różne formy władania oraz własność osób fizycznych i prawnych (14,2%).

## 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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rudawy” znajduje się w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych:

- Nr 19 – Wola Justowska,
- Nr 40 - Mydlniki.

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

- **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.

- **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczna, 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, urządzenie 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.

- **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

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

- **MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**

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

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

- **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.

- **IT – Tereny infrastruktury technicznej**

**Funkcja podstawowa** – Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortownie, składowiska, spalanie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).

**Funkcja dopuszczalna** – Zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zielenców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej, towarzyszącej zabudowie.

Studium przewiduje następujące **kierunki zmian** w strukturze przestrzennej obszaru:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół tradycyjnego układu osiedleńczego dawnej wsi Mydlniki;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Brzegowej do utrzymania i uzupełnienia;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych budynkami usługowymi, realizującymi potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Tereny zabudowy magazynowo-składowej i produkcyjnej we wschodniej części jednostki do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lokalnymi i ponadlokalnymi;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Istniejące Rodzinne ogrody działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Istniejące tereny zieleni nieurządzonej do utrzymania;
- Pozostawienie terenów otwartych jako łąki, lasy, zieleni nieurządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego regionu;
- Budynki mieszkalne wielorodzinne w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) w formie małych domów mieszkalnych;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowania 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), min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), min. 50%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW), min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych grodów działkowych min. 85%.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 60%;

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

**We fragmencie terenu objętego jednostką 19 WOLA JUSTOWSKA :**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN) do 13m,
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%;

**We fragmencie terenu objętego jednostką 40 MYDLNIKI :**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN) do 9m,
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m, a po południowej stronie planowanej Trasy Balickiej do 11m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Balickiej do 100%.

W zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego Studium wyznacza:

**We fragmencie terenu objętego jednostką 19 WOLA JUSTOWSKA :**

Jednostka o wysokich walorach krajobrazowych; występują układy urbanistyczne dawnych wsi. Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

**Strefy ochrony konserwatorskiej:**

Ochrony sylwety Miasta – obejmuje całą jednostkę: pln. Fragment „zielonej” części sylwety Miasta, tereny stanowiące wartościowe przedpole widokowe, istotne dla odbioru sylwety.

Ochrony i kształtowania krajobrazu –

- obejmuje całość jednostki,
- występują fragmenty ochrony obszaru warownego B,
- przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych.

Nadzoru archeologicznego - obejmuje cały obszar.

**Wskazania dla wybranych elementów:**

- Zachowanie wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowo-kulturalnych;
- 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 wartości przedpoli;

poprzez :

- utrzymanie jako niezabudowanych terenów o najwyższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych,
- w terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów.

**Historia i tradycja-** ustalenie warunków przestrzennych dla przywrócenia.

#### **We fragmencie terenu objętego jednostką 40 MYDLNIKI :**

Zachowane odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

#### **Strefy ochrony konserwatorskiej:**

- Ochrony sylwety Miasta:
  - obejmuje jednostkę z wyjątkiem płn.-wsch. części;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość jednostki, wskazano duże obszary ochrony krajobrazu warownego B;
  - przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy obiektami fortecznymi;
  - występują punkty i ciągi widokowe;
- Nadzoru archeologicznego:
  - obejmuje jednostkę z wyjątkiem płn.-wsch. Części;

#### **Wskazania dla wybranych elementów:**

- Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych.

#### **W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów Studium wyznacza:**

#### **We fragmencie terenu objętego jednostką 19 WOLA JUSTOWSKA :**

- Terren w całości znajdujący się w otulinie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q 0,1% reka Rudawa;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q 1% reka Rudawa;
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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;
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarza ekologiczne;
- Siedliska chronione;

#### **We fragmencie terenu objętego jednostką 40 MYDLNIKI :**

- Rzeka Rudawa;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q 0,1% – fragmentarycznie;

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej  $Q_{1\%}$  – fragmentarycznie;
- Fragmentarycznie obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków-Balice – Strefa B i Strefa C – północno-zachodnia część jednostki;
- Granica terenu ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – z rzeki Rudawa;
- Granica terenu ochrony bezpośredniej ujęć wód powierzchniowych;
- Obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego
- Tereny siedlisk chronionych;
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450;
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;

W zakresie komunikacji Studium wyznacza:

**We fragmencie terenu objętego jednostką 19 WOLA JUSTOWSKA :**

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej) :
  - Ul. Podłużna z planowanym przedłużeniem do Trasy Balickiej – w klasie Z
- transport zbiorowy:
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

**We fragmencie terenu objętego jednostką 40 MYDLNIKI :**

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - planowana Trasa Balicka (ul. gen. Marii Wittek) - w klasie G,
  - ul. Balicka – w klasie Z,
  - ul. Samuela Bogumiła Lindego, ul. Zakliki z Mydlnik - z planowanymi przedłużeniami do Trasy Balickiej - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
  - linia kolei aglomeracyjnej do Balic z przystankami: Uniwersytet Rolniczy, Zakliki z Mydlnik,
  - dostęp do przystanków kolei aglomeracyjnej na linii do Trzebini:Mydlniki i Mydlniki Wapiennik,
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Parking w systemie P&R przy przystanku Zakliki z Mydlnik.

W zakresie infrastruktury technicznej Studium wyznacza:

**We fragmencie terenu objętego jednostką 19 WOLA JUSTOWSKA :**

- obszar wyposażony w infrastrukturę gazową, elektroenergetyczną, kanalizacyjną i wodociągową;
- teren poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- planowana rozbudowa miejskiego systemu wodociągowego, kanalizacyjnego i elektroenergetycznego;

- planowana budowa hydroforni wodociągowej (ul. Kukułcza);
- Ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych.

#### **We fragmencie terenu objętego jednostką 40 MYDLNIKI :**

- Obszar wyposażony infrastrukturę techniczną;
- Przeważająca część terenu poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana budowa sieci gazowej średniego ciśnienia oraz hydroforni wodociągowej;
- Planowana rozbudowa miejskiego systemu elektroenergetycznego oraz wodociągowego;

Ograniczenia wynikające z:

- Lokalizacji: ujęcia wód powierzchniowych Rudawa, Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN Balicka, Zakładu Uzdatniania Wody Rudawa oraz istniejącego cmentarza w Mydlnikach;
- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar został wskazany jako **obszar wskazany do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**.

### ***7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów***

Na obszarze sporządzanego planu obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 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 (obowiązywał od 31.12.1994 r. do 01.01.2003 r.)* Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów (Załącznik nr 8 – archiwalne materiały kartograficzne). W granicach objętych planem znajdowały się: ZP 93, 102, 120, 177, 303, ZS 102, RP 93, 102, 129, UC 303, IT 105, 123, W, M4 141, KT/Z 1/2.

#### **Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej - ZP 93, ZP102, ZP120, ZP177, ZP 303**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach ZP obejmowało:

- 1) zieleni parkową,
- 2) zieleni izolacyjną,
- 3) skwery i zieleńce,
- 4) ogrody botaniczne i zoologiczne,
- 5) zieleni nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- 6) cmentarze.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1) pojedynczych plenerowych obiektów kultury (galerie plenerowe, amfiteatry, kina otwarte) za wyjątkiem przeznaczenia podstawowego wymienionego w pkt 2, 3 i 5,
- 2) parkingów związanych z obsługą obszaru ZP za wyjątkiem przeznaczenia podstawowego wymienionego w pkt 2 i 3,
- 3) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii, za wyjątkiem przeznaczenia podstawowego wymienionego w pkt 2 i 3,



- 4) zalesień,
- 5) ogrodów działkowych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowania zasady, aby tereny pod urządzenia niekubaturowe projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20%, a parkingi 5% danego Obszaru ZP, natomiast w przypadku urządzeń kubaturowych nie więcej niż 10%,
- 3) dozwolone obiekty kubaturowe wraz z wydzielonymi działkami nie mogą powodować przerwania ciągłości terenów ZP i zawężać ich szerokości do mniej niż 200 m,
- 4) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

*określenie numerów stref:*

<b>ZP 93</b>	4	5	15	20
<b>ZP 102</b>	4	6	15	20
<b>ZP 120</b>	4	6	16	20
<b>ZP 177</b>	4	6	16	20
<b>ZP 303</b>	4	6	16	20

### **Obszar Sportu - ZS 102**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach ZS obejmowało urządzenia sportowe.

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

- 1/ usług komercyjnych,
- 2/ terenów zieleni publicznej,
- 3/ urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru ZS, a w przypadku zieleni publicznej - bez ograniczeń,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

*określenie numerów stref:*

<b>ZS 102</b>	4	14	16	20

### **Obszar Rolny - RP 93, RP 102, RP 129**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach RP obejmowało uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

- 1/ terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
- 2/ ogrodów działkowych,
- 3/ terenów przeznaczonych do zalesienia,
- 4/ gospodarstw rybackich,
- 5/ urządzeń infrastruktury technicznej i dróg lokalnych,
- 6/ urządzeń komunikacji, moteli, zajazdów, campingów oraz targowisk lokalizowanych przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym, w pasie terenu do 200 m od krawędzi jezdni, w skupiskach lokalizowanych nie gęściej niż co 500 m, liczonych od granic działek,
- 7/ cmentarzy oraz obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących związanych z cmentarzami w granicach lokalizacji ich stref ochronnych,
- 8/ zabudowy M3 i M4 na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami RP1-RP9, dla której tereny powinny być wyznaczone w drodze scalania i reparcelacji gruntów przy

założeniu, że powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową nie przekroczy 30% danego Obszaru, dopuszcza się także:

- 9/ przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zamieszkania jak w § 10 ust. 2 pkt 2,
- 10/ wymianę substancji w istniejących budynkach mieszkalnych w przypadkach stanu technicznego uniemożliwiającego prawidłowe użytkowanie.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 15% danego Obszaru (nie dotyczy to przeznaczania terenów pod ZP i RL),
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

*określenie numerów stref:*

<b>RP 93</b>	4	5	15	20
<b>RP 102</b>	4	6	15	20
<b>RP 129</b>	4	6	15	20

### **Obszar Usług Komercyjnych - UC 303**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach UC obejmowało:

- 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.

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

- 1/ terenów zieleni,
- 2/ usług publicznych,
- 3/ urządzeń komunikacyjnych,
- 4/ urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5/ inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, rzemiosła oraz nieuciążliwych, drobnych zakładów produkcyjnych,
- 6/ mieszkań na wyższych kondygnacjach.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UC na użytkowanie określone w ust. 2, pkt 5),
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

*określenie numerów stref:*

<b>UC 303</b>	4	6	15	20
---------------	---	---	----	----

### **Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej" – IT 105, IT 123**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach IT obejmowało:

- 1/ urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- 2/ urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej, gazownictwa i telekomunikacji,
- 3/ urządzenia gospodarki komunalnej,

- 4/ składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

- 1/ terenów zieleni publicznej,
- 2/ zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych - dla jednostek eksploatujących,
- 3/ urządzeń komunikacyjnych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru, a w przypadku terenów zieleni publicznej - bez ograniczeń,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

*określenie numerów stref:*

<b>IT 105</b>	4	6	15	20
<b>IT 123</b>	4	6	15	20

### **Obszar Mieszkaniowy - M4 141**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach M4 obejmowało:

zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m<sup>2</sup>.

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

1. zabudowy na działkach większych niż 1000 m<sup>2</sup> - pod warunkiem zachowania intensywności określonej w ust.1 dla całego obszaru.
2. obiektów i urządzeń wymienionych w § 16 ust. 2 pod warunkiem jak w § 16 ust. 3.

### **Obszar Wód Otwartych" – W**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach W obejmowało:

zbiorniki wód otwartych, ciekі wodne i ich otoczenie.

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

1. urządzeń dla sportów wodnych,
2. małych elektrowni wodnych o mocy instalowanej do 1 MW.

Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:

1. dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
2. zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 5 % danego Obszaru,
3. nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

### **Obszar Tras Komunikacyjnych" - KT/Z 1/2**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach W obejmowało:

- 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.

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

- 1/ usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,
- 2/ terenów zieleni,

- 3/ urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,
- 4/ zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatujących,
- 5/ urządzeń związanych z eksploatacją tras,
- 6/ urządzeń infrastruktury technicznej.

Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:

- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 10% danego Obszaru. Ograniczenie nie dotyczy usług komercyjnych (UC) lokalizowanych pod i nad dworcami i przystankami PKP oraz węzłami komunikacyjnymi,
  - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.
4. Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują niżej podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających:  
ulice zbiorcze

- oznaczone w planie Z 1/2 -20-25 m

<b>KT/Z 1</b>	1		15	18
<b>KT/Z 2</b>	1		15	19

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

- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefie rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefie restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14)
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

## ***8. Informacje z analizy rynku nieruchomości***

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 1, 7, 9, 48, 49 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2017. 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 pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m <sup>2</sup> ]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN/MW.2	3 542	80	1 771	30	42 504
MN/MW.3	4 172	80	2 086	30	50 064
<b>Razem:</b>	<b>7 714</b>		<b>3 857</b>		<b>92 568</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 LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,89 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,54 zł od 1 ha powierzchni,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,

- e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 z późn. zm.), 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 – 2,98 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,  
f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,75 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 – 22,66 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. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,59 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 – 1,84 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157) - 1,13 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,13 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
j) pozostałych – 7,62 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 – 0,1 % 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 „Dolina Rudawy”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	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]
<b>MN/MW.1</b>	4 792	0,60	0,7	2 013	0,75	1 509
<b>MN/MW.2</b>	5 516	0,60	0,7	2 317	0,75	1 738
<b>MN/MW.3</b>	4 772	0,60	0,7	2 004	0,75	1 503
<b>MN.1</b>	12 020	0,40	0,7	3 366	0,75	2 524
<b>MN.2</b>	1 742	0,40	0,7	488	0,75	366
<b>Razem:</b>	<b>28 842</b>			<b>10 187</b>		<b>7 640</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. 18,7 mln zł.

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

Przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
<b>MN/MW.2</b>	8 237	700	5 765 900
<b>MN/MW.3</b>	1 731	400	692 400
<b>MN.2</b>	173	150	25 950
<b>Razem:</b>	<b>10 141</b>		<b>6 484 250</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 „Dolina Rudawy” mogą być :

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

### III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

#### ***1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe***

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjacją może stanowić plan miejscowy.

**Ze względu na fakt iż w obszarze opracowania znajduje się zadanie pn. Trasa Balicka (KDG.1), którego finansowanie jest już ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej, nie wliczano kosztów jej realizacji do niniejszego opracowania. Nie dotyczy to kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.**

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 10,8 ha pod drogi publiczne oraz 0,08 ha pod zielen. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 22 mln zł.

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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m2]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m2]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDZ.1</b>	2 213	200	442 600
<b>KDZ.2</b>	289	200	57 800
<b>KDZ.3</b>	7 039	200	1 407 800
<b>KDZ.4</b>	443	200	88 600
<b>KDD.1</b>	220	200	44 000
<b>KDD.2</b>	5 420	200	1 084 000
<b>KDD.3</b>	619	250	154 750
<b>KDD.4</b>	2 685	250	671 250
<b>KDD.5</b>	2 780	250	695 000
<b>KDL.2</b>	1 321	300	396 300
<b>KDG.1</b>	84 300	200	16 860 000
<b>KDX.3</b>	150	200	30 000
<b>KDX.5</b>	388	200	77 600
<b>Razem:</b>	<b>107 867</b>		<b>22 009 700</b>

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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m2]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m2]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>ZP.15</b>	2217	150	332 550
<b>ZP.16</b>	826	150	123 900
<b>Razem</b>	<b>826</b>		<b>456 450</b>

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Dolina Rudawy” 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 inżynierskie – IV kwartał 2015 r.

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

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.3	5325	4200	248	<b>1 041 600</b>
2	KDZ.4		350		<b>86 800</b>
3	KDL.1	5331	500	229	<b>114 500</b>
4	KDL.2		2000		<b>458 000</b>
5	KDD.2		4850		<b>1 110 650</b>
6	KDD.3		800		<b>183 200</b>
7	KDD.4		3500		<b>801 500</b>
8	KDD.5		1350		<b>309 150</b>
					<b>4 105 400</b>

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]		
1	KDZ.3	5335	2400	160	<b>384 000</b>		
2	KDZ.4		120		<b>19 200</b>		
3	KDL.1		400		<b>64 000</b>		
4	KDL.2		1600		<b>256 000</b>		
5	KDD.2		1940		<b>310 400</b>		
6	KDD.3		360		<b>57 600</b>		
7	KDD.4		1400		<b>224 000</b>		
8	KDD.5		540		<b>86 400</b>		
11	KDX.1		80		<b>12 800</b>		
12	KDX.2		900		<b>144 000</b>		
13	KDX.3		200		<b>32 000</b>		
14	KDX.4		500		<b>80 000</b>		
15	KDX.6		1260		<b>201 600</b>		
16	KDX.5		560		<b>89 600</b>		
					<b>1 961 600</b>		

Parkingi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KU.1	5332	1100	226	<b>248 600</b>
4	KU.2		350		<b>79 100</b>
					<b>327 700</b>

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.3	7127	<b>600</b>	172,383	<b>103 430</b>
2	KDZ.4		<b>30</b>		<b>5 171</b>
3	KDL.1		<b>100</b>		<b>17 238</b>

4	KDL.2		400		68 953
5	KDD.1		240		41 372
6	KDD.2		970		167 212
7	KDD.3		180		31 029
8	KDD.4		700		120 668
9	KDD.5		270		46 543
10	KDD.6		250		43 096
11	KDD.7		270		46 543
12	KDX.1		20		3 448
13	KDX.2		220		37 924
14	KDX.3		50		8 619
15	KDX.5		250		43 096
16	KDX.5		140		24 134
16	KU.1		80		13 791
17	KU.2		50		8 619
					<b>830 886</b>

#### Kanalizacja deszczowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.3	5578	800	1008	806 400
2	KDZ.4		80		80 640
3	KDL.1		150		151 200
4	KDL.2		600		604 800
5	KU.1	5579	150	754	113 100
6	KU.2		100		75 400
					<b>1 831 540</b>

#### Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.3	5421	105	56 575	5 940 375
2	KDL.2	5420	50	29 980	1 499 000
3	KDD.4		35		1 049 300
					<b>8 488 675</b>

<b>suma</b>	<b>17 545 801</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.

Ze względu na fakt iż w obszarze opracowania znajduje się zadanie pn. Trasa Balicka (KDG.1), którego finansowanie jest już ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej, nie wliczono kosztów jej realizacji do niniejszego opracowania. Nie dotyczy to kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.

**Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dolina Rudawy”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zielen	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 744 358					-3 744 358
2	3 744 358				3 242 125	-502 233
3	3 744 358	3 509 160	30 856		3 242 125	-3 980 538
4	3 744 358	3 509 160	30 856			-7 222 663
5	3 744 358	3 509 160	30 856	1 528		-7 221 135
6	3 744 358	3 509 160		2 292		-7 251 226
7		3 509 160		3 820		-3 505 340
8				7 640		7 640
9				7 640		7 640
10				7 640		7 640
	<b>22 466 150</b>	<b>17 545 801</b>	<b>92 568</b>	<b>30 561</b>	<b>6 484 250</b>	<b>-33 404 572</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 33 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

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

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.