

Załącznik nr II do Zarządzenia nr 2400/2017
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26.09.2017 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „RUCZAJ – REJON ULICY CZERWONE MAKI”.



KRAKÓW

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki” jest Uchwała Nr CXXI/1930/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania tego planu. Natomiast podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych tego projektu planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przyjęte Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. oraz odpowiednie przepisy odrębne.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanego rozwiązania planu z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.) zwanego dalej Studium.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu

Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Gminy Kraków, w zachodniej części miasta, w Dzielnicy VIII Dębniki.

Obejmuje teren położony pomiędzy ulicami Karola Bunscha, Dr Jana Piltza, Dr Józefa Babińskiego. Powierzchnia analizowanego obszaru wynosi 38,3 ha.

3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne

Przeważająca część terenu znajdującego się w granicach obszaru objętego analizą jest niezabudowana. Jedynie w północnej oraz północno-wschodniej części obszaru, w tym na działkach położonych wzdłuż ul. Piltza znajduje się nowa i intensywna zabudowa wielorodzinna. W południowo-wschodniej części obszaru występuje ekstensywna zabudowa jednorodzinna.

Wśród zabudowy usługowej obszaru należy wymienić duży zespół budynków komercyjnych w rejonie skrzyżowania ul. Bunscha i Czerwone Maki oraz pojedyncze budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Babińskiego.

W części centralnej, przy ul. Czerwone Maki, położony jest cmentarz Maki Czerwone, wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Założony został ok. 1917 r. przy ówczesnym Zakładzie Psychiatrycznym. Obecnie pełni funkcję cmentarza komunalnego.

Obszar posiada dostęp do podstawowego układu drogowego miasta, który tworzą:

1. Ulica Bunscha – obecnie o klasie drogi głównej (G), wyznaczająca północno – zachodnią granicę obszaru, tworząca wraz z ulicami Bobrzyńskiego oraz Grota – Roweckiego ciąg komunikacyjny, mający w przyszłości połączyć obie obwodnice.
2. Ulica Babińskiego – o klasie drogi zbiorczej (Z), wyznaczająca południową granicę obszaru i łącząca się z ulicą Bunscha poza obszarem planu.

Układ lokalny tworzą ulice Lubostroń, Piltza oraz częściowo Czerwone Maki.

Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej rozmieszczone są nierównomiernie w analizowanym terenie. Występują w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej w północnej części obszaru oraz wzdłuż ulic: Bunscha, Piltza i Babińskiego. Część centralna nie jest zaopatrzona w infrastrukturę techniczną.

W przeważającej części obszar jest niezainwestowany i posiada duży potencjał rozwojowy. Dlatego też głównym celem planu jest stworzenie warunków prawnych do uporządkowanego kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych, w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną, przy zachowaniu ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju.

Ponadto plan umożliwi planowanie i realizację inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz zapewni ochronę istniejących zespołów zieleni publicznej i ciągów zieleni, która będzie mogła pełnić funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, a także przyrodniczą.

Ustalenia projektu planu są zdeterminowane zapisami Studium, w którym określono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą).

4. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium oraz istniejącego zainwestowania.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania dla części północnej obszaru objętego planem wynikają z istniejącego zainwestowania i zagospodarowania.

Południowa, przeważająca część obszaru jest obecnie niezabudowana. Dla tej części obszaru jako najważniejszy element definiujący układ urbanistyczny przyszłego osiedla wskazano aleję dębowo – klonową, obecną ulicę Czerwone Maki na odcinku od ulicy Babińskiego do istniejącego cmentarza Maki Czerwone, wraz z pasem zieleni, która stanowi zgodnie z ustaleniami projektu planu, główną oś kompozycyjną planowanego osiedla, w projekcie planu oznaczoną symbolem ZP.8

Przyjęte w projekcie planu ustalenia mają na celu umożliwienie wykształcenia/wytworzenia reprezentacyjnego charakteru tej alei. Nowa zabudowa lokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie reprezentacyjnej alei, będzie podkreślała jej wyjątkowy charakter.

W celu zapewnienia wysokiego standardu i jakości urbanistyczno-architektonicznej dla nowoprojektowanej zabudowy, która będzie stanowiła obudowę alei dębowo – klonowej, w projekcie planu zapisano:

- nakaz kształtowania elewacji budynków od strony Terenu ZP.8, jako reprezentacyjnych;
- nakaz urozmaicenia wyglądu elewacji frontowych poprzez n.p.: stosowanie harmonijnej kolorystyki i faktury materiałów wykończeniowych, podziałów i zróżnicowanie wysokości.

Dążąc do zapewnienia dostępu mieszkańcom do różnorodnych funkcji usługowych oraz w celu wytworzenia usługowych ciągów ulicznych, wzdłuż ww. alei, dla nowoprojektowanych budynków nakazano lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków.

Ponadto dopuszczono stosowanie podcieni, przewiązek i prześwitów ułatwiających komunikację pieszą i wgląd do wnętrza kwartałów zabudowy oraz kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

Przy reprezentacyjnej alei dębowo – klonowej wskazano lokalizację lokalnych i ponadlokalnych usług publicznych, w tym kościoła i usług oświaty.

Tak zaproponowane zapisy mają umożliwić atrakcyjne ukształtowanie nowej zabudowy sytuowanej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy w terenach MW.5, MW.6, MW.7, MW.9 wzdłuż zabytkowej alei dębowo – klonowej. W celu podkreślenia osi alei drzew w Terenie ZP.8 w ustaleniach projektu planu ustalono nakaz iluminacji zabytkowego obiektu kaplicy cmentarnej stanowiącej naturalne zamknięcie perspektywiczne.

Ze względu na przewidywane zainwestowanie zabudową mieszkaniową, a w konsekwencji na potencjalny istotny wzrost liczby mieszkańców, w projekcie planu wyznaczono nowe tereny usług oznaczone symbolami U.1 i U.2 o podstawowym przeznaczeniu, oprócz wymienionych wcześniej usług oświaty i kościoła, pod usługi z zakresu administracji, zdrowia, nauki, kultury i sportu. Tak wyznaczone tereny usługowe mają na celu umożliwienie mieszkańcom dostępu do różnorodnych funkcji o charakterze usługowym, koncentrujących ważne dziedziny życia publicznego.

Realizując cel planu tj. kształtowanie nowych przestrzeni publicznych, w projekcie planu wyznaczono Tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki o symbolach ZP.1- ZP.9, które oprócz pełnienia funkcji przyrodniczych, mają również pełnić funkcje rekreacyjną dla mieszkańców. W związku z tym, w wyznaczonych w projekcie planu Terenach ZP.2, ZP.3 ustalono nakaz lokalizacji ciągu pieszego wraz z oświetleniem tego ciągu oraz wyposażenia w obiekty małej architektury takie jak: ławki, kosze na śmieci oraz dopuszczono budowę i rozbudowę ciągów rowerowych i rolkowych. Dodatkowo w Terenach ZP.4, ZP.5 ZP.6 i ZP.7, które zlokalizowane wzdłuż Potoku Pychowickiego, będą stanowiły atrakcyjny park, w projekcie planu oprócz wyżej wymienionych elementów, dopuszczono także lokalizację placów zabaw i ogródków jordanowskich.

W zachodniej części obszaru objętego planem, tj. na zachód od Potoku Pychowickiego i rowu, w projekcie planu zgodnie z dokumentem Studium wyznaczono Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami Zw.1 i Zw.2 stanowiące obudowę biologiczną cieku. Tereny te pełnią istotną funkcję przyrodniczą w tej części obszaru.

Chcąc zachować wymaganą zgodność z ustaleniami Studium, w centralnej części obszaru wyznaczono tereny usług w tym usług handlu wielkopowierzchniowego. W tych terenach będą mogły być lokalizowane usługi ponadlokalne, służące mieszkańcom przyszłego osiedla oraz terenów sąsiednich, np. Osiedla Europejskiego, jak i wszystkim mieszkańcom Miasta.

Ustalenia planu w sposób kompleksowy regulują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy też zasad utrzymania, przebudowy, remontu i budowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Dodatkowo w projekcie planu miejscowego obszaru „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki” wyznaczone zostały tereny:

- **MN.1** jako teren pod zabudowę jednorodziną zgodnie z wskazaniami dokumentu Studium oraz obecnym zainwestowaniem.
- **MN/U.1** jako teren pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi. Z uwagi na lokalizację wzdłuż ul. Doktora Józefa Babińskiego oraz bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy usługowej w terenie MW/U.4 - ustalenia projektu planu dopuszczają funkcję mieszkalną i/lub usługową (na tych samych zasadach) w omawianym terenie, zachowując zgodność z dokumentem Studium.
- **MW/U.1 do MW/U.5** jako tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi. Przedmiotowe tereny są zlokalizowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych układu miejskiego, a w przypadku terenu MW/U.3 – istotnego dla mieszkańców obszaru planu. Dlatego też, ustalenia projektu planu dopuszczają funkcję usługową i mieszkaniową w ww. terenach z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz możliwe przekształcenia zabudowy na zasadach zawartych w części szczegółowej.
- **U.1, U.2** jako tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu: oświaty i wychowania, administracji, zdrowia, nauki, kultury i sportu oraz odpowiednio dla terenu U.1 z zakresu kultu religijnego. Ich centralna w stosunku do obszaru planu lokalizacja, wynika z chęci utworzenia lokalnego centrum aktywności mieszkańców – skupiającego usługi z zakresu podstawowego w przestrzeni półpublicznej i rekreacyjnej.
- **MW.1 do MW.9** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem, jako przeznaczenie uzupełniające, funkcji usługowej w parterach budynków, a w przypadku terenów MW.5 do MW.7, MW.9 – z nakazem lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków. W północnej części planu wymienione tereny stanowią obszar już zainwestowany o zabudowie do wysokości 25 m. Natomiast południowy obszar planu stanowią obecnie tereny wolne od zabudowy, dla których projekt planu ustala stopniowo obniżającą się wysokość zabudowy (w kierunku południowym), aż do istniejącej niskiej zabudowy wzdłuż ul. Józefa Babińskiego i ul. Jana Piltza.
- **U/UC.1, U/UC.2** jako tereny zabudowy usługowej, w tym pod zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obecnie są to obszary

niezainwestowane, dla których dokument Studium określa kierunek zagospodarowania jako Tereny usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego.

- **ZC.1** jako teren cmentarza z dopuszczeniem lokalizacji funkcji związanych z obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza oraz takich jak: kaplica czy dom przed pogrzebowy. W omawianym terenie znajduje się kaplica cmentarna zbudowana w latach 1912-1914, która jest objęta ochroną konserwatorską (ujęta w gminnej ewidencji zabytków) na zasadach zawartych w części szczegółowej projektu planu.
- **ZP.1 do ZP.9** jako tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki. Wyznaczone w obszarze planu tereny zieleni pełnią zarówno rolę buforową (np. tereny wokół cmentarza, jak i rekreacyjną wzdłuż cennego przyrodniczo Potoku Pychowickiego). W większości omawianych terenów dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i/lub rowerowych wraz z oświetleniem oraz małą architekturą. W terenie ZP.8 znajduje się aleja dębowo-klonowa prowadząca do cmentarza Maki Czerwone, która jest objęta ochroną konserwatorską (ujęta w gminnej ewidencji zabytków) na zasadach zawartych w części szczegółowej projektu planu.
- **Zw.1, Zw.2** jako tereny zieleni nieurządzonej stanowiące obudowę biologiczną cieku.

Ocena zgodności poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z ustaleniami Studium, przedstawia się następująco:

- 1) przeznaczenie Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN.1** (pod zabudowę jednorodzinna), jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania jako Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**).
- 2) przeznaczenie Terenu zabudowy mieszkaniowo –usługowej oznaczonego symbolem **MN/U.1**(pod zabudowę jednorodzinna lub pod zabudowę budynkami usługowymi), jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte kierunkiem zagospodarowania jako Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**). Dodatkowo dokument Studium w zakresie wskaźników zabudowy wskazuje **udział zabudowy usługowej** w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego **do 100%**.
- 3) przeznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami od **MW.1** do **MW.9** (pod zabudowę wielorodzinna), jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania jako Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**).
- 4) **MW/U.1 do MW/U.5** jako tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna lub pod zabudowę budynkami usługowymi. Przedmiotowe tereny są zlokalizowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych układu miejskiego, a w przypadku terenu MW/U.3 i MW/U.5 – istotnego dla mieszkańców obszaru planu. Dlatego też, ustalenia projektu planu dopuszczają funkcję usługową i mieszkaniową w ww. terenach z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz możliwą przyszłą wymianę funkcji zabudowy na zasadach zawartych w części szczegółowej.
- 5) przeznaczenie Terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **U.1, U.2** jest zgodne z zawartymi w Studium, ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (Studium TOM III 1.2.6.),

zgodnie z którymi wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania.

- 6) przeznaczenie Terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U/UC.1** i **U/UC.2** (przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), jest zgodne ze Studium, w którym tereny te objęte są kierunkiem zagospodarowania jako Tereny usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego (**U_H**).
- 7) przeznaczenie Terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZP.1** do **ZP.9** jest zgodne z zawartymi w Studium kierunkami zagospodarowania terenów, gdyż dla wszystkich wymienionych wyżej kierunków ustalono funkcję dopuszczalną między innymi w formie zieleni urządzonej. W przypadku wyznaczonych w projekcie planu Terenów zieleni urządzonej oznaczonej symbolami **ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.8** i **ZP.9** z zawartymi w Studium, ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (Studium TOM III 1.2.6.), zgodnie z którymi wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w Studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania. Natomiast wyznaczenie Terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP.1** wynika z istniejącego stanu zainwestowania.
- 8) przeznaczenie Terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem **Zw.1** i **Zw.2** wynika z kierunku zagospodarowania dokumentu Studium, który określa ich kierunek zagospodarowania jako Tereny zieleni nieurządzonej (**ZR**).
- 9) przeznaczenie Terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC.1** jest zgodne ze Studium, w którym teren ten objęte są kierunkiem zagospodarowania jako Tereny cmentarzy (**ZC**).
- 10) przeznaczenie Terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami **WS.1** i **WS.2**, jest zgodne z dokumentem Studium, gdyż obejmuje istniejący potok Pychowicki wraz z obudową biologiczną,
- 11) przeznaczenie Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych oznaczonego symbolem **KU.1** zgodne jest z zawartymi w Studium, ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych (Studium TOM III 1.2.9.). Tereny z istniejącymi legalnie obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, w planach miejscowych mogą mieć ustalone przeznaczenie bądź zgodne z ustaloną w Studium funkcją terenu, bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu oraz czyli w przypadku przedmiotowego projektu planu z istniejącym parkingiem.
- 12) przeznaczenie Terenów komunikacji oznaczonych symbolami:
–**KDGP.1** - **Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę

- publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- KDZ.1 - Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
 - KDL.1 - KDL.3 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
 - KDD.1-KDD.6 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - KDX.1 – Teren ciągu pieszego**, o podstawowym przeznaczeniu pod ciąg pieszy, zgodne jest z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (Studium TOM III 1.2.11);

13) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w projekcie planu miejscowego zgodne są ze Studium w zakresie standardów przestrzennych i wskaźników zabudowy zawartych w karcie dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 16 – Ruczaj - Kobierzyn (Studium TOM III.2) i zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych – odzwierciedlają stan istniejący (Studium TOM III 1.2).

Tabela 1. Bilans terenów w projekcie mpzp „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki”.

przeznaczenie	%	powierzchnia [ha]
MN	1,06	0,41
MN/U	0,75	0,29
MW	43,31	16,58
MW/U	7,43	2,85
U	3,35	1,28
U/UC	13,32	5,1
ZP	11,72	4,49
ZC	3,27	1,25
Zw	2,86	1,09
WS	0,47	0,18
KU	0,11	0,04
KDGP	3,38	1,29
KDZ	0,53	0,20
KDL	4,6	1,76
KDD	3,54	1,36
KDX	0,3	0,12
Razem	100,00	38,29

Podsumowanie:

Projekt planu zakłada zharmonizowaną aktywizację terenów wolnych od zabudowy, która uwzględni wymagania dotyczące ładu przestrzennego, zapotrzebowania

na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz stwarza atrakcyjne warunki do zamieszkania i pobytu. Jednocześnie przy tym chroni tereny zielone wskazane jako cenne przyrodniczo, a także wyznacza w ramach wydzielonych w projekcie planu terenów inwestycyjnych, dla każdego z nich: wskaźnik terenu biologicznie czynnego.

5. Zagadnienia programowe

- Obsługa mieszkańców w zakresie usług – przewidywany wzrost z uwagi na możliwość lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.
- Obsługa komunikacyjna – zostanie rozbudowana o dodatkowe drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej.
- Przewiduje się znaczący wzrost liczby mieszkańców, w związku z wyznaczeniem w projekcie planu terenów inwestycyjnych pod zabudowę wielorodzinną.
- Infrastruktura techniczna – zostanie rozbudowana zgodnie z zasadami określonymi w projekcie planu.

6. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.2-4 ustawy

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają ustalenia § 7.

Walory architektoniczne i krajobrazowe:

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe ustalając w § 7 zasady kształtowania zabudowy oraz w § 8 wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Wymagania ochrony środowiska:

Wymagania ochrony środowiska, zostały uwzględnione poprzez ochronę przed zainwestowaniem terenów predysponowanych (w ekofizjografii podstawowej) do zachowania i ukształtowania pod zieleń (m.in. zbiorowisko nadrzecznego łągu wierzbowo-topolowego). Ponadto w projekcie planu (§ 8) zawarto m.in. nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt. Uwzględniono, także zawartą w dokumencie Studium, strefę ochrony i kształtowania krajobrazu oraz wyznaczono strefę hydrogeniczną i dopuszczono lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9 poprzez wskazanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także w ustaleniach szczegółowych, poprzez ustalenie nakazów, zakazów

i dopuszczeń dla tych obiektów. Ponadto, w celu ochrony zabytków archeologicznych, wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej oraz oznaczono na rysunku planu stanowiska archeologiczne.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zawarte w projekcie planu i będą opiniowane i uzgadniane m.in: z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Krakowie, Geologiem Powiatowym, Marszałkiem Województwa, właściwym organem Straży Pożarnej, Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska oraz dodatkowo z Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

Ponadto w projekcie planu zawarto ustalenia w § 8 w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku. Zapisy odnoszące się do potrzeb osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w § 10 i § 13.

Walory ekonomiczne przestrzeni:

Przeważająca część sporządzanego planu miejscowego „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki” została wyznaczona wg. Studium jako tereny inwestycyjne (obecnie w większości niezainwestowane). Wyjątek stanowią tereny cmentarza Maki Czerwone wraz z zielenią izolacyjną oraz tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej wzdłuż cennego przyrodniczo potoku Pychowickiego.

Zgodnie z powyższym, ustalenia projektu planu wyznaczają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej oraz w środkowo-zachodniej części planu - tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego. W związku z czym, uchwalenie projektu planu doprowadzi do uwolnienia terenów inwestycyjnych i aktywizacji obszaru.

Realizacja założeń i regulacji zawartych w projekcie planu, w znacznym stopniu podniesie również wartość rynkową istniejących nieruchomości w omawianym obszarze.

Prawo własności:

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wykorzystanie przeprowadzonych analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej w nie ingerujących. Na przykład, poprzez wyznaczeniu terenów zielonych na terenach wyłączonych z zainwestowania lub należących do Gminy Miejskiej Kraków lub Województwa Małopolskiego. Ponadto prawo własności zostało uwzględnione przy rozpatrywaniu wniosków, a w następnej kolejności uwag, które zostaną złożone do projektu planu w czasie wyłożenia go do publicznego wglądu.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostaną uwzględnione poprzez uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie i ochronę przed zabudową terenów zieleni urządzonej (oznaczonych na rysunku planu od ZP.1 do ZP.9), dla których ustala się nakaz realizacji w formie parków i ogrodów. W wymienionych powyższej terenach dopuszcza się lokalizacje m.in.: ciągów pieszych, ciągów rowerowo-rolkowych, urządzeń sportowych oraz małej architektury (ławki, kosze, oświetlenie itd.). Zaprojektowano również układ dróg publicznych, w obrębie którego istnieje możliwość lokalizowania pasów i zatok postojowych. Ponadto projekt planu zakłada realizację miejsc postojowych i parkingów dla samochodów osobowych w terenie KU.1 wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu. Odpowiadając również na wnioski mieszkańców tego obszaru – wyznaczone zostały tereny:

- U.1 – zabudowę budynkami usługowymi: z zakresu oświaty i wychowania, administracji, zdrowia, nauki, kultury i sportu, o charakterze sakralnym,
- U.2 – o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania, administracji, zdrowia, kultury i sportu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W projekcie planu zostały uwzględnione w § 12 (*Zasady utrzymania, przebudowy, remontu i rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej*), przy wykorzystaniu informacji otrzymanych od operatorów sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu. Ponadto w § 7 ust. 7 pkt 2 ustalono zasady lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

Partycypacja społeczeństwa w procesie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyrażona jest w art. 17 Ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to obligatoryjny wymóg, na który składa się etap składania wniosków i uwag do planu, a także wyłożenie projektu do publicznego wglądu oraz w trakcie jej trwania - dyskusja publiczna. Ponadto na potrzeby m.in. niniejszego planu zostało zorganizowane spotkanie z mieszkańcami, w celu zwiększenia ich udziału w pracach nad projektem planu. Każdy etap sporządzania planu, w którym udział społeczeństwa jest niezbędny, został poprzedzony stosownymi obwieszczeniami i ogłoszeniami oraz informacjami zawartymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa w internecie.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z Ustawą o Dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich

materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby przedmiotowego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Uwzględniono, gdyż zainwestowany obecnie obszar planu jest wyposażony w istniejącą sieć wodociągową, a zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejącą sieć poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy. Ponadto w przedmiotowym obszarze prowadzone są prace nad „Koncepcją zaopatrzenia w wodę strefy planowanego zbiornika Libertów”, której realizacja wymaga budowy dużego zakresu urządzeń wodociągowych wraz ze zbiornikiem „Libertów”.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, (...) a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), projekt planu winien być zgodny z zapisami Studium.

Dokument ten ze względu na datę jego uchwalenia pozostaje aktualny, a wszystkie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w nim zawarte mają pełne przełożenie na ustalenia zawarte w projekcie planu.

Dodatkowo na potrzeby procedowanego planu miejscowego wykonano następujące analizy:

- Struktury własności;
- Decyzji WZ i PnB;
- Infrastruktury technicznej;
- Inwentaryzacji urbanistycznej;
- Planu ogólnego;
- Planów sąsiednich obowiązujących;
- Powiązań zewnętrznych;
- Opracowania ekofizjograficznego;
- Prognozy skutków finansowych;
- Wysokości zabudowy;
- Prognozy oddziaływania na środowisko.

Natomiast tytułowe ważenie interesu publicznego i prywatnego przeprowadzono poprzez analizę wniosków złożonych do planu, a w następnym kroku (po ustawowym opiniowaniu

i uzgadnianiu) uwag, które zostaną złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Zorganizowana zostanie też, w trakcie przywołanego wyłożenia – dyskusja publiczna, której ustalenia będą również podstawą analiz dotyczących założeń w projekcie planu.

Zgodność w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w przeważającej części dopuszcza lokalizację nowej zabudowy. W celu ochrony ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią - został wyznaczony (wewnętrzny dla obszaru) układ dróg publicznych, który stanowi punkt wyjścia do dalszego kreowania ładu poprzez m.in linie zabudowy.

Zważywszy na fakt, iż większość obszaru jest obecnie niezainwestowana, a stanowić ma nowoczesną i zharmonizowaną zabudowę – w części tekstowej planu w § 7 *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (...)* zawarto ustalenia dotyczące zasad sytuowania urządzeń i obiektów budowlanych, elewacji, czy kształtowania dachów.

7. Sposób uwzględnienia wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zakresu infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. W obszarze planu zlokalizowane są:
 - ϕ 300 mm – ul. Piltza, ul. Babińskiego,
 - ϕ 160 mm – ul. Buncha,
 - ϕ 110 mm - ϕ 150 mm – północno – środkowa część obszaru planu.
3. Przedmiotowy teren objęty jest „Koncepcją zaopatrzenia w strefy planowanego zbiornika Libertów” (TT 1038), której realizacja wymaga budowy dużego zakresu urządzeń wodociągowych wraz ze zbiornikiem „Libertów”. Zgodnie z tą koncepcją obszar opracowania będzie znajdował się w zasięgu następujących stref wodociągowych:
 - o rzędnej linii ciśnień średnio 279,00 m n. p. m. – wschodnia część obszaru,
 - o rzędnej linii ciśnień średnio 275,00 m n. p. m. – część zachodnia.
4. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
5. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
2. W rozpatrywanym terenie oraz jego sąsiedztwie znajdują się następujące sieci kanalizacyjne:
 - a. kanalizacja sanitarna:
 - ϕ 600 mm – ul. Piltza,

- ϕ 500 mm – ul. Lubostroń,
 - ϕ 400 mm – ul. Bunscha,
- b. kanalizacja opadowa:
- ϕ 500 mm, ϕ 600 mm – ul. Bunscha,
 - ϕ 400 mm – ul. Babińskiego,
 - ϕ 315 mm – ul. Czerwone Maki,
 - ϕ 300 mm – ul. Piltza.
3. W przedmiotowym terenie zlokalizowane są:
- potok Pychowicki – wzdłuż zachodniej granicy planu, który pozostaje w zarządzie Małopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie,
 - rów odwodnieniowy w południowej części planu, dopływ potoku Pychowickiego,
 - rów w południowej części planu przecinający ul. Czerwone Maki, dopływ potoku Pychowickiego.
4. Przedmiotowy teren objęty jest „Koncepcją kanalizacji dla obszaru położonego w rejonie ulic Obrońców Tobruku, Czerwone Maki, Bobrzyńskiego” (TT592) oraz „Koncepcją uporządkowania sposobów skanalizowania południowo-zachodnich zlewni miasta Krakowa” (TT601). Zgodnie z w/w koncepcjami odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych przewidziane jest w systemie rozdzielczym do następujących odbiorników:
- istniejącego kanału sanitarnego w ul. Buncha – północno-zachodnia część obszaru (zlewnia kanału ogólnospławnego w ul. Bobrzyńskiego);
 - do kanału ogólnospławnego w ul. Lubostroń – południowo-wschodnia część obszaru;
5. Obszar znajdujący się w zlewni kanału w ul. Lubostroń zostanie skanalizowany w układzie grawitacyjno-pompowym z planowaną miejską pompownią ścieków przy ul. Czerwone Maki i rurociągiem tłocznym włączonym do kanału sanitarnego ϕ 600 mm w ul. Piltza.
6. Istniejąca miejska sieć kanalizacji sanitarnej ϕ 400 mm i ϕ 500 mm w ul. Bunscha (po północnej stronie przepustu) planowana jest do przebudowy wraz ze zmianą niwelety dla umożliwienia przyjęcia ścieków z przynależnej zlewni (z uwagi na konieczność przekroczenia rowu).
7. Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o projektowane i istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy oraz po zrealizowaniu urządzeń kanalizacyjnych ujętych w koncepcjach.
8. Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
9. Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu oraz w przypadku zmiany zagospodarowania w miejscu istniejącej zabudowy, wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji w ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

Gazownictwo

1. Źródłem zasilania obszaru gazociągi średniego ciśnienia:
- ϕ 225 mm – ul. Bunscha,
 - ϕ 225 mm, ϕ 100 mm - ul. Babińskiego,
 - ϕ 160 mm, ϕ 40 mm – ul. Piltza,
 - ϕ 75 mm – ul. Czerwone Maki.

2. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

Ciepłownictwo

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. Istniejąca miejska sieć ciepłownicza zlokalizowana jest:
 - ϕ 1000 mm magistrala ciepłownicza w południowej części planu,
 - ϕ 300 mm - ϕ 125 mm - ϕ 100 mm – ul. Piltza.
4. W oparciu o istniejące rurociągi ciepłownicze istnieje możliwość dostawy czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania w okresie sezonu grzewczego oraz ciepłej wody użytkowej w okresie całorocznym.
5. Planowana jest rozbudowa sieci ciepłowniczej w rejonie ul. Piltza i ul. Czerwone Maki.
6. Plan w obiektach budowlanych wyklucza stosowanie paliw stałych.

Elektroenergetyka

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem jest stacja elektroenergetyczna SE 110 kV/15 kV Kampus, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.
2. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

Telekomunikacja

1. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej.
2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki”.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała

CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r.), przedmiotowy obszar predysponowany jest do objęcia procedowanym miejscowym planem „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki”.

W okresie przeprowadzania powyższej analizy ilość wydanych decyzji Pozwolenia na Budowę w Dzielnicy VIII Dębniki wzrosła przeszło o ponad połowę, a decyzji o WZ blisko dwukrotnie, w porównaniu do okresu poprzedniej analizy. Dużą grupę stanowią decyzje wydane na budynki mieszkalne jednorodzinne, a także dla obiektów infrastruktury technicznej, budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaży i zespołów budynków mieszkalnych..

Przedmiotowa analiza, wskazuje również potrzebę objęcia planem zagospodarowania przestrzennego obszarów, dla których *obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych*. Są to między innymi tereny, na których według dokumentu Studium planowana jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Z uwagi na powyższe, dla przedmiotowego obszaru, w którym został wyznaczony w dokumencie Studium: Teren usług w tym handlu wielkopowierzchniowego „U_H”, wynika obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z tytułową analizą.

Za podstawę do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się również liczbę złożonych wniosków o sporządzenie planu lub jego zmianę. W omawianym obszarze, na dzień sporządzania niniejszego dokumentu, złożone zostały 3 wnioski o sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

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

Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i urządzenie terenów zieleni	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 326 642					-2 326 642
2	2 326 642					-2 326 642
3	2 326 642	3 168 460	1 288 480			-4 206 622
4	2 326 642	3 168 460	1 288 480			-4 206 622
5	2 326 642	3 168 460	1 288 480	412 610		-3 794 012
6	2 326 642	3 168 460		618 915		-4 876 187
7		3 168 460		1 031 524		-2 136 936
8				2 063 049		2 063 049
9				2 063 049		2 063 049
10				2 063 049		2 063 049
	13 959 850	15 842 300	3 865 440	8 252 196	0	-17 684 514

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 17 mln zł (Tabela 9). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i zieleń oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze. Nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą.