

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Górka Narodowa – os. Gotyk**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, sierpień 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

Autorzy opracowania

Paweł Mleczek

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Beata Pacana, Joanna Dudek
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	13
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	14
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	14
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	14
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	15
4. Podatek od nieruchomości	15
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	18
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	18
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	20
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	20
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	22
IV. PODSUMOWANIE	25
1. Konkluzje	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy	25

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Górka Narodowa – os. Gotyk”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	15
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 „Górka Narodowa – os. Gotyk”	17
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	18
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	21
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	21
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”	22
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Górka Narodowa – os. Gotyk”	25

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 „Górka Narodowa – os. Gotyk” 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. **Prognoza skutków finansowych projektu mpzp „Rejon ulic Łokietka – Glogera”** luty 2019, autor: mgr inż. arch. Maria Noworól rzeczoznawca majątkowy nr 3247

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 podlegają 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 opracowaniem jest położony w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza i stanowi część osiedla Górka Narodowa, zlokalizowaną po wschodniej stronie al. 29 Listopada. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok 64 ha.

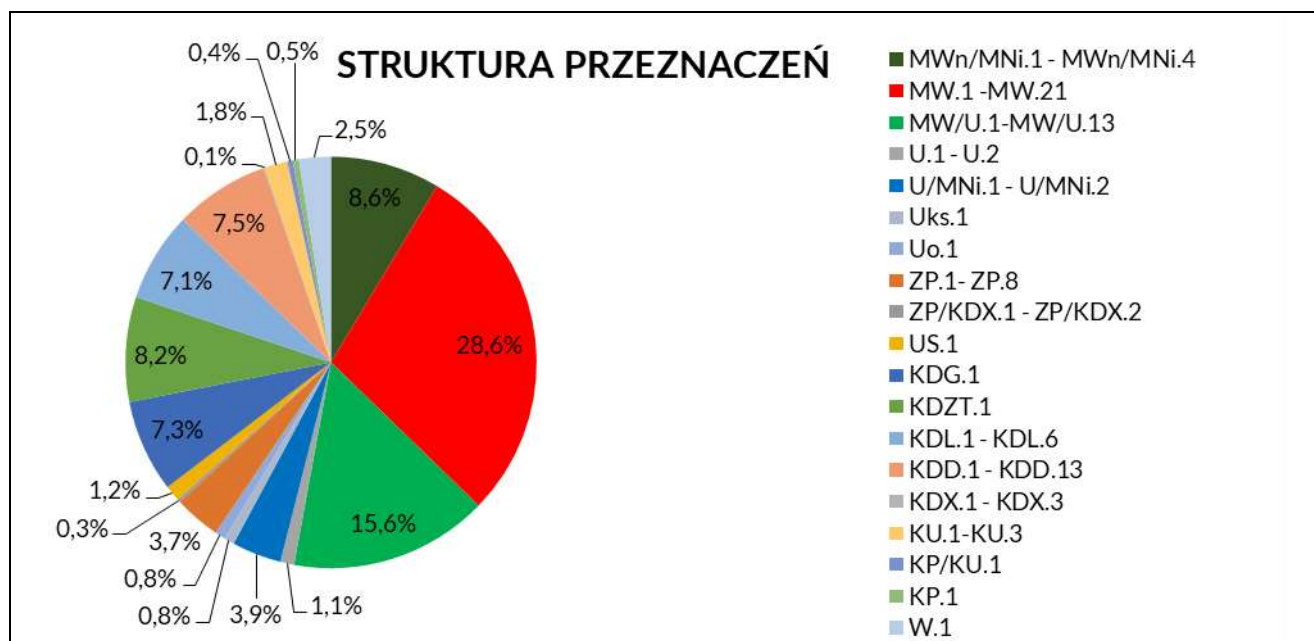
Obszar opracowania w północnej części graniczy z gminą Zielonki, we wschodniej części z terenami rolniczymi, stanowiącymi część systemu ekologicznego miasta, w południowej z terenami kolejowymi tzw. „dużej obwodnicy” (tereny zamknięte), natomiast od strony zachodniej z al. 29 Listopada, dzielącą osiedla Górka Narodowa na dwie części: wschodnią i zachodnią.

Obszar opracowania jest położony w odległości 4 km w linii prostej od centrum Krakowa, z którym łączy go al. 29 Listopada. Sąsiednie tereny zagospodarowane stanowią od zachodu – osiedle Górka Narodowa Zachód, od południa (za terenami kolejowymi) osiedle Prądnik Czerwony.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Górka Narodowa – os. Gotyk”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub jednorodzinnej istniejącej	MWn/MNi.1 - MWn/MNi.4	5,58	8,63
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 -MW.21	18,51	28,62
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej	MW/U.1-MW/U.13	10,11	15,63
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.2	0,7	1,08
Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1 - U/MNi.2	2,52	3,90
Teren zabudowy usługowej - o charakterze sakralnej	Uks.1	0,51	0,79
Teren zabudowy usługowej- oświata	Uo.1	0,54	0,84
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1- ZP.8	2,37	3,66
Tereny zieleni urządzonej lub ciągu pieszego	ZP/KDX.1 - ZP/KDX.2	0,17	0,26
Teren sportu i rekreacji	US.1	0,79	1,22
Teren drogi publicznej - klasy głównej	KDG.1	4,70	7,27
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDZT.1	5,33	8,24
Teren dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.6	4,58	7,08
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.13	4,82	7,45
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.3	0,07	0,11
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1-KU.3	1,16	1,79
Teren placu miejskiego lub obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KP/KU.1	0,28	0,43
Teren placu	KP.1	0,31	0,48
Teren infrastruktury technicznej - wodociągi	W.1	1,62	2,51
		64,67	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”



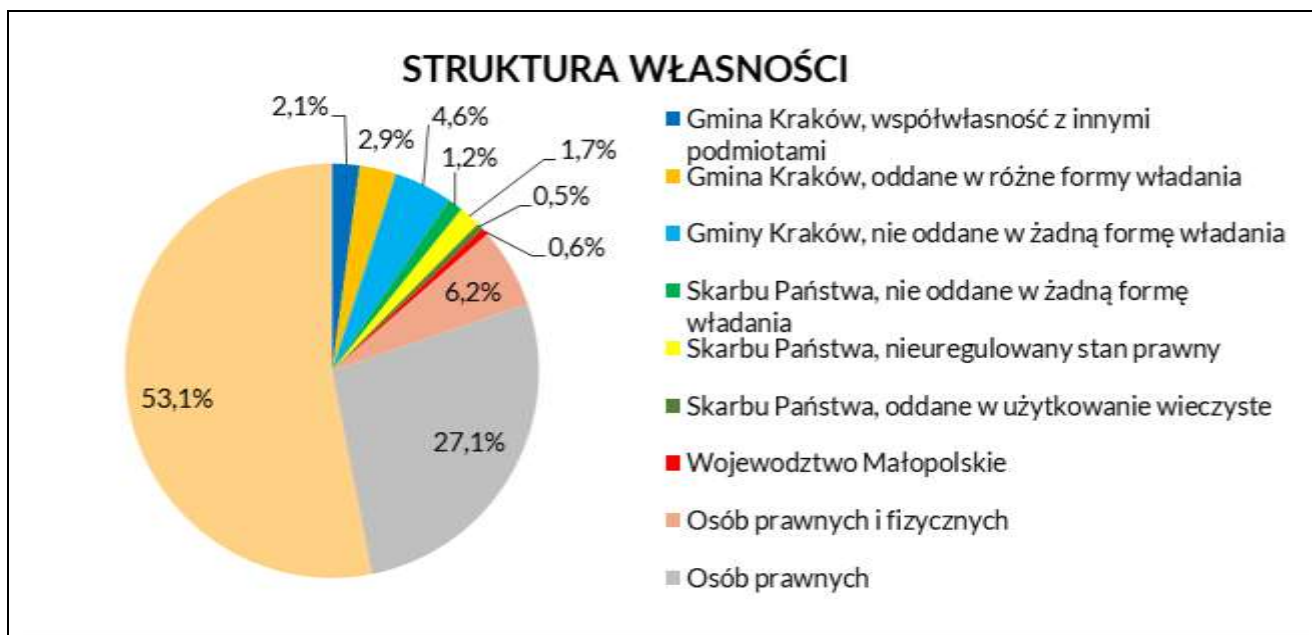
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,39	2,1
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	1,86	2,9
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	2,96	4,6
Skarbu Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,76	1,2
Skarbu Państwa, nieuregulowany stan prawny	1,09	1,7
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,34	0,5
Województwo Małopolskie	0,36	0,6
Osób prawnych i fizycznych	4,02	6,2
Osób prawnych	17,56	27,1
Osób fizycznych	34,35	53,1
Suma	64,69	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że na obszarze opracowania o około 53% powierzchni obszaru zajmują działki należące do osób fizycznych. Do Gminy Kraków przynależą działki o powierzchni 6,21 ha co stanowi nie całe 10 % obszaru objętego planem.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk” położony jest w obrębie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 44 – **Górka Narodowa**.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna do utrzymania i przekształceń;
- Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna projektowana jako zespoły zabudowy z usługami na poziomie lokalnym;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna osiedli Górka Narodowa Wschód i Górka Narodowa Zachód do utrzymania i przekształceń;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż al. 29 Listopada do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy o usługowym charakterze ponadlokalnym;
- Obudowa ulicy kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wzdłuż terenów PKP do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowym o charakterze lokalnym;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Ochrona terenów zieleni w ramach osiedli mieszkaniowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z al. 29 listopada oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

Funkcja terenu:
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); tereny usług (U); tereny cmentarzy (ZC); tereny zieleni urządzonej (ZU); tereny zieleni nieurządzonej (ZR); tereny infrastruktury technicznej (IT); tereny kolejowe (KK); tereny komunikacji (KD).
Standardy przestrzenne:
→ zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; → zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą; → zabudowa usługowa wolnostojąca i bliźniacza; → zabudowa na terenach zieleni urządzonej (ZU) (objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków) kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; → na 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;

<ul style="list-style-type: none"> → powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a na terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; → powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a na terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, min. 60%; → powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, na terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m od al. 29 Listopada położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20%; → powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej na terenach usług (U), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; → powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%; → powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%; → powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy na terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50%.
<p>Wskaźniki zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> → wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m; → wysokość zabudowy usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m; → wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m; → wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, a na terenach położonych pomiędzy północną granicą miasta Krakowa a linią wyznaczoną przez ul. Belwederczyków i jej przedłużeniem w obu kierunkach do 16 m; → wysokość zabudowy usługowej na terenach zabudowy usługowej (U) do 16 m; → udział zabudowy usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%; → udział zabudowy usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 40%; → udział zabudowy usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż al. 29 Listopada do 100%.
<p>Środowisko kulturowe:</p> <p>Jednostka o dużych walorach krajobrazowych. Zachowane liczne odcinki dróg Twierdzy Kraków – do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>ochrony i kształtowania krajobrazu</u> – obejmuje całość jednostki, w środkowej i półn. części duże obszary ochrony krajobrazu warownego B - występują liczne miejsca widokowe (punkty i ciągi) oraz oś widokowa w al. 29 Listopada o dużych możliwościach obserwacji, w tym dalekich panoram na miasto, m.in. w kierunku Wzgórza Wawelskiego oraz Zrębu Sowińca; 2) <u>nadzoru archeologicznego</u> – obejmuje prawie całą jednostkę; <p>Wskazania dla wybranych elementów:</p> <ul style="list-style-type: none"> → uwzględnianie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych, ze szczególnym uwzględnieniem osi al. 29 Listopada.
<p>Środowisko przyrodnicze:</p> <ul style="list-style-type: none"> → występowanie osuwisk; → tereny o spadkach powyżej 12%; → obszary o wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) wg Mapy roślinności rzeczywistej; → strefa kształtowania systemu przyrodniczego; → korytarz ekologiczny; → granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E);
<p>Komunikacja:</p> <p><u>Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> → planowana północna IV obwodnica – w klasie ekspresowej z węzłami: al. 29 Listopada i z Trasą Wolbromską; → al. 29 Listopada – w klasie G; → planowana trasa na połączeniu ul. Strzelców z al. 29 Listopada (ul. Ludwika Iwaszki) – w klasie Z; <p><u>Transport zbiorowy:</u></p>

<p>→ linia kolei aglomeracyjnej z planowanym przystankiem (Prądnik Czerwony), z węzłem przesiadkowym na miejską komunikację autobusową;</p> <p>→ planowana linia tramwajowa z Krowodrzy Górki do Górki Narodowej, z terminalem tramwajowo-autobusowym;</p> <p>→ planowana linia tramwajowa z Ronda Stanisława Barei do Górki Narodowej;</p> <p>→ linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.</p> <p><u>Planowane parkingi przesiadkowe (P&R):</u></p> <p>→ przy węźle przystankowym linii tramwajowych i autobusowych Górka Narodowa,</p> <p>→ przy przystanku kolei aglomeracyjnej Prądnik Czerwony.</p>
<p>Infrastruktura:</p> <p>→ obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;</p> <p>→ przeważająca część terenu poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;</p> <p>→ planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego, kanalizacyjnego, wodociągowego oraz ciepłowniczego;</p> <p>→ planowane hydrofornie i zbiornik wodociągowy;</p> <p><u>Ograniczenia wynikające z:</u></p> <p>→ przebiegu istniejących sieci wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV;</p> <p>→ lokalizacja istniejącego zbiornika wodociągowego Górka Narodowa.</p>
<p>Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:</p> <p>W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 10%.</p>

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy 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. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

W obszarze opracowania „plan ogólny” określał następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- **obszar mieszkaniowy M2** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 – 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki;
- **obszar mieszkaniowy M3** – zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu, o intensywności zabudowy (netto - 0,4 – 0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodzinną - obowiązuje wielkość działki do 400 m²;
- **obszar mieszkaniowy M4** – zabudowa mieszkaniowa 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 m² i nie większa niż 1000 m²;
- **obszar usług komercyjnych UC** – 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. W obszarze dopuszczono również: tereny zieleni, usługi publiczne, urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, inkubator przedsiębiorczości, park technologiczny, rzemiosło nieuciążliwe, drobne zakłady produkcyjne i mieszkania na wyższych kondygnacjach;

- **obszar urządzeń komunikacyjnych KU** – urządzenia komunikacji zbiorowej, obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw, parkingi, garaże i urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej;
- **obszar sportu ZS** – urządzenia sportowe;
- **obszar miejskiej zieleni publicznej ZP** – zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, skwery i zieleńce, ogrody botaniczne i zoologiczne, zieleń nieurządzona i zieleń towarzysząca ciekom oraz tereny upraw polowych bez prawa zabudowy, cmentarze;
- **obszar tras komunikacyjnych KT** – 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 – ulice główne i zbiorcze.

8. 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 28, 29, 43 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza oraz w obrębach geodezyjnych nr 21, 22 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2018. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz wykorzystano dane zawarte w opracowaniu [7].

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”

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]
MW/U.1	4 446	200	2 223	30	133 380
MW/U.3	51	200	26	30	1 530
MW/U.5	1 665	200	833	30	49 950
MW/U.6	8 566	200	4 283	30	256 980
MW/U.7	7 549	200	3 775	30	226 470
MW.1	7 797	200	3 899	30	233 910
MW.2	4 911	200	2 456	30	147 330
MW.4	3 952	200	1 976	30	118 560
MW.20	2 531	200	1 266	30	75 930
MWn/MNi.4	3 174	200	1 587	30	95 220
Razem:	44 642		22 321		1 339 260

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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,95 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,

- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), 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 – 3,15 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,50 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,81 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,90 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.) – 11,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) 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 2019 r. poz. 409 i 730) - 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,05 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,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 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 „Górka Narodowa – os. Gotyk”

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]
MW/U.1	13 814	1,5	0,7	11 604	0,81	9 399
			0,7	2 901	23,9	69 332
MW/U.2	7 174	1,7	0,7	6 830	0,81	5 532
			0,7	1 707	23,9	40 807
MW/U.3	3 162	1,7	0,7	3 010	0,81	2 438
			0,7	753	23,9	17 986
MW/U.4	3 882	1,7	0,7	3 696	0,81	2 993
			0,7	924	23,9	22 082
MW/U.5	4 167	1,7	0,7	3 967	0,81	3 213
			0,7	992	23,9	23 703
MW/U.6	9 305	2	0,7	10 422	0,81	8 441
			0,7	2 605	23,9	62 269
MW/U.7	11 560	2,5	0,7	16 184	0,81	13 109
			0,7	4 046	23,9	96 699
MW/U.8	7 141	1,7	0,7	6 798	0,81	5 507
			0,7	1 700	23,9	40 619
MW/U.9	18 025	2,5	0,7	25 235	0,81	20 440
			0,7	6 309	23,9	150 779
MW/U.10	10 759	2,5	0,7	15 063	0,81	12 201
			0,7	3 766	23,9	89 999
MW/U.12	2 256	2,5	0,7	3 158	0,81	2 558
			0,7	790	23,9	18 871
MW/U.13	4 526	2,5	0,7	6 336	0,81	5 132
			0,7	1 584	23,9	37 860
U.1.	2 364	1,7	0,7	2 813	23,9	67 235
MW.1	10 232	1,5	0,7	10 744	0,81	8 702
MW.2	9 742	1,5	0,7	10 229	0,81	8 286
MW.3	13 775	1,7	0,7	16 392	0,81	13 278
MW.4	9 944	2	0,7	13 922	0,81	11 276
MW.6	9 139	1,7	0,7	10 875	0,81	8 809
MW.8	3 772	3,6	0,7	9 505	0,81	7 699
MW.10	5 008	4,1	0,7	14 373	0,81	11 642
MW.16	19 911	1,7	0,7	23 694	0,81	19 192
MW.20	14 522	1,7	0,7	17 281	0,81	13 998
MW.21	8 028	1,7	7	95 533	0,81	77 382
MWn/MNi.2	2 621	1,5	0,7	2 752	0,81	2 229

MWn/MNi.3	781	1,5	0,7	820	0,81	664
MWn/MNi.4	8 519	1,5	0,7	8 945	0,81	7 245
U/MNi.1	1 552	2	0,7	1 086	0,81	880
			0,7	1 086	23,9	25 965
U/MNi.2	4 003	2	0,7	2 802	0,81	2 270
			0,7	2 802	23,9	66 970
Razem	219 684			386 034		1 115 695

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 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminy w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW/U.2	221	400	88 400
MW/U.5	813	700	569 100
MWn/MNi.1	77	300	23 100
U/MNi.2	118	300	35 400
MW.3	18	300	5 400
MW.14	130	300	39 000
MW.16	723	500	361 500
MW.20	1 092	500	546 000
U.1	1 432	700	1 002 400
Razem:	4 624		2 670 300

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 2,7 mln zł.

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 „Górka Narodowa – os. Gotyk” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk” 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 przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 15 ha pod drogi publiczne oraz 2,44 ha pod zielen. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 67,9 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDG.1	33 082	400	13 232 800
KDZT.1	47 882	400	19 152 800
KDL.1	7 184	400	2 873 600
KDL.2	8 055	400	3 222 000
KDL.3	2 732	400	1 092 800
KDL.4	7 193	400	2 877 200
KDL.5	1 440	400	576 000
KDD.1	4 893	400	1 957 200
KDD.2	1 915	400	766 000
KDD.3	6 527	400	2 610 800
KDD.4	3 096	400	1 238 400
KDD.5	848	400	339 200
KDD.6	1 268	400	507 200
KDD.7	5 760	400	2 304 000
KDD.8	542	400	216 800
KDD.9	1 240	400	496 000
KDD.10	1 419	400	567 600
KDD.11	2 874	400	1 149 600
KDD.12	1 555	400	622 000
KDD.13	459	400	183 600
KDX.1	93	400	37 200
KDX.2	413	400	165 200
KDX.3	187	400	74 800
KP.1	3 117	400	1 246 800
KU.1	474	400	189 600
KU.2	4 476	400	1 790 400
KP/KU.1	2 761	400	1 104 400
Razem:	151 485		60 594 000

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	1 563	300	468 900
ZP.3	312	300	93 600
ZP.4	2 412	300	723 600
ZP.5	5 599	300	1 679 700
ZP.6	8 188	300	2 456 400
ZP.7	391	300	117 300
ZP/KDX.1	472	300	141 600
ZP/KDX.2	629	300	188 700
US.1	4 813	300	1 443 900
Razem:	24 379		7 313 700

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

Z analizy wyłączono układ drogowy „ponadlokalny” tzn. rozbudowę ul. 29 Listopada (m.in. KDG.1) oraz budowę ul. Iwaszki (KDZT.1) przyjmując iż są one już planowane/realizowane/finansowane niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego. W tym zakresie uwzględniono jedynie koszty wykupu nieruchomości w tych terenach.

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

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Górka Narodowa – os. Gotyk”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-111	7 240	299	2 164 760
2	KDL.2		1 020		304 980
3	KDL.3		720		215 280
4	KDL.4		2 640		789 360
5	KDD.1	2112-311	2 310	263	607 530
6	KDD.2		680		178 840
7	KDD.3		2 540		668 020
8	KDD.8		150		39 450
9	KDD.11		1 150		302 450
10	KDD.13		1 050		276 150
					5 546 820

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	2 080	185	384 800
2	KDL.2		680		125 800
3	KDL.3		480		88 800
4	KDL.4		880		162 800
5	KDL.6		620		114 700
6	KDD.1		1 320		244 200
7	KDD.2		480		88 800
8	KDD.3		1 680		310 800
9	KDD.4		460		85 100
10	KDD.5		250		46 250
11	KDD.6		180		33 300
12	KDD.7		260		48 100

13	KDD.8		200		37 000
14	KDD.9		360		66 600
15	KDD.10		180		33 300
16	KDD.11		920		170 200
17	KDX.1	2112-531	80	185	14 800
18	KDX.2		300		55 500
19	KDX.3		160		29 600
20	ZP/KDX.1		100		18 500
21	ZP/KDX.2		400		74 000
					2 232 950

Plac i woonef

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KP.1	2112-612	600	279	167 400
2	KDD.7		8 720		2 432 880
					2 600 280

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-826	1 400	182	255 080
2	KDL.2		170		30 974
3	KDL.3		120		21 864
4	KDL.4		440		80 168
5	KDL.6		310		56 482
6	KDD.1		330		60 126
7	KDD.2		120		21 864
8	KDD.3		420		76 524
9	KDD.4		230		41 906
10	KDD.7		470		85 634
11	KDD.11		230		41 906
12	KDD.13		160		29 152
14	KDX.1		20		3 644
15	KDX.2		100		18 220
16	ZP/KDX.1		50		9 110
17	ZP/KDX.2		140		25 508
18	KP.1		180		32 796
					890 958

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-815	1 400	1 188	1 663 200
2	KDL.2		170		201 960

3	KDL.3	120	142 560
4	KDL.4	440	522 720
5	KDD.1	330	392 040
6	KDD.2	120	142 560
7	KDD.3	420	498 960
8	KDD.7	900	1 069 200
9	KDD.11	230	273 240
10	KDD.13	160	190 080
11	KP.1	250	297 000
			5 585 741

suma	16 856 749
-------------	-------------------

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Górka Narodowa – os. Gotyk”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	11 317 950					-11 317 950
2	11 317 950				1 335 150	-9 982 800
3	11 317 950	3 371 350	446 420		1 335 150	-12 907 730
4	11 317 950	3 371 350	446 420			-14 242 880
5	11 317 950	3 371 350	446 420	223 139		-14 019 741
6	11 317 950	3 371 350		334 709		-14 354 591
7		3 371 350		557 848		-2 813 502
8				1 115 695		1 115 695
9				1 115 695		1 115 695
10				1 115 695		1 115 695
	67 907 700	16 856 749	1 339 260	4 462 781	2 670 300	-76 292 108

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 76 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem. Byłby on większy gdyby w ramach niniejszej prognozy uwzględniono koszty realizacji rozbudowy ul. 29 Listopada oraz budowę ul. Iwazki. Są to jednak zadania nie wynikające wprost z ustaleń planistycznych.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.