

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Bagry**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, sierpień 2019 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego
Dyrektor Wydział

Zastępca Dyrektora Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Bożena Kaczmarska - Michniak

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczko

Paweł Mleczko
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	15
8. Ustalenia nieobowiązującego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa	25
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	28
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	29
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	29
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	29
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	30
4. Podatek od nieruchomości	30
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	33
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	33
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	35
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	35
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	36
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY	39
1. Konkluzje	39
2. Zalecenia wynikające z prognozy	39

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bagry”	8
Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bagry”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bagry”	9
Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bagry”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bagry”	30
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 „Bagry”	31
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bagry”	33
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bagry”	36
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bagry”	36
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bagry”	37
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bagry”.	39

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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2019 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 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 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 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 „Bagry” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„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 – obiekty inżynieryjne”,** IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.
7. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu zbiornika Bagry w Płaszowie**

Uchwała Nr CXIII/1157/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu zbiornika Bagry w Płaszowie

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 wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części Krakowa w dzielnicy XIII Podgórze i obejmuje teren o powierzchni 160,2 ha. Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą NR LII/961/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry” wyznaczają:

- od północy: ul. Lipska,
- od zachodu: ul. Saska, wschodnie granice działek nr 482/15, 29/43, 29/38 obr. 28 Podgórze,

- od wschodu: ul. Mierzeja Wiślana,
- od południa: tereny zamknięte związane z koleją.

Plan miejscowy określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji.

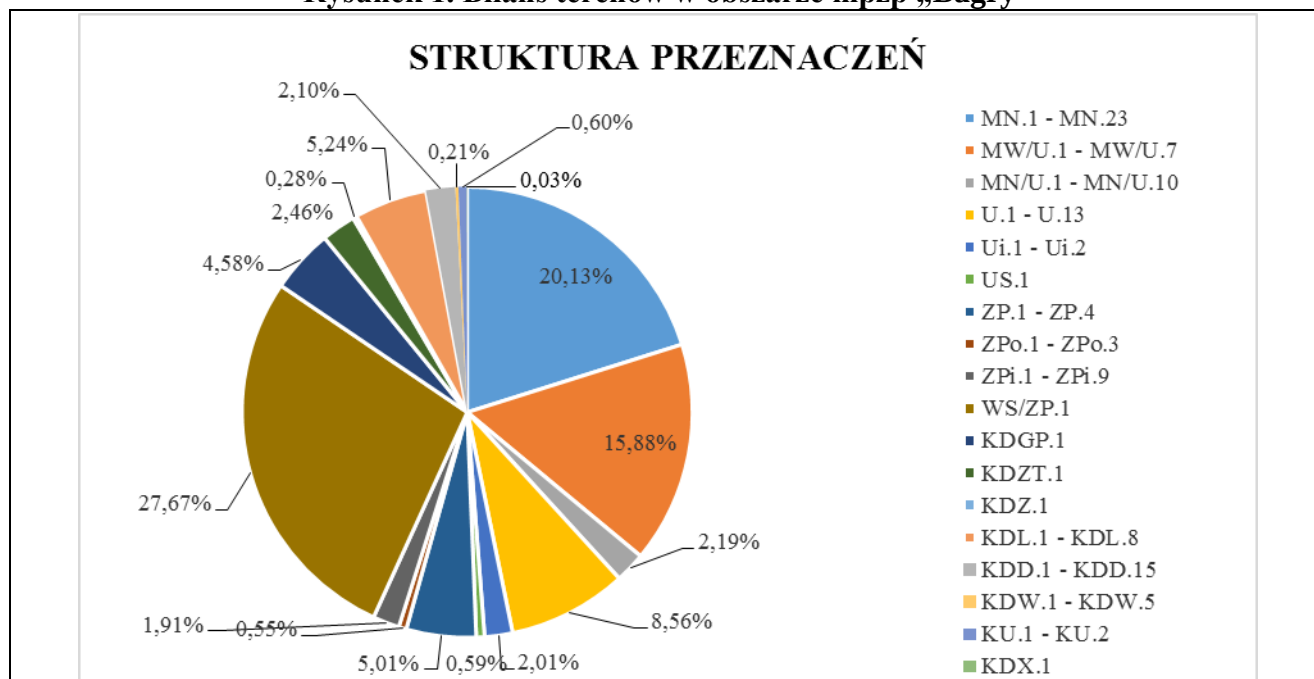
Wyznaczono następujące cele planu:

- zabezpieczenie terenów zieleni urządzonej;
- zintegrowana ochrona wartościowych zasobów kulturowych, elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu;
- stworzenie warunków prawnych dla utrzymania i rozwoju istniejących w obszarze obiektów i urządzeń sportu, komponowanych z zielenią urządzoną;
- określenie zasad zrównoważonego rozwoju terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bagry”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.4	10,06	6,28
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.23	30,22	18,87
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej	MW/U.1 - MW/U.7	23,84	14,89
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	MN/U.1 - MN/U.10	3,28	2,05
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.13	12,85	8,02
Tereny zabudowy usługowej istniejącej	Ui.1 - Ui.2	3,01	1,88
Teren sportu i rekreacji	US.1	0,89	0,56
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.4	7,52	4,70
Teren zieleni urządzonej pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPo.1 - ZPo.3	0,83	0,52
Teren zieleni urządzonej pod zieleń izolacyjną	ZPi.1 - ZPi.9	2,86	1,79
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej	WS/ZP.1	41,53	25,93
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1	6,88	4,30
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1	3,69	2,30
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ.1	0,42	0,26
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.8	7,87	4,91
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.15	3,15	1,97
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.5	0,32	0,20
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.2	0,90	0,56
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,04	0,02
		160,16	100,00

Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bagry”



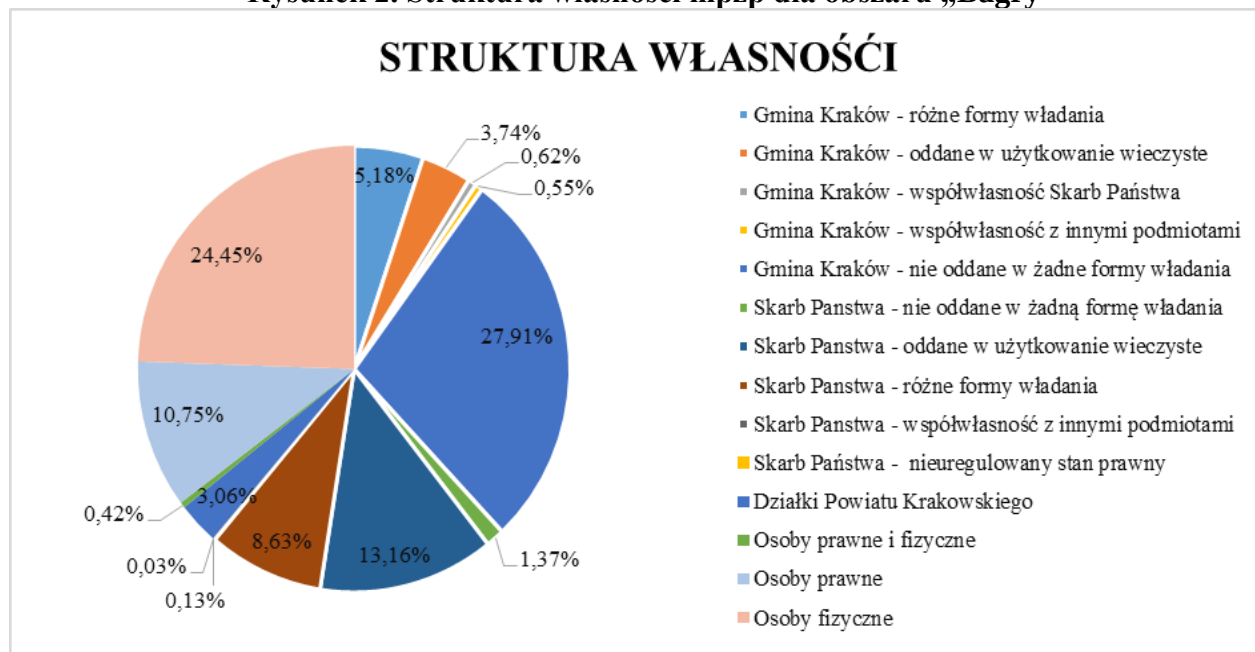
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Bagry” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bagry”

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - różne formy władania	8,30	5,18
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	5,99	3,74
Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa	0,99	0,62
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,88	0,55
Gmina Kraków - nie oddane w żadne formy władania	44,71	27,91
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	2,19	1,37
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	21,08	13,16
Skarb Państwa - różne formy władania	13,83	8,63
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	0,21	0,13
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	0,05	0,03
Działki Powiatu Krakowskiego	4,90	3,06
Osoby prawne i fizyczne	0,67	0,42
Osoby prawne	17,22	10,75
Osoby fizyczne	39,17	24,45
Suma	160,20	100,00

Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bagry”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że na obszarze opracowania duży odsetek stanowią działki Gminy Kraków, które nie są oddane w żadne formy władania (27,91 %) oraz działki będące własnością osób fizycznych (24,45%).

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Bagry” znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych. W przeważającej części znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 30 Myśliwska-Bagry. Mały fragment w południowo – wschodniej części leży na terenie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 49 Płaszów – Rybitwy.

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także jednorodzinna, w rejonie ul. Myśliwskiej do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż brzegów zbiornika Bagry kształtowana z otwarciem widokowym na ten akwen;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Wzmacnianie roli ciągu Lipska - Surzyckiego jako obudowanej usługami głównej osi kompozycyjnej jednostki;

- Tereny postindustrialne na południe od ul. Lipskiej oraz na wschód od ul. Bagrowej do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, kształtowanej w formie kwartałów zabudowy skupionych wokół przestrzeni publicznych;
- Zbiornik Bagry z obudową biologiczną do utrzymania, przekształceń i rewitalizacji jako przestrzeń publiczna oraz tradycyjny teren rekreacji i wypoczynku;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. w rejonie zbiornika Bagry oraz ul. Mały Płaszów do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Lipską i ul. Nowohucką oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleni urządzona i nieurządzona).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni 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, zieleni, 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, leczenia 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, zieleni, 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.

W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Funkcja podstawowa - Wody powierzchniowe, śródlądowe obejmujące m.in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz z obudową biologiczną.

Funkcja dopuszczalna - Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone do sportów wodnych.

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.

KK – Tereny kolejowe

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

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa lokalizowana wzdłuż istniejących ulic;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, a w rejonie ulic: Saska i Lipska min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Lipskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, z obniżeniem w kierunku ul. ks. Wincentego Turka do 20m, w rejonie ul. Grochowej do 20m, w rejonie ul. Glinianej, ul. Mariana Batki i ul. Łanowej do 16m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20m, a w rejonie ul. Glinianej, ul. Mariana Batki i ul. Łanowej do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) na terenach po południowej stronie ul. Lipskiej do 25 m, z obniżeniem w kierunku zbiornika Bagry do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m, w rejonie zbiornika Bagry do 6m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zieleni urządzonej (ZU) w rejonie zbiornika Bagry do 8m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Lipskiej i ul. Nowohuckiej do 100%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

- Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg twierdzy Kraków - do zachowania. W pld. części jednostki zbiornik wodny Bagry.
- Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - Ochrony i kształtowania krajobrazu: obejmuje południową część obszaru;
 - ciągi widokowe po pñ. stronie zbiornika Bagry – widoki w kierunku Krzemionek Podgórskich z kopcem Krakusa,
- Wskazania dla wybranych kierunków:
 - zachowanie walorów widokowych oraz ochrona dalekich powiązań widokowych; kontynuacja działań w kierunku wykorzystania i zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego zbiornika wodnego Bagry.

W zakresie środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);
- Parki rzeczne;
- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym;
- Siedliska chronione;
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;
- Wody powierzchniowe – zbiornik Bagry.

W zakresie komunikacji (plansza K4):

- układ podstawowy
 - planowana trasa III obwodnicy: ul. Nowobagrowa W klasie GP
 - ul. Lipska w klasie Z
- transport zbiorowy:
 - linie tramwajowe w ul. Lipskiej, Estakada
 - planowana linia metra (kierunek Bieżanów) z przystankiem w pñ-wsch fragmencie obszaru

- ścieżka rowerowa
 - główna – w ulicach klasy GP i Z
 - łącznikowa – od ul. Nowobagrowej do ul. Lipskiej

W zakresie infrastruktury technicznej (plansza K5):

- obszary rozwojowe wymagające budowy lub rozbudowy
- obszary rozwojowe miejskiej sieci wodociągowej
- obszary rozwojowe kanalizacji

Wytyczne do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan dla obszaru „Bagry” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bagry” pokrywa się z trzema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W części południowej objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „rejonu zbiornika Bagry w Krakowie”, w części zachodniej planem dla trasy „Nowopłaszowskiej”, natomiast we wschodniej planem „Płaszów – Rybitwy”. Poniżej zamieszczono wybrane fragmenty uchwał.

Uchwała Nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Nowopłaszowskiej.

§ 33

Wyznacza się tereny dróg publicznych – ulic klasy L (lokalnych), oznaczone na rysunku planu symbolami **2.KD(L), 3.KD(L), 4.KD(L), 5.KD(L)** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulice klasy lokalnej, wyposażone w niezbędne elementy, takie jak:
 - a) jezdnie, ciągi piesze, rowerowe i pieszo – rowerowe, zatoki i stanowiska postojowe, parkingi, zatoki i wiaty przystankowe, torowisko tramwajowe, drogowe obiekty inżynierskie, instalacje i urządzenia związane z obsługą ruchu drogowego, w tym urządzenia sterowania i zabezpieczenia ruchu, odwodnienie i oświetlenie drogi,
 - b) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym elementy ochrony akustycznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wysoka i niska o charakterze izolującym;
- 3) zasady zagospodarowania, obejmujące:
 - a) przebiegi odcinków ulic:
 - odcinek zachodni ul. Żołnierskiej – 2.KD(L),
 - włączenie wschodniej części ul. Żołnierskiej do Trasy Nowopłaszowskiej – 3.KD(L),
 - odcinek wschodni ul. Płaszowskiej – 4.KD(L),
 - odcinek zachodni ul. Przewóz, z wlotem ul. Myśliwskiej – 5.KD(L),
 - b) przekroje ulic: jednojezdniowe jednopasowe, z możliwością zwiększenia liczby pasów ruchu dla zapewnienia płynności ruchu, w sąsiedztwie skrzyżowań.

§ 34

Wyznacza się tereny dróg publicznych – ulic klasy D (dojazdowych), oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KD(D), 2.KD(D), 3.KD(D), 4.KD(D), 5.KD(D), 6.KD(D)**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: dojazdy i ulice klasy dojazdowej, wyposażone w niezbędne elementy, takie jak:
 - a) jezdnie, ciągi piesze, rowerowe i pieszo – rowerowe, zatoki i stanowiska postojowe, parkingi, zatoki i wiaty przystankowe, drogowe obiekty inżynierskie, instalacje i urządzenia związane z obsługą ruchu drogowego, takie jak urządzenia sterowania i zabezpieczenia ruchu, odwodnienie i oświetlenie drogi,
 - b) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym elementy ochrony akustycznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, wysoka i niska o charakterze izolującym;
- 3) zasady zagospodarowania, obejmujące:
 - a) przebiegi ulic:
 - 1.KD(D) – wschodni odcinek części ul. Żołnierskiej, objętej granicą planu,
 - 2.KD(D) – dojazd do nieruchomości położonych poza granicą obszaru objętego planem, po wschodniej stronie ul. Saskiej,
 - 3.KD(D) – część ul. Ks. Stoszki, objęta granicą planu,
 - 4.KD(D) – część ul. Stróża Rybna, objęta granicą planu,
 - 5.KD(D) – część ul. Koszykarskiej, objęta granicą planu,
 - 6.KD(D) – ul. Kolejowa i ul. Balickiego,
 - b) przekroje dojazdów: jednopasowe lub dwupasowe, przekroje ulic: dwupasowe,
 - c) zakaz lokalizacji skrzyżowania ulicy dla przebiegu której wyznaczono w planie teren oznaczony symbolem 1.KD(D) z ulicą przebiegającą w liniach rozgraniczających terenu 1.KD(G),

§ 39

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1/2.MN, 3.MN, 4MN, 5.MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wbudowane: usługi, handel detaliczny, gastronomia, ochrona zdrowia, funkcja biurowa,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) ogrody przydomowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) nie wyznaczone na rysunku planu ciągi piesze, dojścia i dojazdy do budynków, stanowiska do parkowania pojazdów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą i zagospodarowaniem terenu,
 - g) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym elementy ochrony akustycznej,
 - h) istniejące budynki handlowe i usługowe;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych przeznaczonych wyłącznie dla celów usług, przy czym lokale użytkowe mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach tych budynków,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków handlowych i usługowych z wykluczeniem ich rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży przeznaczonych wyłącznie dla samochodów osobowych – wolnostojących lub będących pomieszczeniami użytkowymi w budynkach mieszkalnych,
 - d) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30 – 45°; dla terenów 3.MN, 4MN, 5.MN, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - budynki inne, niż mieszkalne – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30° – 45° lub dachy płaskie;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych z dachem dwuspadowym lub wielospadowym – 11m,
 - dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8m,
 - dla budynków innych, niż mieszkalne, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym – 7m,
 - dla budynków innych, niż mieszkalne, z dachem płaskim – 5m,
 - f) maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy – 40%, przy czym powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może być większa niż 300 m²,
 - g) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, których oddziaływanie na środowisko, w odniesieniu do części obszaru objętego planem pozostającego poza granicami terenu inwestycji lub w odniesieniu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, może powodować obniżenie standardów dotyczących

ochrony zasobów środowiska, przeciwdziałania zanieczyszczeniom oraz zapobiegania poważnym awariom, określonych w odrębnych przepisach;

- h) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie:
 - wolnostojącej – w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1/2.MN, 4.MN, 5.MN,
 - wolnostojącej lub bliźniaczej – w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN,
- i) dla obiektów istniejących, zlokalizowanych w granicy działki, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę w tej granicy;
- 4) minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1/2.MN, 4.MN, 5.MN – 50 %,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3.MN – 70 %,
- 5) zasady obsługi parkingowej – poprzez określenie:
 - a) minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie albo dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) maksymalnej liczby miejsc postojowych w garażach: dwa na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN ustala się podstawowe parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadle lub równolegle do istniejącego układu granic działek, z tolerancją 10°,
- 3) minimalna szerokość działek przeznaczonych dla lokalizacji dojazdów do działek budowlanych – 5 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MN dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej: handlu detalicznego, gastronomii, oraz funkcji biurowej, z uwzględnieniem przepisów zawartych w ust. 1 pkt 3 lit. d - g.

§ 47

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona - parkowa, dostępna publicznie;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia komunikacji pieszej i rowerowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury oraz innych obiektów będących elementami kompozycji parku, nie będących budynkami w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolującej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych – o szerokości co najmniej 10 m.
- 4) nakaz realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu w oparciu o projekt zieleni sporządzony dla całego terenu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZP ustala się nakaz kształtowania ciągów pieszych w sposób skoordynowany z układem ciągów pieszych realizowanych w pozostałej części otoczenia zbiornika Bagry.

§ 48

Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.ZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona – parkowa, dostępna publicznie;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, drogowe obiekty inżynierskie, instalacje i urządzenia związane z obsługą ruchu drogowego, obiekty usług handlu i gastronomii, obiekty i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, handlowych lub gastronomicznych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 6 metrów do najwyższego położonego punktu attyki lub gzymsu i 9 metrów do najwyższego punktu kalenicy,
 - maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy – 20%,
 - minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu – 70%;

- geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° - 35° lub dachy płaskie (stropodachy),
 - b) maksymalna liczba stanowisk parkingowych sąsiadujących ze sobą i nie oddzielonych powierzchnią zieleni: trawnikiem lub nasadzeniami drzew lub krzewów – 10,
 - c) maksymalna dopuszczalna liczba stanowisk parkingowych w obrębie terenu – 60 miejsc parkingowych oraz dodatkowo 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla obiektów usługowych,
 - d) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolującej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych – o szerokości co najmniej 10 m.
- 4) nakaz realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu w oparciu o projekt zieleni sporządzony dla całego terenu.

§ 49

Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZO, 2.ZO** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) zakaz wprowadzania zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w tym także mogących doprowadzić do naruszenia lub zmian linii brzegowej zbiornika wodnego, które mogłyby stanowić zagrożenie dla walorów przyrodniczych, a w szczególności które mogłyby:
 - stanowić zagrożenie dla siedlisk gatunków zwierząt prawnie chronionych,
 - prowadzić do degradacji istniejących, zbiorowisk roślinnych, w tym zbiorowisk szuwarowych i łąkowych.

§ 50

Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.WS**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zbiornik wodny stanowiący śródmiejski teren rekreacji, sportów wodnych i wypoczynku;
- a) przeznaczenie dopuszczalne:
 - urządzenia i obiekty związane z użytkowaniem zbiornika wodnego, w tym pomosty, obiekty i urządzenia sportów wodnych, wędkarstwa oraz rekreacji;
 - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i bezpieczeństwa służące utrzymaniu i użytkowaniu zbiornika wodnego, w szczególności w zakresie jego przeznaczenia określonego w pkt 1;
- 3) wskaźnik procentowy udziału powierzchni wykorzystywanej na cele określone w pkt. 2 w powierzchni zbiornika – do 10%.

Uchwała Nr CXIII/1157/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu zbiornika Bagry w Płaszowie

§ 10.

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **1 MN i 2 MN**, ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W wyznaczonych terenach, w zakresie ich przeznaczenia, dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Usług komercyjnych, z zastrzeżeniem § 6 ust.1 pkt 2 lit. c i d, w szczególności z zakresu handlu i gastronomii, realizowanych w formie lokalu użytkowego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o powierzchni całkowitej tego lokalu nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie obiektu budowlanego na wydzielonej działce, w którym przeznaczenie dopuszczalne może stanowić 100% programu użytkowego,
 - 2) Terenów komunikacji, w tym parkingów, zwłaszcza w przypadku lokalizacji usług, o których mowa w pkt 1,
 - 3) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. W wyznaczonych wg ust. 1. terenach, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:
 - 1) **Nakazy:**
 - a) kształtowania uporządkowanej linii zabudowy wzdłuż ulic, w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy i uwzględnieniu wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) zharmonizowania ze sobą formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych na działce budowlanej, w tym wydzielonych budynków gospodarczych i garaży, a także obiektów małej architektury i ogrodzeń,
- c) stosowania dachów tradycyjnych, dwu lub wielospadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, o jednolitym kącie nachylenia tych połaci wynoszącym 35° , z tolerancją do 5° oraz o pokryciach ceramicznych w kolorze czerwonym, z dopuszczeniem na części budynku tarasu o powierzchni rzutu nie większej niż 20 m^2 , a także z dopuszczeniem dachów płaskich na małych parterowych budynkach gospodarczych i garażach, o powierzchni rzutu nie większej niż 25 m^2 ,
- d) zachowania w sposobie zagospodarowania działki budowlanej, powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż 30%,
- e) zapewnienia na terenie działki budowlanej, na której przewiduje się lokalizację programu użytkowego o którym mowa w ust. 2, pkt 1, niezbędnych miejsc parkingowych, z wykluczeniem przeznaczenia na ten cel pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- f) zapewnienia na terenie działki zabudowy mieszkaniowej miejsc postojowych wg wskaźnika 1 miejsce na 1 mieszkanie.

2) Zakazy:

- a) wydzielania działek budowlanych przy dokonywaniu nowych podziałów o wielkości mniejszej niż:
 - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
- b) zabudowy działki budowlanej w stopniu przekraczającym wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej, w rozumieniu § 3 pkt 10, ustaloną na poziomie 0,3;
- c) lokalizacji zabudowy o gabarycie, w którym szerokość elewacji frontowej przekracza wartość 20 m, a wysokość, mierzona od poziomu terenu do kalenicy, przekracza wartość 13 m, oraz mierzona od poziomu terenu do gzymsu lub okapu przekracza wartość 8 m, natomiast w przypadku budynków z dachem płaskim, o których mowa w pkt 1 lit. c, mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonej części przekrycia lub attyki przekracza wartość 4,5 m.

§ 11.

1. Wyznacza się na rysunku planu, teren oznaczony symbolem **3 M/U**, ustalając podstawowe przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (usługi sakralne i rehabilitacyjne).
2. W wyznaczonym terenie, w zakresie jego przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów sportu i rekreacji,
 - 2) Terenów komunikacji, w tym niezbędnych miejsc parkingowych,
 - 3) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. W wyznaczonym terenie, w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:

1) Nakazy:

- a) lokalizacji zabudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) zharmonizowania ze sobą formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie, w tym obiektów małej architektury i ogrodzeń,
- c) rozwiązania formy ogrodzenia terenu **3 M/U** od strony południowej i wschodniej z uwzględnieniem przepisu określonego w § 5 ust.2 pkt 2 lit. b
- d) stosowania dachów o spadkach połaci od 12 % do 57 %,
- e) zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż 40%, przy czym powierzchnia ta powinna być zachowana przede wszystkim w południowej części terenu,
- f) zapewnienia na terenie lokalizacji inwestycji niezbędnych miejsc parkingowych, w ilości dostosowanej do programu użytkowego planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

2) Zakazy:

- a) zabudowy terenu w stopniu przekraczającym wartość wskaźnika powierzchni zabudowanej w rozumieniu §3 pkt 10, ustaloną na poziomie 0,29;
- b) lokalizacji zabudowy o gabarycie, w którym szerokość elewacji frontowej przekracza wartość 25 m, a wysokość, mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki lub innego przekrycia, przekracza wartość 11 m, z dopuszczeniem dominanty architektonicznej, którą stanowić może bryła kaplicy klasztornej.

§ 12.

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **4U i 5U**, ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów pod zabudowę usługową związaną z obsługą rekreacyjnej funkcji obszaru, w tym pod elementy zaplecza kąpieliska takie jak: przebieralnie, sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu itp.

2. W wyznaczonych terenach jako dopuszczalne przeznaczenie utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, wg zasad określonych w § 10 ust 3.
1. W wyznaczonych terenach, w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:
 - 1) **Nakazy:**
 - a) lokalizacji zabudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) lokalizacji zabudowy usługowej przy placu pieszym z zielenią urządzoną, wyznaczonym na rysunku planu pod symbolem 31 KX/ZP, w formie pierzei tego placu,
 - c) zharmonizowania ze sobą formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych na obu terenach, bez obowiązku stosowania tej zasady w odniesieniu do formy architektonicznej istniejących budynków mieszkalnych,
 - d) stosowania formy architektonicznej planowanych obiektów usługowych, jako pawilonów o lekkiej konstrukcji, na wysokim poziomie rozwiązań architektonicznych, o dużej powierzchni przeszklenia, z dachami płaskimi,
 - e) zachowania w terenach lokalizacji usług powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż 30 %.
 - 2) **Zakazy:**
 - a) zabudowy terenu z stopniu przekraczającym wartość wskaźnika powierzchni zabudowanej w rozumieniu §3 pkt 10, ustaloną na poziomie:
 - 0,3 w terenie 4U,
 - 0,4 w terenie 5U.
 - b) lokalizacji zabudowy o gabarycie w którym:
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (pawilonu) usługowego jest mniejsza niż 200 m²,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego obiektu (pawilonu) usługowego przekracza wartość 30m,
 - wysokość budynku, mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej części przekrycia przekracza wartość:
 - 5,5 m w terenie 4 U i południowej części terenu 5 U, przyległej do wyznaczonego na rysunku planu pod symbolem 31 KX/ZP terenu palcu pieszego z zielenią urządzoną,
 - 9 m na pozostałej części terenu 5 U,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych.
2. Obsługa komunikacyjna (w zakresie komunikacji samochodowej) wyznaczonych terenów 4 U i 5 U, w tym istniejących działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – istniejącymi oraz planowanymi ulicami dojazdowymi i pieszojezdnymi, które w granicach obszaru objętego planem wyznaczone zostały na rysunku planu pod symbolami 26 KD(D), 26a KD(X) i 27 KD(X), z zachowaniem zasady określonej w § 5 ust. 2 pkt 2 lit. d. oraz zasady określonej w § 7 pkt 3.

§ 13.

1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **6U/ZP**, ustalając podstawowe przeznaczenie tego terenu pod usługi z zakresu gastronomii, z zielenią urządzoną.
2. W wyznaczonym terenie, w zakresie jego przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - 2) Ciągów pieszych, w szczególności wyznaczonego na rysunku planu uzupełniającego ciągu podstawowego układu komunikacji pieszej,
 - 3) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. W wyznaczonym terenie, w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:
 - 1) **Nakazy:**
 - a) lokalizacji obiektów z zakresu podstawowego przeznaczenia wyłącznie w formie ogródków gastronomicznych z niezbędnym zapleczem,
 - b) lokalizacji obiektu, z zakresu o którym mowa w lit. a, na zamknięciu placu pieszego z zielenią urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem 31 KX/ZP, po jego wschodniej stronie, w formie akcentu kompozycyjnego,
 - c) zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż 50%.
 - 2) **Zakazy:**
 - a) lokalizacji elementów zagospodarowania innych niż zieleń i infrastruktura techniczna, w odległości mniejszej niż 3 m od granic wyznaczonych na rysunku planu terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami

27 KD(X), 31 KX/ZP i 33 KDP oraz 5 m od osi wyznaczonego na rysunku planu uzupełniającego ciągu podstawowego układu komunikacji pieszej,

b) lokalizacji obiektów zaplecza, o którym mowa w pkt 1 lit.a, o wysokości większej niż 4m.

3) Dopuszczenia:

a) lokalizacji obiektów tymczasowych z zakresu gastronomii, handlu i rozrywki.

§ 14.

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **7US(w)** i **8US(w)** przeznaczone pod ośrodki sportów wodnych.
2. W ramach ustalonego przeznaczenia terenów przewiduje się utrzymanie i modernizację istniejących oraz lokalizację nowych elementów zagospodarowania, takich jak: przystanie żeglarskie i kajakowe, bazy sprzętu pływającego wraz z obiektami do przechowywania tego sprzętu, obiekty zaplecza administracyjno – socjalno -sanitarnego itp.
3. W wyznaczonych terenach, w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:

1) Nakazy:

- a) stosowania formy architektonicznej obiektów kubaturowych, o których mowa w ust.2 (w tym magazynów sprzętu pływającego), jako pawilonów o lekkiej konstrukcji, zróżnicowanej fakturze materiałów elewacyjnych i bogatym detalu, z dachami płaskimi, z tolerancją do 12 %,
- b) zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż:
 - 40% w terenie 7 US(w),
 - 50% w terenie 8 US(w).

2) Zakazy:

- a) zabudowy terenów **7US(w)** i **8US(w)**, w stopniu przekraczającym wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej w rozumieniu § 3 pkt 10, ustaloną na poziomie:
 - 0,25 w terenie 7 US(w),
 - 0,20 w terenie 8 US(w).
 - b) lokalizacji zabudowy o wysokości większej niż 5 m.
4. Obsługa komunikacyjna terenów:
 - 1) Obsługa terenu **7US(w)** – od wyznaczonej na rysunku planu ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **29 KD(D)**,
 - 2) Obsługa terenu **8US(w)** – od wyznaczonej na rysunku planu ulicy pieszojazdowej oznaczonej symbolem **26a KD(X)**,
 - 3) Obsługa w zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych – wg zasady określonej w §7 pkt 3.

§ 15.

1. Wyznacza się na rysunku planu, teren oznaczony symbolem **9US** ustalając podstawowe przeznaczenie tego terenu pod sport i rekreację.
2. W wyznaczonym terenie w zakresie jego przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Terenów zieleni urządzonej,
 - 2) Parkingów, w proporcji nie przekraczającej więcej niż 20% przeznaczenia podstawowego,
 - 3) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. W wyznaczonym terenie dopuszcza się zabudowę związaną wyłącznie z ustaloną funkcją terenu, tj. budynki stanowiące niezbędne, bezpośrednie zaplecze przeznaczenia podstawowego.
4. W wyznaczonym terenie, w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:

1) Nakazy:

- a) lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust.3, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) stosowania formy architektonicznej w przypadku lokalizacji budynków, o których mowa w ust.3, jako pawilonów o lekkiej konstrukcji i dużej powierzchni przeszklenia, z dachami płaskimi, z tolerancją do 12 %,
- c) zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż 50%, przy czym powierzchnia ta powinna być zachowana przede wszystkim w południowej części terenu.

2) Zakazy:

- a) zabudowy terenu w stopniu przekraczającym wartość wskaźnika powierzchni zabudowanej w rozumieniu § 3 pkt 10, ustaloną na poziomie 0,15,
- b) lokalizacji zabudowy o wysokości większej niż 5,5 m.

§ 16.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolami **10 ZP/US i 10a ZP/US**, tereny publicznej zieleni urządzonej, z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi.
2. W wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów obsługi kąpieliska, stanowiących niezbędne, bezpośrednie zaplecze funkcji kąpieliskowej, takich jak: sanitariaty, przebieralnie, itp.,
 - 2) Ciągów pieszych,
 - 3) Ścieżki rowerowej o przebiegu określonym na rysunku planu w terenie 10 ZP/US,
 - 4) Obiektów małej architektury,
 - 5) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
3. W wyznaczonych terenach, w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:
 - 1) Nakazy:**
 - a) zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż 60%,
 - b) utrzymania i ochrony istniejącego zespołu zieleni znajdującego się po północnej stronie wyznaczonego terenu 10 ZP/US.
 - 2) Zakazy:**
 - a) grodzienia nieruchomości w obrębie wyznaczonych terenów.

§ 17.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolami **11ZP(p) i 12ZP(p)**, tereny przeznaczone do plażowania (plaże piaszczyste lub trawiaste), z zakazem zabudowy.
2. W wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń bezpośrednio związanych z funkcją kąpieliskową (stanowiska ratowników, sprzętu ratowniczego itp.)

§ 18.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, pod symbolami **13ZP – 16ZP**, tereny publicznej zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 1 lit. e, z zakazem zabudowy.
2. W wyznaczonych terenach dopuszcza się:
 - 1) Terenowe urządzenia rekreacyjne np. stanowiska wędkarskie itp.,
 - 2) Dojazdy nie wydzielone, rozumieniu § 3 pkt. 14, związane z utrzymaniem i konserwacją brzegów zbiornika.

§ 19.

1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **17ZI/KS**, ustalając podstawowe przeznaczenie tego terenu pod zielen izolacyjno-krajobrazową, z parkingiem (stanowiącym na obszarze objętym planem fragment parkingu przewidywanego po wschodniej stronie rejonu zbiornika Bagry), bez prawa zabudowy.
2. W wyznaczonym terenie, w zakresie jego przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Terenowych urządzeń sportu i rekreacji w proporcji nie przekraczającej więcej niż 20% przeznaczenia podstawowego,
 - 2) Ciągów pieszych, w szczególności wyznaczonego na rysunku planu uzupełniającego ciągu podstawowego układu komunikacji pieszej,
 - 3) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. W wyznaczonym terenie, w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały, a ponadto ustala się:
 - 1) Nakazy:**
 - a) urządzenia w obrębie wyznaczonego terenu ciągu pieszego, określonego na rysunku planu oraz innych niezbędnych powiązań pieszych łączących tereny rekreacyjne z przewidywanym parkingiem po wschodniej stronie rejonu zbiornika Bagry.
 - 2) Zakazy:**
 - a) lokalizacji parkingu, o którym mowa w ust. 1, w odległości mniejszej niż 20m od wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych symbolami: 6 U/ZP, 19 ZP(n) i 33 KDP.

§ 20.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolem **18ZI**, teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej, z zakazem zabudowy.
2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Terenów komunikacji w rozumieniu § 3 pkt 14,
 - 2) Uzupełniającego ciągu podstawowego układu komunikacji pieszej, określonego na rysunku planu,
 - 3) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolami **19ZP(n) i 20ZP(n)**, tereny niepublicznej zieleni urządzonej (ogrody przydomowe), z zakazem zabudowy.
2. W wyznaczonych terenach dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, lokalizację usług z zakresu gastronomii, realizowanych wyłącznie w formie ogródków gastronomicznych z niezbędnym zapleczem.
3. W przypadku lokalizacji na działce w terenach 19 ZP(n) i 20 ZP(n) programu, o którym mowa w ust. 2, wymaga się zachowania w obrębie tej działki powierzchni terenu biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o wielkości nie mniejszej niż 50 % terenu działki.
4. Dopuszcza się dostępność usług, o których mowa w ust. 2, dla ich użytkowników, z planowanych publicznych ciągów pieszych.

§ 22.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolem **21ZO**, teren naturalnej zieleni nieurządzonej (teren otwarty), z zakazem zabudowy.
2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Zespołów zieleni urządzonej,
 - 2) Terenowych urządzeń rekreacyjnych np. stanowisk wędkarskich,
 - 3) Ciągów pieszych,
 - 4) Dojazdów nie wydzielonych, w rozumieniu § 3 pkt 14, związanych z utrzymaniem i konserwacją brzegów zbiornika.

§ 23

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolami **22WS i 23WS**, tereny wód śródlądowych, powierzchniowych (zbiornik Bagry).
2. W zakresie ochrony wyznaczonego akwenu, obowiązują ustalenia określone w przepisach ogólnych uchwały.

§24.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolami **24 KD(D)/KS, 25 KD(D), 26 KD(D), 26a KD(X), 27 KD(X), 28 KD(D), 29 KD(D)**, tereny dróg publicznych, w tym:
 - 1) 24 KD(D)/KS, 25 KD(D), 26 KD(D), 28 KD(D), 29 KD(D) – tereny dróg publicznych – dojazdowych (ulice dojazdowe – klasy D),
 - 2) 26 a KD(X), 27 KD(X) – tereny dróg publicznych – pieszojezdnych.
2. Szerokości w/w ulic w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, i nie mniejsze niż 10 m.
3. W wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Zatoki postojowej w terenie 24 KD(D)/KS,
 - 2) Chodników,
 - 3) Tras rowerowych,
 - 4) Zieleni urządzonej,
 - 5) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§25.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolem **30KS**, teren parkingu.
2. W wyznaczonym terenie utrzymuje się istniejący parking oraz wyklucza się lokalizację jakichkolwiek obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych garaży (tzw. blaszaków).

§26.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolem **31KX/ZP**, teren placu pieszego z zielenią urządzoną.
2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów małej architektury,
 - 2) Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§27.

1. Wyznacza się na rysunku planu, pod symbolami **32KDP i 33KDP**, tereny głównego, publicznego ciągu pieszego.
2. W wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Wybrane fragmenty Uchwały Nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Płaszów – Rybitwy.

§ 9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MU do 23MU**. Dla terenów **MU** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej wraz z częścią usługową, nie przekraczającą 400 m² powierzchni sprzedaży, mieszczącą się w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym;
 - 3) zabudowę wielorodzinną realizowaną w zabudowie grupowej z możliwością lokalizacji usług mieszczących się w budynku,
 - 4) zabudowę usługową z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, oświaty.
 - 5) w terenie 21MU zabudowę z zakresu usług publicznych;
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług, w granicach działki, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dróg, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów i ciągów pieszych;
 - 3) budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) zatok autobusowych i urządzeń ochrony podróżnych przed warunkami atmosferycznymi.
 - 5) zieleni towarzyszącej – o charakterze urządzonej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego wymienionych w ust. 2 jest:
 - 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji, aby suma powierzchni zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 2 pkt 1 i 3 nie stanowiła więcej niż 30 % powierzchni działki;
 - 3) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkańców.
4. Istniejące obiekty mieszkaniowe, usługowe lub gospodarcze, pozostawia się do utrzymania z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu lub wymiany istniejącej substancji z zachowaniem rygorów jakie obowiązują dla zabudowy, określone w § 5, § 6 i § 7.

§ 10

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1U do 11U** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty usług administracji, oświaty, łączności, bankowości, kultury, zdrowia, turystyki (hotele), gastronomii, rzemiosła i obsługi komunikacji (z wykluczeniem stacji paliw), handlu (z wykluczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych) oraz obiektów magazynowych.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, w granicach działki ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dróg, dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych;
 - 3) obiektów gospodarczych, socjalnych i garaży;
 - 4) zatok autobusowych i urządzeń ochrony podróżnych przed warunkami atmosferycznymi;
 - 5) zieleni towarzyszącej – o charakterze urządzonej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w ust. 2 jest:
 - 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji, aby suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 3 nie stanowiła więcej niż 20 % powierzchni zabudowy obiektów usługowych.
4. Istniejące obiekty mieszkaniowe, usługowe lub gospodarcze, pozostawia się do utrzymania z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu lub wymiany istniejącej substancji z zachowaniem rygorów jakie obowiązują dla zabudowy, określone w § 5, § 6 i § 7.
5. W terenach **U** położonych wzdłuż rzeki Drwiny Długiej (Drwień) objętych strefą techniczną wału przeciwpowodziowego obowiązują zapisy § 5 ust. 18.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny zabudowy przemysłowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1PU do 40PU** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - 1) obiekty i urządzenia związane z produkcją, składowaniem i magazynowaniem surowców i materiałów, ich przerobem oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem, w tym z zakresu handlu z wykluczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
 - 2) obiekty obsługi komunikacji, w tym stacje paliw;
 - 3) obiekty usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów turystyki, sportu i rekreacji, obiektów biurowych i administracji, hoteli, instytucji finansowych, biur projektowych i badawczo-rozwojowych, prywatnych obiektów związanych z lecnictwem i ochroną zdrowia, oraz innych usług o zbliżonym charakterze.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach zabudowy przemysłowo-usługowej, w granicach działki ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dróg, dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych;
 - 3) obiektów gospodarczych, socjalnych i garaży;
 - 4) zieleni towarzyszącej – o charakterze urządzonym.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w ust. 2 jest:
 - 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji, aby suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 3 nie stanowiła więcej niż 20 % powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia podstawowego.
4. Istniejące obiekty mieszkaniowe, usługowe lub gospodarcze, pozostawia się do utrzymania z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu lub wymiany istniejącej substancji z zachowaniem rygorów jakie obowiązują dla zabudowy, określonych w § 5, § 6 i § 7.
5. W terenach PU położonych wzdłuż rzeki Drwiny Długiej (Drwień) objętych strefą techniczną wału przeciwpowodziowego obowiązują zapisy § 5 ust. 18.

§ 13

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZU do 35ZU**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni pełniącą funkcję izolacyjną.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach urządzonej zieleni izolacyjnej, ustala się możliwość realizacji:
 - 1) urządzeń ochrony akustycznej;
 - 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) dojazdów nie wydzielonych, dojść pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 4) zespołów parkingowych;
 - 5) zieleni urządzonej o charakterze parkowym;
 - 6) ciągów planowanej zieleni wysokiej;
 - 7) urządzeń wodnych;
 - 8) w terenie 9ZU - obiektów użyteczności publicznej, których powierzchnia użytkowa nie przekroczy w sumie 400 m²,
 - 9) elementów małej architektury,
3. W terenach zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym ZU ustala się:
 - 1) zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 1,2 m oraz ogrodzeń pełnych za wyjątkiem elementów urządzeń ochrony akustycznej;
 - 2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych;
 - 3) konieczność realizowania nowych nasadzeń drzew i krzewów według projektu zieleni.
 - 4) nakaz całkowitej ochrony istniejących cieków, rowów i urządzeń wodnych.

8. Ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

W nieobowiązującym planie ogólnym - 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 – teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Bagry” (część centralna i północna) znajduje się w następujących obszarach:

M2	305 179	„Obszar Mieszkaniowy – M2”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 - 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
M3	120 299	„Obszar Mieszkaniowy – M3”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
M4	305 296	„Obszar Mieszkaniowy – M4”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m ² i nie większa niż 1000 m ² .
M3U	305	„Obszar Mieszkaniowo-Usługowy”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto): Obszar M3U: 1,0-1,5.
UP	305 302	„Obszar Usług Publicznych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • Usługi nauki, oświaty, kultury, a także usług zdrowia i opieki społecznej, • Obiekty administracji publicznej, • Obiekty sakralne; • Urządzenia specjalne (w tym zakłady karne), • Inne usługi publiczne.
UC	305 17	„Obszar Usług Komercyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem pod: • 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, • Usługi łączności.
PS	17	"Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego"	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), 2. zakłady eksploatacji powierzchniowej, 3. bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, 4. urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), 5. inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, 6. inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.
ZP	179	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • zieleń parkową, • zieleń izolacyjną, • skwery i zieleńce, • ogrody botaniczne i zoologiczne, • zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, • cmentarze.
W	179	"Obszar Wód Otwartych" -	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieków wodnych i ich otoczenie.
KU	11	„Obszar Urządzeń Komunikacyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • urządzenia komunikacji zbiorowej, • obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw, • parkingi • garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi, • urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.

KT	„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • 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.
----	-------------------------------------	--

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

- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefę ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym” (nr 8),
- „Strefa ochrony krajobrazu otwartego (nr 9),
- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefę kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (12),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefę restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (14),
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefę ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (16),
- „Strefę ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (17),
- „Strefę intensywności wielkomiejskiej” (18).

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 19, 27, 28 Jednostki Podgórze. Przedział czasowy analizy obejmował lata 2013 - 2019. Dokonano analizy rejestru cen wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się odszkodowań z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

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.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości.

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 „Bagry”

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.23	3 083	150	1 542	30	69 368
MN/U.10	314	150	157	30	7 065
MW/U.3	2 512	250	1 256	30	94 200
MW/U.2	4 553	250	2 277	30	170 738
Razem:	10 462		5 231		341 370

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 „Bagry”

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.5	5 025	0,60	0,7	2 111	23,1	48 753
U.6	1 521	0,60	0,7	639	23,1	14 757
U.8	6 897	1,80	0,7	8 690	23,1	200 744

U.9	3 394	1,80	0,7	4 276	23,1	98 786
U.11	18 346	2,50	0,7	32 106	23,1	741 637
MN/U.2	864	0,80	0,7	484	0,77	373
MN/U.4	366	0,80	0,7	205	0,77	158
MN/U.5	1 584	0,80	0,7	887	0,77	683
MN/U.6	5 687	0,80	0,7	3 185	0,77	2 452
MN/U.7	1 099	0,80	0,7	615	0,77	474
MN/U.9	656	0,80	0,7	367	0,77	283
MN/U.10	618	0,80	0,7	346	0,77	266
MW/U.2	4 353	1,80	0,7	4 936	0,77	3 801
				548	23,1	12 670
MW/U.3	6 222	1,60	0,7	6 272	0,77	4 829
				697	23,1	16 098
MW/U.4	14 808	1,80	0,7	16 792	0,77	12 930
				1 866	23,1	43 100
MW/U.5	11 922	1,80	0,7	13 520	0,77	10 410
				1 502	23,1	34 700
MW/U.7	1 639	1,60	0,7	1 652	0,77	1 272
				184	23,1	4 240
MN.1	3 149	0,80	0,7	1 763	0,77	1 358
MN.4	865	0,80	0,7	484	0,77	373
MN.5	1 634	0,80	0,7	915	0,77	705
MN.6	2 018	0,80	0,7	1 130	0,77	870
MN.7	3 398	0,80	0,7	1 903	0,77	1 465
MN.8	1 076	0,80	0,7	603	0,77	464
MN.9	3 816	0,80	0,7	2 137	0,77	1 645
MN.11	2 080	0,80	0,7	1 165	0,77	897
MN.12	526	0,80	0,7	295	0,77	227
MN.13	1 718	0,80	0,7	962	0,77	741
MN.14	806	0,80	0,7	451	0,77	348
MN.15	11 588	0,80	0,7	6 489	0,77	4 997
MN.16	766	0,80	0,7	429	0,77	330
MN.17	859	0,80	0,7	481	0,77	370
MN.18	8 105	0,80	0,7	4 539	0,77	3 495
MN.20	2 283	0,80	0,7	1 278	0,77	984
MN.21	12 676	0,80	0,7	7 099	0,77	5 466
MN.22	1 516	0,80	0,7	849	0,77	654
MN.23	5 437	0,80	0,7	3 045	0,77	2 344
MW.1	3 026	1,40	0,7	2 965	0,77	2 283
Razem:	152 343			134 852		1 283 432

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 12 mln zł.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bagry”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.4	320	300	96 000
U.5	1 928	400	771 200
U.6	1 521	500	760 500
U.8	6 841	1000	6 841 000
MN.1	363	400	145 200
MN.2	450	500	225 000
MN.4	132	300	39 600
MN.5	346	300	103 800
MN.7	281	300	84 300
MN.9	812	400	324 800
MN.11	486	200	97 200
MN.21	75	300	22 500
MN/U.6	1 254	400	501 600
MW/U.3	1 220	600	732 000
MW/U.4	354	400	141 600
MW/U.5	342	400	136 800
MW/U.7	1 522	600	913 200
MN/U.9	370	300	111 000
Razem:	18 617		12 047 300

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 „Bagry” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Bagry” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji

nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływ 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. Projekt planu przewiduje lokalizację usług.

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, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 4,3 ha pod drogi publiczne oraz wykupu około 2,4 ha działek pod zieleń. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 20 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bagry”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.1	31361	400	12 544 400
KDZ.1	4145	400	1 658 000
KDL.1	666	400	266 400
KDL.4	142	400	56 800
KDL.5	3 631	400	1 452 400
KDL.7	870	400	348 000
KDL.8	535	400	214 000
KDD.3	46	400	18 400
KDD.5	475	400	190 000
KDD.7	59	400	23 600
KDD.8	34	400	13 600
KDD.10	211	400	84 400
KDX.1	408	300	122 400
Razem:	42 583		16 992 400

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bagry”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	4 327	200	865 400
ZP.3	590	250	147 500
WS/ZP.1	18 979	100	1 897 900
Razem:	23 896		2 910 800

Suma:	19 903 200
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Bagry” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych – SEKOCENBUD” – obiekty inżynieryjne – IV kwartał 2018 r.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bagry”

Jezdnie:

szkoleni:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5228	14 980	540	8 089 200
2	KDZ.1	5321	790	299	236 210
3	KDL.5	5325	1 980	272	538 560
4	KDL.8		4 380		1 191 360
5	KDD.5	5331	300	263	78 900
6	KDD.15		250		65 750
7	KDW.5		600		157 800
					10 357 780

Wiadukt

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5414	2 000	8727	17 454 000
					17 454 000

Chodniki, ciągi piesze i rowerowe:

Załącznik nr 1 do SIWZ - Szczegółowa oferta cenowa					
Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5335	7 760	185	1 435 600
2	KDL.5		1 540		284 900
3	KDL.8		1 460		270 100
4	KDD.5		400		74 000
5	KDD.12		225		41 625
6	KDD.15		100		18 500
7	KDX.1		315		58 275
					2 183 000

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	7127	1 940	182	353 080
2	KDL.5		810		147 420
3	KDL.8		730		132 860
4	KDD.15		50		9 100
5	KDW.5		100		18 200
6	KDX.1		90		16 380
					677 040

Kanalizacja:

Kanałizacja					
Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5578	130	1 188	154 440
2	KDL.1		60		71 280
3	KDL.2		50		59 400
4	KDL.5		410		487 080
5	KDL.7		120		142 560
6	KDL.8		430		510 840
7	KDL.7		50		59 400
8	KDD.5		200		237 600
9	KDD.6		100		118 800
12	KDD.14		140		166 320
15	KDW.5		100		118 800
					2 126 520

suma	32 798 340
-------------	-------------------

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

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

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

Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bagry”.

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 317 200					-3 317 200
2	3 317 200				6 023 650	2 706 450
3	3 317 200	6 559 668	113 790		6 023 650	-3 739 428
4	3 317 200	6 559 668	113 790			-9 763 078
5	3 317 200	6 559 668	113 790	256 686		-9 506 392
6	3 317 200	6 559 668		385 030		-9 491 838
7		6 559 668		641 716		-5 917 952
8				1 283 432		1 283 432
9				1 283 432		1 283 432
10				1 283 432		1 283 432
	19 903 200	32 798 340	341 370	5 133 729	12 047 300	-35 179 141

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 35,2 mln zł (Tabela 9).

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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