

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Łuczanowice II – części A, B, C**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 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
Łukasz Kusak
Magdalena Ślęczka
Anna Leśniak
Barbara Straszak

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Kartografii i
Systemów Informacji
Przestrzennej
Grzegorz Kasprzyk

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	13
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	16
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	17
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	18
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	19
4. Podatek od nieruchomości.....	20
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	23
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	24
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	25
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	25
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	27
IV. PODSUMOWANIE.....	29
1. Konkluzje.....	29
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	29

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łuczanowice II - części A, B, C”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Łuczanowice II - części A,B,C”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”	19
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 „Łuczanowice II - części A, B, C”	21
Tabela 5. Prognozowane wartości podatku od gruntu wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”	23
Tabela 6. Obliczenie wartości aktualnych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”	23
Tabela 7. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”	24
Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”	26
Tabela 9. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”	26
Tabela 10. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”	27
Tabela 11. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Łuczanowice II - części A, B, C”	29

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 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. 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 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 2018 r. poz. 1445 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 „Łuczanowice II – części A, B, C” 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 – część II – obiekty inżynieryjne”**, – IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w środkowej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 212,6 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie na terenie obrębów: 12, 14 i 15 jednostki ewidencyjnej Nowa Huta.

Poszczególne części obszaru (A, B, C) nie graniczą bezpośrednio ze sobą, są oddzielone obszarami objętymi sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”. Obszar od północy i wschodu graniczy z gminą Kocmyrzów- Luborzyca. Na fragmentach w południowej części omawiany obszar graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadów - Węgrzynowice” oraz od zachodu z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grębałów - Lubocza”.

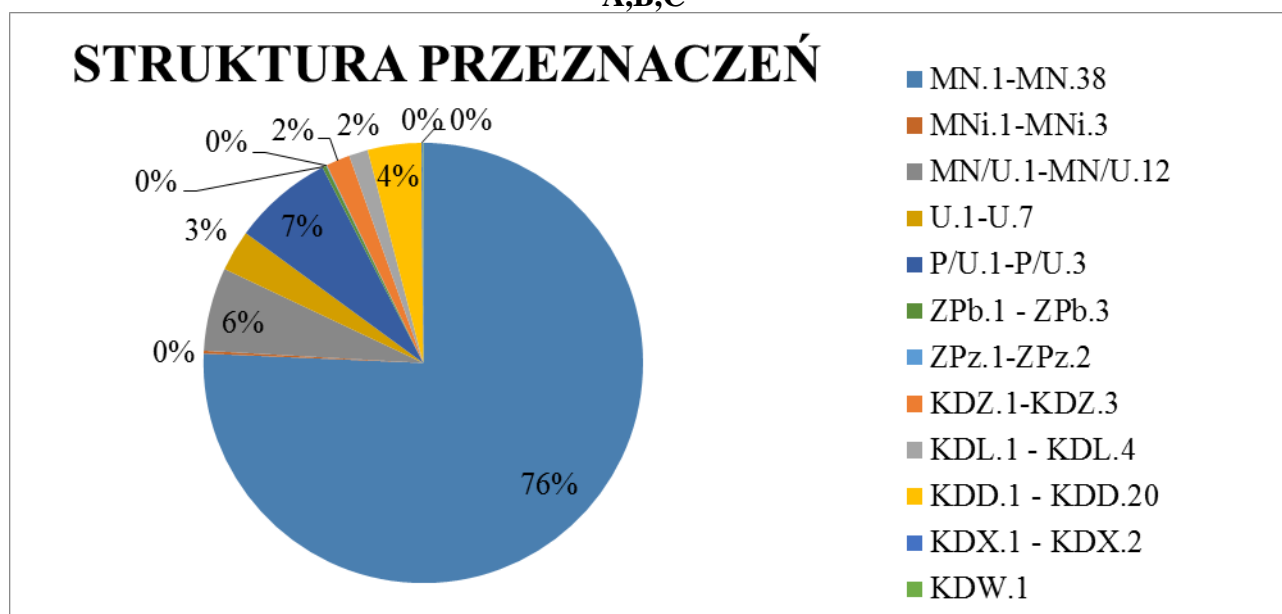
Głównymi celami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łuczanowice II - części A,B,C” są:

1. Zachowanie walorów historycznego układu urbanistycznego Łuczanowic;
2. Kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, podporządkowanej ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
3. Integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru ze strukturą miasta, w tym zwiększenie dostępności komunikacyjnej;
4. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej i komunalnej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łuczanowice II - części A, B, C”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1-MN.38	160,87	75,68
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1-MNi.3	0,45	0,21
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MN/U.1-MN/U.12	13,02	6,13
Teren zabudowy usługowej	U.1-U.7	6,43	3,03
Tereny zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami	P/U.1-P/U.3	15,66	7,37
Tereny zieleni urządzonej	ZPb.1 - ZPb.3	0,62	0,29
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępne parki, skwery i zieleńce	ZPz.1-ZPz.2	0,14	0,07
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1-KDZ.3	3,74	1,76
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.4	2,96	1,39
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.20	8,39	3,95
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.2	0,17	0,08
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	0,11	0,05
		212,56	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Łuczanowice II - części A,B,C”



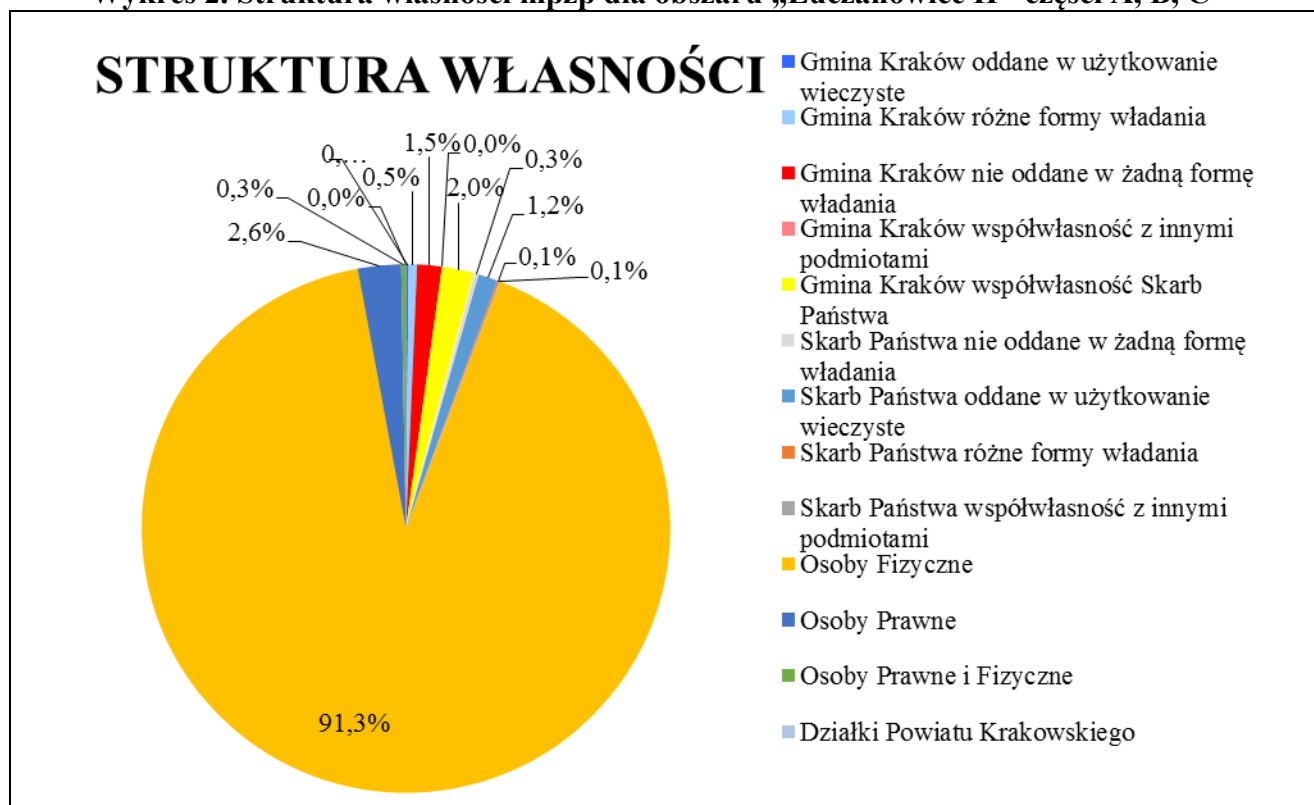
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A,B,C” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	0,36	0,17
Gmina Kraków różne formy władania	1,08	0,51
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę władania	3,20	1,51
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	0,01	0,00
Gmina Kraków współwłasność Skarb Państwa	4,20	1,98
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę władania	0,59	0,28
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	2,53	1,19
Skarb Państwa różne formy władania	0,27	0,13
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	0,11	0,05
Osoby Fizyczne	193,98	91,26
Osoby Prawne	5,62	2,65
Osoby Prawne i Fizyczne	0,58	0,27
Działki Powiatu Krakowskiego	0,01	0,01
Suma	212,6	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”



Z przedstawionej analizy wynika, że pod względem własnościowym największy udział procentowy w ogólnej powierzchni objętej inwentaryzacją stanowią grunty będące własnością prywatną – łącznie ponad 91%. Działki będące we władaniu gminy i Skarbu Państwa stanowią niecałe 10 % powierzchni planu.

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 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) rejon sporządzanego planu znajduje się w większości w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 61 „Łuczanowice - Kościelniki” oraz w zachodnim fragmencie – części B – w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 57 „Grębałów-Lubocza”.

Dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C” Studium wskazuje następujące funkcje terenu:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

PU – Tereny przemysłu i usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa przemysłowo-usługowa realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod następujące funkcje: produkcja, przetwórstwo, składowanie i magazynowanie, rzemiosło, usługi wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi), z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

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

Jednostka nr 61

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej wyznaczone w Studium:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejąca zieleni urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zieleni nieurzadzona w formie terenów rolnych, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i leśnej;
- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowana zielenią;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Igołomskiej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, w układzie ulicowym, a także zabudowa tworząca osiedla podmiejskie;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego regionu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania środowiska przyrodniczego) min. 70 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach usług (PU) do 16 m, a w przypadku wymogów technologicznych nie określa się;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

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

W jednostce występują fragmenty zachowanych układów urbanistycznych dawnych wsi i obiekty ujęte w ewidencji zabytków. Występują odcinki historycznych traktów drożnych – do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrona wartości kulturowych:
 - strefa integracji
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:

- obejmuje niemalże całość jednostki;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje niemalże całość jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymania zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K 3)

- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Tereny o spadkach powyżej 12%.

W zakresie **infrastruktury**:

- Planowana rozbudowa miejskiego systemu wodociągowego i kanalizacyjnego;
- Planowana budowa: hydroforni wodociągowych oraz kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

Jednostka nr 57

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej wyznaczone w Studium:

- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Kocmyrzowskiej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach usług (PU) do 16 m, a w przypadku wymogów technologicznych nie określa się;

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

W jednostce występują odcinki historycznych traktów drożnych – do zachowania)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje większość jednostki;

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K 3)

- Siedliska chronione;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Lasy;

W zakresie **infrastruktury**:

- Planowana rozbudowa miejskiego systemu wodociągowego i kanalizacyjnego;

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Analizowany obszar w przeważającej części nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jedynie na niewielkim fragmencie części A i B obejmują obowiązujące plany „Grębałów – Lubocza” oraz „Wadów – Węgrzynowice.

W obszarze obowiązującego planu „Grębałów - Lubocza” – przyjętego **uchwałą CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.**, którym w chwili obecnej jest sporządzany projekt planu „Łuczanowice II – części A, B, C”, znajdowały się następujące tereny:

P1 – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej

R1 – tereny rolnicze,

§ 20.(...)

8. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

(...)

2) w terenach zabudowy usługowej U1, U2, U6, w terenach zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej P1, P2 – 4 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej oraz 4 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,

§ 38. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **P1.**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu P1, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są:

- 1) zabudowa usługowa,
- 2) budynki biurowe i socjalne,
- 3) budynki gospodarcze i garaże

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 75%,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20%,
- 4) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których ustala się maksymalnie 6 m wysokości,
 - b) dach realizować jako dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachu pod kątem 20-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu 8-30°; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachu wynikające z przyjętej technologii,
 - c) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, otwarcie dachowych, w tym pulpitowych, okien połaciowych i świetlików dachowych,
- 5) w strefach technicznych linii elektroenergetycznych obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 23 ust. 2 pkt 9.

§ 47. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **R1.**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów R1, o których mowa w ust. 1 jest użytkowanie rolnicze.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów jest:

- 1) realizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- 2) realizacja ścieżek pieszych i tras rowerowych, szlaków turystycznych,
- 3) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) realizacja urządzeń melioracji wodnych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń określonych w ust.3,
- 2) zapewnienie drożności urządzeń melioracyjnych

Obszar objęty projektem planu miejscowego „Łuczanowice II - część A” w swym północno – wschodnim fragmencie położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadów - Węgrzynowice” – przyjętego **uchwałą Nr CXV/1552/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r.** W obszarze obowiązującego planu „Wadów -Węgrzynowice”, we fragmencie na którym jest sporządzany projekt planu „Łuczanowice II – części A, B, C” znajdują się następujące tereny:

PU - tereny zabudowy produkcyjno – usługowej

R – tereny rolnicze

KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych

§ 34. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **PU**.

1) Podstawowym przeznaczeniem terenów PU jest zabudowa produkcyjno-usługowa z obiektami biurowymi;

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne przyjmuje się:

a) zieleń urządzoną,

b) obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym,

c) budynki gospodarcze, garaże,

d) wewnętrzne powierzchnie komunikacyjne i parkingowe,

e) stacje paliw,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) działalność lokalizowanych obiektów nie może naruszać standardów jakości środowiska w terenach sąsiednich;

2) obowiązuje zabezpieczenie przed zagrożeniami dostawania się ścieków nie oczyszczonych, w tym wód opadowych do gruntu i cieków;

3) lokalizacje stacji paliw płynnych są możliwe w przypadku pozytywnych wyników rozpoznania hydrogeologicznego, wykluczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;

4) dla przypadków bezpośredniego sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową obowiązuje wykonanie odpowiednich zabezpieczeń izolacyjnych w pasie sąsiadującym z tą zabudową.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni działki;

2) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m z możliwością podniesienia tej wysokości ze względów technologicznych o 10%.

§ 41. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady i zagospodarowanie terenów rolniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **R**.

1) Podstawowym przeznaczeniem terenów R, o których mowa w ust. 1 są:

a) uprawy rolne,

b) zadrzewienia;

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne przyjmuje się:

a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) sieci infrastruktury.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;

2) dopuszcza się utrzymanie użytkowania istniejących ogrodów działkowych.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu **KDGP, KDZ, KDL, KDD** – tereny dróg publicznych, **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

1) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**, szerokość w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu;

2) droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**, szerokość w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** , szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o następujących zasadach zagospodarowania:
 - a) jedna jezdnia o szerokości maks. 7 m,
 - b) chodniki usytuowane bezpośrednio przy jezdni, na odcinkach, gdzie istnieje zabudowa obustronne, dostosowane do istniejącej zabudowy,
 - c) dopuszczalna jest realizacja tras rowerowych;
 - 4) drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** , szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o następujących zasadach zagospodarowania:
 - a) jedna jezdnia o szerokości maks. 6 m,
 - b) chodniki obustronne lub jednostronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni, na odcinkach, gdzie istnieje zabudowa obustronne, dostosowane do istniejącej zabudowy,
 - c) dopuszczalna jest realizacja bez chodników pod warunkiem oznakowania takich odcinków jako strefy zamieszkania, wtedy jedna wspólna jezdnia pełni rolę ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 2. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych **KDW** , szerokość zgodnie z rysunkiem planu; odległość obiektów budowlanych i ogrodzeń: min. 3,5 m od osi drogi **KDW** .
 3. Układ drogowy może być uzupełniany o drogi wewnętrzne **KDW** nie wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
 4. Drogi wewnętrzne nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych.
 5. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie i realizację tras rowerowych na całym obszarze objętym ustaleniami planu. Ustala się następujące zasady ich wyznaczania:
 - 1) w obszarach zabudowy trasy rowerowe mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem warunków określonych dla tych terenów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na Rysunku Planu tras rowerowych, których przebieg należy oprzeć o planowany system rowerowy ogólnomiejski.
 6. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu, w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KDZ, KDL, KDD, mogą być – na warunkach podanych przez zarządcę drogi:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) trasy rowerowe i piesze;
 - 3) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów;
 - 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 5) zieleń o charakterze estetycznym i izolacyjnym;
 - 6) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
 - 7) elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienie korpusu drogi, przepusty cieków wodnych.
 7. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zakazuje się budowy ogrodzeń.
 8. W celu zapewnienia ochrony przed uciążliwością komunikacyjną wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych, określające minimalne odległości lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
 9. Ustala się minimalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do poszczególnych klas dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 10. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg publicznych z określonymi w przepisach odrębnych.
 11. Ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KDL i KDD.
- (...)

8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

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

Obszar Mieszkaniowy M1 z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Obszar Mieszkaniowy M4 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Obszar Usług Publicznych UP z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,
- 2) obiekty administracji publicznej,
- 3) obiekty sakralne,
- 4) urzędnia specjalne (w tym zakłady karne),
- 5) inne usługi publiczne.

Obszar Usług Komercyjnych UC z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
- 2) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
- 3) obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,
- 4) usługi łączności.

Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego PS 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) urzędnia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urzędnia 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.

Obszar Rolny i Urzędzeń Rolnictwa RM z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) tereny otwarte zaplecza naukowego (pola doświadczalne i ogrody dydaktyczne),
- 2) urzędnia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej - poza strefą intensywności wielkomiejskiej i miejskiej,
- 3) uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy rolniczej na działkach o pow. powyżej 1 ha oraz wymianę zabudowy istniejącej,
- 4) bazy gospodarcze zieleni,
- 5) uprawy ogrodnicze i sady z dopuszczeniem zabudowy na działkach o pow. powyżej 0,5 ha lub wymianę zabudowy istniejącej.

Obszar Rolny RP z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej ZP z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) zielen parkową,

- 2) zieleń izolacyjną,
- 3) skwery i zieleńce,
- 4) ogrody botaniczne i zoologiczne,
- 5) zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- 6) cmentarze.

Warunki zagospodarowania poszczególnych terenów zostały określone w ustaleniach **stref polityki przestrzennej**. Ustalenia dla stref obowiązywały łącznie z pozostałymi ustaleniami planu.

Obszar sporządzanego planu znajdował się w następujących strefach:

- Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego – 5,
- Strefa ochrony wartości kulturowych – 7,
- Strefa ochrony krajobrazu otwartego – 9,
- Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego – 11,
- Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego – 12,
- Strefa rekompozycji układu urbanistycznego – 13,
- Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku – 15,
- Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku – 16,
- Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży – 17,
- Strefa intensywności wielkomiejskiej – 18,
- Strefa intensywności podmiejskiej – 20.

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 12, 14 i 15, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2018. Dokonano analizy rejestru cen i 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.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”

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.1	1 454	80	727	30	17 448
MN.2	28 508	80	14 254	30	342 096
MN.3	11 105	80	5 553	30	133 260
MN.4	66 478	80	33 239	30	797 736
MN.5	37 167	80	18 584	30	446 004
MN.6	42 308	80	21 154	30	507 696
MN.7	393	80	197	30	4 716
MN.8	13 336	80	6 668	30	160 032
MN.9	26 476	80	13 238	30	317 712
MN.10	41 290	80	20 645	30	495 480
MN.12	107 649	80	53 825	30	1 291 788
MN.13	100 089	80	50 045	30	1 201 068
MN.24	33 933	80	16 967	30	407 196
MN.28	35 484	80	17 742	30	425 808
MN.31	1 178	80	589	30	14 136
MN.32	75 448	80	37 724	30	905 376
MN.33	1 140	80	570	30	13 680
MN.34	56 515	80	28 258	30	678 180
MN.35	20 597	80	10 299	30	247 164
MN.36	29 048	80	14 524	30	348 576
MN.37	39 080	80	19 540	30	468 960
U.6	14 643	80	7 322	30	175 716
U.7	13 572	80	6 786	30	162 864
P/U.2	13 993	80	6 997	30	167 916
P/U.3	72 448	80	36 224	30	869 376
Razem:	883 332		441 666		10 599 984

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 „Łuczanowice II - części A, B, C”

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]
MN.1	45 611	0,4	0,7	12 771	0,77	9 834
MN.2	49 324	0,4	0,7	13 811	0,77	10 634
MN.3	26 589	0,4	0,7	7 445	0,77	5 733
MN.4	88 036	0,4	0,7	24 650	0,77	18 981
MN.5	55 305	0,4	0,7	15 485	0,77	11 924
MN.6	109 477	0,4	0,7	30 654	0,77	23 603
MN.7	3 007	0,4	0,7	842	0,77	648
MN.8	14 202	0,4	0,7	3 977	0,77	3 062
MN.9	29 167	0,4	0,7	8 167	0,77	6 288
MN.10	59 703	0,4	0,7	16 717	0,77	12 872
MN.11	4 483	0,4	0,7	1 255	0,77	967
MN.12	144 082	0,4	0,7	40 343	0,77	31 064
MN.13	126 915	0,4	0,7	35 536	0,77	27 363
MN.14	6 432	0,4	0,7	1 801	0,77	1 387
MN.15	20 770	0,4	0,7	5 816	0,77	4 478
MN.16	21 261	0,4	0,7	5 953	0,77	4 584
MN.17	18 644	0,4	0,7	5 220	0,77	4 020
MN.18	8 625	0,4	0,7	2 415	0,77	1 860
MN.19	15 144	0,4	0,7	4 240	0,77	3 265
MN.20	8 403	0,4	0,7	2 353	0,77	1 812
MN.21	5 242	0,4	0,7	1 468	0,77	1 130
MN.22	5 216	0,4	0,7	1 460	0,77	1 125
MN.23	23 588	0,4	0,7	6 605	0,77	5 086
MN.24	50 602	0,4	0,7	14 169	0,77	10 910
MN.25	12 329	0,4	0,7	3 452	0,77	2 658
MN.27	7 763	0,4	0,7	2 174	0,77	1 674
MN.28	41 426	0,4	0,7	11 599	0,77	8 931
MN.29	2 384	0,4	0,7	668	0,77	514
MN.30	1 618	0,4	0,7	453	0,77	349

MN.31	1 416	0,4	0,7	396	0,77	305
MN.32	76 112	0,4	0,7	21 311	0,77	16 410
MN.33	1 140	0,4	0,7	319	0,77	246
MN.34	57 881	0,4	0,7	16 207	0,77	12 479
MN.35	30 688	0,4	0,7	8 593	0,77	6 616
MN.36	34 145	0,4	0,7	9 561	0,77	7 362
MN.37	50 491	0,4	0,7	14 137	0,77	10 886
MN.38	403	0,4	0,7	113	0,77	87
MNi.2	843	0,4	0,7	236	0,77	182
MN/U.1	19 508	0,6	0,7	7 374	0,77	5 678
		0,6	0,7	819	23,1	18 927
MN/U.2	11 171	0,6	0,7	4 223	0,77	3 251
		0,6	0,7	469	23,1	10 838
MN/U.3	5 408	0,6	0,7	2 044	0,77	1 574
		0,6	0,7	227	23,1	5 247
MN/U.4	2 152	0,6	0,7	813	0,77	626
		0,6	0,7	90	23,1	2 088
MN/U.5	2 110	0,6	0,7	798	0,77	614
		0,6	0,7	89	23,1	2 047
MN/U.6	2 041	0,6	0,7	771	0,77	594
		0,6	0,7	86	23,1	1 980
MN/U.7	3 276	0,6	0,7	1 238	0,77	954
		0,6	0,7	138	23,1	3 178
MN/U.8	5 246	0,6	0,7	1 983	0,77	1 527
		0,6	0,7	220	23,1	5 090
MN/U.9	3 780	0,6	0,7	1 429	0,77	1 100
		0,6	0,7	159	23,1	3 667
U.1	391	0,6	0,7	164	23,1	3 793
U.2	2 054	0,6	0,7	863	23,1	19 928
U.3	680	0,6	0,7	286	23,1	6 597
U.4	1 225	0,6	0,7	515	23,1	11 885
U.6	16 010	1,0	0,7	11 207	23,1	258 882
U.7	16 001	1,0	0,7	11 201	23,1	258 736
P/U.2	13 993	2,0	0,7	19 590	23,1	452 534
P/U.3	72 641	2,7	0,7	137 291	23,1	3 171 433
Razem	1 436 154			556 458		4 524 095

Tabela 5. Prognozowane wartości podatku od gruntu wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”.

Podstawa opodatkowania	Stawka [zł/m ²]	Powierzchnia [m ²]	Podatek od gruntu
działalność gosp.	0,89	122 995	109 466
inne	0,47	1 313 159	617 185
Suma		1 436 154	726 650

Tabela 6. Obliczenie wartości aktualnych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”.

Podatek rolny	Powierzchnia [ha]	Stawka [zł/ha]	Należność
Grunty rolne	143,62	262,45	37 692

Przyrost podatków	5 213 053
--------------------------	------------------

Prognozuje się, że na skutek uchwalenia planu wysokość dochodów z tytułu podatków od nieruchomości może wzrosnąć o około 5,2 mln zł. Może być większa w zależności od powierzchni, od których będzie płacony podatek od działalności gospodarczej. Na potrzeby niniejszej prognozy przyjęto, iż w terenach MN/U udział zabudowy usługowej, w której prowadzona będzie działalność gospodarcza będzie wynosił 10%. Oszacowana kwota wzrostu podatku może zostać osiągnięta dopiero po pełnym wypełnieniu zainwestowaniem obszaru w sposób określony w projekcie planu.

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.

Tabela 7. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”.

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
MN.5	120	120	14 400
MN.8	868	150	130 200
MN.9	84	120	10 080
MN.11	40	120	4 800
MN.12	104	100	10 400
MN.24	88	120	10 560
MN/U.8	384	120	46 080
P/U.3	193	150	28 950
Razem:	1 881		255 470

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 „Łuczanowice II - części A, B, C” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 6,7 ha pod drogi publiczne i 0,003 ha pod zielen. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ponad 10,4 mln zł. Nie uwzględnia on ewentualnych odszkodowań za obiekty budowlane, które może być konieczność wyburzenia.

Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	3 939	150	590 850
KDZ.2	1 220	150	183 000
KDL.1	5 034	150	755 100
KDL.2	2 949	150	442 350
KDL.3	1 919	150	287 850
KDL.4	32	150	4 800
KDD.1	2 548	150	382 200
KDD.2	2 949	150	442 350
KDD.3	2 406	150	360 900
KDD.4	3 820	150	573 000
KDD.5	5 123	150	768 450
KDD.6	1 503	150	225 450
KDD.7	861	150	129 150
KDD.8	617	150	92 550
KDD.9	2 531	150	379 650
KDD.10	5 789	150	868 350
KDD.11	792	150	118 800
KDD.12	1 250	150	187 500
KDD.13	4 009	150	601 350
KDD.14	1 946	150	291 900
KDD.15	1 764	150	264 600
KDD.16	441	150	66 150
KDD.17	419	150	62 850
KDD.18	556	150	83 400
KDD.19	5 687	150	853 050
KDD.20	7 456	150	1 118 400
KDX.1	908	150	136 200
KDX.2	801	150	120 150
Razem:	67 560		10 390 350

Tabela 9. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZPZ.1	26	100	2600
Razem:	26		2 600

Suma:	10 392 950
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego,
- ciągów pieszo-jezdných,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – objekty inżynierskie – IV kwartał 2018 r.

Tabela 10. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5325	5500	299	1 644 500
2	KDL.2		3700		1 106 300
3	KDL.3		5550		1 659 450
4	KDD.1	5331	2800	263	736400
5	KDD.2		1700		447100
6	KDD.3		1500		394500
7	KDD.4		3800		999400
8	KDD.5		4500		1183500
10	KDD.6		1000		263000
11	KDD.7		1100		289300
12	KDD.8		560		147280
13	KDD.9		1000		263000
14	KDD.10		5800		1525400
15	KDD.11		300		78900
16	KDD.12		750		197250
17	KDD.13		2050		539150
18	KDD.14		600		157800
19	KDD.15		1850		486550
20	KDD.16		1650		433950
21	KDD.17		250		65750
22	KDD.18		2000		526000
23	KDD.19		1000		263000
24	KDD.20		3600		946800
					13 407 480

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	2000	185	370 000
2	KDZ.2		1300		240 500
4	KDL.1		2000		370 000
5	KDL.2		1400		259 000
6	KDL.3		2050		379 250
7	KDD.1		1120		207 200
8	KDD.2		680		125 800

9	KDD.3		600		111 000
10	KDD.4		1520		281 200
11	KDD.5		1800		333 000
12	KDD.6		620		114 700
13	KDD.7		400		74 000
14	KDD.8		440		81 400
15	KDD.9		220		40 700
16	KDD.10		1200		222 000
17	KDD.11		2300		425 500
18	KDD.12		400		74 000
19	KDD.13		1000		185 000
20	KDD.14		820		151 700
21	KDD.15		800		148 000
22	KDD.16		1140		210 900
23	KDD.17		660		122 100
24	KDD.18		320		59 200
25	KDD.19		620		114 700
26	KDD.20		1360		251 600
27	KDX.1		905		167 425
28	KDX.2		805		148 925
					4 952 450

Oświetlenie dróg:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1		1000		182 000
2	KDL.2		700		127 400
3	KDL.3		1050		191 100
4	KDD.1		560		101 920
5	KDD.2		350		63 700
6	KDD.3		300		54 600
7	KDD.4		800		145 600
8	KDD.5		900		163 800
10	KDD.6		200		36 400
11	KDD.7		220		40 040
12	KDD.8		120		21 840
13	KDD.9	7127	600	182	109 200
14	KDD.10		1200		218 400
15	KDD.11		200		36 400
16	KDD.12		500		91 000
17	KDD.13		440		80 080
18	KDD.14		400		72 800
19	KDD.15		600		109 200
20	KDD.16		350		63 700
21	KDD.17		180		32 760
22	KDD.18		350		63 700
23	KDD.19		700		127 400
24	KDD.20		590		107 380
					2 133 040

suma	20 492 970
-------------	-------------------

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. 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 11. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Łuczanowice II - części A, B, C”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 732 158					-1 732 158
2	1 732 158				127 735	-1 604 423
3	1 732 158	4 098 594	3 533 328		127 735	-2 169 689
4	1 732 158	4 098 594	3 533 328			-2 297 424
5	1 732 158	4 098 594	3 533 328	521 305		-1 776 119
6	1 732 158	4 098 594		521 305		-5 309 447
7		4 098 594		868 842		-3 229 752
8				868 842		868 842
9				1 303 263		1 303 263
10				2 606 527		2 606 527
	10 392 950	20 492 970	10 599 984	6 690 085	255 470	-13 340 381

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 13 mln zł (Tabela 11). Wynika on głównie z faktu konieczności wyposażenia obszaru w inwestycje infrastrukturalne, łącznie z nabyciem nieruchomości. Niekorzystny bilans będzie łagodzony przez wpływy z tytułu podatku dochodowego etc.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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