

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, sierpień 2017 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

Autorzy opracowania

Paweł Mleczek
Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Jadwiga Reczek - Grzegorz
Płudowska Kasprzyk
Pracownia -
Urbanistyczna 1 Pracownia
Urbanistyc
zna 2

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. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	20
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	22
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	23
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	26
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	27
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	27
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	28
IV. PODSUMOWANIE	31
1. Konkluzje	31
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	31

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	25
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	26
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	28
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	28
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	29
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”	31

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

- 1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.)
- 5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328)
- 6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.)
- 7. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453)
- 8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
- 9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
- 10. Uchwała nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 5457)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

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

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno- wschodniej części miasta, w Dzielnicy XIV Czyżyny i obejmuje teren o powierzchni **44,8 ha** zawierający się pomiędzy ul. Nowohucką, ul. Centralną i ul. Na Załączu.

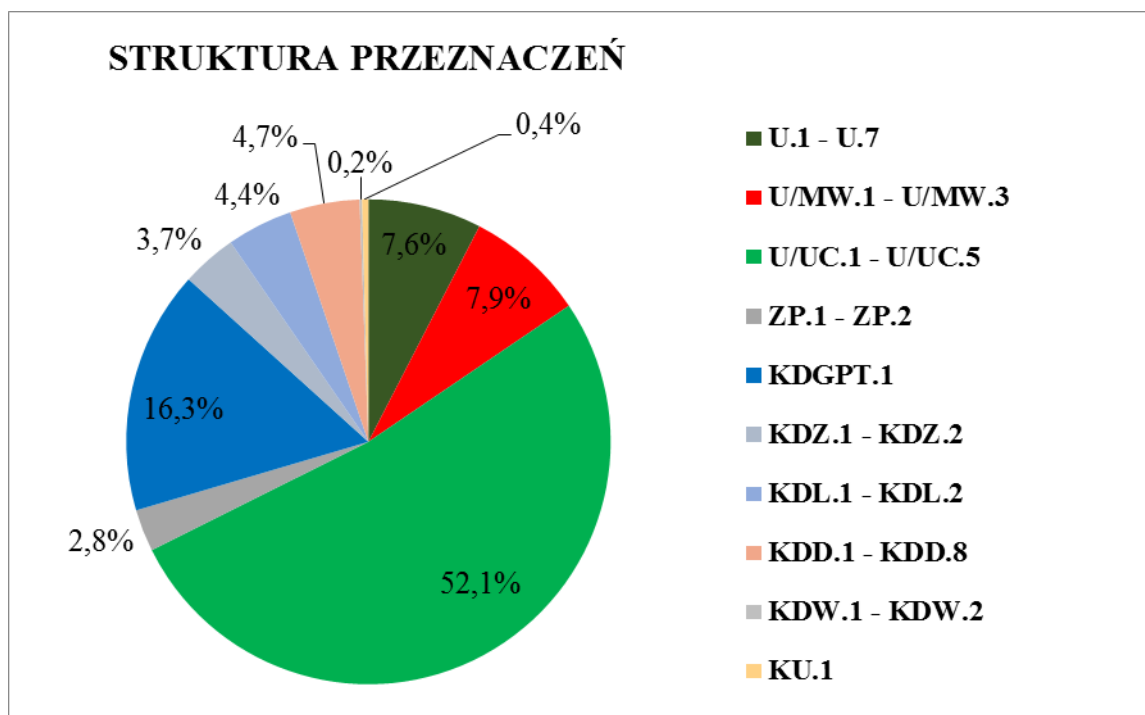
Plan „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” ma na celu skuteczne przeciwdziałanie degradacji przestrzeni i postępującej dekapitalizacji zabudowy, porządkowanie procesów zagospodarowania terenu oraz aktywizację obszaru poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenowych dla jego rozwoju. Poprzemysłowy obszar, zgodnie z polityką rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego wskazaną w Studium, winien być przekształcony w ważny ośrodek centrotwórczy, skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne.

Ponadto, plan umożliwi planowanie i realizację inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i transportu zbiorowego, w sposób kompleksowy regulujący zasady zagospodarowaniu całego obszaru.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.7	3,40	7,6
Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej	U/MW.1 - U/MW.3	3,56	7,9
Tereny zabudowy usługowej, w tym obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	U/UC.1 - U/UC.5	23,37	52,1
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.2	1,26	2,8
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDGPT.1	7,29	16,3
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	1,65	3,7
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	1,97	4,4
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.8	2,09	4,7
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.2	0,07	0,2
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1	0,19	0,4
		44,85	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”



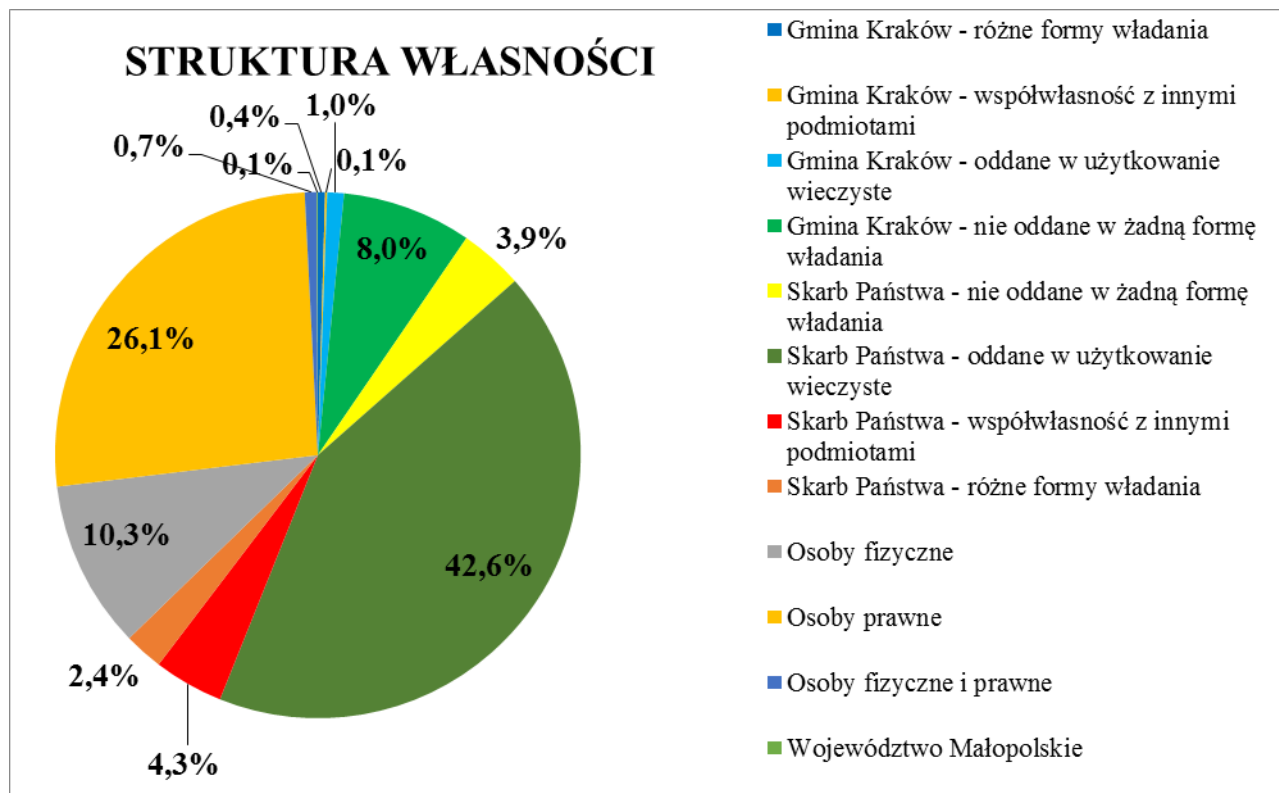
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - różne formy władania	0,20	0,4
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,05	0,1
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	0,46	1,0
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	3,57	8,0
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	1,76	3,9
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	19,08	42,6
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	1,92	4,3
Skarb Państwa - różne formy władania	1,07	2,4
Osoby fizyczne	4,63	10,3
Osoby prawne	11,70	26,1
Osoby fizyczne i prawne	0,33	0,7
Województwo Małopolskie	0,03	0,1
Suma	44,8	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”



¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Z przedstawionej analizy własności wynika, że większość terenów stanowi własność Gminy Kraków i Skarbu Państwa (62,7%), z czego 11,9 % stanowią grunty nie oddanego w żadną formę władania. Drugą grupą własności są grunty osób prawnych i osób fizycznych tj. 37,2%. Niewielki jest udział działek pozostających we władaniu Województwa Małopolskiego (0,1 %).

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 48 Stare Czyżyny – Łęg.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru obejmującego analizowany obszar:

- Przekształcenie dawnego zespołu przemysłowego w rejonie Łęgu w ważny ośrodek centrotwórczy usługowo-mieszkaniowy, skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;
- Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej i al. Pokoju zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej.
- Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej i al. Pokoju zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej.
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Nowohuckiej i al. Pokoju;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, 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;

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

UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m² obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią

towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 20m;

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
– obejmuje cały teren,

Występuje miejsce pamięci narodowej.

Wskazania dla wybranych elementów:

Miejsca Pamięci Narodowej – objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia.

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (plansza K3):

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1%; i tysiącletniej Q0,1%; (fragmentarycznie);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);

W zakresie **komunikacji** (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Nowohucka - w klasie drogi główne ruchu przyspieszonego;
 - planowana Trasa Ciepłownicza - w klasie drogi główne ruchu przyspieszonego;

- planowana ul. Nowa Tomickiego – w klasie drogi zbiorczej;
- transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;

W zakresie **infrastruktury technicznej** (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowana rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego i ciepłowniczego.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar nie jest objęty żadnymi wskazaniem.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Analizowany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny-Łęg” podjętym Uchwałą Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2014 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa. Orzeczenie nie jest prawomocne.

Obszar planu „Czyżyny – Łęg” w części zbieżnej do obszaru procedowanego planu miejscowego „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” - obejmuje tereny:

- **zabudowy usługowej**

U35-U40 o ustaleniach:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U35, U36, U37, U38, U39, U40 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod zabudowę usługową,
 - 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.
2. W granicach terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 2) obiektów małej architektury,
 - 3) urzędów i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 3) garaży.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40:
 - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) dopuszcza się przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m²,

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
 - 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
 - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 2) dachy należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe; dopuszcza się dachy wielospadowe oraz płaskie,
 - 3) do pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich, należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
 - 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
 - 5) zakazuje się budowy ogrodzeń.

U41-U42 i U46 o ustaleniach:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U20, U25, U30, U31, U41, U42, U46 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) budynki administracyjne i biurowe,
 - 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.
2. W granicach terenów U20, U30, U31 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów magazynowych i składowych,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) obiektów małej architektury,
 - 5) ciągów pieszych,
 - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) istniejącej zabudowy produkcyjnej,
 - 8) cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenów U25, U41, U42 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów magazynowych,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) obiektów małej architektury,
 - 5) ciągów pieszych,
 - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) cieków i rowów melioracyjnych.
4. W granicach terenu U46 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów magazynowych,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) garaży i parkingów podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
 - 4) obiektów małej architektury,
 - 5) ciągów pieszych,
 - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) cieków i rowów melioracyjnych,

- 8) hoteli i moteli,
- 9) detalicznych stacji paliw płynnych oraz myjni pojazdów wyłącznie w południowej części terenu U46.
5. W granicach terenu U25, w jego zachodniej części w sąsiedztwie drogi publicznej KDD dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenu U25.
6. W granicach terenu U20 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenu U20.
7. W granicach terenów U20, U30, U31 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży wolnostojących.
8. W granicach terenów U25, U41, U42, U46 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży wolnostojących,
 - 3) obiektów składowych oraz obiektów handlu hurtowego.
9. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U20, U25, U30, U31:
 - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2, 3, 5 i 6, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) w obrębie terenów U30, U31 dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m² na terenach U20, U25; 2000 m² na terenach U30, U31,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,4,
 - 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
 - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%.
10. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U41, U42, U46:
 - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 3 i 4, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,0,
 - 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
 - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
11. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U20, U25, U30, U31, U41, U42, U46:
 - 1) wysokość zabudowy w obrębie terenów U20, U30, U31, U41 nie może być niższa niż 12 m i wyższa niż 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 2) wysokość zabudowy w obrębie terenu U25 nie może być niższa niż 12 m i wyższa niż 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 3) wysokość zabudowy w obrębie terenów U42, U46 nie może być niższa niż 6,5 m i wyższa niż 22 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 4) obowiązują dachy płaskie,
 - 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
 - 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

U43-U44 i U34 o ustaleniach:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U2, U33, U34, U43, U44 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) budynki administracyjne i biurowe,
 - 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.
2. W granicach terenów U2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) ciągów pieszych,
 - 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) cieków i rowów melioracyjnych,
 - 7) obiektów do poboru i wykorzystania wód podziemnych,
 - 8) usług wbudowanych w budynki administracyjne i biurowe,
 - 9) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 10) urządzeń telekomunikacji.
3. W granicach terenów U33, U34 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) ciągów pieszych,
 - 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) cieków i rowów melioracyjnych.
4. W granicach terenu U43 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) ciągów pieszych,
 - 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) cieków i rowów melioracyjnych,
 - 7) obiektów magazynowych służących funkcji podstawowej,
 - 8) garaży podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
 - 9) hoteli i moteli.
5. W granicach terenu U44 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) ciągów pieszych,
 - 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) cieków i rowów melioracyjnych,
 - 7) obiektów magazynowych służących funkcji podstawowej,
 - 8) garaży podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
 - 9) hoteli i moteli,
 - 10) detalicznych stacji paliw płynnych i gazowych oraz myjni pojazdów.

6. W granicach terenów U33, U34, U43, U44 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenów U33, U34, U43, U44.
7. W granicach terenów U2, U33, U34 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży,
 - 3) obiektów magazynowych i składowych,
 - 4) obiektów handlu hurtowego,
 - 5) myjni pojazdów,
 - 6) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 7) zabudowy usługowej związanej z obsługą pojazdów.
8. W granicach terenu U43 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży wolnostojących,
 - 3) obiektów składowych,
 - 4) obiektów handlu hurtowego,
 - 5) myjni pojazdów,
 - 6) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 7) zabudowy usługowej związanej z obsługą pojazdów.
9. W granicach terenu U44 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży wolnostojących,
 - 3) obiektów składowych,
 - 4) obiektów handlu hurtowego.
10. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U2, U33, U34, U43, U44:
 - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1,2, 3, 4, 5 i 6, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m² w obrębie terenów U2, U33, U34, U43; 2000 m² w obrębie terenu U44,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,0,
 - 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20% w obrębie terenów U33, U34, U43, U44; 40% w obrębie terenu U2,
 - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80% w obrębie terenów U33, U34, U43, U44; 60% w obrębie terenu U2,
 - 6) od strony dróg publicznych w obrębie terenów U43, U44 obowiązuje kształtowanie zabudowy w formie pierzei, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - 7) od strony Al. Jana Pawła II w obrębie terenu U2 obowiązuje kształtowanie zabudowy w formie pierzei,
 - 8) w obrębie terenu U43 zakazuje się lokalizacji obiektów magazynowych, parkingów wielopoziomowych oraz moteli wzdłuż obowiązujących linii zabudowy w sąsiedztwie drogi publicznej KDD i terenu przestrzeni publicznej PP1,
 - 9) w obrębie terenu U44 zakazuje się lokalizacji obiektów magazynowych, parkingów wielopoziomowych, moteli, detalicznych stacji paliw płynnych i gazowych oraz myjni pojazdów wzdłuż obowiązujących linii zabudowy w sąsiedztwie drogi publicznej KDD i terenu przestrzeni publicznej PP2.
11. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U2, U33, U34, U43, U44:
 - 1) wysokość zabudowy w obrębie terenu U33 nie może być niższa niż 15 m i wyższa niż 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- 2) wysokość zabudowy w obrębie terenów U34, U43 nie może być niższa niż 15 m i wyższa niż 25 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) wysokość zabudowy w obrębie terenów U2, U44 nie może być niższa niż 15 m i wyższa niż 22 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 4) obowiązują dachy płaskie,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń w obrębie terenów U33, U34, U43, U44; w obrębie terenu U2 zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

U45 o ustaleniach:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U8, U45 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty wystawiennicze i targowe,
 - c) budynki administracyjne i biurowe,
 - d) budynki zamieszkania zbiorowego,
 - 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.
2. W granicach terenu U8 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) ciągów pieszych,
 - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenu U45 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych i wielopoziomowych,
 - 4) ciągów pieszych,
 - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) cieków i rowów melioracyjnych,
 - 8) obiektów magazynowych służących funkcji podstawowej.
4. W granicach terenu U8 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży,
 - 3) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 4) myjni pojazdów,
 - 5) obiektów handlu hurtowego,
 - 6) obiektów składowych i magazynowych.
5. W granicach terenu U45 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży,
 - 3) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 4) myjni pojazdów,
 - 5) obiektów handlu hurtowego,
 - 6) obiektów składowych.
6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U8, U45:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m² w obrębie terenu U8; 2000 m² w obrębie terenu U45,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,9 w obrębie terenu U8; 2,0 w obrębie terenu U45,
 - 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
 - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%,
 - 6) obowiązuje zachowanie wglądu z wnętrza terenu U45 w stronę terenu PP1 o szerokości nie mniejszej niż 30 m,
 - 7) w obrębie terenu U45 zakazuje się lokalizacji obiektów magazynowych, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy w sąsiedztwie drogi publicznej KDD i terenu przestrzeni publicznej PP1.
7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U8, U45:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m w obrębie terenu U8 za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej; 25 m w obrębie terenu U45, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 2) obowiązują dachy płaskie,
 - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
 - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń.

U47 o ustaleniach:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U12, U27, U29, U47, U56, U58 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod zabudowę usługową,
 - 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.
2. W granicach terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - 3) myjni pojazdów,
 - 4) budynków składowych i magazynowych.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58:
 - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
 - 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
 - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) dachy należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe oraz płaskie,
- 3) do pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich, należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

U59 i U60 o ustaleniach:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U59, U60, U61 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) budynki administracyjne i biurowe,
 - 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.
2. W granicach terenów U59, U60, U61 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) obiektów magazynowych,
 - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) garaży i parkingów podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
 - 4) obiektów małej architektury,
 - 5) ciągów pieszych,
 - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) cieków i rowów melioracyjnych,
 - 8) hoteli i moteli,
 - 9) stacji paliw płynnych i gazowych.
3. W granicach terenów U59, U60, U61 obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) garaży wolnostojących,
 - 3) obiektów składowych oraz obiektów handlu hurtowego.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U59, U60, U61:
 - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,0 w obrębie terenów U59, U60; 1,4 w obrębie terenu U61,
 - 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
 - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U59, U60, U61:
 - 1) obowiązują dachy płaskie,
 - 2) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
 - 3) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.
6. Wysokość zabudowy nie może być:
 - 1) niższa niż 6,5 m i wyższa niż 22 m w obrębie terenu U59, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 2) niższa niż 15 m i wyższa niż 22 m w obrębie terenu U60, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

3) niższa niż 12 m i wyższa niż 18 m w obrębie terenu U61, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

• **zabudowy usługowej – usługi publiczne**

UP4 i UP9 o ustaleniach:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP3, UP4, UP9 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych tj. obiekty administracji publicznej,
 - 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.
2. W granicach terenów UP3, UP4, UP9 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
 - 1) usług wbudowanych,
 - 2) obiektów małej architektury,
 - 3) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, jedno i wielopoziomowych parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 4) ciągów pieszych,
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenu UP3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie usług oświaty i wychowania.
4. W granicach terenów UP3, UP4, UP9 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży oraz wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP3, UP4, UP9:
 - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,6,
 - 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
 - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%,
 - 7) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu UP3 nie może być większa niż 50% powierzchni działki.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów UP3, UP4, UP9:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 2) obowiązują dachy płaskie,
 - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
 - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń.

8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia

terenów. Teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” znajduje się w następujących obszarach:

PS	17	„Obszar produkcji i Zaplecza Technicznego”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), • zakłady eksploatacji powierzchniowej, • bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, • urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), • inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, • inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.
UC	17	„Obszar Usług Komercyjnych – UC”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, • obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, • obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, • usług łączności.
ZP	305	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • zielen parkową, • zielen izolacyjną, • skwery i zieleńce, • ogrody botaniczne i zoologiczne, • zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, • cmentarze.
KT		„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • tereny kolejowe, • tereny wydzielonej komunikacji szynowej, • autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, • ulice pieszo –jezdne, • ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.
		KT/KK	
		KTZ 1/2	O szerokości ulic w liniach rozgraniczających: 20-25 m
		KT/G 1/4+T	O szerokości ulic w liniach rozgraniczających: 30-35 m

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

- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefa restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14),
- „Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19).

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 obrębie geodezyjnym nr 54, 55 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2016. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

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

4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała Nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,89 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,
- c) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,54 zł od 1 ha powierzchni,
- d) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m² powierzchni,
- e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 z późn. zm.), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 2,98 zł od 1 m² powierzchni,
- f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,66 zł od 1 m² powierzchni

użytkowej,

- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,59 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157) - 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

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

Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

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]
U.1	5 247	5,30	0,7	19 466	22,66	441 108
U.6	5 782	2,00	0,7	8 095	22,66	183 428
U/MW.1	4 352	2,00	0,7	3 046	22,66	69 031
			0,7	3 046	0,75	2 285
U/MW.3	23 500	2,00	0,7	16 450	22,66	372 757
			0,7	16 450	0,75	12 338
U/UC.1	15 881	2,00	0,7	22 233	22,66	503 809
U/UC.2	69 090	2,00	0,7	96 726	22,66	2 191 811
U/UC.3	23 329	2,00	0,7	32 661	22,66	740 089
U/UC.4	71 560	2,00	0,7	100 184	22,66	2 270 169
U/UC.5	9 689	2,00	0,7	13 565	22,66	307 374
Razem:	228 430			331 923		7 094 199

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 Gmina Kraków może uzyskać ok. 2,7 mln zł.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	4296	550	2362800
U.2	307	550	168850
U.4	251	550	138050
U.5	198	550	108900
Razem:	5 052		2 778 600

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 „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” 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. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 6,5 ha pod drogi publiczne oraz 0,3 ha pod zielen. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 30,7 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDGPT.1	30 343	450	13 654 350
KDZ.1	5 840	450	2 628 000
KDZ.2	957	450	430 650
KDL.1	6 253	450	2 813 850
KDL.2	5 060	450	2 277 000
KDD.1	17	450	7 650
KDD.2	1 089	450	490 050
KDD.3	6 722	450	3 024 900
KDD.4	823	450	370 350
KDD.5	651	450	292 950
KDD.6	644	450	289 800
KDD.7	5 405	450	2 432 250
KDD.8	1 447	450	651 150
Razem:	65 251		29 362 950

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	3 070	450	1 381 500
Razem:	3 070		1 381 500

Suma:	30 744 450
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego,
- parkingów,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

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

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5225	7420	558	4 140 360
2	KDL.1	5321	2450	366	896 700
3	KDL.2		2450		896 700
4	KDD.1	5331	1100	229	251 900
5	KDD.2		660		151 140
6	KDD.3		3360		769 440
7	KDD.4		360		82 440
8	KDD.5		360		82 440
9	KDD.6		360		82 440
10	KDD.7		2220		508 380
11	KDD.8		720		164 880
					8 026 820

Terminal autobusowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KU.1	5341	700	244	170 800
					170 800

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	4240	160	678 400
2	KDL.1		1400		224 000
3	KDL.2		1400		224 000
4	KDD.1		200		32 000
5	KDD.2		220		35 200
6	KDD.3		1120		179 200
7	KDD.4		240		38 400
8	KDD.5		240		38 400
9	KDD.6		240		38 400
10	KDD.7		1480		236 800
11	KDD.8		480		76 800
					1 801 600

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	7127	1060	172	182 726
2	KDL.1		350		60 334
3	KDL.2		350		60 334
4	KDD.1		200		34 477
5	KDD.2		110		18 962
6	KDD.3		560		96 534
7	KDD.4		60		10 343
8	KDD.5		60		10 343
9	KDD.6		60		10 343
10	KDD.7		370		63 782
11	KDD.8		120		20 686
12	KU.1		110		18 962
					587 826

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5578	1060	1008	1 068 480
2	KDL.1		350		352 800
3	KDL.2		350		352 800
4	KDD.2		110		110 880
5	KDD.3		560		564 480
6	KDD.4		60		60 480
7	KDD.5		60		60 480
8	KDD.6		60		60 480
9	KDD.7		370		372 960
10	KDD.8		120		120 960
11	KU.1		200		201 600
					3 326 400

suma	13 913 446
-------------	-------------------

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

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

Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	5 124 075					-5 124 075
2	5 124 075					-5 124 075
3	5 124 075	2 782 689	0			-7 906 764
4	5 124 075	2 782 689	0			-7 906 764
5	5 124 075	2 782 689	0	1 418 840		-6 487 924
6	5 124 075	2 782 689		2 128 260		-5 778 504
7		2 782 689		3 547 100		764 410
8				7 094 199		7 094 199
9				7 094 199		7 094 199
10				7 094 199	2 778 600	9 872 799
	30 744 450	13 913 446	0	28 376 797	2 778 600	-13 502 499

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 13,5 mln zł (Tabela 87). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i zieleń oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze. Nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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