

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 „**Skotniki - Północ**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, lipiec 2019 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego
Dyrektor Wydziału

Zastępca Dyrektora Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Opracowanie kartograficzne

Bożena Kaczmarska - Michniak

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczo

Paweł Mleczo
Łukasz Kusak
Joanna Tobiasz
Anna Leśniak

Beata Pacana
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 | 10 |
| 6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu | 11 |
| 7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego | 14 |
| 8. Ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa..... | 15 |
| 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 | 19 |
| 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy | 21 |
| 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu | 22 |
| III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ . | 23 |
| 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe | 23 |
| 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej | 24 |
| IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY | 27 |
| 1. Konkluzje | 27 |
| 2. Zalecenia wynikające z prognozy | 27 |

SPIS TABEL I WYKRESÓW

| | |
|--|----|
| Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki - Północ” | 9 |
| Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki - Północ” | 9 |
| Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” | 10 |
| Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” | 10 |
| Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” | 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 „Skotniki – Północ” | 21 |
| Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” | 22 |
| Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” | 24 |
| Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” | 24 |
| Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” | 25 |
| Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Skotniki – Północ” | 27 |

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 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 „Skotniki - Północ” 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. **UCHWAŁA NR LXXXIII/816/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **"III KAMPUS UJ - ZACHÓD"**
8. **UCHWAŁA NR LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **"III KAMPUS UJ - WSCHÓD"** z późniejszymi zmianami.

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.

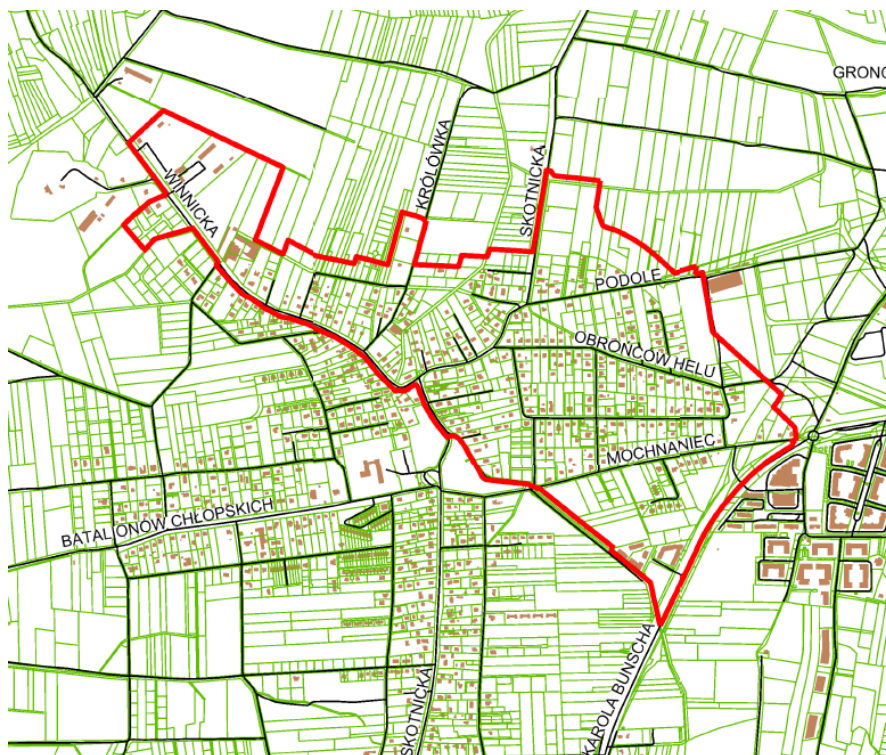
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- 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 odległości ok. 6 km od centrum miasta, w kierunku południowo-zachodnim. Cały obszar opracowania położony jest na terenie dzielnicy VIII Dębniki. Obejmuje teren o powierzchni 81,9 ha. Zlokalizowany jest głównie w jednostce urbanistycznej nr 36, jednak północne części obszaru należą już do jednostki nr 17. Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.



Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą NR LXX/1708/17 RMK z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skotniki-Północ” wyznaczają:

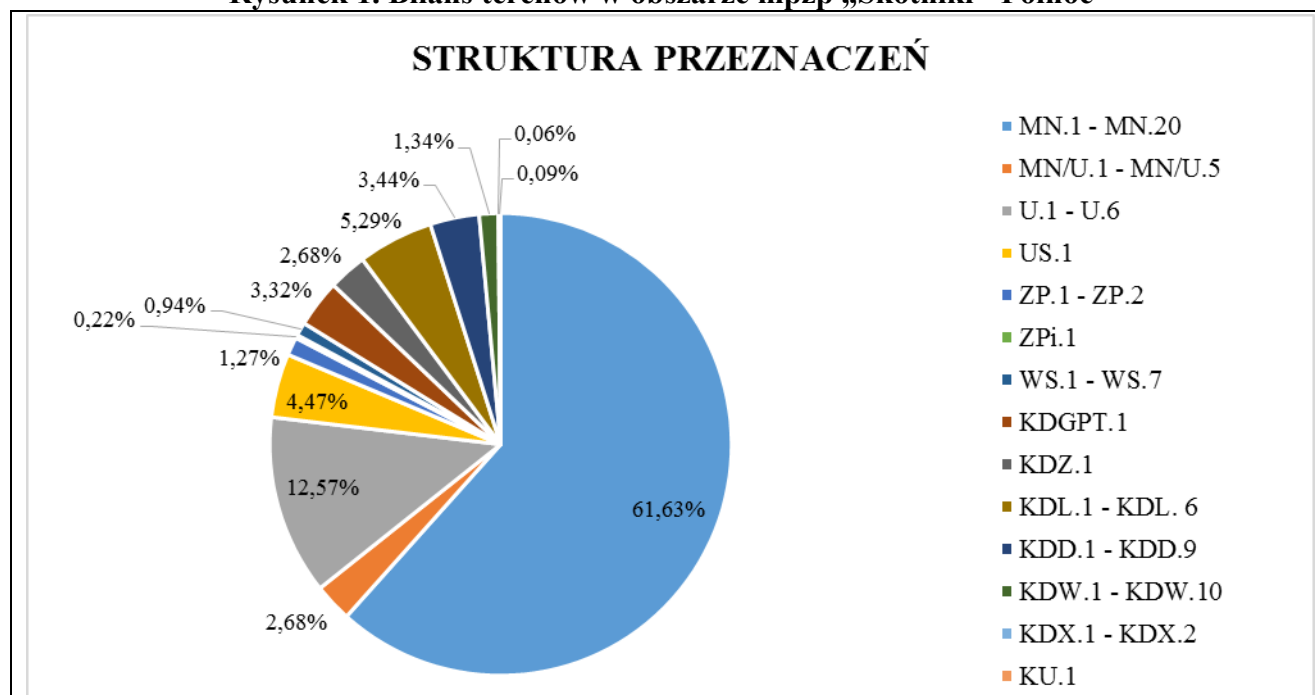
- od północy: granica sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” oraz północna granica terenów usług (U) wyznaczonych w Studium,
- od południowego zachodu: granica sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów zielonych miasta Krakowa” (obszar nr 42), a następnie ulice: Skotnicka, Winnicka oraz granica terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie fortu „Winnica”,
- od wschodu: granica terenów UX2, KD/D, UX1 położonych na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Zachód” oraz granica obszaru KDZ.1 położonego na terenie obowiązującego planu miejscowego „III Kampus UJ – Wschód”,
- od południowego wschodu: korytarz drogowy ul. Bunscha wzdłuż granicy ze sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj – Rejon ulicy Czerwone Maki”.

Znaczną część obszaru objętego planem stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim. Zlokalizowana jest tu także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym oraz szeregowym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w rejonie ul. Bunscha). Zabudowę usługową stanowią usługi wydzielone na odrębnych działkach, a także usługi wbudowane w budynki mieszkalne. Tereny niezabudowane to głównie tereny zieleni nieurządzonej oraz ogrody przydomowe.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki - Północ”

| Przeznaczenie | Oznaczenie na rysunku | Powierzchnia | |
|--|-----------------------|--------------|---------------|
| | | ha | % |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | MW.1 - MW.3 | 4,25 | 5,19 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | MN.1 - MN.20 | 47,89 | 58,44 |
| Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej | MN/U.1 - MN/U.5 | 2,08 | 2,54 |
| Tereny zabudowy usługowej | U.1 - U.6 | 9,77 | 11,92 |
| Teren sportu i rekreacji | US.1 | 3,47 | 4,23 |
| Teren zieleni urządzonej | ZP.1 - ZP.2 | 0,99 | 1,21 |
| Teren zieleni urządzonej | ZPi.1 | 0,17 | 0,21 |
| Tereny wód powierzchniowych śródlądowych | WS.1 - WS.7 | 0,73 | 0,89 |
| Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego z tramwajem | KDGPT.1 | 2,58 | 3,15 |
| Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej | KDZ.1 | 2,08 | 2,54 |
| Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej | KDL.1 - KDL. 6 | 4,11 | 5,02 |
| Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej | KDD.1 - KDD.9 | 2,67 | 3,26 |
| Tereny dróg wewnętrznych | KDW.1 - KDW.10 | 1,04 | 1,27 |
| Tereny ciągów pieszych | KDX.1 - KDX.2 | 0,05 | 0,06 |
| Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych | KU.1 | 0,07 | 0,09 |
| | | 81,95 | 100,00 |

Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki - Północ”



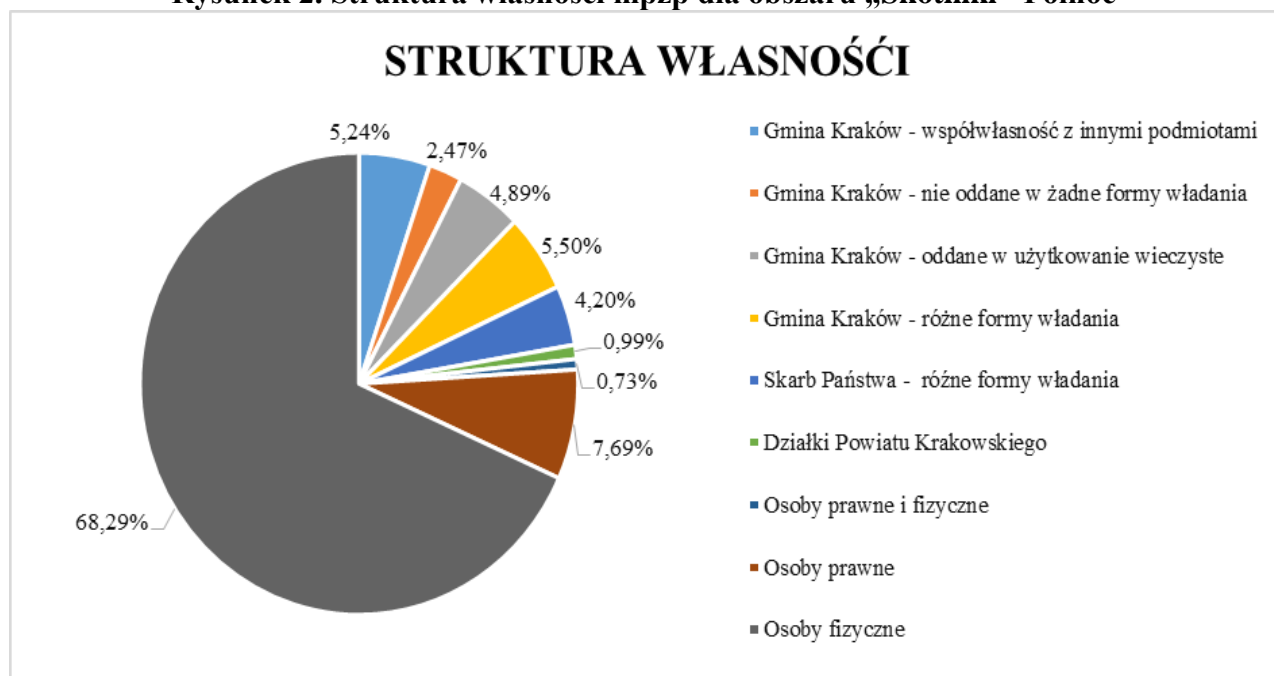
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ”

| Grupa własności | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|--|-------------------|-----------------------|
| Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami | 4,29 | 5,24 |
| Gmina Kraków - nie oddane w żadne formy władania | 2,02 | 2,47 |
| Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste | 4,00 | 4,89 |
| Gmina Kraków - różne formy władania | 4,50 | 5,50 |
| Skarb Państwa - różne formy władania | 3,44 | 4,20 |
| Działki Powiatu Krakowskiego | 0,81 | 0,99 |
| Osoby prawne i fizyczne | 0,60 | 0,73 |
| Osoby prawne | 6,30 | 7,69 |
| Osoby fizyczne | 55,93 | 68,29 |
| Suma | 81,90 | 100,00 |

Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że na obszarze opracowania przeważają działki będące własnością osób fizycznych (68,29%) oraz prawnych (7,69%), które łącznie stanowią prawie 76,71% powierzchni gruntów ogółem.

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 „Skotniki - Północ” znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych: nr 36 „Skotniki” i nr 17 „Zakrzówek – Pychowice” (niewielki fragment).

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni leśnej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Skotnickiej i autostradą A4.
- Zespół zabudowy III Kampusu Uniwersytetu Jagiellońskiego do utrzymania, rozbudowy i uzupełnień innymi funkcjami usługowymi, lokalizowanymi wokół przestrzeni publicznych w formie placów, ciągów pieszych i dróg, z towarzyszącą zielenią;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. Kluby Sportowe „Tramwaj”, Centrum Sportu i Rekreacji „J&J Center Skotniki” oraz „Salos RP”, do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną.

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, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną 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, zieleń 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, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

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

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- 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 wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- **(w jednostce 17)** Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m;

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a w rejonie ul. Dąbrowa do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.
- (w jednostce 17) Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) do 13m (...), a w obszarze III Kampusu UJ do 25m;

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

- Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg twierdzy Kraków - do zachowania.
- Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - Ochrony i kształtowania krajobrazu: obejmuje północno-wschodnią część obszaru;
 - nadzoru archeologicznego obejmuje północno – środkową część obszaru;
 - Powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi.
- Wskazania dla wybranych kierunków:
 - Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
 - Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych;
 - Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie środowiska przyrodniczego (*plansza K3*):

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy i jego otulina;
- Obszary wymiany powietrza;

W zakresie komunikacji (*plansza K4*):

- układ podstawowy
 - ul. Skotnicka - w klasie KDGP
- transport zbiorowy:
 - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).
- ścieżka rowerowa łącznikowa - ul. Mochnaniec

W zakresie infrastruktury technicznej (*plansza K5*):

- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego.
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego.
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego.

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

7. *Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skotniki-Północ” w części wschodniej objęty jest ustaleniami dwóch obowiązujących planów miejscowych:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**III Kampus UJ- Wschód**” został przyjęty Uchwałą Nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r. z późniejszymi zmianami. W dniu 22 listopada 2013 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego ukazało się Obwieszczenie Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego tego planu miejscowego. W granicach niniejszego opracowania wyznacza on teren drogi publicznej klasy zbiorczej - KDZ.1, w którym dopuszczona jest budowa trasy tramwajowej wraz z jej wyposażeniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**III Kampus UJ- Zachód**” został przyjęty Uchwałą Nr LXXXIII/816/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r. W granicach niniejszego opracowania wyznacza on następujące tereny:

- Tereny Usług Komercyjnych – UX 1, UX 2, z podstawowym przeznaczeniem terenu na usługi komercyjne: obiekty biurowe, handel detaliczny, gastronomia
dla których formułuje poniższe ustalenia:
*„2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urzędzeń towarzyszących:
1/ zieleni urządzonej,
2/ obiektów małej architektury,
3/ nie wyznaczonych na rysunku planu urządzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść oraz podjazdów do budynków,
4/ urzędzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu,
5/ urzędzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urzędzeń - dojazdów i zatok postojowych.*
3. *Warunkiem lokalizacji obiektów i urzędzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, wymienionych w ust. 2 jest ich uzupełniający i obsługowy charakter i dostosowanie ich do wymogów przeznaczenia podstawowego, nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu oraz spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10% powierzchni terenu, z wyjątkiem przeznaczenia określonego w ust. 2 pkt 1.*
4. *Warunkiem lokalizacji obiektów i urzędzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jest:*
1/ *Spełnienie warunków zapisanych w Rozdziale II, w tym m.in. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, wymagań dotyczących parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy.*
2/ *Spełnienie warunków dotyczących wysokości bezwzględnej budynków, zgodnie z ust. 6 pkt 1 i 2.*
3/ *Spełnienie warunków dotyczących geometrii dachów zgodnie z § 11 pkt 5 i 6 ustaleń w zakresie wymogów dotyczących parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy.*
4/ *Wyposażenie obiektów w miejsca parkingowe zgodnie z § 13 ust. 3.*
5. *W obszarze określonym w ust. 1 ustala się ponadto:*
1/ *Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 70 %.*
2/ *Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 10 % powierzchni terenu inwestycji.*
6. *Z uwagi na zróżnicowane uwarunkowania w terenach UX 1 i UX 2 dodatkowo ustala się zapisy dotyczące wysokości bezwzględnej budynków:*
1/ *Teren Usług Komercyjnych – UX 1, dla którego ustala się maksymalną wysokość budynków 240 m n.p.m.,*
2/ *Teren Usług Komercyjnych – UX 2, dla którego ustala się maksymalną wysokość budynków 235 m n.p.m.”*
- Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z tramwajem – KD/Z 1/2 +T ,
*„4. Ustala się zasady obsługi transportem zbiorowym:
1/ podstawowym środkiem przewozowym jest tramwaj szybki wzdłuż ulicy KD/Z 1/2+T, z zakończeniem pętlą tramwajową przy ul. Skotnickiej,
2/ dla uzupełnienia tej obsługi zapewnia się parametry i przekroje ulic umożliwiające obsługę autobusową na ulicach lokalnych i dojazdowych.”*
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KD/D,

- Teren drogi wewnętrznej klasy dojazdowej – KDW/D.

W zakresie wymagań dotyczących parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy plan miejscowy obszaru „III Kampus UJ – Zachód” wprowadza m.in. następujące zasady:

5. Ustala się maksymalną, najwyższą górną krawędź przekrycia dachu i elementów detali architektonicznych - do wysokości 2.0 m ponad ustaloną w formie rzędnej wysokość bezwzględną budynku.
6. Dla wszystkich terenów, dopuszcza się niezbędne elementy urządzeń technicznych maksymalnie do wysokości 2.0 m ponad ustaloną wysokość bezwzględną budynku. Lokalizacja tego typu urządzeń wymaga rozwiązania zapewniającego osłonięcie tych elementów obudową lub innym rodzajem wystroju architektonicznego, zapewniającego neutralizację ich formy.

8. Ustalenia nieobowiązującego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

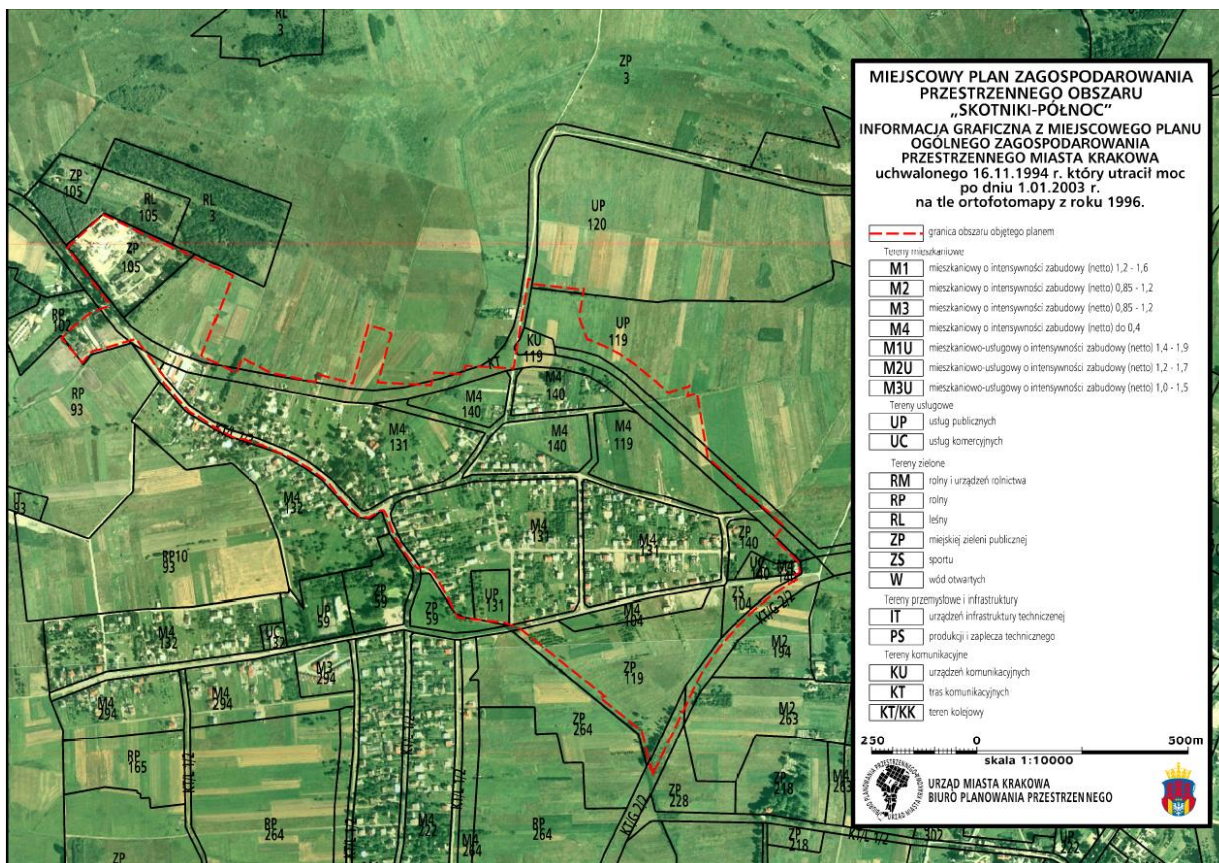
W nieobowiązującym planie ogólnym - uchwała nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Skotniki - Północ” znajduje się w następujących obszarach:

| | | | |
|-----------|--------------------------|---|---|
| M4 | 104 119 131 140 | „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 . |
| UP | 119 131 | „Obszar Usług Publicznych” | Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • 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 | 140 | „Obszar Usług Komercyjnych” | Z podstawowym przeznaczeniem pod: <ul style="list-style-type: none"> • Banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, • Obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, • Obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, • Usługi łączności. |
| ZS | 104 | „Obszar Sportu” | Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe |
| ZP | 3 105 119 140 | „Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP” | Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • zieleń parkową, • zieleń izolacyjną, • skwery i zieleńce, |

| | | | |
|-----------|-----|--|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • ogrody botaniczne i zoologiczne, • zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, • cmentarze. |
| RP | 102 | "Obszar Rolny" | Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy |
| KU | 119 | „Obszar Urzędów Komunikacyjnych” | Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • tereny kolejowe, • tereny wydzielonej komunikacji szynowej, • autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, • ulice pieszo –jezdne, • ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej. |

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

- „Strefa ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (nr 1),
- „Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefa ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (12),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefa intensywności wielkomiejskiej” (nr 18),
- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19),
- „Strefa intensywności podmiejskiej” (nr 20).



9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 36, 37, 38, 40, 41 Jednostka Podgórze. Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 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 „Skotniki - Północ”

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m²] | Kwota wzrostu [zł/m²] | Powierzchnia podlegająca obrotowi [m²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) | Stawka procentowa opłaty planistycznej [%] | Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł] |
|-----------------------------|---|---|--|---|--|
| MN.1 | 3 192 | 80 | 1 596 | 30 | 38 304 |
| MN.5 | 5 198 | 80 | 2 599 | 30 | 62 376 |
| MN.19 | 18 597 | 80 | 9 299 | 30 | 223 164 |
| MN.20 | 1 961 | 80 | 981 | 30 | 23 532 |
| MW.1 | 1 382 | 80 | 691 | 30 | 16 584 |
| MW.2 | 13 058 | 80 | 6 529 | 30 | 156 696 |
| MW.3 | 1 999 | 80 | 1 000 | 30 | 23 988 |
| Razem: | 45 387 | | 22 694 | | 544 644 |

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 „Skotniki – Północ”

| 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.2 | 34 444 | 2,00 | 0,7 | 5 358 | 23,1 | 123 765 |
| U.3 | 18 547 | 1,80 | 0,7 | 23 369 | 23,1 | 539 829 |
| U.4 | 4 229 | 0,60 | 0,7 | 1 776 | 23,1 | 41 030 |
| U.5 | 953 | 1,20 | 0,7 | 801 | 23,1 | 18 492 |
| U.6 | 2 239 | 2,00 | 0,7 | 3 135 | 23,1 | 72 409 |
| MN/U.2 | 2 752 | 0,60 | 0,7 | 1 156 | 0,77 | 890 |
| MN/U.3 | 4 444 | 0,60 | 0,7 | 1 866 | 0,77 | 1 437 |
| MN.1 | 3 827 | 0,50 | 0,7 | 1 339 | 0,77 | 1 031 |
| MN.3 | 666 | 0,50 | 0,7 | 233 | 0,77 | 179 |
| MN.4 | 9 757 | 0,50 | 0,7 | 3 415 | 0,77 | 2 630 |
| MN.5 | 10 303 | 0,50 | 0,7 | 3 606 | 0,77 | 2 777 |
| MN.6 | 882 | 0,50 | 0,7 | 309 | 0,77 | 238 |
| MN.7 | 4 653 | 0,50 | 0,7 | 1 629 | 0,77 | 1 254 |
| MN.8 | 4 523 | 0,50 | 0,7 | 1 583 | 0,77 | 1 219 |
| MN.9 | 2 757 | 0,50 | 0,7 | 965 | 0,77 | 743 |
| MN.10 | 8 059 | 0,50 | 0,7 | 2 821 | 0,77 | 2 172 |
| MN.11 | 1 259 | 0,50 | 0,7 | 441 | 0,77 | 339 |
| MN.12 | 20 387 | 0,50 | 0,7 | 7 135 | 0,77 | 5 494 |
| MN.14 | 2 019 | 0,50 | 0,7 | 707 | 0,77 | 544 |
| MN.15 | 1 418 | 0,50 | 0,7 | 496 | 0,77 | 382 |
| MN.16 | 16 140 | 0,50 | 0,7 | 5 649 | 0,77 | 4 350 |
| MN.17 | 1 965 | 0,50 | 0,7 | 688 | 0,77 | 530 |
| MN.18 | 2 425 | 0,50 | 0,7 | 849 | 0,77 | 654 |
| MN.19 | 22 266 | 0,50 | 0,7 | 7 793 | 0,77 | 6 001 |
| MN.20 | 1 961 | 0,50 | 0,7 | 686 | 0,77 | 528 |
| MW.1 | 1 383 | 1,20 | 0,7 | 1 162 | 0,77 | 895 |
| MW.2 | 13090 | 1 | 0,7 | 9 163 | 0,77 | 7 056 |
| MW.3 | 2000 | 1 | 0,7 | 1 400 | 0,77 | 1 078 |
| Razem: | 146 470 | | | 77 118 | | 828 388 |

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. 10 mln zł.

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

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m²] | Cena [zł/m²] | Wartość [zł] |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| U.2 | 8 483 | 500 | 4 241 500 |
| U.3 | 73 | 200 | 14 600 |
| U.5 | 953 | 500 | 476 500 |
| U.6 | 26 | 200 | 5 200 |
| US.1 | 11 792 | 300 | 3 537 600 |
| MN/U.2 | 459 | 200 | 91 800 |
| MN.8 | 63 | 200 | 12 600 |
| MN.10 | 3 185 | 300 | 955 500 |
| MN.16 | 3 026 | 250 | 756 500 |
| MN.17 | 181 | 200 | 36 200 |
| Razem: | 28 241 | | 10 128 000 |

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 „Skotniki - Północ” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Skotniki - Północ” 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. 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 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 1,87 ha pod drogi publiczne oraz wykupu około 0,1 ha działek pod zieleń. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 6 mln zł.

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

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m²] | Wartość jednostkowa [zł/m²] | Wartość całkowita [zł] |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| KDGPT.1 | 1079 | 300 | 323 700 |
| KDGPT.1 - budynek | | | 250 000 |
| KU.1 | 700 | 300 | 210 000 |
| KDZ.1 | 235 | 300 | 70 500 |
| KDL.1 | 139 | 300 | 41 700 |
| KDL.2 | 4 393 | 300 | 1 317 900 |
| KDL.3 | 4 518 | 300 | 1 355 400 |
| KDL.4 | 1 285 | 300 | 385 500 |
| KDL.5 | 1 011 | 300 | 303 300 |
| KDL.6 | 461 | 300 | 138 300 |
| KDD.1 | 1 642 | 300 | 492 600 |
| KDD.2 | 1 760 | 250 | 440 000 |
| KDD.3 | 744 | 300 | 223 200 |
| KDD.4 | 159 | 300 | 47 700 |
| KDD.5 | 335 | 300 | 100 500 |
| KDD.6 | 18 | 300 | 5 400 |
| KDD.7 | 13 | 300 | 3 900 |
| KDD.9 | 6 | 300 | 1 800 |
| KDX.1 | 245 | 300 | 73 500 |
| Razem: | 18 743 | | 5 784 900 |

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

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m²] | Wartość jednostkowa [zł/m²] | Wartość całkowita [zł] |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| ZP.2 | 953 | 250 | 238 250 |
| Razem: | 953 | | 238 250 |

| | |
|--------------|------------------|
| Suma: | 6 023 150 |
|--------------|------------------|

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Skotniki - Północ” 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 „Skotniki - Północ”

Jezdnie:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m ²] | Cena jednostkowa [zł/m ²] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | KDL.1 | 5325 | 4 320 | 272 | 1 175 040 |
| 2 | KDL.2 | | 2 100 | | 571 200 |
| 3 | KDL.3 | | 2 040 | | 554 880 |
| 4 | KDL.4 | | 1 200 | | 326 400 |
| 6 | KDD.1 | 5331 | 3 800 | 263 | 999 400 |
| 7 | KDD.2 | | 700 | | 184 100 |
| 8 | KDD.3 | | 1 860 | | 489 180 |
| 9 | KDD.4 | | 200 | | 52 600 |
| 10 | KDD.5 | | 540 | | 142 020 |
| 11 | KDW.3 | | 1 080 | | 284 040 |
| 12 | KDW.5 | | 495 | | 130 185 |
| 13 | KDW.6 | | 480 | | 126 240 |
| | | | | | 3 860 245 |

Chodniki i ciągi pieszce:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m ²] | Cena jednostkowa [zł/m ²] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | KDL.1 | 5335 | 1 400 | 185 | 259 000 |
| 2 | KDL.2 | | 700 | | 129 500 |
| 3 | KDL.3 | | 680 | | 125 800 |
| 4 | KDL.4 | | 400 | | 74 000 |
| 5 | KDL.5 | | 1 060 | | 196 100 |
| 6 | KDL.6 | | 1 155 | | 213 675 |
| 8 | KDD.1 | | 1 140 | | 210 900 |
| 9 | KDD.2 | | 210 | | 38 850 |
| 10 | KDD.4 | | 255 | | 47 175 |
| 11 | KDD.6 | | 255 | | 47 175 |
| 12 | KDD.7 | | 1 050 | | 194 250 |
| 13 | KDD.8 | | 255 | | 47 175 |
| 14 | KDD.9 | | 195 | | 36 075 |
| 15 | KDX.2 | | 110 | | 20 350 |
| 16 | KDX.1 | | 120 | | 22 200 |
| | | | | | 1 662 225 |

Oświetlenie:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [m] | Cena jednostkowa [zł/m] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|-------------|-------------------------|------------------|
| 2 | KDL.2 | 7127 | 350 | 182 | 63 700 |
| 3 | KDL.3 | | 340 | | 61 880 |
| 4 | KDL.4 | | 200 | | 36 400 |
| 7 | KDD.2 | | 140 | | 25 480 |
| 8 | KDD.4 | | 200 | | 36 400 |
| 9 | KDD.5 | | 90 | | 16 380 |
| 10 | KDW.6 | | 120 | | 21 840 |
| 11 | KDX.2 | | 110 | | 20 020 |
| 12 | KDX.1 | | 60 | | 10 920 |
| | | | | | 262 080 |

Kanalizacja:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [m] | Cena jednostkowa [zł/m] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|-------------|-------------------------|------------------|
| 1 | KDL.1 | 5578 | 720 | 1 188 | 855 360 |
| 2 | KDL.2 | | 350 | | 415 800 |
| 3 | KDL.3 | | 340 | | 403 920 |
| 4 | KDL.4 | | 200 | | 237 600 |
| 5 | KDL.5 | | 530 | | 629 640 |
| 6 | KDL.6 | | 770 | | 914 760 |
| | | | | | 3 457 080 |

| | |
|-------------|------------------|
| suma | 5 381 385 |
|-------------|------------------|

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 „Skotniki – Północ”.

| 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 | 1 003 858 | | | | | -1 003 858 |
| 2 | 1 003 858 | | | | 5 064 000 | 4 060 142 |
| 3 | 1 003 858 | 1 076 277 | 181 548 | | 5 064 000 | 3 165 413 |
| 4 | 1 003 858 | 1 076 277 | 181 548 | | | -1 898 587 |
| 5 | 1 003 858 | 1 076 277 | 181 548 | 165 678 | | -1 732 910 |
| 6 | 1 003 858 | 1 076 277 | | 248 517 | | -1 831 619 |
| 7 | | 1 076 277 | | 414 194 | | -662 083 |
| 8 | | | | 828 388 | | 828 388 |
| 9 | | | | 828 388 | | 828 388 |
| 10 | | | | 828 388 | | 828 388 |
| | 6 023 150 | 5 381 385 | 544 644 | 3 313 553 | 10 128 000 | 2 581 662 |

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,6 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.