

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Olsza – Osiedle Oficerskie**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, lipiec 2025 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Małgorzata Kuzianik**

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Łukasz Kusak  
Anna Leśniak  
Agnieszka Barnaś  
Magdalena Postulka

**Opracowanie kartograficzne**

Monika Fościak, Joanna Dudek –  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

## SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	15
8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	21
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	22
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>23</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	23
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	23
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	24
4. Podatek od nieruchomości .....	24
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	26
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	27
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .....</b>	<b>28</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego .....	28
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	30
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>32</b>
1. Konkluzje .....	32
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	32

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Olsza – Osiedle - Oficerskie” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	24
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	26
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	26
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	29
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	29
Tabela 8. Zestawienie nieruchomości zajętych przez drogi o nieuregulowanym stanie prawnym w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	30
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	30
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olsza – Osiedle Oficerskie” .....	32

# 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 266 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 2024 r. poz.757)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707)
7. **Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1572)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**  
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2024 r. poz. 7304)

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olsza – Osiedle Oficerskie” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, I kwartał 2024 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.

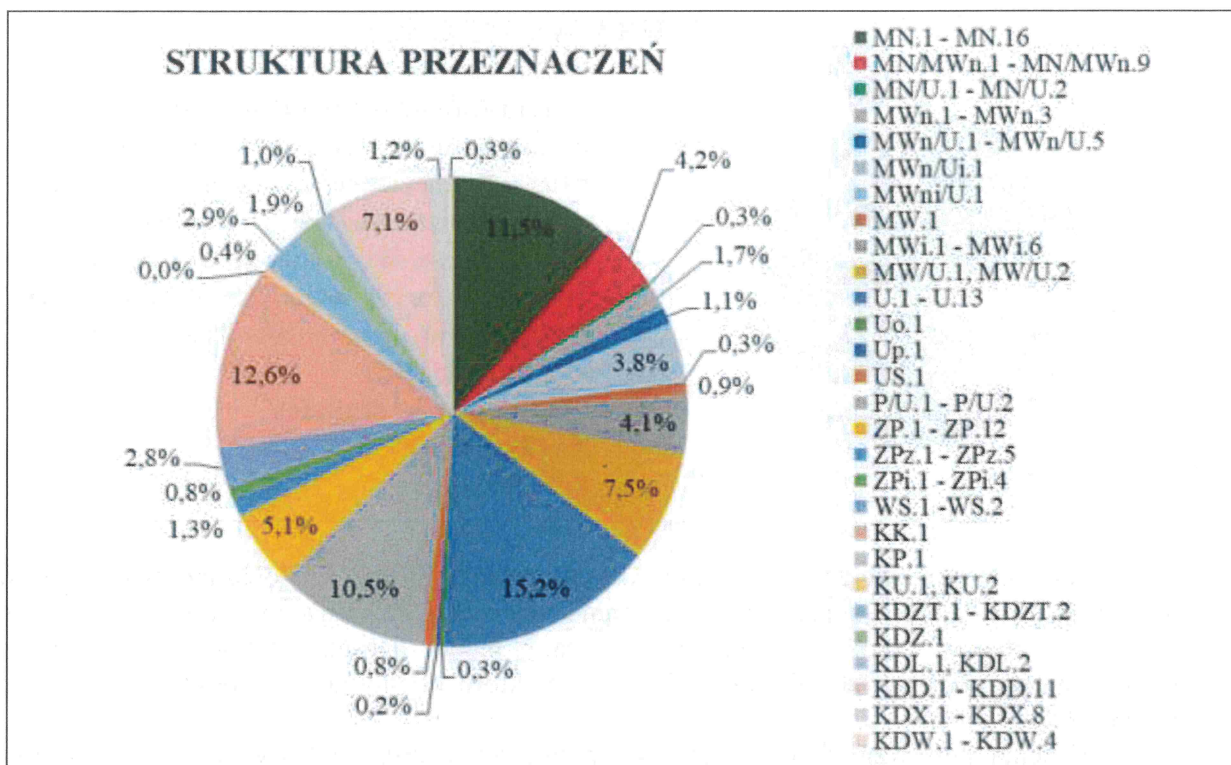
### *4. Informacje dotyczące projektu planu*

Obszar objęty opracowaniem położony jest w odległości ok. 2,5 km od centrum miasta, po północnej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy II Grzegórzki oraz w niewielkiej części na terenie Dzielnicy III Prądnik Czerwony (fragment ul. Mogilskiej oraz fragment ul. Pilotów). Granice obszaru, obejmują swym zasięgiem fragmenty czterech obrębów ewidencyjnych (4, 5, 6 i 16) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Obejmuje teren o powierzchni **60,5 ha**.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Olsza – Osiedle - Oficerskie”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 - MN.16</b>	6,95	11,49
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności	<b>MN/MWn.1 - MN/MWn.9</b>	2,54	4,20
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	<b>MN/U.1 - MN/U.2</b>	0,18	0,30
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	<b>MWn.1 - MWn.3</b>	1,04	1,72
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	<b>MWn/U.1 - MWn/U.5</b>	0,67	1,11
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej istniejącej	<b>MWn/Ui.1</b>	2,32	3,84
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o niskiej intensywności lub usługowej	<b>MWni/U.1</b>	0,17	0,28
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	<b>MW.1</b>	0,57	0,94
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	<b>MWi.1 - MWi.6</b>	2,45	4,05
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	<b>MW/U.1, MW/U.2</b>	4,52	7,47
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.13</b>	9,21	15,23
Tereny zabudowy usługowej - oświata i wychowanie	<b>Uo.1</b>	0,19	0,31
Tereny zabudowy usługowej, z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty	<b>Up.1</b>	0,15	0,25
Tereny sportu i rekreacji	<b>US.1</b>	0,51	0,84
Tereny zabudowy przemysłowo – usługowej	<b>P/U.1 - P/U.2</b>	6,36	10,52
Tereny zieleni urządzonej, pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce	<b>ZP.1 - ZP.12</b>	3,11	5,14
Tereny zieleni urządzonej, pod skwery, zieleńce	<b>ZPz.1 - ZPz.5</b>	0,78	1,29
Tereny zieleni urządzonej, pod zielen izolacyjną	<b>ZPi.1 - ZPi.4</b>	0,48	0,79
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	<b>WS.1 - WS.2</b>	1,71	2,83
Tereny kolei	<b>KK.1</b>	7,61	12,58
Tereny placu	<b>KP.1</b>	0,03	0,05
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	<b>KU.1, KU.2</b>	0,24	0,40
Tereny dróg publicznych, pod drogi publiczne klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	<b>KDZT.1 - KDZT.2</b>	1,73	2,86
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	<b>KDZ.1</b>	1,13	1,87
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	<b>KDL.1, KDL.2</b>	0,61	1,01
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.11</b>	4,28	7,08
Tereny ciągów pieszych	<b>KDX.1 - KDX.8</b>	0,74	1,22
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.4</b>	0,20	0,33
		<b>60,48</b>	<b>100,0</b>

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”



### 5. Struktura własności

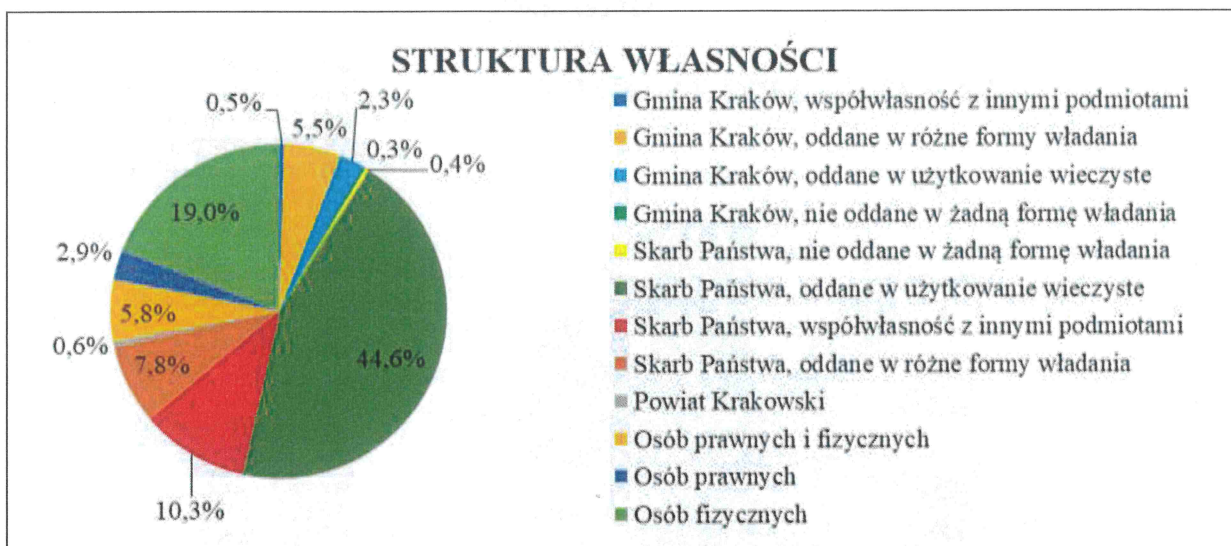
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”<sup>1</sup>

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,29	0,48
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	3,35	5,54
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	1,37	2,27
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,20	0,33
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,22	0,36
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	26,97	44,59
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	6,21	10,27
Skarb Państwa, oddane w różne formy władania	4,70	7,77
Powiat Krakowski	0,38	0,63
Osób prawnych i fizycznych	3,52	5,82
Osób prawnych	1,76	2,91
Osób fizycznych	11,51	19,03
<b>Suma</b>	<b>60,48</b>	<b>100,0</b>

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

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”



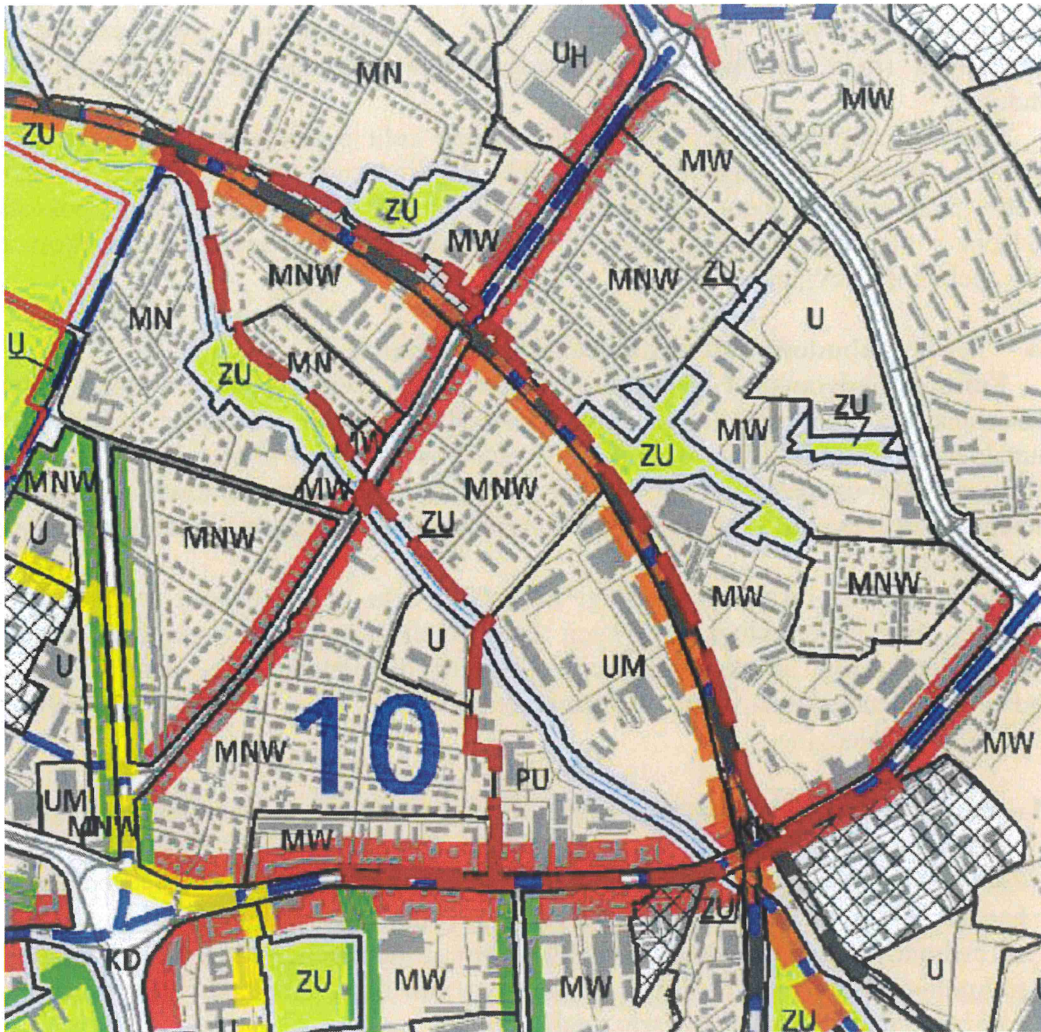
Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości na obszarze planu stanowią działki Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste. Zajmują one łączną powierzchnię 27 ha, co stanowi 44,6% powierzchni obszaru planu. Drugą istotną grupę własności nieruchomości stanowią działki osób fizycznych, które obejmują 19% powierzchni obszaru planu, czyli 11,5 ha.

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są działki Skarbu Państwa – współwłasność z innymi podmiotami, zajmujące 6,2 ha, co stanowi 10,3% powierzchni obszaru planu.

Działki Skarbu Państwa oddane w różne formy władania zajmują powierzchnię 4,7 ha, co stanowi 7,8% pow. obszaru planu, działki osób prawnych i fizycznych zajmują 3,5 ha stanowiąc 5,8% pow. obszaru planu, natomiast działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania o łącznej powierzchni 3,4 ha, stanowią 5,5% pow. planu. Każda z pozostałych grup własności zajmuje mniej niż 2 ha. Dokładne wartości przedstawia powyższa tabela.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olsza – Osiedle Oficerskie” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 10 Olsza oraz na fragmentach w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 11 Grzegórzki, 28 Czyżyny, 25 Prądnik Czerwony i 27 Ugorek.



*Fragment Planszy K1- Struktura przestrzenna – Kierunki i zasady rozwoju*

Mppz obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

**MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

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

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

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma

lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

#### **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.

#### **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.

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

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

#### **KK – Tereny kolejowe**

**Funkcja podstawowa** – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

#### **KD – Tereny komunikacji**

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

**Funkcja dopuszczalna** – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

[z KARTY JEDNOSTKI 10]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium dla jednostki urbanistycznej nr 10 OLSZA, określone zostały następujące **kierunki zmian w strukturze przestrzennej**):

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiedla Oficerskiego do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń zabudowy jednorodzinnej w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Mogilskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy,
- Istniejąca zabudowa usługowa o charakterze naukowo-badawczym wzdłuż ul. Ignacego Łukasiewicza do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej,
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra,
- Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Mogilskiej i ul. Rymarskiej do utrzymania i rozwoju jako tereny przemysłu i usług,
- Istniejąca zabudowa przemysłowa zakładów farmaceutycznych od strony ul. Farmaceutów do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnnej,
- Tworzenie reprezentatywnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-usługowym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Mogilskiej,
- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Istniejąca zieleń urządzona wzdłuż ciekłu rzeki Prądnik (Białucha) do zachowania i rewitalizacji,
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mogilską.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogilskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m,
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16 m,
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m (...),
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36 m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 45 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 220 m wzdłuż ul. Farmaceutów do 16 m,
- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 36 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 100%.

**W zakresie elementów środowiska kulturowego:**

W granicach obszaru planu występują:

- układ dróg Twierdzy Kraków- wzdłuż ul. Mogilskiej,
- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu,
- Strefy ochrony konserwatorskiej:
  - *Ochrona sylwety Miasta:*
    - obejmuje niewielki fragment płn. części jednostki.

**W zakresie elementów środowiska przyrodniczego:**

W granicach obszaru planu występują głównie wzdłuż rzeki Białuchy:

- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej),
- Parki rzeczne,
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego,
- Korytarze ekologiczne,
- Obszary wymiany powietrza,
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania  $q=1\%$ ,
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania  $q=0,1\%$ .

Prawie cały obszar planu znajduje się w granicy nieudokumentowanego GZWP 450 – granica przebiega w południowo- zachodniej części planu.

**W zakresie rozwoju układu komunikacyjnego:**

W granicach obszaru planu występuje:

- Trasy rowerowe –główne (wzdłuż ul. Mogilskiej i Olszyny) i łącznikowe (w okolicy północnej granicy planu),
- Drogi zbiorcze KDZ,
- Trasa i przystanek metra,
- Istniejące linie kolejowe.

W granicach obszaru planu występują priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej.

Tereny obejmujące obszar planu lecz wychodzące poza granice jednostki urbanistycznej nr 10 Olsza, to tereny zamknięte przeznaczone pod tereny kolejowe przebiegające wzdłuż wschodniej granicy planu oraz tereny komunikacji stanowiące fragment ulicy Mogilskiej,

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

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 r. (*Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*), który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „OLSZA - OSIEDLE OFICERSKIE”

INFORMACJA GRAFICZNA  
Z MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA  
uchwalonego 16.11.1994 r., który utracił moc po dniu 01.01.2003 r.,  
na tle ortofotomapy na podstawie zdjęć wykonanych w latach 1996 i 1997



Informacja graficzna z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalonego 16.11.1994 r.

<b>M1</b>	287	„Obszar Mieszkaniowy – M1”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Mieszkaniowy - M1" z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 - 1,6, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.</p>
-----------	-----	----------------------------	--

			<p>2. Dopuszcza się nad to lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ obiektów usług publicznych,</li> <li>2/ obiektów usług komercyjnych,</li> <li>3/ wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,</li> <li>4/ urzędzeń sportu,</li> <li>5/ urzędzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>6/ obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,</li> <li>7/ urzędzeń komunikacyjnych.</li> </ol> <p>3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,</li> <li>2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 30 % powierzchni danego Obszaru,</li> <li>3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.</li> </ol>
M2	17	„Obszar Mieszkaniowy – M2”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Mieszkaniowy - M2" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 - 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. (...)</p>
M3	215 278	„Obszar Mieszkaniowy – M3”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Mieszkaniowy - M3" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodziną obowiązuje wielkość działek do 400 m<sup>2</sup> .</p> <p>2. (...)</p> <p>3. Obszary M3 traktuje się na równi z obszarami przeznaczonymi pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.</p>
M4	278 287	„Obszar Mieszkaniowy – M4”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Mieszkaniowy - M4" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m<sup>2</sup> .</p> <p>2. Dopuszczenie zabudowy na działkach większych niż 1000 m<sup>2</sup> jest możliwe pod warunkiem zachowania intensywności określonej w ust.1 dla całego obszaru.</p> <p>3. (...)</p>
PS	17	„Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego" - (Obszar PS) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ zakłady przemysłowe (w tym energetyczne),</li> <li>2/ zakłady eksploatacji powierzchniowej,</li> <li>3/ bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych,</li> <li>4/ urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej),</li> <li>5/ inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,</li> <li>6/ inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.</li> </ol> <p>2. Dopuszcza się nadto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ lokalizację urzędzeń komunikacji i urzędzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>2/ lokalizację urzędzeń ograniczających skażenia środowiska,</li> </ol>

			<p>zakłady przetwórstwa odpadów,  3/ lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przyzakładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,  4/ tereny zieleni,  5/ przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów lub do zwiększania dotychczasowej powierzchni użytkowej nie więcej niż o 10%,  6/ adaptację innych budynków na cele mieszkaniowe.11</p> <p>3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:  1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,  2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu użytkowania dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 40% danego Obszaru,  3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.</p>
UP	17	"Obszar Usług Publicznych"	<p>1. Wyznacza się "Obszar Usług Publicznych" - (Obszar UP) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:  1/ usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,  2/ obiekty administracji publicznej,  3/ obiekty sakralne,  4/ urządzenia specjalne (w tym zakłady karne),  5/ inne usługi publiczne.</p> <p>2. Dopuszcza się nadto lokalizację:  1/ terenów zieleni i urządzeń sportu,  2/ urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw,  3/ usług komercyjnych,  4/ mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 1,  5/inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, targów i wystaw.</p> <p>3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:  1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,  2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w ust. 2, pkt 5),  3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.</p>
KU	17 287	„Obszar Komunikacyjnych” Urządzeń	<p>1. Wyznacza się "Obszar Urządzeń Komunikacyjnych" - (Obszar KU) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:  1/ urządzenia komunikacji zbiorowej,  2/ obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,  3/ parkingi,  4/ garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,  5/ urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.</p> <p>2. Dopuszcza się nadto lokalizację:  1/ terenów zieleni publicznej,  2/ urządzeń infrastruktury technicznej,  3/ zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących.</p> <p>3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:  1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia</p>

			<p>podstawowego,  2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 15% danego Obszaru KU. Warunek powyższy nie dotyczy terenu KU przy ul. Pękowickiej, który w całości może być przeznaczony pod UC,  3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.</p>
ZP	173 152	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej" - (Obszar ZP) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:  1/ zieleni parkową,  2/ zieleni izolacyjną,  3/ skwery i zieleńce,  4/ ogrody botaniczne i zoologiczne,  5/ zieleni nieurzędzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,  6/ cmentarze.</p> <p>2. Dopuszcza się nadto lokalizację:  1/ obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących, w granicach lokalizacji cmentarzy i ich stref ochronnych,  2/ pojedynczych plenerowych obiektów kultury (galerie plenerowe, amfiteatry, kina otwarte) i ekspozycji, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust.1, pkt 2-3 i 5-6,  3/ parkingi związane z obsługą obszaru ZP, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust. 1, pkt 2-3,  4/ urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust. 1, pkt 2-3,  5/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o zasięgu ponadlokalnym w przypadku braku możliwości innego usytuowania, przy zastosowaniu przepisu § 58,  6/ zalesień,  7/ ogrodów działkowych,  dopuszcza się także:  8/ przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 1, oraz budowę obiektów w ramach rekonstrukcji założeń zabytkowych przy zastosowaniu przepisu § 58.</p> <p>3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:  1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,  2/ zachowania zasady, aby tereny pod urządzenia niekubaturowe projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20%, a parkingi 5% danego Obszaru ZP, natomiast w przypadku urządzeń kubaturowych nie więcej niż 10%,  3/ obiekty kubaturowe dozwolone w ust. 2 wraz z wydzielonymi działkami nie mogą powodować przerwania ciągłości terenów ZP i zawęźać ich szerokości do mniej niż 200 m,  4/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.</p>
W		„Obszar Wód Otwartych”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Wód Otwartych" - (Obszar W) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieki wodne i ich otoczenie.</p> <p>2. Dopuszcza się nadto lokalizację:  1/ urządzeń dla sportów wodnych,  2/ małych elektrowni wodnych o mocy instalowanej do 1 MW.</p> <p>3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:  1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia</p>

			<p>podstawowego,  2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 5 % danego Obszaru,  3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.</p>
KT	KT/L	„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”	<p>1. Wyznacza się "Obszar Tras Komunikacyjnych" - (Obszar KT) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:  1/ tereny kolejowe,  2/ tereny wydzielonej komunikacji szynowej,  3/ autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,  4/ ulice pieszo-jezdne,  5/ ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.  2. Dopuszcza się nadto lokalizację:  1/ usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,  2/ terenów zieleni,  3/ urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,  4/ zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatujących,  5/ urządzeń związanych z eksploatacją tras,  6/ urządzeń infrastruktury technicznej.  3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:  1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,  2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 10% danego Obszaru. Ograniczenie nie dotyczy usług komercyjnych (UC) lokalizowanych pod i nad dworcami i przystankami PKP oraz węzłami komunikacyjnymi,  3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.  4. Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują niżej podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających:  1/ ulice ekspresowe  – oznaczone w planie E 2/3 - 50-60 m  – oznaczone w planie E 2/2 - 40-50 m  2/ ulice główne o ruchu przyspieszonym  – oznaczone w planie GP 2/3 - 40-50 m  – oznaczone w planie GP 2/2 - 35-45 m  – oznaczone w planie GP 1/2 - 30-35 m  3/ ulice główne  – oznaczone w planie G 2/3 - 35-45 m  – oznaczone w planie G 1/6 - 35-45 m  – oznaczone w planie G 2/2 - 30-40 m  – oznaczone w planie G 1/4 - 30-35 m  – oznaczone w planie G 1/2 - 25-30 m  4/ ulice zbiorcze  – oznaczone w planie Z 2/2 - 25-35 m  – oznaczone w planie Z 1/4 - 25-30 m  – oznaczone w planie Z 1/2 - 20-25 m  5/ ulice lokalne  – oznaczone w planie L 1/2 - 12-20 m  6/ ulice dojazdowe  – oznaczone w planie D 1/2 - 10-15 m  – oznaczone w planie D 1/1 - 6-12 m.  7/ w przypadku obecności tramwaju w przekroju ulicy, szerokość w liniach rozgraniczających należy zwiększyć o 10-15 m.  8/ powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań.</p>
	KT(KK)		

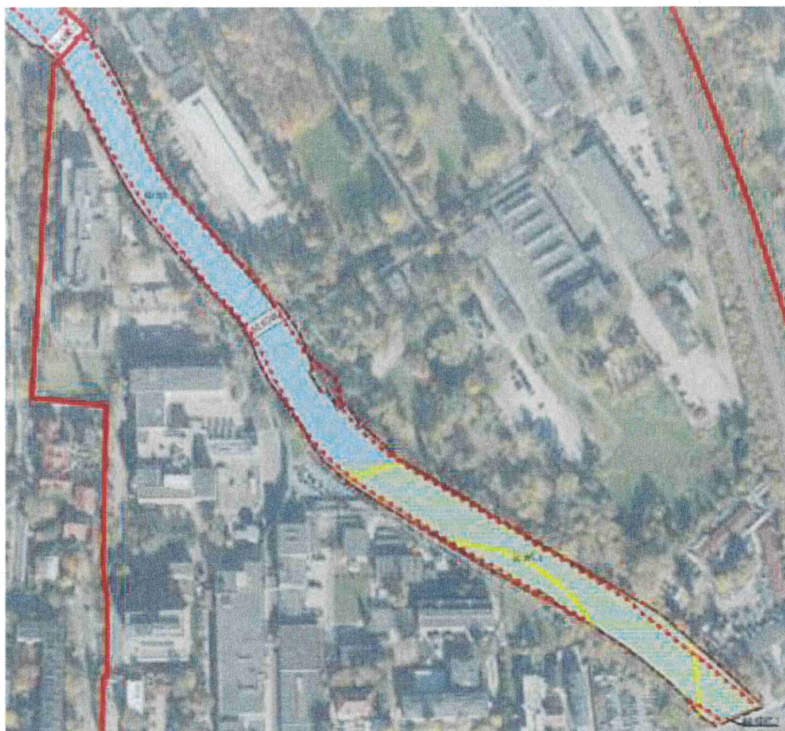
Przeważająca część terenu sporządzanego planu znajdowała się w Obszarze Mieszkaniowym (M1, M2, M3 i M4) oraz Obszarze Produkcji i Zaplecza Technicznego (PS 17). Informacja graficzna z planu ogólnego stanowi również załącznik graficzny – Plansza nr 12.

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

- „Strefę ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefę rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefie ochrony wartości kulturowych” (nr 7),
- „Strefę ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym” (nr 8),
- „Strefę ochrony ekologicznej centrum miasta” (nr 10),
- „Strefę kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefę restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefie intensywności miejskiej” (nr 19)

## ***8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów***

W południowo zachodniej części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olsza – Osiedle Oficerskie” znajduje się fragment **obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - ETAP A – 60** (UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - ETAP A - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561).



Fragment obowiązującego mpzp *Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A (obszar nr 60), objęty granicami obszaru planu*

W granicach obszaru planu „Olsza - Osiedle Oficerskie”, plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - ETAP A – 60 przewiduje następujące tereny:

- a) **60.WS.2 oraz 60.WS.3** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, o podstawowym przeznaczeniu pod cieki wodne, rowy, kanały, zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną,
- b) **60.KDZT.1** – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej z tramwajem,
- c) **60 KDW.1** – Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne.

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

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 4 – 7, 16 i 23 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2019 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
  - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
  - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

**Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Olsza – Osiedle Oficerskie”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m <sup>2</sup> ] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.13	1 983	700	992	30	208 215
U.14	6 688	700	3 344	30	702 240
<b>Razem:</b>	<b>8 671</b>		<b>4 336</b>		<b>910 455</b>

### 4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,21 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,35 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,

- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) 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 – 4,51 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
  - g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 0,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
  - h) pozostałych – 0,73 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,72 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 10,20 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) pozostałych – 11,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli:
- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
  - b) b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,01 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
  - c) c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
  - d) d) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.1	417	2,0	0,7	584	34	19 852
U.3	6 688	6,5	0,7	30 428	34	1 034 558
U.13	1 983	6,0	0,7	8 330	34	283 234
MN/U.1	952	0,8	0,7	427	1,19	508
		1,2		160	34	5 438
MW/U.1	26 479	1,7	0,7	25 208	1,19	29 998
				6 302	34	214 272
<b>Razem</b>	<b>36 520</b>			<b>71 439</b>		<b>1 587 860</b>

### 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN/MWn.1	44	800	35 200
MN/MWn.2	96	800	76 800
MWi.3	130	800	104 000
MN.2	7	800	5 600
MN.4	37	800	29 600
MN.15	40	800	32 000
<b>Razem:</b>	<b>354</b>		<b>283 200</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 280 tys. zł.

## ***6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu***

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

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

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

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

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

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

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

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

#### ***1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego***

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 inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 1,45 ha pod drogi publiczne oraz 2,46 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 24,8 mln zł. Istotną pozycję kosztową zajmuje teren KP.1, gdzie znajduje się pawilon handlowy.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
KDZT.1	190	750	142 768
KDZ.1	13	750	10 018
KDL.2	14	750	10 609
KDD.1	221	750	165 501
KDD.2	139	750	104 129
KDD.3	251	750	188 464
KDD.4	559	750	419 129
KDD.5	14	750	10 478
KDD.6	340	750	255 064
KDD.7	1 622	750	1 216 604
KDD.8	268	750	201 028
KDD.9	47	750	35 511
KDD.10	30	750	22 264
KDD.11	5 103	750	3 826 965
KDX.2	135	750	101 266
KDX.4	711	750	533 502
KDX.5	25	750	18 406
KDX.7	2 009	750	1 506 439
KDX.8	2 575	750	1 931 433
KP.1	274	7 000	1 920 402
<b>Razem:</b>	<b>14 540</b>		<b>12 619 979</b>

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	173	550	95 145
ZP.3	18	2 000	36 187
ZP.4	939	550	516 344
ZP.6	47	550	25 965
ZP.8	1 277	550	702 213
ZP.9	3 620	550	1 991 208
ZP.10	1 190	550	654 512
ZP.11	17 339	550	9 536 441
<b>Razem:</b>	<b>24 603</b>		<b>13 558 014</b>

<b>Suma:</b>	<b>26 177 993</b>
--------------	-------------------

**Tabela 8. Zestawienie nieruchomości zajętych przez drogi o nieuregulowanym stanie prawnym w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
<b>KDZT.1</b>	10 777
<b>KDZ.1</b>	4 893

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – I kwartał 2024 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 25%.

**Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”**

### Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.9	2112-311	1 000	519	518 750
2	KDD.11		275		142 656
					<b>661 406</b>

### Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-531	1 440	380	547 200
2	KDZT.1		200		76 000
3	KDD.1		400		152 000
4	KDD.9		360		136 800
5	KDD.11		220		83 600
6	KDX.1		160		60 800
7	KDX.2		100		38 000
8	KDX.3		120		45 600

9	KDX.4		600		228 000
10	KDX.5		450		171 000
11	KDX.6		600		228 000
12	KDX.7		1 600		608 000
13	KDX.8		2 000		760 000
					<b>3 135 000</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-826	200	318	63 560
2	KDD.9		180		57 204
3	KDD.11		60		19 068
4	KDX.1		40		12 712
5	KDX.2		30		9 534
6	KDX.3		30		9 534
7	KDX.4		150		47 670
8	KDX.5		120		38 136
9	KDX.6		140		44 492
10	KDX.7		330		104 874
11	KDX.8		420		133 475
					<b>540 258</b>

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.9	2112-815	200	2 453	490 500
2	KDD.11		60		147 150
3	KDX.1		40		98 100
4	KDX.2		30		73 575
5	KDX.4		170		416 925
					<b>1 226 250</b>

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KK.1	2141-711	40	26 131	1 045 250
					<b>1 045 250</b>

<b>suma</b>	<b>6 608 164</b>
-------------	------------------

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

**Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olsza – Osiedle Oficerskie”**

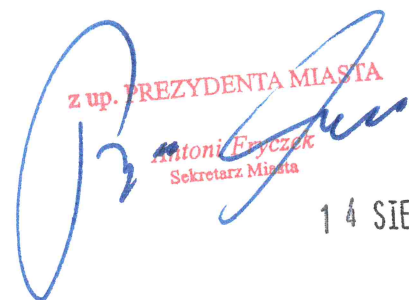
Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zielen	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	4 362 999					-4 362 999
2	4 362 999				141 600	-4 221 399
3	4 362 999	1 321 633	303 485		141 600	-5 239 547
4	4 362 999	1 321 633	303 485			-5 381 147
5	4 362 999	1 321 633	303 485	317 572		-5 063 575
6	4 362 999	1 321 633		476 358		-5 208 274
7		1 321 633		793 930		-527 703
8				1 587 860		1 587 860
9				1 587 860		1 587 860
10				1 587 860		1 587 860
	<b>26 177 993</b>	<b>6 608 164</b>	<b>910 455</b>	<b>6 351 440</b>	<b>283 200</b>	<b>-25 241 062</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 25 mln zł (Tabela 10). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego oraz ich realizacją.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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

2. Przeprowadzona kwerenda wykazała, iż w obszarze opracowania występują nieruchomości zajęte pod pasy drogowe np. ul. Mogilska, Olszyny, które wymagają uregulowania stanu prawnego i ujawnienia go w stosownych rejestrach.

  
z up. PREZYDENTA MIASTA  
Antoni Fryczek  
Sekretarz Miasta

14 SIE 2025

GŁÓWNY SPECJALISTA

  
Anna Jakubczyk-Grabowska

12.08.2025 r.

33

p.o. Kierownika Pracowni Urbanistycznej 2

  
Stanisław Prochwicz

Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU

  
Jolanta Szyż

