

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**  
**„DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH**  
**MIASTA KRAKOWA” - ETAP B, PODETAP B12**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**



# URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Łukasz Kusak  
Anna Leśniak

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	9
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	10
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	11
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>12</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	12
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	12
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	12
4. Podatek od nieruchomości .....	13
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	14
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .....</b>	<b>15</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną .....	15
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	16
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>17</b>
1. Konkluzje .....	17

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12.....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12.....	9
Rysunek 2. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12.....	9
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 .....	15
Tabela 4. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12.....	16
Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap B, podetap B12.....	17

# 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 2019 r. poz. 8101)

## **2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy**

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” - etap B, podetap B12** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa. Stanowi on realizację uchwał: Nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”, zmienionej uchwałą Nr CVIII/2844/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych 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 Łągowicach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”**, – IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

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

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

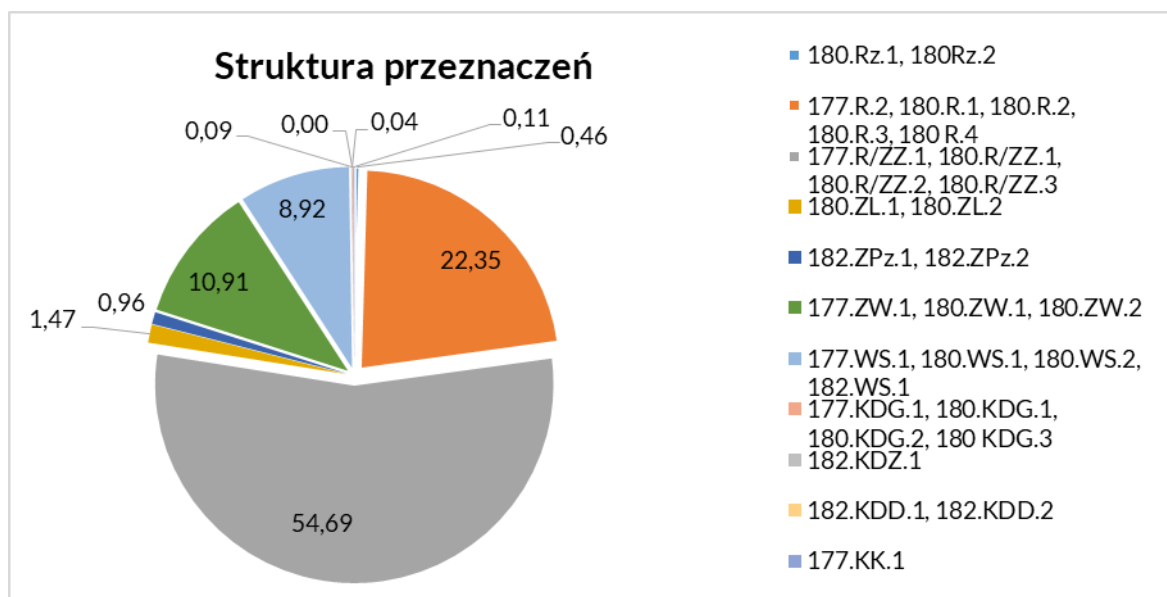
### **4. Informacje dotyczące projektu planu**

Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 (218,38 ha) obejmuje swoimi granicami część obszaru nr 177 oraz obszary nr 180 i 182, położone we wschodniej części Krakowa, w Dzielnicy XVIII Nowa Huta.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12**

Lp.	Przeznaczenie	Oznaczenie	Powierzchnia	
			ha	%
1	Tereny rolnicze - pod użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia	180.Rz.1, 180Rz.2	1,01	0,46
2	Tereny rolnicze - pod użytki rolne	177.R.2, 180.R.1, 180.R.2, 180.R.3, 180 R.4	48,81	22,35
3	Tereny rolnicze w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	177.R/ZZ.1, 180.R/ZZ.1, 180.R/ZZ.2, 180.R/ZZ.3	119,44	54,69
4	Tereny lasów	180.ZL.1, 180.ZL.2	3,20	1,47
5	Tereny zieleni urządzonej, pod parki, skwery i zieleńce	182.ZPz.1, 182.ZPz.2	2,09	0,96
6	Tereny zieleni na obwałowaniach, pod wały przeciwpowodziowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą	177.ZW.1, 180.ZW.1, 180.ZW.2	23,83	10,91
7	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	177.WS.1, 180.WS.1, 180.WS.2, 182.WS.1	19,47	8,92
8	Tereny dróg publicznych - klasy głównej	177.KDG.1, 180.KDG.1, 180.KDG.2, 180 KDG.3	0,19	0,09
9	Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	182.KDZ.1	0,01	0,00
10	Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	182.KDD.1, 182.KDD.2	0,09	0,04
11	Teren kolei	177.KK.1	0,24	0,11
			<b>218,38</b>	<b>100,00</b>

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12**



## 5. Struktura własności

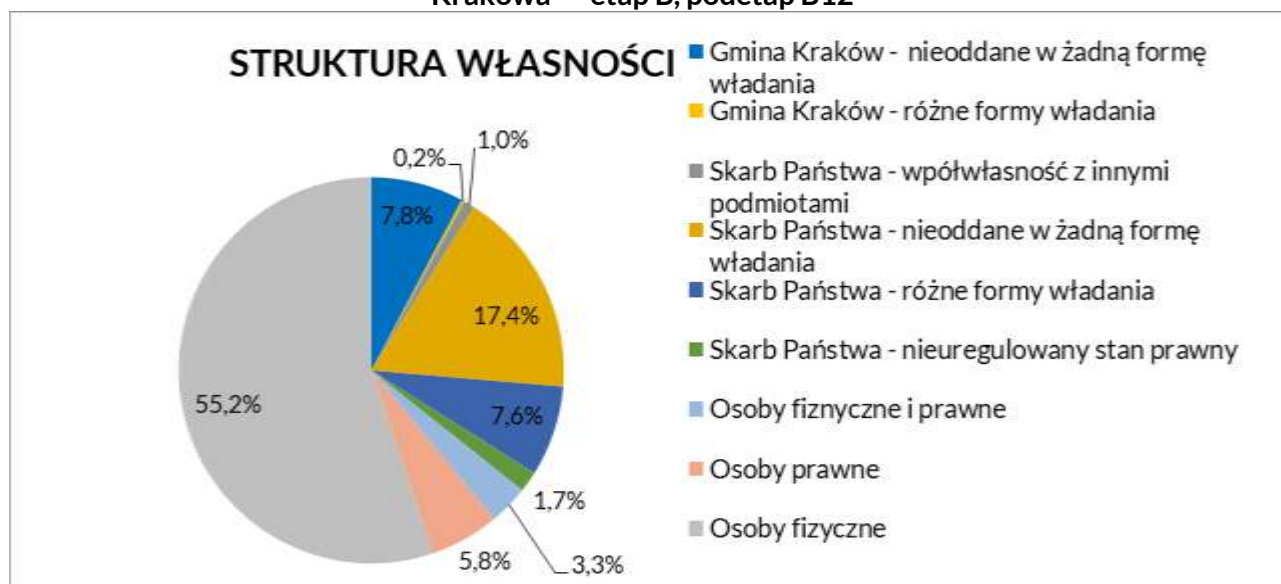
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 przedstawia poniższa tabela.



**Tabela 2. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - nieoddane w żadną formę władania	17,03	7,80
Gmina Kraków - różne formy władania	0,48	0,22
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	2,09	0,96
Skarb Państwa - nieoddane w żadną formę władania	37,92	17,37
Skarb Państwa - różne formy władania	16,55	7,58
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	3,80	1,74
Osoby fizyczne i prawne	7,21	3,30
Osoby prawne	12,73	5,83
Osoby fizyczne	120,56	55,21
<b>Suma</b>	<b>218,37</b>	<b>100,00</b>

**Rysunek 3. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12**



Z przedstawionej analizy wynika, że pod względem własnościowym największy udział procentowy w ogólnej powierzchni objętej inwentaryzacją stanowią grunty będące własnością osób fizycznych około 55 %,.. Druga grupa własności to działki Skarbu Państwa około 27 %, a grunty będące własnością Gminy Kraków stanowią 8 %.

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

Celem klarownego zarysowania głównych kierunków polityki przestrzennej wyodrębniono w Studium podział przestrzeni Krakowa m.in. na: *strukturalne obszary urbanistyczne, strukturalne jednostki urbanistyczne oraz tereny o różnym sposobie zagospodarowania*. Obszar „Dla wybranych

<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 zawiera się w Strukturalnym obszarze urbanistycznym – Obszar G – Strefa podmiejska – obejmująca głównie strukturalne jednostki urbanistyczne położone na południe i południowy zachód od autostrady oraz niewielkie enklawy położone na północ od południowego odcinka IV obwodnicy. Przeważa tu zabudowa o charakterze podmiejskim; występuje też znaczny procent terenów wolnych od zabudowy.

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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 znajduje się w strukturalnych jednostkach urbanistycznych nr 60 – Park Nadwiślański Wschód oraz nr 63 – Przylasek Rusiecki - Wolica.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

#### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

**Funkcja podstawowa** – Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

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

#### **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 – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**

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

**Funkcja dopuszczalna** – Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.

## **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. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów. W obszarze sporządzanego planu „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12 wyznaczono następujące obszary:

1. **"Obszar Rolny" - (Obszar RP)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy

2. „**Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej**” - (**Obszar ZP**) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
  - a) zieleni parkową,
  - b) zieleni izolacyjną,
  - c) skwery i zieleńce,
  - d) ogrody botaniczne i zoologiczne,
  - e) zieleni nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
  - f) cmentarze.
3. „**Obszar Mieszkaniowy**” - (**Obszar 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.
4. „**Obszar Wód Otwartych**” - (**Obszar W**) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieków wodnych i ich otoczenie.

### **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.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2014 - 2020. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## 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.

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

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

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

#### **4. Podatek od nieruchomości**

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

Uchwała Nr 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:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- g) pozostałych – 0,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

##### 2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,81 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,90 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,05 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- 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.

**Na obszarze objętym projektem planu możliwości inwestycyjne będą marginalne w odniesieniu do obszaru opracowania oraz będą posiadały ściśle indywidualny charakter dlatego nie prognozuje się istotnych identyfikowalnych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.**

## **5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy**

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### 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 i zielen publiczną

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 tylko do wykupu około 0,16 ha pod drogi publiczne. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 183 tys. zł.

Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
180.KDG.1	447	100,00	44 700
180.KDG.2	148	100,00	14 800
180.KDG.3	126	100,00	12 600
182.KDD.1	821	120,00	98 520
182.KDD.2	74	120,00	8 880
182.KDZ.1	31	120,00	3 720
<b>Razem:</b>	<b>1 647</b>		<b>183 220</b>

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

W obszarze objętym opracowaniem uwzględniono nakłady na rozbudowę układu drogowego.

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

**Tabela 4. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B, podetap B12**

### Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	182.KDD.1	2112-311	360	263	94 680
2	182.KDD.2		80		21 040
					115 720

### Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	180.KDG.1	2112-531	416	185	76 960
2	180.KDG.2		152		28 120
3	180.KDG.3		149		27 565
4	182.KDD.1		150		27 750
					160 395

### Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	180.KDG.1	2112-826	380	182,19	69 232
2	180.KDG.2		90		16 397
3	180.KDG.3		160		29 150
4	182. KDD.1		80		14 575
					129 355

<b>suma</b>	<b>405 470</b>
-------------	----------------



## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Na potrzeby niniejszej prognozy, w ramach standardowo przyjmowanych projekcji czasowych wynoszących 10 lat, umiejscowiono prognozowane wydatki między 1 i 6 rokiem od wejścia planu miejscowego w życie. Jest to jednak bardzo umowne i elastyczne założenie.

**Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap B, podetap B12**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	30 537					-30 537
2	30 537					-30 537
3	30 537	202 735				-233 272
4	30 537	202 735				-233 272
5	30 537					-30 537
6	30 537					-30 537
7						0
8						0
9						0
10						0
	<b>183 220</b>	<b>405 470</b>				<b>-588 690</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 589 tys zł (Tabela 5) i związany on jest z charakterem projektu planu.