

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 „**Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2018 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko
Anna Leśniak
Łukasz Kusak
Magdalena Kowalczyk

Opracowanie kartograficzne

Beata Pacana – Pracownia
Urbanistyczna nr 1

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	18
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	21
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	27
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	28
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	28
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	29
IV. PODSUMOWANIE	32
1. Konkluzje	32
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	32

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	24
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	26
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	27
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	29
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	30
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”	32

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

- 1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.)
- 5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.)
- 6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)
- 7. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453 z późn. zm.)
- 8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
- 9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
- 10. Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bodków - Rejon ulicy Widłakowej” 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 zagospodarowania przestrzennego**
 - Uchwała Nr XIV/109/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice w Krakowie.
5. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – 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 [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 180,52 ha położony jest na terenie Dzielnicy VIII Dębniaki, w zachodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - rzeką Wisłą,
- od wschodu - obszarem osiedla Pychowice,
- od południa - ul. Tyniecką,
- od zachodu - terenami leśnymi i otwartymi, a także ciekami wodnymi.

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” z uwagi na znaczne walory przyrodnicze i krajobrazowe w przeważającej

części obejmuje tereny niezabudowane. Wśród istniejącej zabudowy, która zlokalizowana jest głównie wzdłuż ulic Tynieckiej, Widłakowej i Wielkanocnej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W środkowo-wschodniej części obszaru znajduje się ponadto wyrobisko nieczynnego już kamieniołomu pozostałego po zakończeniu eksploatacji wapienia, natomiast po jego zachodniej stronie znajdują się relikty artyleryjskiego fortu Bodzów.

Północna część obszaru obejmuje fragment koryta rzeki Wisły wraz z wałami przeciwpowodziowymi.

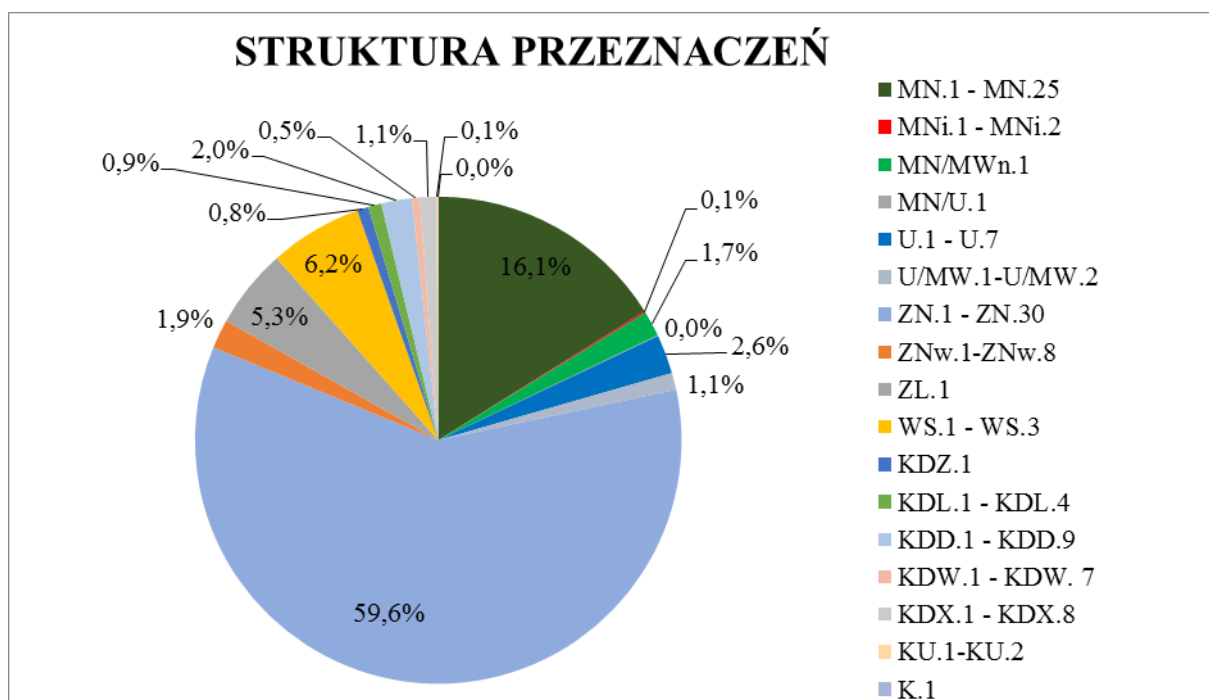
Do głównych założeń sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru należą:

- ochrona terenów cennych przyrodniczo przed zabudową realizowaną w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy;
- stworzenie warunków formalno-prawnych dla rozwoju wskazanej w Studium funkcji mieszkalnej i usługowej;
- wprowadzenie regulacji planistycznych na terenach zagrożonych powodzią i podtapianiem;
- ochrona przed dewastacją i adaptacja do celów określonych w Studium terenu fortu Bodzów i dawnego kamieniołomu tzw. „wapienników”;
- poprawa funkcjonowania układu komunikacji lokalnej oraz rozbudowa sieci infrastruktury technicznej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.25	29,10	16,1
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1 - MNi.2	0,20	0,1
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1	3,03	1,7
Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN/U.1	0,08	
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.7	4,69	2,6
Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	U/MW.1-U/MW.2	2,02	1,1
Tereny zieleni w parku krajobrazowym	ZN.1 - ZN.30	107,52	59,6
Tereny zieleni w parku krajobrazowym w obrębie wałów przeciwpowodziowych	ZNw.1-ZNw.8	3,46	1,9
Teren lasów	ZL.1	9,54	5,3
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.3	11,13	6,2
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ.1	1,36	0,8
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.4	1,59	0,9
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.9	3,67	2,0
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW. 7	0,92	0,5
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.8	2,01	1,1
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1-KU.2	0,19	0,1
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1	0,01	0,0
		180,52	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”



5. Struktura własności

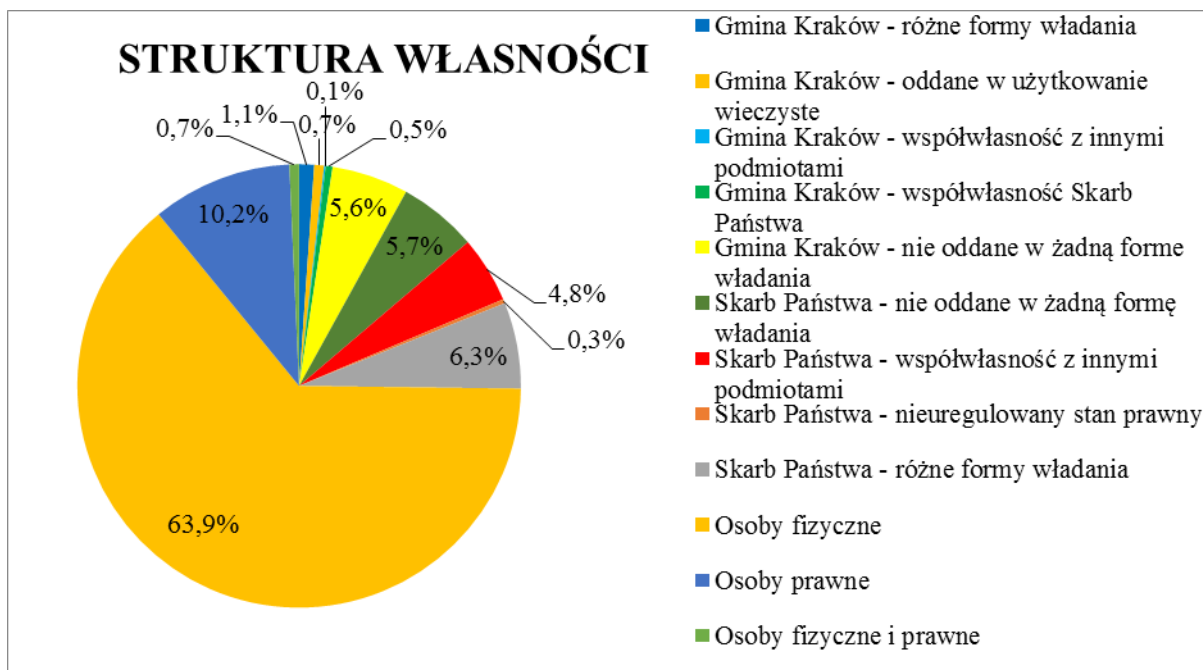
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - różne formy władania	1,97	1,1
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	1,30	0,7
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,20	0,1
Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa	0,91	0,5
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	10,10	5,6
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	10,37	5,7
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	8,74	4,8
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	0,55	0,3
Skarb Państwa - różne formy władania	11,34	6,3
Osoby fizyczne	115,33	63,9
Osoby prawne	18,44	10,2
Osoby fizyczne i prawne	1,27	0,7
Suma	180,52	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków



Z przedstawionej analizy własności wynika, że większość terenu stanowi własność osób prawnych i fizycznych (74,81 %), w tym przeważającą część stanowią działki osób fizycznych (63,89 %). Skarb Państwa jest właścicielem 17,17 % terenu. Udział Gminy Kraków w strukturze własności wynosi 8,02 %, z czego 5,6 % są to działki nie oddane w żadną formę władania. Ponadto, własność osób prawnych stanowi 10,2 %.

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

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” znajduje się w następujących strukturalnych jednostkach urbanistycznych:

- jednostka nr 37 – Bodzów – Kostrze (obejmuje północno-wschodnią część jednostki)
- jednostka nr 17 – Zakrzówek-Pychowice (obejmuje północno-zachodnią część jednostki);
- jednostka nr 18 – Park Nadwiślański Zachód i Przegorzały (obejmuje południową część jednostki).

Mpzp obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje) wyznaczone w zmianie Studium (*plansza K1*):

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

U – Tereny usług

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

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

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 kopalni, 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.

W odniesieniu do sporządzanego mpzp obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” w tomie III Studium określono następujące wytyczne do planów miejscowych w zakresie ww. trzech strukturalnych jednostek urbanistycznych:

Jednostka nr 37 BODZÓW-KOSTRZE (*mpzp obejmuje północno-wschodnią część jednostki*)

W zakresie **kierunków zmian w strukturze przestrzennej** zmiana Studium wyznacza:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż istniejących dróg do rozbudowy utrzymania i uzupełnień z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną niskiej intensywności w rejonie ul. Wielkanocnej jako kontynuacja zabudowy istniejącej;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony;
- Zachowanie zieleni fortecznej fortu "Bodzów" oraz zieleni w rejonie byłych kamieniołomów przy ul. Widłakowej z przeznaczeniem na ogólnodostępną zieleń urządzoną;
- Wykorzystanie wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych o znaczeniu ponadlokalnym w celu wzmocnienia roli jednostki w systemie przyrodniczym miasta;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Tyniecką (...).

W zakresie **standardów przestrzennych** zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne niskiej intensywności projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu miasta;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i w formie zespołów usługowych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, (...);

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 12m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%, (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 10%.

W zakresie **środowiska kulturowego** (*plansza K2*) zmiana Studium wyznacza następujące *strefy ochrony konserwatorskiej*:

- *Ochrony wartości kulturowych* wyznaczona w celu zachowania walorów kulturowych istniejących układów urbanistycznych, zespołów zabudowy, pojedynczych obiektów architektonicznych zachowanej historycznej sieci drożnej (w tym dróg fortecznych dawnej Twierdzy Kraków), założeń zieleni oraz pomników, kapliczek i krzyży przydrożnych a także w celu kształtowania nowych, wartościowych składników środowiska kulturowego:
 - obejmuje znaczne fragmenty jednostki (środkową i południową część planu): zachowane układy urbanistyczne, zespół forteczny;
- *Ochrony sylwety Miasta* wyznaczona w celu ochrony obszarów, które tworzą unikalną sylwetę Krakowa i wymagają wprowadzenia zakazów zainwestowania w terenach otwartych oraz ograniczeń gabarytowych w terenach przewidzianych do zainwestowania - pozwalających na właściwą ochronę sylwety Krakowa :
 - obejmuje północno-środkową część jednostki (cały obszar planu), tworzy duży fragment „zielonej” części sylwety Miasta;
 - obiekty forteczne Bodzowa stanowią akcenty tej części sylwety;
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu* ustalonej w celu ochrony obszarów, które tworzą unikalną sylwetę Krakowa i wymagają wprowadzenia zakazów zainwestowania w terenach otwartych oraz ograniczeń gabarytowych w terenach przewidzianych do zainwestowania - pozwalających na właściwą ochronę sylwety Krakowa:
 - obejmuje całość jednostki (cały obszar planu), wskazano duże obszary *ochrony krajobrazu warownego B oraz obszaru A* obejmującego fort „Bodzów” z otoczeniem a także Wzgórze Wielkanoc;
 - występują *miejsca widokowe* o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz doliny Wisły;
 - występują *powiązania widokowe* pomiędzy obiektami fortecznymi oraz kopcem T. Kościuszki (od fortu „Bodzów”);

- *Nadzoru archeologicznego:*
 - obejmuje północno-wschodni fragment jednostki (południowo-zachodnią część planu);
- Zmiana Studium określa następujące wskazania dla wybranych elementów:
- południowo-zachodnia część planu proponowana do objęcia granicami *Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów”* (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego).
 - Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
 - Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków, utrzymanie wartościowego przedpola widokowego;
 - Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (plansza K3) zmiana Studium wskazuje:

- *obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$* (rzeka Wisła), (północna część obszaru planu);
- *Tereny o spadkach powyżej 12%* (środkowa i południowa część obszaru planu);
- *Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym* (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- *Siedliska chronione*;
- *Bieliańsko – Tyniecki Park Krajobrazowy* - Rozporządzenie nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bieliańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 654, poz. 3997)
- *Strefa lasów i zwiększania lesistości* (fragmentarycznie);
- *Strefa kształtowania systemu przyrodniczego* w obrębie, której sposób zagospodarowania podporządkowany jest ochronie wartości i zasobów przyrodniczych (cały obszar planu);
- *Obszary wymiany powietrza* wyznaczony w celu zachowania wyznaczonych obszarów otwartych tworzących system przyrodniczy, uwzględnienia w ustaleniach planów zagospodarowania przestrzennego warunków dotyczących standardów zagospodarowania na terenach wyodrębnionych korytarzy przewietrzających dotyczących zakazu lokalizacji obiektów będących źródłem zanieczyszczeń powietrza (cały obszar planu);
- *Korytarz ekologiczny* w obrębie którego kształtowanie zagospodarowania szczególnie winno uwzględniać możliwość zapewnienia migracji roślin, zwierząt i grzybów (północna część planu).
- *Lasy* (głównie środkowa i południowa część planu);
- *Parki rzeczne* (północna część planu).

W zakresie **komunikacji** (plansza K4) zmiana Studium wskazuje:

- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ul. Tynieckiej i ulicach lokalnych).

W zakresie **infrastruktury** (plansza K5) zmiana Studium wskazuje:

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Jednostka znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego (fragmentarycznie);

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje:

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi wzdłuż wałów rzeki Wisły;

- obszar parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

Jednostka nr 17 ZAKRZÓWEK-PYCHOWICE (*mpzp obejmuje północno-zachodnią część jednostki*)

W zakresie **kierunków zmian w strukturze przestrzennej** zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Tynieckiej do utrzymania i uzupełnień;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Tyniecką (...),

W zakresie **standardów przestrzennych** zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- 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 w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 80%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, a dla terenów położonych (...) wzdłuż ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, (...), a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 12m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) do 13m (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż (...) ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 100%;

W zakresie **środowiska kulturowego** (*plansza K2*) zmiana Studium wskazuje:

Zmiana Studium wyznacza następujące *strefy ochrony konserwatorskiej*:

- *Ochrony wartości kulturowych*:
 - Obejmuje fragment płn. części jednostki: zachowane układy urbanistyczne oraz obiekty forteczne;
- *Ochrony sylwety Miasta*:
 - obejmuje wschodnią część jednostki, tworzy fragment „zielonej” części sylwety Krakowa;

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
 - obejmuje całość jednostki,
 - krajobraz zróżnicowany: od doliny Wisły po wapienne zręby Zakrzówka i skaliste urwiska wypełnionego wodą dawnego kamieniołomu,
 - w płn. i zach. części jednostki duże obszary ochrony krajobrazu warownego A i B,
 - w jednostce występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz widoków Starego Miasta,
 - przez obszar jednostki przechodzą *osie powiązań widokowych* pomiędzy obiektami fortecznymi;
- *Nadzoru archeologicznego:*
 - obejmuje duże fragmenty jednostki; we wsch. części stanowisko archeologiczne.

Zmiana Studium określa następujące wskazania dla wybranych elementów:

- Proponowane objęcie zachodniej części jednostki (rejon Góry św. Piotra) granicami Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów” (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
- Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych;
- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (plansza K3) zmiana Studium wskazuje:

- *Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym* (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- *Lasy;*
- *Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi* o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- *Siedliska chronione;*
- *Strefa lasów i zwiększania lesistości* – (fragmentarycznie);
- *Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;*
- *Występowanie osuwisk* (południowa część planu);
- *Tereny o spadkach pow. 12%;*
- *Parki miejskie i ogrody zabytkowe* (wschodnia część planu);
- *Biełańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy i jego otulina;*
- *Obszary wymiany powietrza;*
- *Parki rzeczne.*

W zakresie **komunikacji** (plansza K4) zmiana Studium wskazuje:

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Tyniecka - w klasie Z,

W zakresie **infrastruktury** (plansza K5) zmiana Studium wskazuje:

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociagowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje:

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi wzdłuż wałów rzeki Wisły;

- obszar parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

Jednostka nr 18 PARK NADWIŚLAŃSKI – ZACHÓD I PRZEGORZAŁY (*mpzp obejmuje południową część jednostki*)

W zakresie **kierunków zmian w strukturze przestrzennej** zmiana Studium wyznacza:

- Zieleni nieurządzona międzywała rzeki Wisły do ochrony i utrzymania w kierunku zabezpieczenia przeciwpowodziowego;
- Możliwość aktywizacji zieleni nieurządzonej w kierunku sportu, rekreacji i wypoczynku;

W zakresie **standardów przestrzennych** zmiana Studium wyznacza:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, (...);

W zakresie **środowiska kulturowego** (*plansza K2*) zmiana Studium wskazuje:

Jednostka o wybitnych walorach krajobrazu. Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Zmiana Studium wyznacza następujące *strefy ochrony konserwatorskiej*:

- *Ochrony sylwety Miasta*:
 - obejmuje całą jednostkę, która tworzy znaczną część „zielonej” sylwety Krakowa (...);
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu*
 - obejmuje całość jednostki, (w tym) fragment doliny Wisły;
 - większość jednostki obejmują *obszary ochrony krajobrazu warownego (obszar B)*,
 - *Ciąg widokowy* wzdłuż traktu spacerowego na prawym brzegu Wisły;
 - jedno z ważniejszych miejsc odbioru panoram „zielonej” części sylwety Krakowa (Bielan, Lasu Wolskiego oraz Sikornika wraz z dominantami kopca Tadeusza Kościuszki, klasztoru oo. kamedułów i „zamku” w Przegorzałach),
 - widoki w kierunku Bodzowa i Kostrza,
 - *wartościowe przedpola widokowe* - istotne dla odbioru wyżej opisanych panoram oraz sylwety miasta;

Zmiana Studium określa następujące wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie wysokich wartości kulturowych oraz przyrodniczych i krajobrazowych, w tym krajobrazu doliny rzecznej,
- Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpoli,

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (*plansza K3*) zmiana Studium wskazuje:

- *Bieleńsko-Tyniecki Park Krajobrazowy*;
- *Obszar szczególnego zagrożenia powodzią*;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wisła);
- *Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych*;
- *Park rzeczny*;
- *Korytarz ekologiczny*;
- *Siedliska chronione*;
- *Strefa kształtowania systemu przyrodniczego*;
- *Obszary wymiany powietrza*;

W zakresie **komunikacji** (plansza K4) zmiana Studium wskazuje:
Na planszy K4 oznaczono przebieg tras rowerowych.

W zakresie **infrastruktury** (plansza K5) brak wskazań dla tego obszaru.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje:

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi wzdłuż wałów rzeki Wisły;

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Wschodnia część analizowanego obszaru jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice w Krakowie (*Uchwała Nr XIV/109/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice w Krakowie*).

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

- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ (M4) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację **budynków mieszkalnych jednorodzinnych**.

W granicach terenów zabudowy jednorodzinnej M4 **dopuszcza się** ponadto lokalizację:

- 1) **budynków mieszkalno-usługowych,**
- 2) **zieleni publicznej.**

We wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej (M4) obowiązują następujące **warunki zagospodarowania**:

- 1) **wskaźnik intensywności zabudowy** liczony w granicach terenu objętego projektem zagospodarowania nie może przekraczać **0,4**.
- 2) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m² i nie większa niż 1000 m².
- 3) **zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej.**
- 4) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą mieszkańców oraz obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki, na której te obiekty i urządzenia są zlokalizowane.

Wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów zabudowy jednorodzinnej (M4) i ustala się dla nich dodatkowe warunki zagospodarowania:

- 1) 01.M4 - teren zabudowy jednorodzinnej
(...)
- 2) **02.M4** - teren zabudowy jednorodzinnej
 - a) **dopuszcza się lokalizację usług, jedynie w obiektach wbudowanych** w budynki mieszkalne,
 - b) **dopuszcza się lokalizację** na wydzielonych działkach **budynków użyteczności publicznej** związanych z usługami: oświaty, zdrowia, kultury,
 - c) lokalizacja wolnostojących budynków usług komercyjnych na wydzielonych działkach dopuszczona jest jedynie wzdłuż ulic usługowych i usługowo - mieszkalnych, dla których wyznaczono pierzeje, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2 oraz wzdłuż ulicy Jemiołowej,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych i zespołów garaży boksowych.
- 3) 03.M4 - teren zabudowy jednorodzinnej
(...)

- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH (UC) z **podstawowym przeznaczeniem** gruntów pod:
- 1) **objekty usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła,**
 - 2) **objekty usług oświaty, kultury i zdrowia,**
 - 3) inne objekty, instytucje i jednostki gospodarcze.

W granicach wszystkich terenów usług komercyjnych (UC) obowiązuje:

- 1) **zakaz** lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zespołów garaży boksowych, a także wszystkich usług komercyjnych wymagających urządzania otwartych placów handlowych, składowych, magazynowych i parkingów dla samochodów o ładowności pow. 3 t.
- 2) **intensywność zabudowy** liczona w granicach terenu objętego projektem zagospodarowania wynosi **min. 1,5, max. 1,9**.
- 3) **wysokość zabudowy: minimalna 9,0 m, maksymalna 13,0 m** (nie obowiązuje przy realizacji obiektów sakralnych).
- 4) dla pojedynczych obiektów oraz zespołów zabudowy dopełniających już istniejący układ architektoniczno-urbanistyczny, inwestor obowiązany jest przedstawić przy wystąpieniu o wydanie pozwolenia na budowę projekt zagospodarowania określający zasady integracji nowej inwestycji z istniejącym układem, w tym szczególnie z formą przestrzenną i funkcjonowaniem otoczenia. Zakres przestrzenny projektu obejmować winien co najmniej tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji a zakres przedmiotowy wymaga opracowania i przedstawienia:
 - powiązań funkcjonalnych projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami,
 - powiązań widokowych (rozwiązanie pierzei, wnętrz, perspektyw widokowych itp.),
 - sposobu zachowania istniejącej zieleni oraz układu zieleni projektowanej,
 - zasad obsługi komunikacyjnej oraz powiązania z systemem komunikacji osiedla,
 - zasad obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem problemu odprowadzania ścieków.
- 5) dla pojedynczych obiektów i zespołów lokalizowanych w części niezabudowanego obszaru inwestor obowiązany jest przedstawić przy wystąpieniu o wydanie pozwolenia na budowę projekt zagospodarowania, którego zakres przestrzenny winien obejmować tereny jak w pkt 4, a zakres przedmiotowy projektu wymaga opracowania i przedstawienia:
 - powiązań funkcjonalnych projektowanej inwestycji z otaczającym terenem w celu stwierdzenia możliwości ich prawidłowego zagospodarowania,
 - powiązań widokowych (aksonometrie, widoki elewacji w pierzejach, ekspozycje),
 - zasad obsługi komunikacyjnej oraz powiązania z systemem komunikacji osiedla,
 - zasad obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki odprowadzania ścieków.
- 6) stosownie do przepisów szczególnych, tereny usług komercyjnych UC należy traktować jako centra usługowe mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego. Dla wszystkich inwestycji w tych terenach wymagane jest sporządzenie przez inwestora oceny oddziaływania na środowisko.

Wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów usług komercyjnych (UC) i ustala się dla nich następujące użytkowanie dopuszczalne:

(...)

2) 02.UC - teren usług komercyjnych

- a) w granicach terenu 02.UC, poza obiektami wymienionymi w ust. 1 **dopuszcza się** ponadto:
 - **lokalizację obiektów produkcyjnych,**
 - **lokalizację składów, magazynów i hurtowni w obiektach kubaturowych,**
 - utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy do 600 m³, wliczając w to kubaturę istniejącą bez konstrukcji dachowej.
- b) w granicach terenu 02.UC obowiązuje **zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej** z wyjątkiem mieszkań stanowiących część obiektów usługowych niezbędnych dla ich obsługi.

c) w granicach terenu 02.UC nie obowiązuje wskaźnik intensywności, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

d) zainwestowanie terenu nie może przekraczać 60% ogólnej powierzchni w liniach rozgraniczających teren 02.UC, wliczając w to grunty pod obiektami kubaturowymi, dojazdami, parkingami, placami składowymi itp. Pozostały teren należy urządzić jako zieleń niską i wysoką ze szczególnym uwzględnieniem ciągu ekranującej zieleni wzdłuż ulicy Tynieckiej.

– TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI PUBLICZNEJ (ZP) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację:

1) **parków, skwerów, ogrodów miejskich, itp.**

2) **zieleni izolacyjnej,**

3) **łąk, pastwisk i zieleni nieurządzonej stanowiącej naturalną obudowę cieków wodnych.**

Wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów miejskiej zieleni publicznej ZP i ustala się dla nich następujące warunki zagospodarowania:

1) 01.ZP - teren miejskiej zieleni publicznej

a) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

b) lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń cmentarnych oraz urządzeń infrastruktury komunikacyjnej dopuszcza się jedynie w terenie 01.ZP położonym w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza.

c) w przypadku możliwości technicznych ograniczenia lub eliminacji strefy ochronnej możliwe jest wykorzystanie pozyskanych w ten sposób gruntów pod użytkowanie obowiązujące w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Obowiązuje wówczas:

- zachowanie zasady, aby powierzchnia terenu miejskiej zieleni publicznej 01.ZP w granicach linii rozgraniczających nie została pomniejszona o więcej niż 20% w stosunku do istniejącej powierzchni wg stanu z dnia uchwalenia planu,
- w przypadku każdej inwestycji w granicach terenu 01.ZP inwestor zobowiązany jest przedstawić projekt inwestycji zawierający problematykę o której mowa w § 13, ust. 5 i 6.

2) 02.ZP - teren miejskiej zieleni publicznej

a) dopuszcza się lokalizację:

- elementów tzw. "małej architektury" (fontann, altan, ścieżek, murów oporowych, pomników itp.),
- pojedynczych obiektów kultury (m.in. galerii plenerowych, amfiteatrów, kin otwartych),
- ścieżek rowerowych, urządzonych ciągów spacerowych oraz urządzeń rekreacji, placów zabaw a także towarzyszących im pojedynczych obiektów handlu i gastronomii,

b) realizacja obiektów wymienionych w punkcie a) wymaga zachowania następujących warunków:

- zakaz likwidacji istniejących cieków wodnych i ich naturalnej obudowy oraz istniejących zadrzewień,
- kubatura obiektów handlu i gastronomii nie może przekraczać 300 m³ a ich wysokość 6,0 m licząc od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy; dachy dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod kątem 30-45°,
- dla wszystkich projektowanych w granicach terenu 02.ZP inwestycji inwestor obowiązany jest przedstawić przy wystąpieniu o wydanie pozwolenia na budowę projekt zagospodarowania przedstawiający: zasadę ukształtowania brył obiektów, ze wskazaniem materiałów wykończeniowych, sposobu wkomponowania obiektów w otaczający teren z pokazaniem dalekich widoków ekspozycji, a także szczegółowy projekt zieleni i urządzenia terenu,
- tereny przeznaczone pod urządzenia niekubaturowe (istniejące i projektowane) nie mogą zajmować więcej niż 30%, a pod lokalizację obiektów kubaturowych nie więcej niż 5% terenu w granicach 02.ZP.

- TEREN ZESPOŁU DWORSKIEGO (ZU) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod park wraz z zabudowaniami.

W granicach terenu zespołu dworskiego (ZU) **dopuszcza się** ponadto lokalizację:

- 1) **usług kultury,**
- 2) **usług komercyjnych gastronomii, handlu, hotelarstwa, rekreacji w istniejących obiektach,**
- 3) **mieszkań w istniejących obiektach.**

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu zespołu dworskiego:

- 1) wszystkie elementy historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej podlegają ochronie z mocy ustaw szczególnych,
- 2) zagospodarowanie pozostałego terenu zostaje objęte ochroną krajobrazową, realizowaną poprzez zakaz podejmowania jakichkolwiek działań naruszających bądź zakłócających ekspozycję obiektów zabytkowych i terenów objętych ochroną konserwatorską,
- 3) użytkowanie wymienione w ust. 2 dopuszcza się jedynie jako zmianę użytkowania istniejących obiektów w drodze ich adaptacji lub uzupełnień, o których mowa w pkt 4,
- 4) nie wyklucza się uzupełnienia istniejącego układu urbanistyczno-architektonicznego obiektami kubaturowymi pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu ds. ochrony zabytków,
- 5) przy podejmowaniu wszelkich działań inwestycyjnych (z wyjątkiem remontów i prac zabezpieczających) a także prac związanych z urządzeniem zespołu parkowego niezbędne jest sporządzenie przez inwestora koncepcji obejmującej cały teren w granicach linii rozgraniczających, zawierającej m.in.:
 - inwentaryzację i waloryzację obiektów zabytkowych oraz zachowanych elementów historycznego układu urbanistycznego (w tym również zieleni),
 - zasady ochrony całego zespołu dworskiego,
 - zakres projektowanych zmian.

Koncepcja wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia właściwego organu ds. ochrony zabytków.

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 „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” znajduje się w następujących obszarach:

- Obszarze Rolnym (**RP**) - przeważająca część terenu,
- Obszarze Leśnym (**RL**),
- Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (**ZP**),
- Obszarze Mieszkaniowym (**M4**).

Pozostałe fragmenty obszaru planu znajdowały się w Obszarze Usług Publicznych (**UP**), Obszarze Usług Komercyjnych (**UC**) oraz Obszarze Tras Komunikacyjnych – ulice lokalne (**KT/L 1/2**).

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

- „Strefie ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (nr 1),
- „Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefie rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefie ochrony wartości kulturowych” (nr 7),
- „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie intensywności miejskiej” (nr 19),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20),

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 1-6 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

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.

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.7	5 242	100	2 621	30	78 630
MN.9	5 009	100	2 505	30	75 135
MN.10	35 835	100	17 918	30	537 525
MN.11	9 246	100	4 623	30	138 690
MN.14	10 509	100	5 255	30	157 635
MN.22	1 987	100	994	30	29 805
MN.24	7 898	100	3 949	30	118 470
MN.25	3 613	100	1 807	30	54 195
MN/MWn.1	30 354	150	15 177	30	682 965
U/MW.2	14 414	100	7 207	30	216 210
KDW.2	1 575	100	788	30	23 625
Razem:	125 682		62 841		2 112 885

4. Podatek od nieruchomości

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

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

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,
- c) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,
- d) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez

- organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,04 zł od 1 m² powierzchni,
- f) pozostałych – 0,48 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) **mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli:
- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności	Wskaźnik przejęs	Prognozowana powierzchnia użytkowa	Prognozowana wielkość podatków od budynków
----------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------	------------------------------------	--------------------------------------------

		zabudowy	cia powier chni	[m ²]	Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/MWn.1	30 348	0,9	0,7	17 207	0,77	13 250
				1 912	23,1	44 165
MN.2	716	0,6	0,7	301	0,77	232
MN.7	13 933	0,6	0,7	5 852	0,77	4 506
MN.9	5 164	0,6	0,7	2 169	0,77	1 670
MN.10	35 833	0,6	0,7	15 050	0,77	11 588
MN.11	9 457	0,6	0,7	3 972	0,77	3 058
MN.12	2 300	0,6	0,7	966	0,77	744
MN.13	1 713	0,6	0,7	719	0,77	554
MN.14	23 411	0,6	0,7	9 833	0,77	7 571
MN.19	7 399	0,6	0,7	3 108	0,77	2 393
MN.20	4 275	0,6	0,7	1 796	0,77	1 383
MN.21	13 103	0,6	0,7	5 503	0,77	4 238
MN.24	9 342	0,6	0,7	3 924	0,77	3 021
MN.25	3 612	0,6	0,7	1 517	0,77	1 168
U.3	8 093	1,2	0,7	6 798	23,1	157 037
U/MW.2	14 414	0,7	0,7	5 650	0,77	4 351
				1 413	23,1	32 630
U/MW.1	2 878	0,7	0,7	1 128	0,77	869
				282	23,1	6 515
Razem:	185 991			88 817		300 942

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.

Występujące na przedmiotowym obszarze nieruchomości gminne wskazane do sprzedaży mogą stanowić jedynie, w zdecydowanej większości, uzupełnienie sąsiednich nieruchomości. Z takim założeniem określono również ich wartość.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
---------------	-----------------------------------	------------------------------	-----------------

MN.1	205	170	34 850
MN.2	122	150	18 300
MN.3	10	120	1 200
MN.7	272	170	46 240
MN.11	17	120	2 040
MN.14	1 263	200	252 500
MN.17	162	150	24 300
MN.19	96	150	14 400
MN.24	171	150	25 650
MNi.1	6	120	720
MNi.2	104	150	15 525
Razem:	2 427		435 725

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 „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” 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.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	2 954	250	738 500
KDL.1	204	250	51 000

KDL.2	234	250	58 500
KDL.3	33	250	8 250
KDD.1	424	250	106 000
KDD.2	1 348	250	337 000
KDD.3	2 706	250	676 500
KDD.4	684	250	171 000
KDD.6	5 999	250	1 499 750
KDD.7	58	250	14 500
KDD.8	559	250	139 750
KDD.9	780	250	195 000
KDX.2	7	250	1 750
KDX.4	532	250	133 000
KDX.5	1 530	250	382 500
KDX.7	2 837	250	709 250
KDX.8	16	250	4 000
Razem:	20 905		5 226 250

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,1 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 5,2 mln zł.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” 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 „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
------------	----------------------	---------------	-----------------------------	--------------------------------------------	-------------------------

1	KDD.1	5331	260	229	59 540
2	KDD.2		4260		975 540
3	KDD.3		2650		606 850
4	KDD.4		480		109 920
5	KDD.9		1000		229 000
					1 980 850

Publiczne ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDX.4	5335	105	160	16800
2	KDX.5		2280		364800
3	KDX.7		4440		710 400
					1 092 000

Pętla autobusowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KU.2	5341	460	244	112240
					112 240

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	2550	160	408 000
2	KDL.2		400		64 000
					472 000

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	7127	200	172,38	34 476
2	KDD.2		710		122 390
3	KDD.3		530		91 361
4	KDD.4		80		13 790
5	KDD.9		200		34 476
6	KU.1		60		10 343
					306 836

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.9	5578	170	1008	171 360
					171 360

suma	4 135 286
-------------	------------------

Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej” wyniosą około 4,1 mln.

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

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i urządzenie terenów zieleni	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	871 042					-871 042
2	871 042					-871 042
3	871 042	827 057	704 295			-993 804
4	871 042	827 057	704 295			-993 804
5	871 042	827 057	704 295	60 188		-933 616
6	871 042	827 057		90 283		-1 607 816
7		827 057		150 471	217 863	-458 724
8				300 942	217 863	518 805
9				300 942		300 942
10				300 942		300 942
	5 226 250	4 135 286	2 112 885	1 203 769	435 725	-5 609 158

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 5,6 mln zł (Tabela 8). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi oraz wykonania infrastruktury 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.