

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 „**Rejon ulic Nowohuckiej i Klimeckiego**”

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**



**Kraków**

KRAKÓW, listopad 2020 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

**Wydział Planowania Przestrzennego  
Dyrektor Biura**

**Elżbieta Szczepińska**

**Zastępca Dyrektora Wydziału**

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

**Kierownik Pracowni Branżowej**

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Łukasz Kusak  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Tadeusz Wielgus  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# 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.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	16
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>17</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	17
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	18
4. Podatek od nieruchomości .....	18
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	20
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	20
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b> .....	<b>21</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	22
<b>IV. PODSUMOWANIE</b> .....	<b>24</b>
1. Konkluzje.....	24
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	24

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”.....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”.....	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” .....	19
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” .....	20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” .....	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” .....	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”.....	23
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” .....	24

# 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 obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” w Krakowie - Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
3. **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.
4. **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.
5. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynierskie”, – 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 [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

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

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w środkowej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 34,8 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy XIII Podgórze na terenie obrębu 14, jednostki ewidencyjnej Podgórze. Granicę obszaru określa:

- od północy - rzeka Wiśła,
- od północnego - zachodu - most kolejowy,
- od południowego - zachodu - ul. Gustawa Herlinga-Grudzińskiego i Stanisława Klimeckiego,
- od południowego - wschodu - ulica Nowohucka,
- od wschodu - zachodnia granica Rodziny Ogródków Działkowych Płaszów.

Głównymi celami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej i Klimeckiego” są:

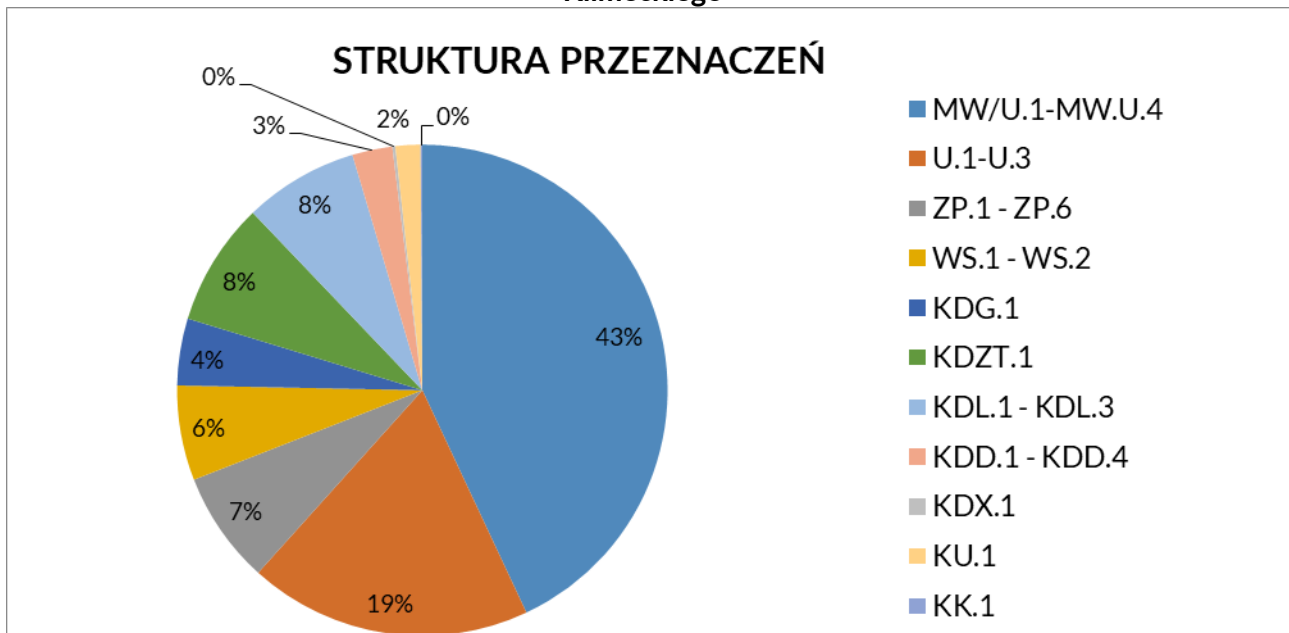
- dalszy rozwój obszaru jako cennej strefy usługowej na silnych podwalinach historycznych i kulturowych;

- uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- aktywizacja przestrzeni bulwarów wiślanych.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1-MW.U.4	14,95	43,0
Tereny zabudowy usługowej	U.1-U.3	6,48	18,6
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.6	2,57	7,4
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.2	2,17	6,2
Teren drogi publicznej klasy głównej	KDG.1	1,53	4,4
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1	2,83	8,1
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	2,62	7,5
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.4	0,92	2,6
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,07	0,2
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1	0,57	1,6
Teren kolei	KK.1	0,04	0,1
		<b>34,75</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”**





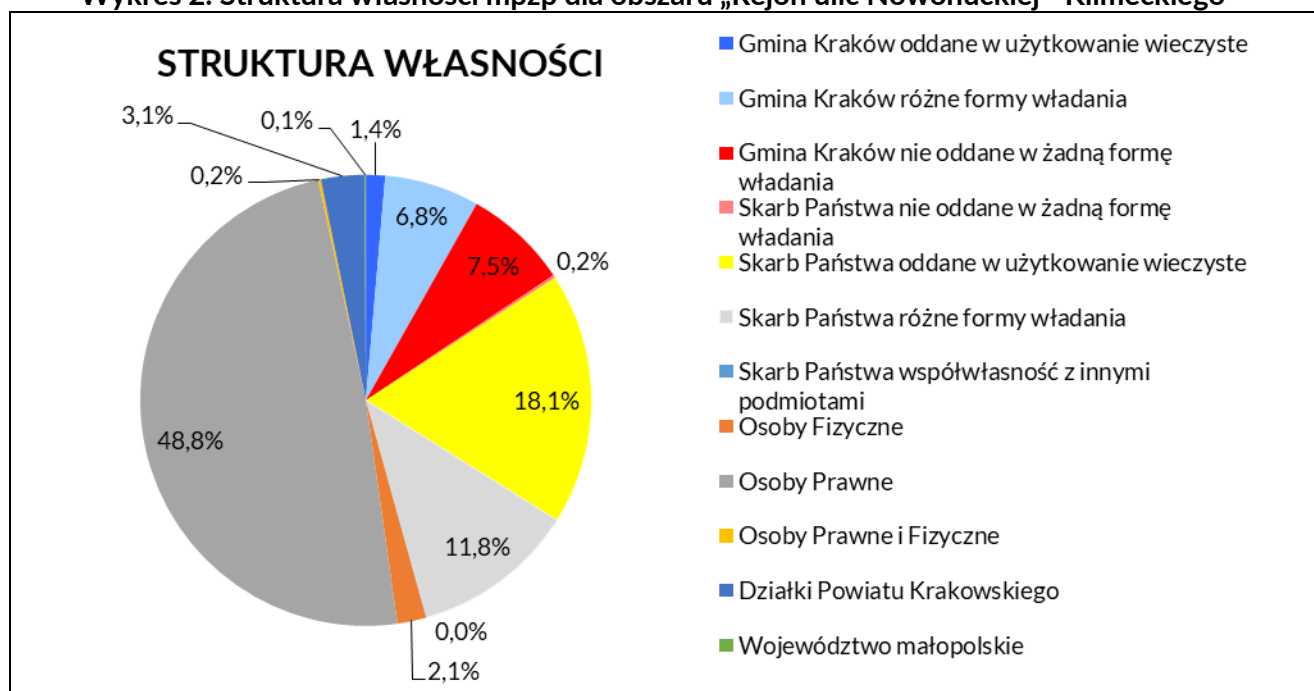
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	0,48	1,38
Gmina Kraków różne formy władania	2,36	6,80
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę władania	2,59	7,46
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę władania	0,07	0,20
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	6,28	18,07
Skarb Państwa różne formy władania	4,09	11,76
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	0,01	0,02
Osoby Fizyczne	0,72	2,07
Osoby Prawne	16,97	48,84
Osoby Prawne i Fizyczne	0,07	0,20
Działki Powiatu Krakowskiego	1,08	3,12
Województwo małopolskie	0,03	0,08
<b>Suma</b>	<b>34,8</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”**



Z przedstawionej analizy wynika, że pod względem własnościowym największy udział procentowy w ogólnej powierzchni objętej inwentaryzacją stanowią grunty będące własnością prywatną - łącznie ponad 48%. Działki będące we władaniu gminy i Skarbu Państwa stanowią około 48 % powierzchni planu.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) rejon sporządzanego planu znajduje się w większości w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 13 „Płaszów - Zabłocie” oraz w małym fragmencie – w północnej części – w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 4 „Śródmiejski Park Nadwiślański”.

Obszar sporządzanego mpzp „Rejon ulic Klimeckiego i Nowohuckiej ” w ramach strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 13 – Płaszów – Zabłocie i 4 – Śródmiejski Park Nadwiślański zawiera się w kategoriach terenu:

### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

#### Funkcja podstawowa -

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

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

#### Standardy przestrzenne

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;

#### Wskaźniki zabudowy

- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m

### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### Standardy przestrzenne

- Powierzchnia biologicznie czynna min. 80%.

## **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 z obudową biologiczną.

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

## **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 ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium, dla analizowanego obszaru, określone zostały następujące kierunki zmian:**

### 13 – „Płaszów - Zabłocie”:

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna do przekształceń, utrzymania i uzupełnień;
- Zabudowa mieszkaniowa i usługowa wzdłuż brzegów Wisły kształtowana z otwarciem widokowym na Bulwary i rzekę Wisłę;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Tereny postindustrialne w rejonie ul. Jana Dekerta do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w formie kwartałów zabudowy kształtowanych wokół przestrzeni publicznych.

### 4 – „Śródmiejski Park Nadwiślański”:

- Zieleń międzywala Wisły do utrzymania jako zieleni urządzona ogólnodostępna o charakterze rekreacyjnym;
- Ochrona otwartej przestrzeni doliny Wisły jako przestrzeni publicznej o najwyższych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych przed zainwestowaniem obiektami kubaturowymi naziemnymi i nawodnymi;

## **Jednostka 13 – „Płaszów - Zabłocie”**

### **W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:**

- Zabudowa wielorodzinna jako zabudowa pierzejowa wzdłuż ulic i brzegów Wisły;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w układzie pierzejowym tworzącym kwartały zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;

### **W zakresie środowiska kulturowego:**

- Strefa ochrony wartości kulturowych – integracji
- Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu

### **W zakresie środowiska przyrodniczego:**

- jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q<sub>0,1%</sub> (rzeka Wisła);
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego;

- obszar wymiany powietrza;
- korytarz ekologiczny.

#### **W zakresie komunikacji:**

- Drogi układu podstawowego:
  - ul. Stanisława Klimeckiego i ul. Płk. Ryszarda Kuklińskiego – w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
  - planowana linia metra z przystankami Klimeckiego/Dekerta i Przewóz;
  - Linie tramwajowe w ulicach: Wielickiej, Stanisława Klimeckiego i Płk. Ryszarda Kuklińskiego
  - Linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas)

#### **W zakresie infrastruktury:**

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną

### **Jednostka 4 – „Śródmiejski Park Nadwiślański”**

#### **W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:**

- Zabudowa wielorodzinna jako zabudowa pierzejowa wzdłuż ulic i brzegów Wisły;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;

#### **W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM)

#### **W zakresie środowiska kulturowego:**

- Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu
- Ciągi widokowe

#### **W zakresie środowiska przyrodniczego:**

- międzywale rzeki Wisły jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);
- jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wisła);
- park rzeczny;
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- obszar wymiany powietrza;
- korytarz ekologiczny.

#### **W zakresie komunikacji:**

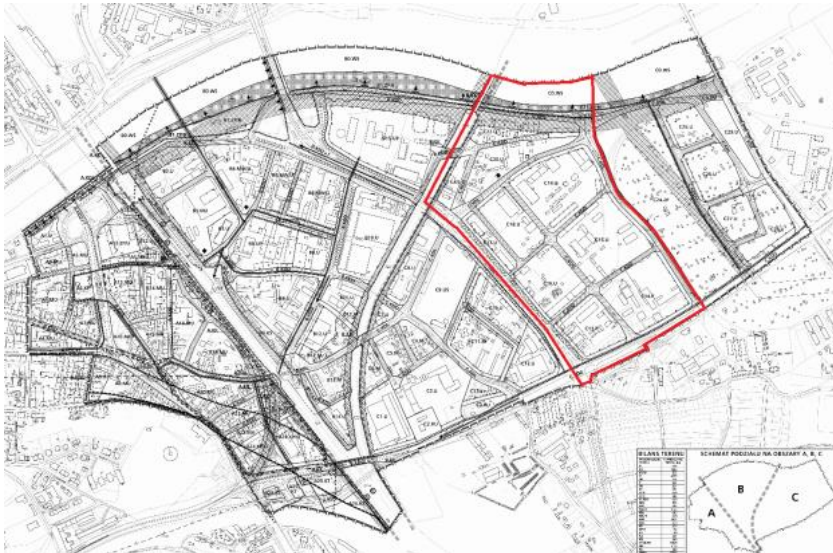
- Transport zbiorowy: planowana linia metra ( obsługa terenu z przystanków poza jej granicami)
- sieć obustronnych nadbrzeżnych ciągów pieszych i rowerowych; kładki piesze i rowerowe przez Wisłę;
- stanowiska cumowania transportu wodnego

#### **W zakresie infrastruktury:**

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną

## 7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Analizowany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie” podjętym Uchwałą CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z 28 czerwca 2006 r.



Obszar planu „Zabłocie” w części zbieżnej do obszaru procedowanego planu miejscowego „Rejon ulic Nowohuckiej i Klimeckiego” – wyznacza tereny:

### **TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - C13.P, C14.P,**

z podstawowym przeznaczeniem pod: usługi nieuciążliwe, produkcję nieuciążliwą, handel detaliczny, obiekty biurowe, składy, magazyny.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) usług publicznych,
- 2) usług komercyjnych,
- 3) zieleni urządzonej,
- 4) urządzonych ciągów pieszych i dojazdów oraz podjazdów do budynków,
- 5) urządzeń komunikacji,
- 6) dojazdów i zatok postojowych oraz miejsc postojowych – wyłącznie dla Obsługi terenów.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących jest:

- 1) uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego,
- 2) spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu, z wyjątkiem przeznaczenia określonego w ust. 2 pkt 3.

4. W granicach wyznaczonych terenów, w zakresie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) NAKAZ:

- a) harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej,
- b) modernizacji zabudowy w celu poprawienia walorów istniejącej tkanki,
- c) uwzględnienia w sposobie zagospodarowania działki wyznaczonych na rysunku planu – nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) lokalizacji reprezentacyjnych elewacji wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w kwartale C14.P,
- e) utrzymania wysokości zabudowy do 18,5 m, a dla budynków kształtowanych w formie hal przestrzennych nie więcej niż 9 m,

f) zapewnienia, na terenie działki, niezbędnych miejsc parkingowych w ilości przyjętej w oparciu o wskaźniki określone w § 87 ust. 2.

2) ZAKAZ: lokalizacji inwestycji, których oddziaływanie na środowisko mogłoby spowodować obniżenie wymaganych na podstawie przepisów odrębnych, poziomów dopuszczalnych w zakresie standardów środowiskowych.

3) DOPUSZCZENIE: lokalizacji reklam wielkogabarytowych.

5. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70%,

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

6. Zagospodarowanie terenu nie może naruszyć ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

7. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenów, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

**TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH - C15.U, C16.U, C17.U, C18.U, C19.U, C.20.U**, z podstawowym przeznaczeniem pod tereny wystawiennicze: obiekty wystawiennicze i konferencyjne, obiekty biurowe, obiekty usługowe, obiekty hotelowe, handel detaliczny.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

1) usług publicznych,

2) budynków usługowo-mieszkalnych, z funkcją mieszkalną na wyższych kondygnacjach (powyżej drugiej kondygnacji), w kwartałach C15.U, C16.U, C17.U, C18.U i C19.U.

3) zieleni urządzonej,

4) nie wyznaczonych na rysunku planu urządzonych ciągów pieszych i dojazdów oraz podjazdów do budynków,

5) urządzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń - dojazdów i zatok postojowych oraz miejsc postojowych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących jest:

1) uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego,

2) spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 40% powierzchni terenu, z wyjątkiem przeznaczenia określonego w ust. 2 pkt 1 i 2.

4. W granicach wyznaczonych terenów, w zakresie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) NAKAZ:

a) ujednoczenia charakteru i gabarytów zabudowy w ramach kwartału,

b) modernizacji zabudowy w celu poprawienia walorów istniejących obiektów,

c) uwzględnienia w sposobie zagospodarowania działki wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) lokalizacji reprezentacyjnych elewacji wzdłuż obowiązujących linii zabudowy w kwartałach: C15.U i C19.U,

e) harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy o współczesnym charakterze i wysokiej estetyce architektonicznej,

f) wprowadzenia zieleni urządzonej zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego terenu wystawienniczego, z uwzględnieniem głównej osi kompozycyjnej, którą jest ul. Pana Tadeusza i projektowane jej przedłużenie,

g) utrzymania wysokości zabudowy do 18,5 m, a dla budynków kształtowanych w formie hal przestrzennych nie więcej niż 9 m,

h) usytuowania w kwartale C20.U obiektu (dominanty architektonicznej) będącego zamknięciem perspektywicznym projektowanej ul. Pana Tadeusza (C.KDD),

i) wprowadzenia parkingów zielonych,

j) zapewnienia, na terenie działki, niezbędnych miejsc parkingowych w ilości przyjętej w oparciu o wskaźniki określone w § 87 ust. 2.

2) ZAKAZ: lokalizacji inwestycji, których oddziaływanie na środowisko mogłoby spowodować obniżenie wymaganych na podstawie przepisów odrębnych, poziomów dopuszczalnych w zakresie standardów środowiskowych.

3) DOPUSZCZENIE:

a) lokalizacji parkingów piętrowych do 3 kondygnacji, pod warunkiem zastosowania elewacji osłonowych o wysokim standardzie architektonicznym,

b) wysokości 25m dla dominanty architektonicznej.

5. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70%,

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

6. Zagospodarowanie terenu nie może naruszyć ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

7. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenów, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

**TEREN PARKINGÓW - C21.KS**, z podstawowym przeznaczeniem pod parkingi.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

1) zieleni o charakterze izolacyjnym od linii kolejowej obwodowej,

2) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, jest:

1) ich uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego,

2) oraz spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni terenu.

4. Zagospodarowanie terenu nie może naruszyć ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

5. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

**TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH - C22.U**, z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne: objekty biurowe, usługi nieuciążliwe, produkcja nieuciążliwa, handel detaliczny.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

1) usług publicznych,

2) zieleni urządzonej,

3) zieleni o charakterze izolacyjnym od linii kolejowej obwodowej,

4) urządzonych ciągów pieszych i dojść oraz podjazdów do budynków,

5) urządzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi tego terenu, dojazdów i zatok postojowych oraz miejsc postojowych,

6) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących jest:

1) ich uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego,

2) spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu, z wyjątkiem przeznaczenia określonego w ust. 2 pkt 2.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

- 1) teren w liniach rozgraniczających proponowany do wpisu do ewidencji zabytków,
- 2) budynek proponowany do wpisania do rejestru zabytków (Z) – ul. Dekerta 47, dawna chłodnia portowa.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) NAKAZ:

- a) uwzględnienia w sposobie zagospodarowania terenu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych dla nowej zabudowy,
- b) uwzględnienia w sposobie zabudowy terenu uwarunkowań wynikających z istniejącej zabudowy objętej ochroną, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 2 pkt 7,
- c) ukształtowania harmonijnego zespołu zabudowy całego kwartału na wysokim poziomie rozwiązań architektonicznych,
- d) utrzymania wysokości nowej zabudowy, nie wyższej niż 18,5 m,
- e) zapewnienia, na terenie działki, niezbędnych miejsc parkingowych w ilości przyjętej w oparciu o wskaźniki określone w § 87 ust. 2.

6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70%,
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszyć ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonych w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

## **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 obrębie geodezyjnym nr 14, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2013 - 2019. 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.

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.

Ograniczenie w zakresie korzystania z nieruchomości może wystąpić w terenach ZP.1 i ZP.5 gdzie w miejsca istniejących betoniarni planuje się publicznie dostępny park. Nieruchomości te przewidziane są do wykupu przez gminę.

### 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.

**Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu wartości nieruchomości.**

### **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.

**Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MW/U.1	12284	2,5	0,7	15 048	0,81	12 189
				6 449	23,9	154 133
MW/U.2	63107	2,4	0,7	74 214	0,81	60 113
		3		39 757	23,9	950 202
MW/U.3	42400	2,4	0,7	49 862	0,81	40 389
		3		26 712	23,9	638 417
MW/U.4	21242	2,4	0,7	24 981	0,81	20 234
		3		13 382	23,9	319 841
U.1	16176	3	0,7	33 970	23,9	811 873
U.2	33080	3	0,7	69 468	23,9	1 660 285
U.3	11346	3	0,7	23 827	23,9	569 456
<b>Razem:</b>	<b>199 635</b>			<b>377 670</b>		<b>5 237 132</b>

Prognozuje się, że różnica pomiędzy stanem istniejącym (ok. 956 000 zł) a prognozowaną wielkością (5 237 132 zł) wpływu podatku od nieruchomości wyniesie ok. 4,28 mln zł.

## 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 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MW/U.1	568	700	397 600
MW/U.2	35	450	15 750
<b>Razem:</b>	<b>603</b>		<b>413 350</b>

## 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 „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” mogą być :

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

### III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

#### 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,06 ha pod drogi publiczne i 0,98 ha pod zieleni. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 12,7 mln zł. Nie uwzględnia on ewentualnych odszkodowań za obiekty budowlane, które może być konieczność wyburzenia.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
KDL.1	797	450	358 650
KDL.2	5 400	450	2 430 000
KDL.3	5 001	450	2 250 450
KDD.2	270	450	121 500
KDD.3	2 588	450	1 164 600
KDD.4	2 431	450	1 093 950
KDZT.1	2 655	450	1 194 750
KDG.1	1 480	450	666 000
KDX.1	17	450	7 650
<b>Razem:</b>	<b>20 639</b>		<b>9 287 550</b>

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej – Klimeckiego”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	3 509	450	1579050
ZP.2	34	250	8500
ZP.4	4 841	250	1210250
ZP.5	1 463	450	658350
<b>Razem:</b>	<b>9 847</b>		<b>3 456 150</b>

<b>Suma:</b>	<b>12 743 700</b>
--------------	-------------------

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – III kwartał 2020 r.

**Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”**

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-111	400	328	131 200
2	KDL.2		3400		1 115 200
3	KDL.3		2500		820 000
6	KDD.3	2112-311	1200	291	349 200
					<b>2 415 600</b>

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	2400	209	501 600
2	KDL.2		1600		334 400
3	KDL.3		1700		355 300
4	KDD.3		800		167 200
5	KDX.1		600		125 400
					<b>1 483 900</b>

Sygnalizacja świetlna

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZT.1	2112-832	8	20 245	161 960
2	KDL.1		4		80 980
					<b>242 940</b>

Oświetlenie dróg:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-826	600	189,457	113 674
2	KDL.2		400		75 783
3	KDL.3		600		113 674
4	KDD.3		200		37 891
5	KDX.1		150		28 419
					<b>369 441</b>

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-815	660	1342	885 720
2	KDL.2		450		603 900
3	KDL.3		660		885 720
4	KDD.3		220		295 240
					<b>2 670 580</b>

<b>suma</b>	<b>7 182 461</b>
-------------	------------------

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

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

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

**Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Nowohuckiej - Klimeckiego”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 123 950					-2 123 950
2	2 123 950				206 675	-1 917 275
3	2 123 950	1 436 492	0		206 675	-3 353 767
4	2 123 950	1 436 492	0			-3 560 442
5	2 123 950	1 436 492	0	856 226		-2 704 216
6	2 123 950	1 436 492		1 284 340		-2 276 103
7		1 436 492		2 140 566		704 074
8				4 281 132		4 281 132
9				4 281 132		4 281 132
10				4 281 132		4 281 132
	<b>12 743 700</b>	<b>7 182 461</b>	<b>0</b>	<b>17 124 530</b>	<b>413 350</b>	<b>-2 388 282</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,4 mln zł (Tabela 8).

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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