

Załącznik nr III
do zarządzenia nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Witkowice – Dolina Prądnika**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, luty 2026 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Małgorzata Kuzianik

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko
Łukasz Kusak
Anna Leśniak
Magdalena Postulka

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg –
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	19
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	20
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	20
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	20
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	21
4. Podatek od nieruchomości	21
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	23
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	24
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	25
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleni	25
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	27
IV. PODSUMOWANIE	29
1. Konkluzje	29
2. Zalecenia wynikające z prognozy	30

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w mpzp obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	9
Tabela 3. Prognozowane wartości dochodu związanego z naliczeniem opłaty planistycznej w wskutek wypełniania ustaleń projektu planu dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	21
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	23
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	23
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	26
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	26
Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów o nieuregulowanym stanie prawnym w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	26
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”	27
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Witkowice – Dolina Prądnika”	29

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 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43)
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 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
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 „Witkowice – Dolina Prądnika” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Witkowice – Dolina Prądnika” – 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.

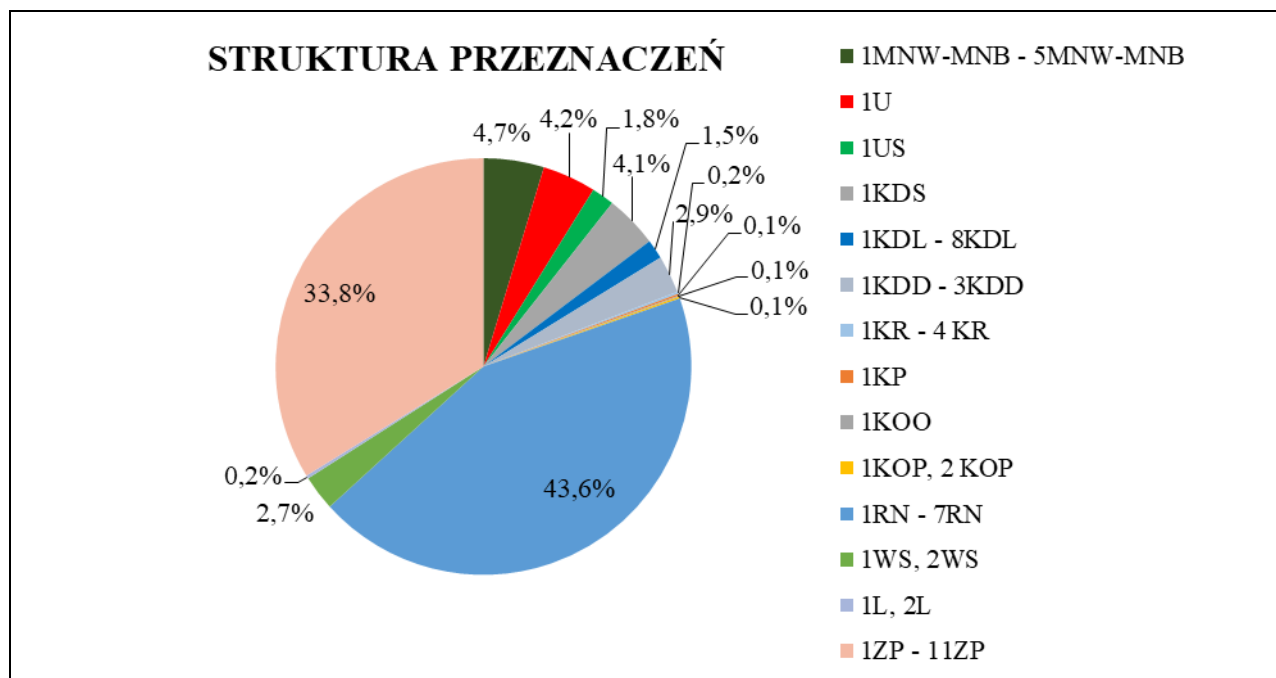
4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” położony jest w północnej części miasta, w granicach administracyjnych Dzielnicy IV Prądnik Biały. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 172,9 ha.

Tabela 1. Bilans terenów w mpzp obszaru „Witkowie – Dolina Prądnika”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej	1MNW-MNB - 5MNW-MNB	8,1358	4,70
Teren usług	1U	7,2177	4,17
Teren usług sportu i rekreacji	1US	3,0408	1,76
Teren drogi ekspresowej	1KDS	7,0816	4,10
Tereny drogi lokalnej	1KDL - 8KDL	2,6116	1,51
Tereny drogi dojazdowej	1KDD - 3KDD	5,0380	2,91
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	1KR - 4 KR	0,2967	0,17
Teren komunikacji pieszo – rowerowej	1KP	0,2546	0,15
Teren obsługi podróżnych	1KOO	0,1463	0,08
Tereny parkingu	1KOP, 2 KOP	0,2402	0,14
Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy	1RN - 7RN	75,3101	43,55
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1WS, 2WS	4,7181	2,73
Tereny lasu	1L, 2L	0,4272	0,25
Tereny zieleni urządzonej	1ZP - 11ZP	58,4019	33,77
		172,9206	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Witkowie – Dolina Prądnika”



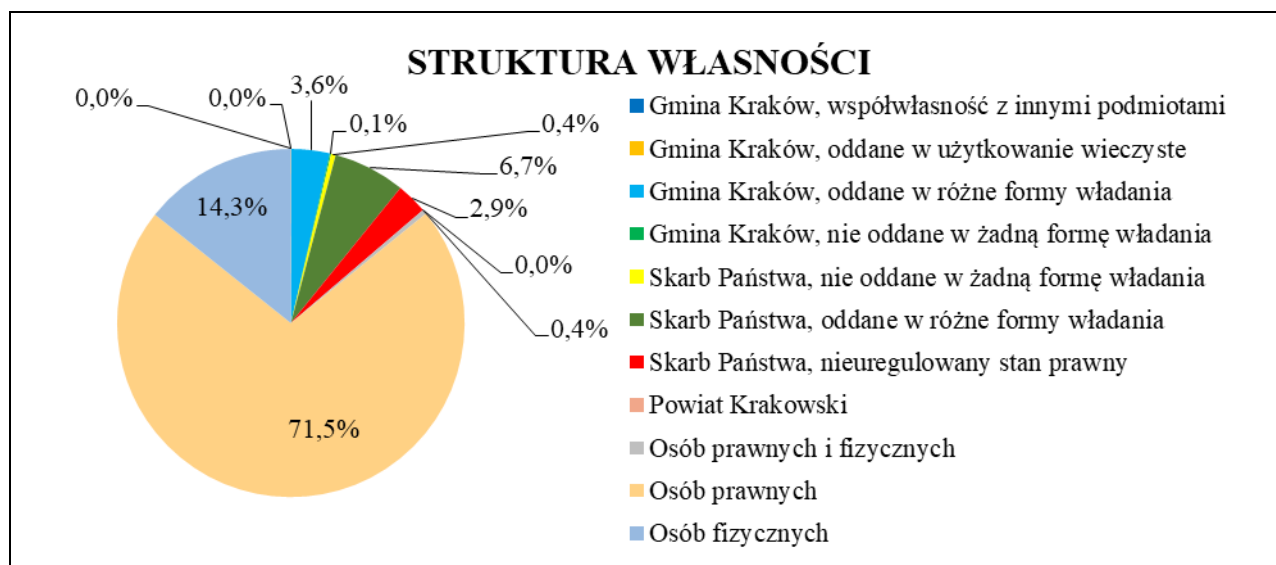
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,05	0,03
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,05	0,03
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	6,15	3,56
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,19	0,11
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,76	0,44
Skarb Państwa, oddane w różne formy władania	11,58	6,70
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	5,00	2,89
Powiat Krakowski	0,00	0,00
Osób prawnych i fizycznych	0,74	0,43
Osób prawnych	123,69	71,53
Osób fizycznych	24,71	14,29
Suma	172,92	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”

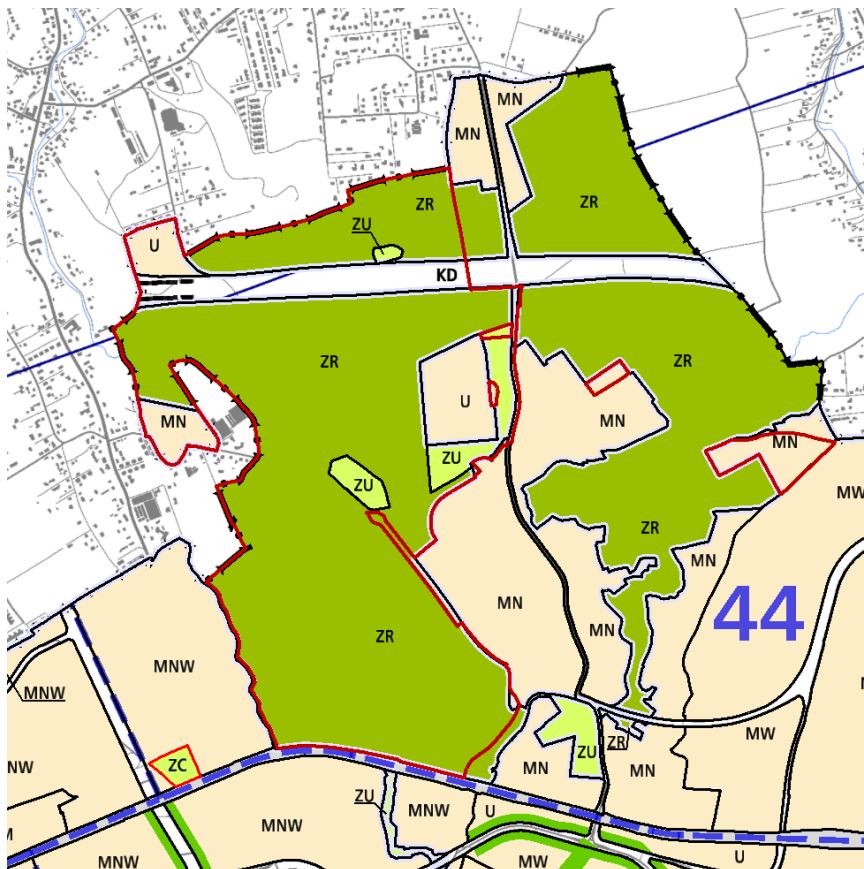


W strukturze własności gruntów dominuje jedna grupa własności – większość obszaru objętego granicami planu – ok. 71% - stanowią grunty osób prawnych. Kolejno, ok. 14% to grunty osób fizycznych, 3,7% - Gminy Kraków i 10 % - Skarbu Państwa.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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 „Witkowice – Dolina Prądnika” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 44 Górka Narodowa.



Fragment planszy K1- Struktura przestrzenna

Projekt mpzp obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” 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, zielenie urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

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

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona 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 forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, 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.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

[z KARTY JEDNOSTKI 44]

Wytyczne dla analizowanego obszaru w obrębie jednostki urbanistycznej nr 44 Górka Narodowa:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- *Istniejąca zabudowa jednorodzinna do utrzymania i przekształceń;*
- *Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna projektowana jako zespoły zabudowy z usługami na poziomie lokalnym;*
- *Obudowa ulicy kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;*
- *Układ urbanistyczny dawnego szpitala okulistycznego do zachowania i uzupełnień;*

- *Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Zieleńczanka” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;*
- *Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli mieszkaniowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;*
- *Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej;*

Standardy przestrzenne:

- *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;*
- *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;*
- *Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;*
- *W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%;*

Wskaźniki zabudowy:

- *Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;*
- *Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;*
- *Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) do 16m;*
- *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;*

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” obejmuje swoim zasięgiem następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Prądnika” – uchwała Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 63, poz. 399 z dn. 8 marca 2010 r.

Sporządzany plan miejscowy dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” obejmuje swym obszarem następujące przeznaczenia obowiązującego planu miejscowego dla obszaru „Dolina Prądnika”:

- K.1 – teren infrastruktury technicznej,

- KDD.4, KDD.5, KDD.6 – tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej,
- KDZ - teren komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację dróg publicznych – droga klasy zbiorczej,
- KDGP - tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację dróg publicznych – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- KP.3 – teren parkingu,
- R.1 – R.6 – tereny rolne,
- US.1 – tereny usług sportu i rekreacji,
- WS.1 – tereny wód powierzchniowych,
- ZI.6, ZI.7 – tereny zieleni izolacyjnej,
- ZPF.1, ZPF.2 – tereny zieleni fortecznej,
- ZPR.2 – ZPR.6 – tereny ogólnodostępnej zieleni parku rzecznoego.

§ 32. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja K.1.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenu K.1 ustala się urządzenia i obiekty gospodarki ściekowej.

3. Jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w terenie K.1 dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na

1) dojeżdż i dojazdów;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

(...)

§ 34. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, ustalając podstawowe ich przeznaczenie pod lokalizację dróg publicznych wg klasyfikacji:

1) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczoną symbolem KDGP;

2) droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ;

5) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD. 1 – KDD. 6;

2. Dla poszczególnych dróg ustala się rezerwy terenu, wyznaczone na Rysunku Planu liniami rozgraniczającymi.

3. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg są:

1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu:

a) jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe;

b) tory tramwajowe i urządzenia zasilania energetycznego – w odniesieniu do drogi, wymienionej w ust. 1. Pkt 3);

c) zatoki, perony i zadaszenia przystankowe - w odniesieniu do dróg, wymienionych w ust. 1. pkt 1) - 4;

2) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem, obiekty oraz urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej.

(...)

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji, z zachowaniem przepisów odrębnych:

1) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z drogami.

(...)

§ 33. 1. Wyznacza się tereny parkingów KP. 1, KP. 2, KP. 3.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów KP. 1, KP. 2, KP. 3 są wydzielone parkingi dla samochodów osobowych, z elementami drogowymi (jezdnie manewrowe, miejsca postojowe, chodniki, pasy zieleni, przejścia piesze) i urządzeniami technicznymi (odwodnienie i oświetlenie, bariery i wygradzenia, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem, obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej).

3. Jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w terenach KP. 1, KP. 2, KP. 3 dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na Rysunku Planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

(...)

§ 23. 1. Wyznacza się tereny rolnicze R. 1, R. 2, R. 3, R. 4, R. 5, R. 6.

2. Jako podstawowe przeznaczenie terenów R. 1, R. 2, R. 3, R. 4, R. 5, R. 6 ustala się rolniczy sposób użytkowania gruntów ornych, sadów, łąk i pastwisk trwałych, bez prawa zabudowy.

3. W terenach R. 1, R. 2, R. 3, R. 4, R. 5, R. 6 dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz prowadzenie podziemnych sieci kablowych.

(...)

§ 25. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji US. 1, US. 2, US. 3, US. 4.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenu US. 1 ustala się ogólnodostępny obiekt hali sportowej oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak szatnie i

zaplecze sanitarne, wypożyczalnię sprzętu sportowego, powierzchnie magazynowe oraz zaplecza technicznego i administracyjnego.

5. Jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) w terenach US. 1, US. 2, US. 3 US. 4, lokalizację niewyznaczonych na Rysunku Planu:

a) zieleni urządzonej;

b) ciągów pieszych urządzonych;

c) obiektów małej architektury;

d) dojść i dojazdów, zapewniających dostępność komunikacyjną obiektów i urządzeń;

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) w terenie US. 1 wbudowanych w obiekt hali sportowej:

a) pomieszczeń siłowni i fitness oraz gabinetów odnowy biologicznej i sauny

b) handlu związanego z funkcją sportową obiektu oraz gastronomii (kawiarnia i bar/y szybkiej obsługi);

4) urządzeń reklamowych związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie terenów US. 1, US. 2, US. 3, US. 4, przy czym nie dopuszcza się umieszczania reklam na ogrodzeniach, a także wyklucza się stosowanie neonów oraz reklam świetlnych emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło; w przypadku lokalizacji urządzeń reklamowych na obiektach - zasady ich umieszczania jak dla szyldów, wg § 9, z tym że górna krawędź urządzenia nie może przekraczać 3m nad poziomem terenu.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów US. 1, US. 2, US. 3, US. 4:

1) Nakazy:

(...)

e) wysokość obiektów budowlanych (w tym wysokość nadbudowanych obiektów budowlanych w terenie US.

3) nie może przekraczać: 7 m, tymczasowych powłok pneumatycznych – 10 m, obiektu hali sportowej

w terenie US. 1 – 10 m;

(...)

g) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu obiektami kubaturowymi nie może przekraczać

- w terenie US. 1 – 4 %, a w przypadku realizacji hali sportowej 15 %;

- w terenie US. 2 – 25 %;

- w terenie US. 4 – 30 %;

h) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70 %; wskaźnik należy liczyć odpowiednio - do powierzchni każdego z terenów US. 1 - US. 3, a dla terenu US. 4 - do powierzchni terenu objętego inwestycją;

2) Zakazy:

(...)

§ 22. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych WS. 1, WS. 2, WS. 3.

2. Fragmenty terenu WS. 1 zawierają się w Strefie Ochrony Wartości Przyrodniczych oraz w Strefie Ochrony Konserwatorskiej Zespołu Dawnego Dworu Biskupów Krakowskich „Dworek Białoprądnicki”.

3. Jako przeznaczenie podstawowe terenów WS. 1, WS. 2, WS. 3 ustala się tereny koryt cieków wodnych wraz z ich biologicznym otoczeniem.

4. Teren WS. 1 należy traktować jako jeden ciągły teren, niezależnie od przecinających go terenów o innym przeznaczeniu. Powyższą zasadę należy stosować również do terenów WS. 2 i WS. 3.

5. Jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w terenach WS. 1, WS. 2, WS. 3 dopuszcza się:

1) lokalizację niewyznaczonych na Rysunku Planu:

a) urządzeń i obiektów przeciwpowodziowych, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych;

b) w terenie WS. 1:

- ścieżek pieszych urządzonych;

- kładek na rzece Prądnik;

- na północ od terenów KK(TZ) i KDZ - odcinków ścieżek rowerowych i tras narciarstwa biegowego pod warunkiem, że prowadzą do kładek na rzece Prądnik; odcinki te należy lokalizować w układzie prostym do koryta ciek;

2) przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz prowadzenie podziemnych sieci kablowych.

(...)

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej ZI.1, ZI.2, ZI.3, ZI.4, ZI.5, ZI.6, ZI.7, ZI.8.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ZI.1, ZI.2, ZI.3, ZI.4, ZI.5, ZI.6, ZI.7, ZI.8 ustala się zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.

3. Jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w terenach ZI. 1, ZI. 2, ZI. 3, ZI. 4, ZI. 5, ZI. 6, ZI. 7, ZI. 8 dopuszcza się

1) lokalizację niewyznaczonych na Rysunku Planu:

a) ciągów pieszych urządzonych;

b) ścieżek rowerowych;

c) dojść i dojazdów;

d) obiektów małej architektury;

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i standardy zagospodarowania terenów ZI. 1, ZI. 2, ZI. 3, ZI. 4, ZI. 5, ZI. 6, ZI. 7, ZI. 8:

1) Nakazy:

(...)

d) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, liczony odpowiednio do powierzchni każdego z terenów ZI. 1 - ZI. 8, nie może być niższy niż 70 %.

(...)

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zieleni fortecznej ZPF. 1, ZPF. 2.

2. Tereny ZPF. 1, ZPF. 2 zawierają się w Strefie Ochrony Konserwatorskiej Zabytków Twierdzy Kraków.

3. Fragment terenu ZPF. 1 zawiera się w Strefie Ochrony Wartości Przyrodniczych.

4. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZPF. 1, ZPF. 2 jest zieleni forteczna na obszarze dawnej prochowni oraz dawnego szańca piechoty IS V-1.

5. Jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w terenach ZPF. 1, ZPF. 2 dopuszcza się:

1) lokalizację niewyznaczonych na Rysunku Planu:

a) ścieżek pieszych urządzonych;

b) obiektów małej architektury;

c) podziemnych sieci kablowych;

d) w terenie ZPF. 2 wieży widokowej, o maksymalnej wysokości 10 m;

(...)

1) Nakazy:

(...)

f) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, liczony odpowiednio do powierzchni każdego z terenów ZPF. 1 i ZPF. 2, nie może być niższy niż 90 %.

(...)

§ 16. 1. Wyznacza się tereny ogólnodostępnej zieleni parku rzeczno ZPR. 1, ZPR. 2, ZPR. 3, ZPR. 4, ZPR. 5, ZPR. 6, ZPR. 7.

2. Część powierzchni terenów ZPR. 1, ZPR. 2, ZPR. 3, ZPR. 4, ZPR. 5, ZPR. 6 zawiera się w Strefie Ochrony Wartości Przyrodniczych.

3. Jako podstawowe przeznaczenie terenów ZPR. 1, ZPR. 2, ZPR. 3, ZPR. 4, ZPR. 5, ZPR. 6, ZPR. 7 ustala się tereny ogólnodostępnej zieleni otaczającej rzekę Prądnik.

(...)

1) Nakazy:

(...)

b) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, liczony odpowiednio do powierzchni każdego z terenów ZPR. 1 - ZPR. 7 nie może być niższy niż 70 %, a w strefie Ochrony Wartości Przyrodniczych niż 80 %.

(...)

B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tzw. „17 zmian”, uchwalony uchwałą Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 15, poz. 123 z dnia 7 marca 2001 r., zmieniony Uchwałą Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniającą 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 – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 76, poz. 1152 z dnia 14 marca 2002 r.:

Sporządzany plan miejscowy dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” obejmuje swoim zasięgiem następujące przeznaczenie obowiązującego planu miejscowego tzw. „17 zmian”:

- RP – teren dotychczasowo użytkowany rolniczo.

C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice” – uchwała Nr LXXXVII/1131/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 grudnia 2009 r. – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 767, poz. 5982 z dnia 11 grudnia 2009 r.:

Sporządzany plan miejscowy dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” obejmuje swoim zasięgiem następujące przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego dla obszaru „Witkowice”:

- 1 KD(D) – teren drogi dojazdowej,
- 2 KD(GP) – teren drogi głównej przyspieszonej,
- 1 KD(L) – teren drogi lokalnej,

- 9 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1 R, 3 R, 4 R – tereny rolnicze,
- 1 R(Z) – teren rolniczy w szczególności w postaci zieleni naturalnej stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałe użytki zielone,
- 1 U, 2 U – tereny zabudowy usługowej, w tym:
 - usługi publiczne – oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, kultury, łączności i administracji publicznej,
 - usługi komercyjne – handlu, rzemiosła, gastronomii,
- 1 ZL – teren lasu,
- 1 ZP, 2 ZP – tereny publicznej zieleni urządzonej.

§ 22

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD(GP), KD(Z), KD(L), KD(D) jako tereny dróg publicznych, w tym:

- 1) 1KD(GP) i 2KD(GP) – tereny drogi głównej przyspieszonej (klasy GP)
 - 2) 1KD(Z) – teren drogi zbiorczej (klasy Z)
 - 3) 1KD(L) do 3KD(L) – tereny dróg lokalnych (klasy L)
 - 4) 1KD(D) do 6KD(D) – tereny dróg dojazdowych (klasy D)
- (...)

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN do 17MN ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową.

2. W wyznaczonych według ust. 1 terenach w zakresie ich przeznaczenia dopuszcza się:

- 1) na działkach zabudowy mieszkaniowej lokalizację funkcji usługowej lub produkcyjnej, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenu w formie wydzielonego obiektu usługowego lub lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny, o powierzchni użytkowej tego lokalu lub obiektu usługowego, nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej (liczonej wraz z lokalem użytkowym) budynku mieszkalnego,
- 2) lokalizację terenów zieleni urządzonej takiej jak: ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- 3) lokalizację komunikacji związanej z obsługą wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zwłaszcza:
 - a) dojazdów nie wydzielonych i dróg wewnętrznych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek nie przylegających bezpośrednio do terenów wyznaczonego na rysunku planu układu dróg publicznych,
 - b) dojazdów na zasadzie służebności przejazdu,
 - c) parkingów, zgodnie z przepisami § 10 ust. 1 pkt 7,
 - d) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- 4) lokalizację na działkach zabudowy jednorodzinnej budynków garażowych wolnostojących i wbudowanych z zachowaniem przepisów określonych w § 5 - § 10 z wykluczeniem garaży – „blaszaków”,
- 5) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lokalizację budynków mieszkaniowych i garaży w granicy działki prostopadłej do elewacji frontowej oraz na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działki prostopadłej do elewacji frontowej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 6) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej służących obsłudze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

(...)

1) Nakazy:

(...)

c) utrzymania długości elewacji frontowej nie większej niż 20,0 m,

d) utrzymania łącznej długości szeregu budynków zabudowy szeregowej nie większej niż 45,0 m,

(...)

g) utrzymania wysokości lokalizowanych budynków mieszkaniowych nie większej niż 10,0m, usługowej nie większej niż 7,0m i garaży wolnostojących nie większej niż 5,0m mierzonej zgodnie z przepisami prawa budowlanego i stosowania nie więcej niż 2 kondygnacje dla budynków mieszkaniowych oraz 1 kondygnację dla budynków usługowych i garaży,

(...)

§ 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1R do 4R ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów jako rolnicze.

2. W granicach terenów wyznaczonych według ust. 1 w zakresie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania obowiązują przepisy § 5 do § 10 oraz:

- 1) Nakaz ochrony drzew i grup zieleni wysokiej oraz zakrzewień, cieków wodnych i rowów,
- 2) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i rozbudowy pod warunkiem zachowania przepisów §5 do §10 i przepisów §11 oraz dopuszcza się pozostawienie istniejących ścieżek i dojazdów do pól oraz dojazdów i ciągów pieszych obsługujących istniejącą zabudowę.

§ 16

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1R(Z) i 2R(Z) ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów jako tereny rolnicze w szczególności zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałe użytki zielone.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się jakiegokolwiek nowe zainwestowanie z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i rozbudowy pod warunkiem zachowania przepisów §5 do §10 i przepisów §11 oraz dopuszcza się pozostawienie istniejących ścieżek i dojazdów do pól oraz dojazdów i ciągów pieszych obsługujących istniejącą zabudowę.

§ 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U do 9U ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów pod usługi, w tym:

1) usługi publiczne – oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, kultury, łączności i administracji publicznej,

2) usługi komercyjne – handlu, rzemiosła, gastronomii oraz innej działalności usługowej z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W wyznaczonych terenach według ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie pod:

1) zieleni urządzonej,

2) dojazdy nie wydzielone w planie, zapewniające dostępność komunikacyjną działek nie przylegających do wyznaczonego na rysunku planu układu dróg publicznych,

3) dojazdy na zasadzie służebności przejazdu,

4) lokalizację parkingów,

5) ciągi piesze i pieszo – jezdne,

6) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.

3. W wyznaczonych terenach według ust. 1 obowiązują przepisy § 5 do § 10, a ponadto ustala się:

1) Nakazy:

(...)

b) utrzymania wysokości lokalizowanych budynków nie większej niż 10,0 m, mierzonej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 4,

(...)

d) zachowania w sposobie zagospodarowania działki lub powierzchni objętej inwestycją wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 12 o wielkości nie mniejszej niż 25 %, z wyjątkiem terenu 9U,

e) utrzymania na działkach lub powierzchniach objętych inwestycją wskaźnika powierzchni zabudowy o wielkości nie większej niż 0,5 w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 11 ,

(...)

h) w terenie 9U zachowania w sposobie zagospodarowania działki lub powierzchni objętej inwestycją wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 12 o wielkości nie mniejszej niż 30%,

2) Zakazy:

a) lokalizowania budynków o długości większej niż 30,0 m i szerokości większej niż 20,0 m,

b) lokalizowania powierzchni handlowej większej niż 400 m².

4. W terenie 6U, na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne dotyczące obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków.

5. W terenie 8U dopuszcza się zlokalizowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 23 obręb 29 na warunkach określonych w przepisach § 5 do § 10 oraz § 11.

§ 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL do 7ZL z podstawowym przeznaczeniem jako tereny lasu.

2. W terenach wyznaczonych według ust. 1 sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

3. W terenach 2ZL do 5ZL dopuszcza się możliwość utworzenia parku leśnego, pod warunkiem podporządkowania sposobu zagospodarowania tych terenów ochronie walorów przyrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP do 10ZP z podstawowym przeznaczeniem dla publicznej zieleni urządzonej.

2. Na wyznaczonych według ust. 1 terenach dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz małej architektury (rzeźby, fontanny, ławki, place zabaw) i infrastruktury technicznej.

3. W terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji pod warunkiem zajęcia nie więcej niż 20% terenu, a także lokalizację placu publicznego wkomponowanego w zieleni o powierzchni nie większej niż 0,8 ha oraz parkingów nie większego niż na 50 stanowisk.

4. W terenie 1ZP określa się na rysunku planu rejon, w którym dopuszcza się lokalizację placu publicznego i parkingów.

D. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Witkowickiej – Uchwała Nr XLII/394/04 z dnia 31 marca 2004 r. – Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 110, poz. 1455 z dnia 20 maja 2004 r.

Sporządzany plan miejscowy dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” obejmuje swoim zasięgiem następujące przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego dla obszaru „Rejon ulicy Witkowickiej”:

- M4 – teren mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- IT – teren urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6.

1. Wyznacza się teren mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczając go na rysunku planu symbolem M4 :

1/ Jako przeznaczenie podstawowe ustala się: teren mieszkalnictwa jednorodzinnego o intensywności zabudowy (netto) do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (w tym zabudowa rezydencjonalna o intensywności do 0,25).

2/ Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

a/ usługi publiczne z towarzyszącą zielenią,

b/ nieuciążliwe usługi komercyjne, głównie z zakresu turystyki (pensjonat), gastronomii i handlu (o znaczeniu lokalnym) z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych i produkcyjnych, hurtowni, magazynów itp.,

c/ tereny zieleni z urządzeniami sportu,

d/ urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją,

e/ podjazdy, miejsca postojowe dla samochodów, nie wydzielone dojazdy do działek nie mające bezpośredniego dostępu do ulic miejskich.

3/ Jako warunki zagospodarowania terenu dotyczące przeznaczenia określonego w pkt. 1 i 2 ustala się:

a/ W związku z położeniem w obszarze intensywności podmiejskiej ustala się:

- dla realizowanych obiektów kubaturowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi maksymalną wysokość od poziomu terenu do najwyższego grzymsu 8 m i do kalenicy dachu 13 m, dachy spadziste, bryły zwarte dla terenu w rejonie skrzyżowań ul. Witkowickiej i Górkę Narodową,

(...)

- minimalna wielkość działek 1000 m² (w przypadku działek mniejszych niezbędne dokonanie scaleń),

- zakaz lokalizacji zabudowy w systemie szeregowym,

- udział powierzchni zabudowy w obszarze o danym przeznaczeniu nie przekraczający 25%, a współczynnik trwałego zainwestowania działki nie przekraczający 35% przy minimum 50% udziale zieleni w jej zagospodarowaniu oraz minimalna szerokość działki wynosi 18 m, dla zabudowy bliźniaczej 13 m,

- ze względu na część terenów położonych na stokach o spadku powyżej 12% należy przed podjęciem działań inwestycyjnych uzyskać specjalistyczną opinię geologiczną dotyczącą ustalenia przydatności terenu pod zabudowę z punktu widzenia predyspozycji osuwiskowych,

(...)

§ 7.

Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury technicznej oznaczając go na rysunku planu symbolem IT.

1/ Jako przeznaczenie podstawowe ustala się: oczyszczalnię ścieków (istniejąca).

2/ Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

a/ tereny zieleni o charakterze izolacyjnym,

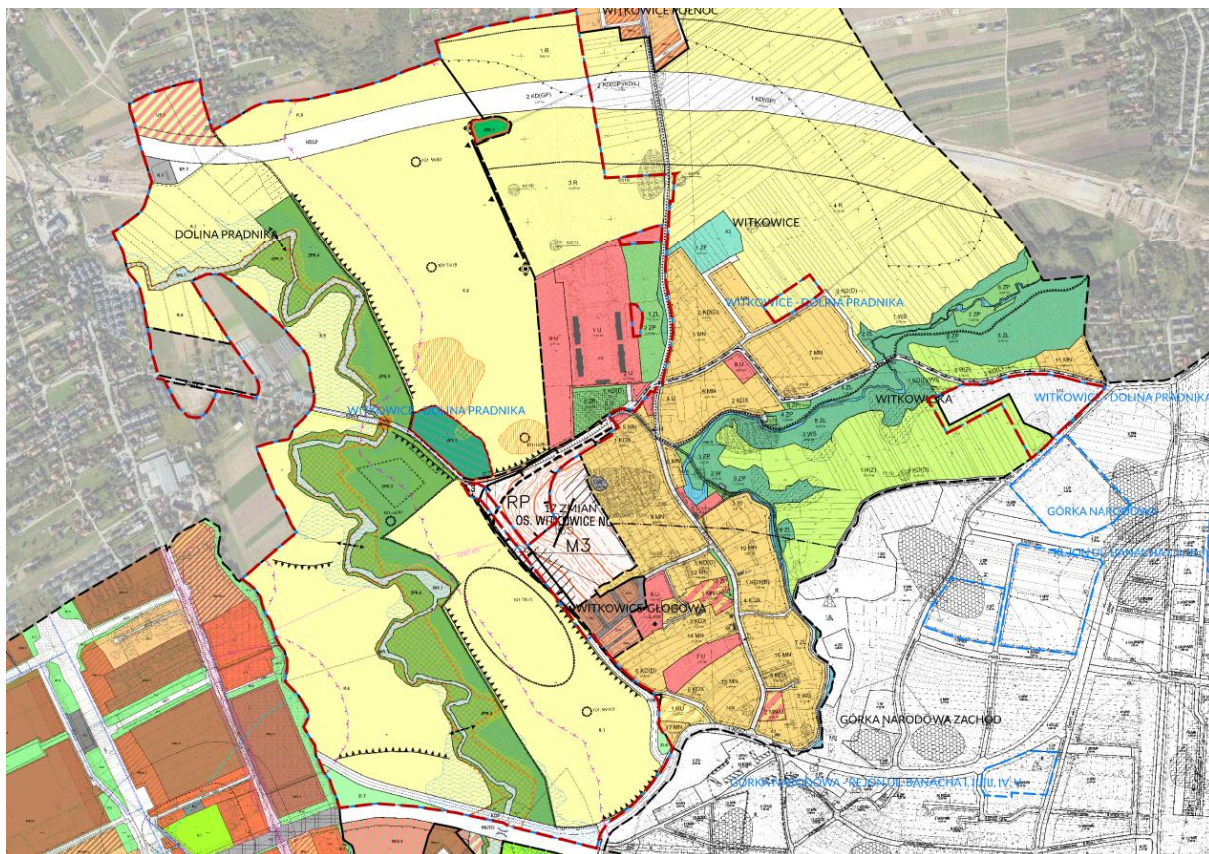
b/ dojazdy i miejsca postojowe związane z utrzymaniem technicznym urządzenia,

c/ sieci infrastruktury technicznej.

3/ Jako warunki zagospodarowania terenu ustala się:

a/ utrzymanie stanu technicznego urządzeń oraz zagospodarowania w otoczeniu (w tym konserwacja zieleni izolacyjnej),

b/ poprawę warunków dojazdowych przez wprowadzenie trwałej nawierzchni.



Obowiązujące mpzp w rejonie sporządzanego mpzp obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 26, 27, 29, 30, 31, 42, 43 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2020 - 2025. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz wykorzystano dane dotyczące nabywania nieruchomości pod sąsiadujące inwestycje publiczne.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

Na obszarze objętym projektem planu istnieje prawdopodobieństwo zaistnienia przesłanek odszkodowawczych obejmujące jedną działkę, a wynikające z przyjętych rozwiązań projektowych w kontekście obowiązującego przeznaczenia. Niemniej na tym etapie nie wskazuje się kwoty potencjalnego odszkodowania.

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 wartości dochodu związanego z naliczeniem opłaty planistycznej w wskutek wypełniania ustaleń projektu planu dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m2]	Kwota wzrostu [zł/m2]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m2] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
1MNW-MNB	6 240	300	3 120	30	280 782
2MNW-MNB	15 477	300	7 739	30	696 482
3MNW-MNB	1 332	300	666	30	59 952
4MNW-MNB	6 991	300	3 496	30	314 611
5MNW-MNB	7 473	300	3 737	30	336 305
Razem:	37 514		18 757		1 688 131

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:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m2 powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,21 zł od 1 m2 powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,35 zł od 1 m2 powierzchni,

- d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,*
 - e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,44 zł od 1 m² 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 m² 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 m² powierzchni;*
 - h) *pozostałych – 0,73 zł od 1 m² powierzchni;*
- 2) *od budynków lub ich części:*
- a) ***mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej,***
 - c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej*
 - e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - h) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,88 zł od 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej,*
 - j) *pozostałych – 11,48 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;*
- 3) *od budowli:*
- a) *2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,*
 - b) *stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,01 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,*
 - c) *związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,*

- 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 „Witkowice – Dolina Prądnika”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
1U	72 176	1,5	0,7	75 785	34	2 576 698
1MNW-MNB	6 240	0,5	0,7	2 184	1,19	2 599
2MNW-MNB	15 813	0,5	0,7	5 534	1,19	6 586
3MNW-MNB	1 332	0,5	0,7	466	1,19	555
4MNW-MNB	6 991	0,5	0,7	2 447	1,19	2 912
5MNW-MNB	25 348	0,5	0,7	8 872	1,19	10 558
Razem	127 901			95 289		2 599 907

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 1,1 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
5MNW-MNB	2 564	450	1 153 685
Razem:	2 564		1 153 685

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 „Witkowice – Dolina Prądnika”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika” 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 7% dochodów podatnika. 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 1,6 % dochodów podatników podatku CIT. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność spoza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 1,23 ha pod drogi publiczne oraz 50,57 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 65 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
1KDL	671	350	234 847,45
2KDL	5 295	350	1 853 220,57
3KDL	3 028	350	1 059 838,74
4KDL	206	350	72 110,01
5KDL	51	350	17 887,15
7KDL	14	350	4 788,83
8KDL	53	350	18 393,03
1KP	1 494	350	522 819,82
1KOO	1 460	350	511 011,47
Razem:	12 271		4 294 917,08

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
1ZP	53 145	120	6 377 383,98
2ZP	41 821	120	5 018 521,17
3ZP	243 661	120	29 239 282,69
4ZP	9 416	120	1 129 921,01
5ZP	132 316	120	15 877 867,08
6ZP	25 300	120	3 036 023,21
Razem:	505 658		60 678 999,14

Suma:	64 973 916
--------------	-------------------

Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów o nieuregulowanym stanie prawnym w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Dolina Prądnika”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]
2KDL	755
3KDL	3 028
Razem:	3 783

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Witkowie – Dolina Prądnika” 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 20%

Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowie – Dolina Prądnika”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	2KDL	2112-311	720	498	358 560
					358 560

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDL	2112-531	500	365	182 400
2	2KDL		2 200		802 560
3	3KDL		400		145 920
4	5KDL		200		72 960
5	1KP		1 300		474 240
					1 678 080

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	1KDL	2112-826	250	305	76 272
2	2KDL		950		289 834
					366 106

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	1KDL	2112-815	300	2 354	706 320
2	2KDL		1100		2 589 840
					3 296 160

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	1KDL	2141-131	11	64 229	706 517
					706 517

Ronda

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	2KDL	2112-711	0,5	1 480 430	740 215
					740 215

Pętla autobusowa:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	1KOO	2112-612	1100	540	594 000
					594 000

suma	7 739 638
-------------	------------------

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 „Witkowice – Dolina Prądnika”

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	10 828 986					-10 828 986
2	10 828 986				576 843	-10 252 144
3	10 828 986	1 547 928			576 843	-11 800 071
4	10 828 986	1 547 928				-12 376 914
5	10 828 986	1 547 928		519 981		-11 856 932
6	10 828 986	1 547 928		779 972		-11 596 941
7		1 547 928		1 299 954		-247 974
8				2 599 907		2 599 907
9				2 599 907		2 599 907
10				2 599 907		2 599 907
	64 973 916	7 739 638	1 688 131	10 399 630	1 153 685	-61 160 239

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 61 mln zł (Tabela 10). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod zielen publicznie dostępną i inwestycje drogowe oraz ich realizacją. Nie obejmuje on jednak potencjalnych wydatków na urządzenie terenów zieleni publicznej.

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. Należy rozważyć rozwiązania projektowe w obrębie działki nr 71 obr. K26, gdzie w części wprowadzono ustalenia niepublicznych terenów dojazdu, komunikacji, parkowania na potrzeby terenów przyległych, niestanowiących własności związanej z przedmiotową działką. Jednocześnie wyłączono możliwości inwestycyjne na przedmiotowej nieruchomości, co w kontekście obowiązującego przeznaczenia, może rodzić konsekwencje odszkodowawcze.