

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Łąki Nowohuckie**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2018r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego
Dyrektor Biura

Zastępca Dyrektora Biura

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Bożena Kaczmarska -
Michniak

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczeko

Paweł Mleczeko
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Urbanistyczna nr 2 –
Grzegorz Kasprzyk

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	10
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	11
7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	13
8. 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.....	23
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .	24
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	25
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY.....	28
1. Konkluzje	28
2. Zalecenia wynikające z prognozy	28

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łąki Nowohuckie”	9
Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łąki Nowohuckie”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”	10
Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełnienia ustaleń projektu planu w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp „Łąki Nowohuckie”	22
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”	23
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”	25
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”	25
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”	26
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Łąki Nowohuckie”.	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 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 2017 r. poz. 220 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. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 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 „Łąki Nowohuckie” 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. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny - Łęg”**.
Uchwała LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg”.
4. **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.
5. **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.
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 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 [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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 151,5 ha położony jest na terenie Dzielnicy XIV Czyżyny, natomiast pozostała część terenu przynależy do Dzielnicy XVIII Nowa Huta.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- 1) od północy - północną granicą działki nr 67/1 obr. 49 Nowa Huta, następnie północną granicą działki nr 30, 20/32, 20/8, 20/9 obr. 48 Nowa Huta;

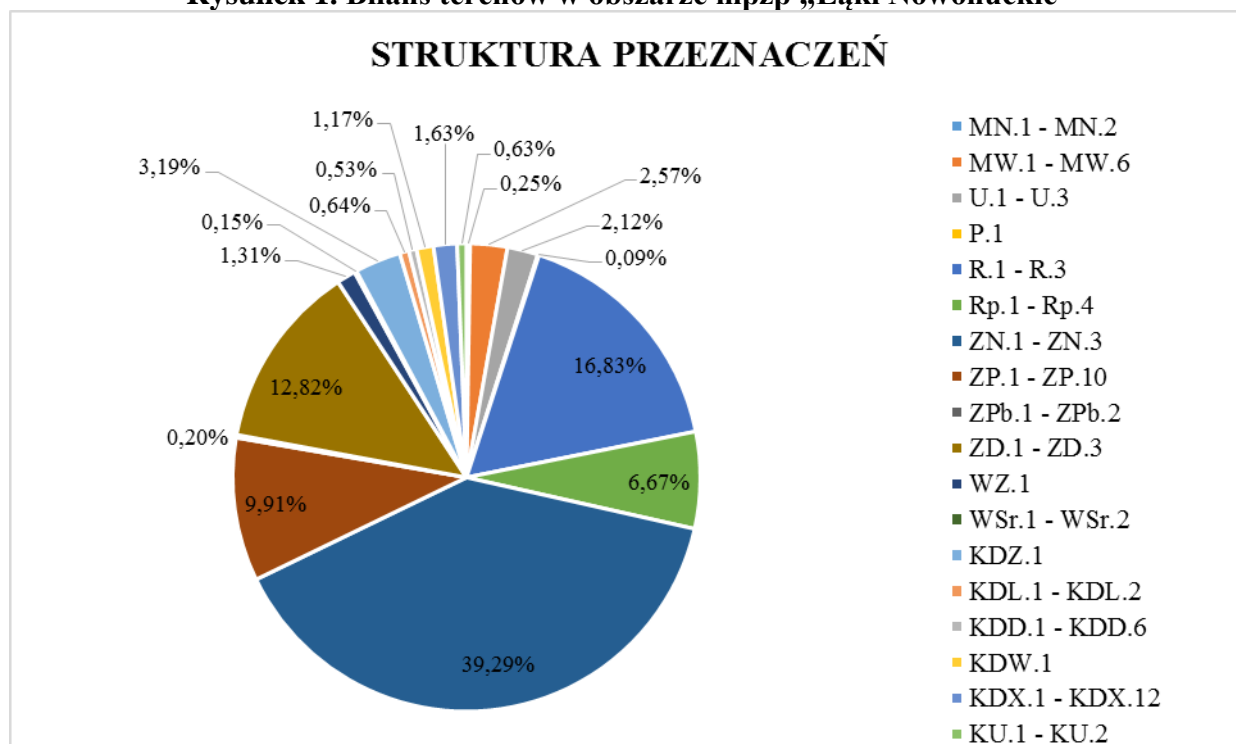
- 2) od południa – przez środkową część działki nr 51, następnie południową granicę działek nr: 46/15, 46/14, 46/13, 46/12, 45/15 następnie przez południową część działki nr 45/11 następnie przez południową część działki nr 44, następnie przez południową część działki nr 43/5 następnie przez południową część działki nr 318/5 następnie przez południową część działki nr 294/2 następnie przez południową część działki nr 42/5, następnie przez południową część działki nr 42/4, następnie przez południową część działki nr 320, następnie przez zachodnią część oraz fragment południowej granicy działki nr 321, następnie przez południową granicę działek nr: 39/1, 38/4, 33/28, następnie przez środkową część działki nr 33/2, następnie przez północny fragment oraz przez fragment zachodniej i południowej granicy działki nr 257/13 obr. 58 Nowa Huta. Następnie przez północną część działki oraz fragment zachodniej granicy działki nr 216/4, następnie przez zachodnią granicę działki nr 144/4, następnie przez zachodnią granicę działki nr 239, następnie przez fragment zachodniej granicy działki nr 240, następnie przez południową oraz zachodnią granicę działki nr 242/1, następnie przez fragment południowej granicy oraz przez zachodnią granicę działki nr 151/14, następnie przez zachodnią granicę działek nr: 151/13, 154/6, 219/1, 59 obr. 56 Nowa Huta. Następnie przez południową granicę działek nr: 66, 63, 64, 65/3, 66, 67, następnie przez środkową część działki nr 211/6, następnie przez południową granicę działek nr 26 i 3/3, obr. 56 Nowa Huta.
- 3) od wschodu - przez wschodnią granicę działki nr 20/32, następnie przez środkową część działki nr 20/5, następnie przez środkową część działki nr 19/2, następnie przez środkową część i południową granicę działki nr 19/1, następnie przez południową granicę działki nr 19/2, następnie przez północny fragment działki nr 17/1, następnie przez fragment południowej granicy działki nr 20/32 obr. 48 Nowa Huta, następnie przez wschodnią część działki nr 220/1, następnie przez wschodnią granicę działki nr 181 obr. 56 Nowa Huta, następnie przez środkową część działki nr 264, następnie przez wschodnią oraz fragment południowej granicy działki nr 154/2, następnie przez wschodnią granicę działki nr 152/1, następnie przez środkową część działki nr 263/3, następnie północną i wschodnią granicę działki nr 41/6, następnie wschodnią granicę działki nr 52/1, następnie przez wschodnią i południową część działki nr 46/9, następnie przez fragment wschodniej granicy działki nr 51 obr. 58 Nowa Huta;
- 4) od zachodu - fragmentami zachodniej granicy działki nr 3/3 obr. 56 Nowa Huta, następnie przez zachodnią i północną granicę działki nr 174/10 obr. 54 Nowa Huta, następnie przez zachodnią granicę działek nr: 3/2, 3/7, 3/10 obr. 56 Nowa Huta, następnie przez zachodnią granicę działek nr: 173, 172, 171, 144/3 obr. 54 Nowa Huta, następnie przez zachodnią część działki nr 387, następnie przez zachodnią granicę działki nr 65/22 obr. 49 Nowa Huta, następnie przez fragment zachodniej granicy działek nr 1/3 i 33, następnie przez zachodnią granicę działek nr 21/2, 21/7, następnie przez narożnik działki nr 21/6, następnie przez zachodnią i fragmentem północnej granicy działki nr 21/4 obr. 48 Nowa Huta. Następnie przez zachodnią granicę działek nr: 67/2 i 67/1 obr. 49 Nowa Huta.

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łąki Nowohuckie” jest obecnie w całości niezainwestowany. Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łąki Nowohuckie” jest ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego oraz poprawa warunków życia mieszkańców poprzez powiększanie terenów zieleni urządzonej, w tym parków rzecznych, a równocześnie umożliwienie zagospodarowania i uporządkowania przestrzennego obszaru w oparciu o zasady kształtowania ładu przestrzennego przyjęte w Studium.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łąki Nowohuckie”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.2	0,38	0,25
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.6	3,89	2,57
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.3	3,21	2,12
Teren zabudowy techniczno - produkcyjnej	P.1	0,14	0,09
Tereny rolnicze - grunty rolne	R.1 - R.3	25,49	16,83
Tereny rolnicze - łąki, pastwiska	Rp.1 - Rp.4	10,11	6,67
Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody	ZN.1 - ZN.3	59,52	39,29
Tereny zieleni urządzonej - parki	ZP.1 - ZP.10	15,01	9,91
Tereny zieleni urządzonej	ZPb.1 - ZPb.2	0,3	0,20
Tereny ogrodów działkowych	ZD.1 - ZD.3	19,42	12,82
Teren infrastruktury technicznej	WZ.1	1,98	1,31
Tereny rowów	WSr.1 - WSr.2	0,23	0,15
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	4,84	3,19
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	0,97	0,64
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.6	0,8	0,53
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	1,78	1,17
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.12	2,47	1,63
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.2	0,96	0,63
		151,5	100,00

Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łąki Nowohuckie”



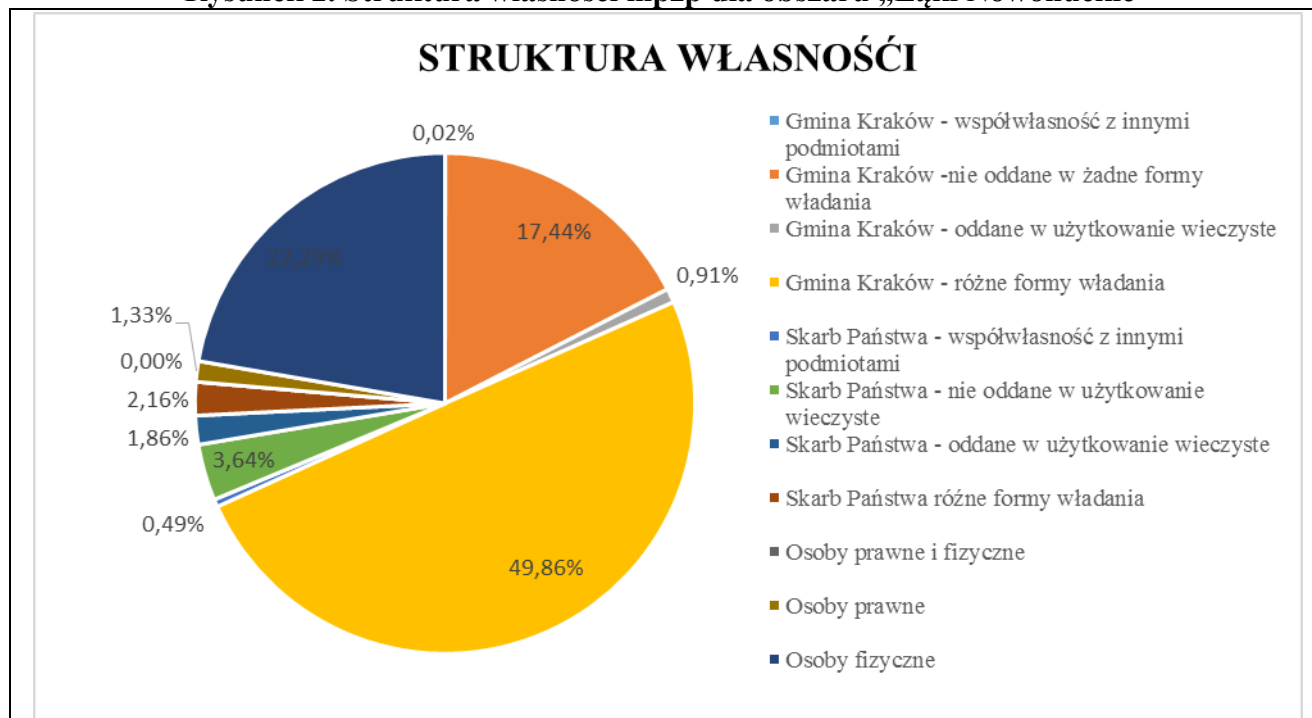
5. Struktura własności

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

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,03	0,02
Gmina Kraków -nie oddane w żadne formy władania	26,41	17,44
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	1,38	0,91
Gmina Kraków - różne formy władania	75,52	49,86
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	0,74	0,49
Skarb Państwa - nie oddane w użytkowanie wieczyste	5,51	3,64
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	2,82	1,86
Skarb Państwa różne formy władania	3,27	2,16
Osoby prawne i fizyczne	0,02	0,00
Osoby prawne	2,02	1,33
Osoby fizyczne	33,76	22,29
Suma	151,46	100,00

Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że zdecydowana większość obszaru objętego sporządzanym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi własność Gminy Kraków oddaną w różne formy władania (49,86 %). Drugą grupę stanowią grunty należące do osób prawnych i fizycznych (22,29%), kolejną grupą gruntów są te należące do Gminy Kraków – nie oddane w żadne formy władania (17,44%).

6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Łąki Nowohuckie” znajduje się w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych: nr 47 – Stara Nowa Huta oraz nr 48 Stare Czyżyny – Łęg. MPZP obszaru „Łąki Nowohuckie” 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 forteczną, zieleń założen 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.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

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.

U – Tereny usług

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

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

- *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;*
- *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 - *Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.*

PU – Tereny przemysłu i usług

Funkcja podstawowa - *Zabudowa przemysłowo-usługowa realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod następujące funkcje: produkcja, przetwórstwo, składowanie i magazynowanie, rzemiosło, usługi wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi), z zielenią towarzyszącą zabudowie.*

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

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

- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o główne ciągi komunikacyjne, place i skwery układu urbanistycznego starej Nowej Huty;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Istniejąca zieleń nieurządzona użytku ekologicznego i Lasu Łęgowskiego do utrzymania i ochrony;

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%;

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 15m, a dla zabudowy usługowej w ramach zespołu szpitalnego w dostosowaniu do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych;

W zakresie środowiska kulturowego:

- Wartościowy i silnie skontrastowany charakter krajobrazu jednostki w południowej części krajobraz naturalny pradoliny Wisły wraz ze stanowiącymi użytek ekologiczny Łąkami Nowohuckimi.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych – obejmuje cały obszar;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu – obejmuje cały obszar;

Nadzoru archeologicznego:

- Obejmuje niewielki fragment na zachodzie planu, w obrębie zabudowy wielorodzinnej oraz fragment Parku Żeromskiego na wschodzie obszaru.

W zakresie środowiska kulturowego:

- Obszar Natura 2000 – Łąki Nowohuckie;
- Użytek ekologiczny – Łąki Nowohuckie;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;

7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwała LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg”.

Obszar objęty projektem planu miejscowego „Łąki Nowohuckie” w swym północno – zachodnim fragmencie położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg” – przyjętego **uchwałą nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.**

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

MN14, MN15: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami (...), MN14, MN15 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę jednorodzinną.
2. W granicach terenów (...), MN14, MN15 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1/ obiektów małej architektury,
 - 2/ dojazdów i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4/ cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenów (...), MN14, MN15 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,

- 2/ budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
3/ garaży blaszanych.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (...), MN14, MN15:
- 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 500 m² (...) na terenach MN14; (...); 1000 m² na terenie MN15,
 - 3/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż (...); 0,5 na terenach (...), MN14; 0,4 na terenie MN15,
 - 4/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce nie może być mniejszy niż 60%,
 - 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów (...), MN14, MN15:
- 1/ wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
 - 2/ wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
 - 3/ dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
 - 4/ do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
 - 5/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - 6/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
 - 7/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m.

MU6: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU6, (...) ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
2. W granicach terenów MU6, (...) dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1/ wolnostojących obiektów usługowych nie przekraczających 50 % powierzchni zabudowy działki budowlanej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2/ obiektów małej architektury,
 - 3/ dojazdów i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 4/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 5/ cieków i rowów melioracyjnych.
3. (...).
4. W granicach terenów MU6, (...) obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2/ budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
 - 3/ budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - 4/ zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.
7. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MU6, (...):

- 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2/ dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 3/ dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działek,
 - 4/ obowiązuje zasada lokalizowania usług wbudowanych w parterach zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - 5/ szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
 - 6/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² w obrębie terenów MU6, (...) 800 m² (...),
 - 7/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
 - 8/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
 - 9/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.
8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MU6, (...):
- 1/ wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
 - 2/ wysokość obiektów i budynków gospodarczych nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
 - 3/ dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
 - 4/ do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
 - 5/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
 - 6/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

U: TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami (...), U3, (...) ustala się następujące przeznaczenie:
- 1/ podstawowe pod zabudowę usługową w układzie wolnostojącym,
 - 2/ uzupełniające pod zieleń urządzoną.
2. W granicach terenów (...), U3, (...) dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
- 1/ obiektów małej architektury,
 - 2/ dojazdów i dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4/ cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenów (...), U3, (...) obowiązuje zakaz wznoszenia:
- 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2/ budynków składowych i magazynowych,
 - 3/ garaży,
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (...), U3, (...):
- 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2/ powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenów U3, (...) nie może być wyższy niż 1,5,
 - 5/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

- 6/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów (...), U3, (...):
- 2/ wysokość zabudowy w obrębie terenów U3, (...) nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 3/ obowiązują dachy płaskie,
 - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
 - 5/ zakazuje się budowy ogrodzeń.

P1: TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P1 ustala się następujące przeznaczenie:
- 1/ podstawowe:
 - a/ obiekty produkcyjne i magazynowe,
 - b/ składy,
 - 2/ uzupełniające pod zielenią urządzoną.
2. W granicach terenu P1 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
- 1/ obiektów do produkcji energii cieplnej, chłodniczej, elektrycznej i odnawialnej (np. kotłownie, wymiennikownie, oczyszczalnie ścieków, geotermia, kogeneracja, pompy ciepła, instalacji ekologicznych do odzysku energii z odpadów),
 - 2/ obiektów do poboru i wykorzystania wód podziemnych,
 - 3/ obiektów i budynków gospodarczych,
 - 4/ budynków administracyjnych i biurowych,
 - 5/ obiektów dla usług,
 - 6/ usług wbudowanych w budynki administracyjne i biurowe,
 - 7/ obiektów zakładowych: żłobek, przedszkole, przychodnia zdrowia, ośrodki kultury, kluby,
 - 8/ obiektów i terenów dla sportu i rekreacji,
 - 9/ stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 10/ myjni pojazdów,
 - 11/ obiektów małej architektury,
 - 12/ dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, parkingów jedno oraz wielopoziomowych, a także parkingów podziemnych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 13/ ciągów pieszych,
 - 14/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń telekomunikacyjnych,
 - 15/ cieków i rowów melioracyjnych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu P1:
- 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2/ nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
 - 3/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,0,
 - 4/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,
 - 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 90%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu P1:
- 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 35 m,
 - 2/ obowiązują dachy płaskie,
 - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu (PCV); dopuszcza się stosowanie elewacji z blach/paneli elewacyjnych,
 - 5/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

ZP: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami (...), ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, (...) ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1/ zieleni urządzona,
- 2/ zieleni towarzysząca ciekom i oczkom wodnym,
- 3/ zieleni izolacyjna,

2. W granicach terenów (...), ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, (...) dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1/ placów zabaw,
- 2/ boisk sportowych,
- 3/ szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych,
- 4/ cieków i rowów melioracyjnych,
- 5/ ciągów pieszych i tras rowerowych,
- 6/ obiektów małej architektury,
- 7/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 8/ wybiegów dla psów.

4. W granicach terenów (...) ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, (...) obowiązuje zakaz:

- 1/ wznoszenia budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2/ budowy nawierzchni asfaltowych i betonowych pod ciągami pieszymi, trasami rowerowymi, placami zabaw oraz boiskami sportowymi,
- 3/ budowy ogrodzeń, za wyjątkiem grodzienia placów zabaw i wybiegów dla psów,
- 4/ nasadzania zieleni wysokiej na terenach (...), ZP24, ZP25, (...) za wyjątkiem szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych,
- 5/ wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16/.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (...), ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, (...):

- 1/ dopuszcza się przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
- 2/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
- 3/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 20%,
- 4/ miejsca zbierania odpadów mają być wydzielone i zadaszone,
- 5/ dopuszcza się lokalizację mostów, kładek, dojazdów i dojazdów do obiektów, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym dróg nie wyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze komunikacyjnej terenów sąsiednich,
- 6/ dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej infrastruktury kolejowej oraz jej przebudowę i modernizację przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

ZD2: TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami (...), ZD2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod ogrody działkowe.

2. W granicach terenów (...), ZD2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1/ altan i budynków gospodarczych,
- 2/ urządzeń sanitarnych,
- 3/ obiektów małej architektury,
- 4/ dojazdów i dojazdów oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 5/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6/ cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów (...), ZD2 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży oraz budynków, za wyjątkiem budynków gospodarczych oraz altan.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów (...), ZD2:

- 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
 - 3/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 20%,
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów (...), ZD2:
- 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 4 m do kalenicy,
 - 2/ dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe; dopuszcza się dachy płaskie,
 - 3/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

R1: TERENY ROLNICZE

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R1, (...) ustala się przeznaczenie podstawowe pod grunty orne, łąki, pastwiska, sady i ogrody.
 2. W granicach terenów R1, (...) dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1/ cieków i rowów melioracyjnych,
 - 2/ urządzeń melioracji wodnych na terenie R1,
 - 3/ podziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenami R1, (...),
 - 4/ zieleni towarzyszącej ciekom wodnym.
 3. (...).
 4. W granicach terenów R1, (...):
 - 1/ obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w ust. 2, pkt. 2/,
 - 2/ zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, na terenach R1, za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w ust. 2, pkt. 2/,
- 4/ zakazuje się zagospodarowania w formie sadów i ogrodów w obrębie terenów R1.

WS4: TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOYCH

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami (...), WS4, (...) ustala się przeznaczenie podstawowe pod wody powierzchniowe płynące i stojące.
2. W granicach terenów (...), WS4, (...) dopuszcza się lokalizację mostów i kładek służących obsłudze komunikacyjnej terenów sąsiednich, a także dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie urządzeń gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem koryt oraz działaniami ochrony przeciwpowodziowej oraz przeciwerozryjnej.
3. W granicach terenów (...), WS4, (...) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów innych niż wymienione w ust. 2.

KDZ, KDL, KDD: TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami (...), KDZ, KDL, KDD ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne.
2. W granicach terenów (...), KDZ, KDL, KDD obowiązuje ochrona istniejącej sieci hydrograficznej poprzez zastosowanie przepustów i innych urządzeń zapewniających ciągłość przepływu wód w ciekach i rowach melioracyjnych.
3. W granicach terenów (...), KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,
 - 2/ obiektów małej architektury.
4. W obrębie pasa drogowego drogi lokalnej KDL w sąsiedztwie terenu ZL1 oraz ZL3 dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych.
5. Zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów na drogi (...) i KDZ.

6. Przepusty na ciekach i rowach melioracyjnych muszą być zaprojektowane w sposób umożliwiający zapewnienie przejść ekologicznych dla drobnych zwierząt kręgowych.
7. W obrębie terenów (...), KDZ, KDL, KDD zakazuje się wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16/.
8. W obrębie terenu KDL pomiędzy terenami UP9, UP4, U34 dopuszcza się realizację przełączy pieszych nad pasem drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 48-49 oraz 54 i 56 Jednostka Nowa Huta.

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.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się wydatków związanych z obniżeniem wartości.

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.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu wartości nieruchomości.

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 LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023), 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 – 3,04 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,48 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 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.) – 11,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m² 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 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełnienia ustaleń projektu planu w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp „Łąki Nowohuckie”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejęcia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.3	6 001	2,00	0,7	840	23,1	19 407
				7 561	0,77	5 822
MN.1	2 115	0,60	0,7	888	0,77	684
MN.2	1 649	0,60	0,7	693	0,77	533
Razem:	9 765			9 982		26 447

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.3	5 350	1000	5 350 000
U.1	13	250	3 250
Razem:	5 363		5 353 250

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 „Łąki Nowohuckie” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Łąki Nowohuckie” 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. Projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

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 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 1,3 ha pod drogi publiczne i ciągi pieszce oraz 0,6 ha pod zieleń. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 3,4 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	7 505	300	2 251 500
KDL.1	2 687	180	483 660
KDD.3	1 459	180	262 620
KDD.4	205	180	36 900
KDD.5	463	180	83 340
KDD.6	73	180	13 140
KDX.1	26	180	4 680
KDX.11	209	180	37 620
KDX.12	137	180	24 660
Razem:	12 764		3 198 120

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łąki Nowohuckie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	644	40	25 760
ZP.9	5 248	40	209 920
Razem:	5 892		235 680

Suma:	3 433 800
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych – SEKOCENBUD” – obiekty inżynieryjne – IV kwartał 2015 r.

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

Drogi i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5321	8 232	366	3 012 912
2	KDL.1	5325	3 500	248	868 000
3	KDL.2		1 030		255 440
4	KDD.2	5331	865	229	198 085
5	KDD.3		1 105		253 045
6	KDD.4		490		112 210
7	KDD.5		370		84 730
8	KDD.6		355		81 295
9	KDX.2	5335	266	160	42 560
10	KDX.5		525		84 000
11	KDX.6		1 201		192 160
12	KDX.7		2 055		328 800
13	KDX.8		651		104 160
14	KDX.9		620		99 200
15	KDX.10		728		116 480
16	KDX.11		2 058		329 280
17	KDX.12	221	35 360		
					6 197 717

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	4 696	160	751 360
2	KDL.1		2 800		448 000
3	KDL.2		690		110 400
4	KDD.2		346		55 360
5	KDD.3		442		70 720
6	KDD.4		196		31 360
7	KDD.5		148		23 680
					1 490 880

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	7127	1 176	172	202 272
2	KDD.4		98		16 856
3	KDD.5		74		12 728
4	KDD.6		355		61 060
5	KDX.2		76		13 072
6	KDX.5		150		25 800

7	KDX.6		343		58 996
8	KDX.7		587		100 964
9	KDX.8		186		31 992
10	KDX.9		177		30 444
11	KDX.10		280		48 160
12	KDX.11		588		101 136
13	KDX.12		63		10 836
					714 316

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5578	1 410	1 008	1 421 280
2	KDL.1		840		846 720
					2 268 000

Place i parkingi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KU.2	5345	788	278	219 064
					219 064

suma	10 889 977
-------------	-------------------

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

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. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

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

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	572 300					-572 300
2	572 300				2 676 625	2 104 325
3	572 300	2 177 995			2 676 625	-73 670
4	572 300	2 177 995				-2 750 295
5	572 300	2 177 995		5 289		-2 745 006
6	572 300	2 177 995		7 934		-2 742 361
7		2 177 995		13 223		-2 164 772
8				26 447		26 447
9				26 447		26 447
10				26 447		26 447
	3 433 800	10 889 977	0	105 787	5 353 250	-8 864 740

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 8,9 mln zł (Tabela 8).

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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