

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

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIĄ MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „**Fredry Szkoła**”



KRAKÓW, luty 2019 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego  
**Dyrektor Wydziału**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej  
**Autorzy opracowania**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczeko  
Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP</b> .....	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	8
8. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego .....	10
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	11
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>12</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	12
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	12
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	13
4. Podatek od nieruchomości .....	13
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	14
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b> .....	<b>15</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	15
<b>IV. PODSUMOWANIE</b> .....	<b>16</b>
1. Konkluzje .....	16
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	16

## **SPIS TABEL I WYKRESÓW**

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Fredry Szkoła” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Fredry Szkoła” .....	8

# I. WSTĘP

## *1. Podstawa prawna wykonania opracowania*

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
*(t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm).*
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
*(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)*
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
*(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)*
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
*(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.)*
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
*(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.)*
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
*(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)*
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
*(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453 z późn. zm.)*
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
*(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)*
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
*(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)*
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 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 „Fredry Szkoła” 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 r. 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 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 3. Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
- 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łagiewniki”**

Uchwała Nr CII/1556/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łagiewniki”.
- 5. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 6. „Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
- 7. „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne” – IV kwartał 2015 r.,** Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### ***3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy***

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

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

### ***4. Informacje dotyczące projektu planu***

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 0,97 ha położony jest na terenie Dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki, w południowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Przedmiotowy obszar obejmuje działkę ewidencyjną nr 276/4 obr. 46 Podgórze.

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fredry Szkoła” obejmuje teren zainwestowany, gdzie zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 56 im. Tadeusza Rejtana.

Głównym założeniem sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Fredry Szkoła” jest umożliwienie rozbudowy placówki oświaty, znajdującej się w przedmiotowym terenie. Realizacja tej inwestycji wpłynie na poprawę warunków nauki oraz

poszerzenie oferty edukacyjnej Miasta, a także przyczyni się do rozwoju dzielnicy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali w tym celu nowe zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając konieczność ochrony walorów architektonicznych i urbanistycznych, a także zieleni.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Fredry Szkoła”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy usługowej	U.1	0,97	100,0
		<b>0,97</b>	<b>100,0</b>

## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Fredry Szkoła” przedstawia tabela 2.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Fredry Szkoła”<sup>1</sup>**

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - oddane w zarząd	0,97	100,0
<b>Suma</b>	<b>0,97</b>	<b>100,0</b>

Obszar objęty sporządzanym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi własność Gminy Kraków, w trwałym zarządzie Zespołu Szkół Ogólnokształcących Nr 17 w Krakowie.

## 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 „Fredry Szkoła” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej - jednostka nr 15 – ŁAGIEWNIKI (obejmuje południową część jednostki).

Mpzp obszaru „Fredry Szkoła” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

<sup>1</sup> na podstawie danych z Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej



garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka 15):

- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. ul. Wadowicką i ul. Zakopiańską, ze szczególnym uwzględnieniem węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej w rejonie Brożka – Wadowicka;
- Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych;
- Istniejące drogi wewnątrzosiadkowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską, ul. Wadowicką, ul. Jana Brożka i ul. Ks. Józefa Tischnera oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna **dla zabudowy mieszkaniowej** w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **min. 60%**;
- Powierzchnia biologicznie czynna **dla zabudowy usługowej** w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **min. 60%**, (...);

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość **zabudowy mieszkaniowej** w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 13m**;
- Wysokość **zabudowy usługowej** w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 13m**, (...);
- Udział **zabudowy usługowej** w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 20%**, (...);

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony wartości kulturowych:*
  - obejmuje fragmenty zachowanych historycznych układów urbanistycznych oraz obiekty architektury przemysłowej;
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
  - obejmuje całość jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych, w tym osiedli Cegielniana i Łagiewnik wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem;

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Obszar położony w sąsiedztwie drogi zbiorczej (KDG) ul. Jerzego Turowicza;

W zakresie infrastruktury:

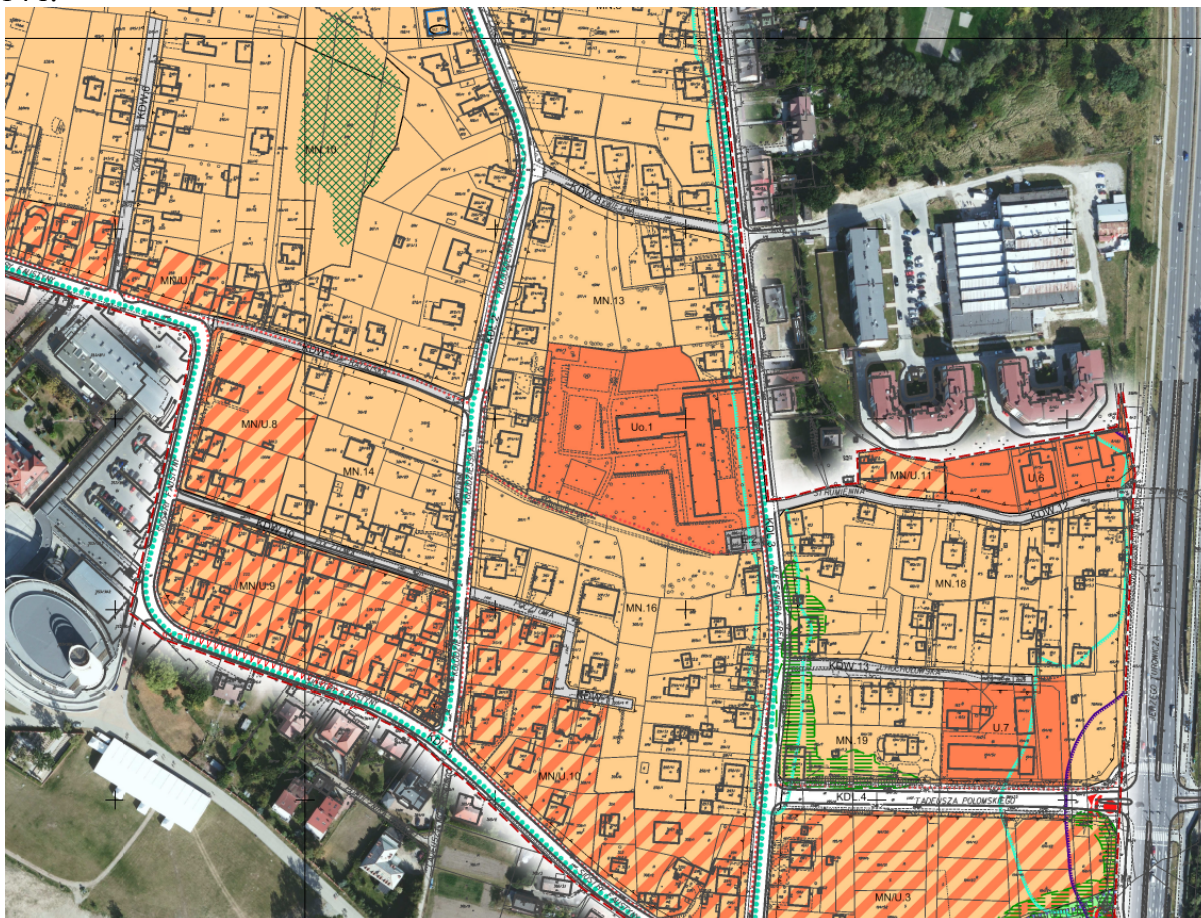
(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem. Obszar zawiera się w całości w granicach obowiązującego planu miejscowego obszaru „Łagiewniki”.

## 8. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego

Analizowany obszar objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łagiewniki” Nr CII/1556/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2014 r.



fragm. rys. obowiązującego planu obszaru „Łagiewniki”

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenie: **Teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty** oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo.1**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów **Uo** jest istniejąca zabudowa usługowa z zakresu oświaty wraz z zielenią towarzyszącą.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenów **Uo** ustala się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) niewydzielone na rysunku planu dojazdy i dojścia;
- 3) naziemne miejsca postojowe zgodnie z § 15 ust. 2;
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) parking podziemny w terenie **Uo.1**.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 4:

1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż:

a) **40% w terenie Uo.1,**

b) 50% w terenie **Uo.2;**

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w terenie **Uo.1 – 1,4;**

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w terenie **Uo.1 – 1,6;**

4) wysokość zabudowy w terenie **Uo.1** nie może przekroczyć **15 m;**

5) dla zabudowy lokalizowanej w terenie **Uo.1** należy stosować **dachy płaskie.**

5. Dla terenów **Uo.1** i **Uo.2** obowiązują zakazy, o których mowa w § 9 pkt 2 lit. c i lit. d.

2) zakazy:

(...)

a) lokalizacji nowych budynków w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW.1, MW.2, MN.1, Uo.1, Uo.2;** istniejącą zabudowę pozostawia się do utrzymania z możliwością przebudowy i odbudowy oraz nadbudowy w terenach **MN.1, Uo.1.**

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

Mając na względzie specyfikę obszarów opracowania nie wykonywano analizy rynku nieruchomości.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

**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.

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

### **3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości**

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

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

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

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **4. Podatek od nieruchomości**

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

Uchwała Nr 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973,*

- z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
  - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
  - f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
  - h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
  - i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
  - j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;*

3) od budowli:

- a) 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,*
- b) 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.*

**Dla przedmiotowego obszaru, z uwagi na fakt, iż w zdecydowanej większości terenami zarządzają podmioty samorządowe, nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu opodatkowania.**

## **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.

**Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się wpływów finansowych z tytułu obrotu nieruchomości Gminy Kraków.**

### 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.

#### ***1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe***

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nakładów na wykonanie inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

## IV. PODSUMOWANIE

### *1. Konkluzje*

Ze względu na specyfikę obszaru, ustaleń planu miejscowego już obowiązującego, strukturę własności i zagospodarowania, określenie następstw finansowych zostało zniwelowane jedynie do przedstawienia uwarunkowań i wpływających z tego konkluzji. Brak jest natomiast wymiernych danych, ponieważ ten projekt planu nie generuje następstw finansowych wynikających wprost z jego ustaleń. Dzięki zmianom wprowadzanym przez tenże plan będzie możliwość realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie oświaty.

### *2. Zalecenia wynikające z prognozy*

Mając na względzie uwarunkowania prawne przedmiotowego obszaru pod względem własnościowym oraz funkcjonalnym, rozwiązania planistyczne są poprawne pod względem finansowym.