

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Dąbie**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, kwiecień 2021 r.

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

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Mikołaj Krężel –
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	15
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	16
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	17
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	21
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	22
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	22
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	24
IV. PODSUMOWANIE	25
1. Konkluzje.....	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	25

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dąbie”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Dąbie”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dąbie”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dąbie”	10
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 „Dąbie”	19
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”	20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”	23
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”	23
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”	24
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dąbie”	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. 1990 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 2020 r. poz. 2028 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 2021 r. poz. 38)
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 XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 5950)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbie” 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”**, III kwartał 2020 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy II – Grzegórzki wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście i Dzielnicy XIV – Czyżyny wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem wynosi **71,8 ha**.

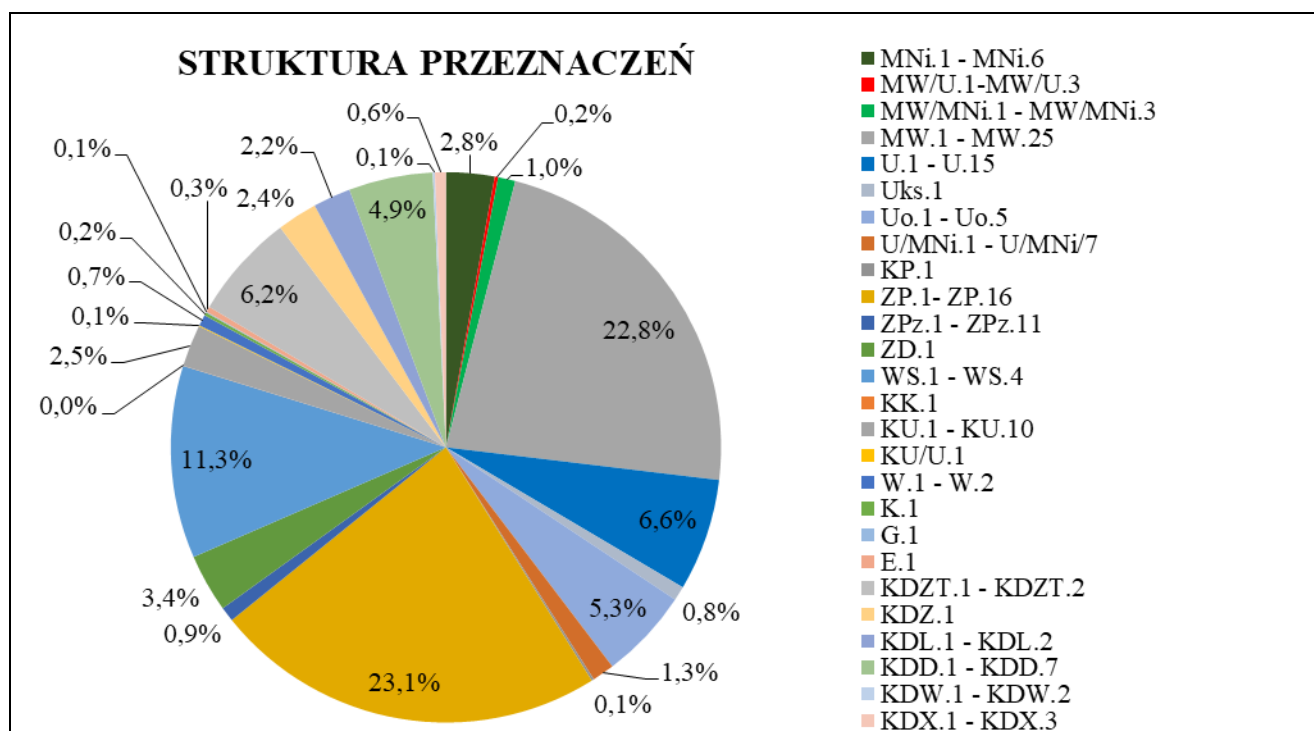
Granice obszaru objętego planem zgodnie z **Uchwałą Nr LXII/1352/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbie” wyznaczają:

- **od wschodu i północnego - wschodu:** tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 947 prowadzącą do elektrociepłowni w Łęgu;
- **od zachodu i północnego zachodu:** tereny zamknięte będące własnością Ministerstwa Obrony Narodowej oraz tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 100 Kraków Mydlniki – Gaj;
- **od południowego – wschodu:** granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska” (rzeką Wisłą).

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dąbie”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1 - MNi.6	2,04	2,84
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1-MW/U.3	0,15	0,21
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MW/MNi.1 - MW/MNi.3	0,73	1,02
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.25	16,41	22,84
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.15	4,74	6,60
Teren zabudowy usługowej w tym o charakterze sakralnym	Uks.1	0,6	0,83
Tereny zabudowy usługowej- oświaty i wychowania	Uo.1 - Uo.5	3,83	5,33
Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1 - U/MNi/7	0,94	1,31
Teren placu	KP.1	0,10	0,14
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1- ZP.16	16,59	23,09
Tereny zieleni urządzonej - pod skwery, zieleńce, ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPz.1 - ZPz.11	0,62	0,86
Teren ogrodów działkowych	ZD.1	2,46	3,42
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.4	8,12	11,30
Teren kolei	KK.1	0,01	0,01
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.10	1,77	2,46
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych lub zabudowy usługowej	KU/U.1	0,04	0,06
Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi	W.1 - W.2	0,47	0,65
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1	0,13	0,18
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,04	0,06
Teren infrastruktury technicznej -obiekty techniczne i hydrotechniczne związane ze stopniem wodnym Dąbie i elektrownią wodną	E.1	0,23	0,32
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	4,45	6,19
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	1,70	2,37
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	1,59	2,21
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.7	3,55	4,94
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.2	0,09	0,13
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.3	0,46	0,64
		71,86	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Dąbie”



5. Struktura własności

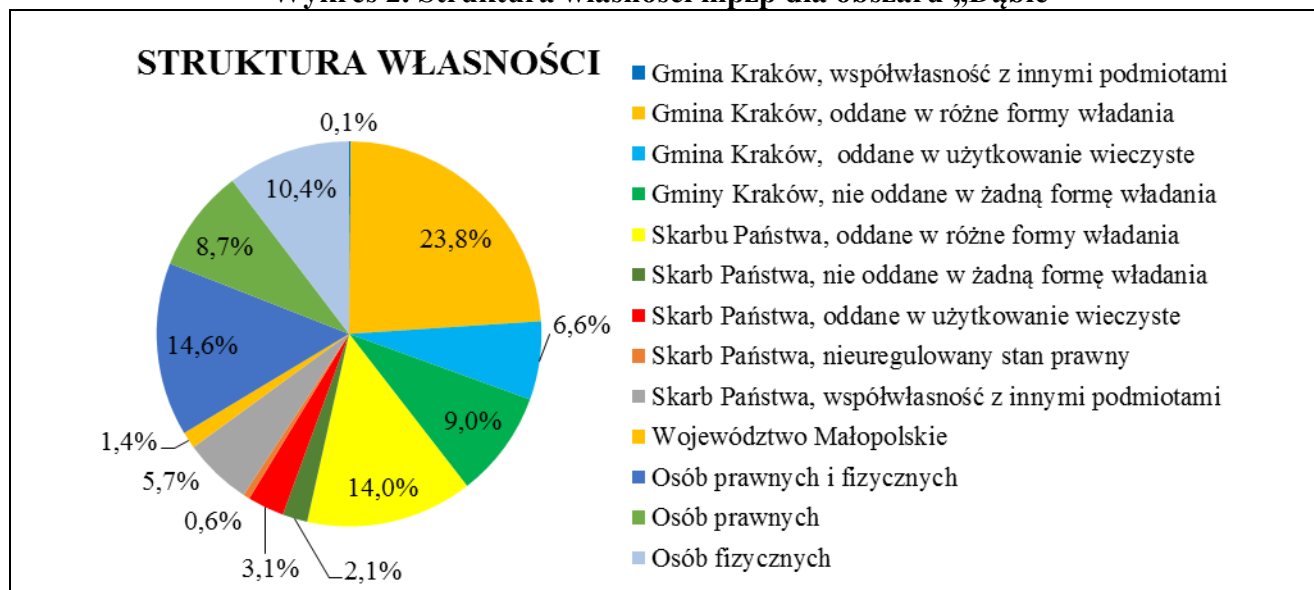
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Dąbie” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dąbie”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,10	0,1
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	17,00	23,8
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	4,70	6,6
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	6,40	9,0
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	10,00	14,0
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	1,50	2,1
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	2,20	3,1
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,40	0,6
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	4,10	5,7
Województwo Małopolskie	1,00	1,4
Osób prawnych i fizycznych	10,40	14,6
Osób prawnych	6,20	8,7
Osób fizycznych	7,40	10,4
Suma	71,40	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Dąbie”



Na analizowanym terenie najliczniej występującą grupę własności stanowią działki Gminy Kraków, ale oddane w inne formy władania - ponad 23%. Znaczne grunty gminne są oddane w użytkowanie wieczyste – 6,6%. Gmina Kraków posiada w tym obszarze niespełna 9% gruntów nie oddanych w żadne formy władania.

Działki będące własnością Skarbu Państwa, nie oddane w żadne formy władania stanowią również niewiele, bo około 2% powierzchni terenu. Znaczne są tereny gruntów Skarbu Państwa oddanych w różne formy władania – około 14% terenu objętego projektem planu. Prawie 6% posiada Skarb Państwa we współwłasności z innymi podmiotami.

Działki osób fizycznych i prawnych zajmują prawie 15% powierzchni terenu. Osoby fizyczne są w posiadaniu ponad 10% powierzchni obszaru objętego analizą. Do osób prawnych należy 8,7% terenu.

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 „Dąbie ” znajduje się niemal w całości w **jednostce urbanistycznej nr 29 „Dąbie”**, w południowo-zachodniej części **jednostki urbanistycznej nr 28 „Czyżyny”** oraz we wschodniej części **jednostki urbanistycznej nr 60 „Park Nadwiślański Wschód”** i obejmuje kategorie terenów o następujących funkcjach i kierunkach zagospodarowania wprowadzonych w ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (zieleń urządzona i nieurządzona).

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

U – Tereny usług

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni 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.

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, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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 do 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.

Studium przewiduje następujące **kierunki zmian** w strukturze przestrzennej obszaru „Dąbie”:

Jednostka 28 „Czyżyny”	Jednostka 29 „Dąbie”	Jednostka 60 „Park Nadwiślański Wschód”
<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wzdłuż ciągu ulic: Nowohuckiej i Izydora Stella-Sawickiego oraz al. Pokoju, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy, zróżnicowana pod względem gabarytu, o wysokim standardzie architektury; Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra; Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. klubu „Dąbski Klub Sportowy” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzonej; Zieleń po południowej stronie al. Pokoju do utrzymania i przekształceń w kierunku zieleni nieurządzonej ogólnodostępnej; Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Izydora Stella-Sawickiego, Nowohucką, al. Jana Pawła II i al. Pokoju. 	<ul style="list-style-type: none"> Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedla Dąbie do utrzymania i uzupełnień; Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Widok oraz ul. Zwycięstwa w ramach os. Dąbie do utrzymania; Istniejąca zabudowa usługowo-produkcyjna do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; Istniejąca zabudowa usługowa po zachodniej stronie ul. Ofiar Dąbia do utrzymania i uzupełnienia w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym; Istniejąca zieleń urządzona wzdłuż cieku rzeki Prądnik (Białucha) do zachowania i rewitalizacji; Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej; Usługi sakralne w ramach pofortecznej zieleni urządzonej do utrzymania; Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzonej; Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z al. Pokoju. 	<ul style="list-style-type: none"> Zieleń nieurządzona międzywała rzeki Wisły do ochrony i utrzymania w kierunku zabezpieczenia przeciwpowodziowego; Istniejąca zabudowa do utrzymania; Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

Jednostka 28 „Czyżyny”	Jednostka 29 „Dąbie”	Jednostka 60 „Park Nadwiślański Wschód”
<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy usługowej; Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu 	<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych; Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane; Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; Powierzchnia biologicznie 	<ul style="list-style-type: none"> Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%; Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

<p>przyrodniczego min. 40%;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%; 	<p>czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%. 	
--	--	--

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

Jednostka 28 „Czyżyny”	Jednostka 29 „Dąbie”	Jednostka 60 „Park Nadwiślański Wschód”
<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, wysokość hali wielofunkcyjnej przy ul. Stanisława Lema do 40m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 150m wzdłuż ul. Izydora Stella-Sawickiego, al. Jana Pawła II oraz ul. Nowohuckiej na odcinku od al. Pokoju do al. Jana Pawła II do 36m, w rejonie ulic: Kosynierów i Dąbskiej, w sąsiedztwie pętli tramwajowej Wieczysta oraz tereny pomiędzy halą wielofunkcyjną przy ul. Stanisława Lema a al. Pokoju do 16m; 	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 13m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż al. Pokoju do 100%. 	

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Jednostka 28 „Czyżyny”	Jednostka 29 „Dąbie”	Jednostka 60 „Park Nadwiślański Wschód”
<ul style="list-style-type: none"> – W jednostce występują tereny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków, – Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ występują ciągi widokowe, przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi. 	<ul style="list-style-type: none"> – W jednostce występują liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków: architektura mieszkalna o charakterze podmiejskim z okresu międzywojennego oraz szkoła miejska z pocz. XX w.; na pozostałości szanica poaustriackiego z poł. XIX w. współczesny kościół św. Stanisława Biskupa Męczennika. – Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ obejmuje całość jednostki, ▪ przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy kopcami krakowskimi; ▪ Miejsca Pamięci Narodowej: ul. 	<ul style="list-style-type: none"> – Jednostka stanowi fragment wnętrza doliny rzeki Wisły o dużych walorach krajobrazu, – Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ najważniejsze miejsca widokowe - ciągi widokowe położone po obu brzegach Wisły ▪ przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy kopcami krakowskimi.

	Półkole - miejsce egzekucji publicznej, 15 stycznia 1945 r.	
--	---	--

W zakresie środowiska przyrodniczego:

Jednostka 28 „Czyżyny”	Jednostka 29 „Dąbie”	Jednostka 60 „Park Nadwiślański Wschód”
<ul style="list-style-type: none"> - Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice; - Siedliska chronione; - Parki rzeczne; - Korytarz ekologiczny; - Strefa kształtowania systemu przyrodniczego - Obszary wymiany powietrza; - Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła) – południowa część jednostki; - Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wisła i Prądnik) – fragmentarycznie; - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – rzeka Prądnik (Białucha); - Jednostka położona w orientacyjnym zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła i Prądnik) – cały obszar jednostki; - Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wisła i Prądnik) – fragmentarycznie; - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – rz. Prądnik (Białucha); - Enklawy zieleni – obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej); - Parki rzeczne (fragmentarycznie); - Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie); - Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450; - Korytarz ekologiczny. - Siedliska chronione; - Obszary wymiany powietrza. 	<ul style="list-style-type: none"> - Międzywale rzeki Wisły – obszar szczególnego zagrożenia powodzią; - Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła); - Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wisła); - Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej); - Siedliska chronione; - Park rzeczny; - Korytarz ekologiczny; - Strefa Kształtowania Systemu Przyrodniczego; - Obszar wymiany powietrza; - Fragmentarycznie orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

W zakresie komunikacji:

Jednostka 28 „Czyżyny”	Jednostka 29 „Dąbie”	Jednostka 60 „Park Nadwiślański Wschód”
<ul style="list-style-type: none"> - Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> ▪ al. Pokoju - w klasie Z, - Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ planowana linia metra z przystankami ▪ linie tramwajowe w ul. al. Pokoju, ▪ linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> ▪ al. Pokoju - w klasie Z, ▪ ul. Ofiar Dąbia - w klasie Z; - Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ linia tramwajowa w al. Pokoju, ▪ linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sieć obustronnych nadbrzeżnych ciągów pieszych i rowerowych; - Stanowiska cumowania transportu wodnego.

W zakresie infrastruktury technicznej:

Jednostka 28 „Czyżyny”	Jednostka 29 „Dąbie”	Jednostka 60 „Park Nadwiślański Wschód”
<ul style="list-style-type: none"> - Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną; 	<ul style="list-style-type: none"> - Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną; 	<ul style="list-style-type: none"> - Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;

<ul style="list-style-type: none"> – Planowana rozbudowa systemu gazowniczego, ciepłowniczego oraz kanalizacyjnego; – Planowana budowa magistrali wodociągowej – fragmentarycznie; – Ograniczenia wynikające z: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV. 	<ul style="list-style-type: none"> – Ograniczenia wynikające z: <ul style="list-style-type: none"> ▪ przebiegu magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych; ▪ występowania studni wchodzących w system bariery odwadniającej miasta Krakowa. 	<ul style="list-style-type: none"> – Ograniczenia wynikające z: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV oraz 110 kV; ▪ Przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia.
--	--	---

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. 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.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejsowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

M2	143 223 304 305	4, 13, 17, 19 7, 11, 17, 18 11, 13, 17, 18 11, 13, 17, 19	„Obszar Mieszkaniowy”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 - 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
M4	134 223	4, 12, 17, 19 7, 11, 17, 18	„Obszar Mieszkaniowy”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego grzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m ² i nie większa niż 1000 m ² .
UP	116 134 223 304	4, 7, 17, 19 4, 12, 17, 19 7, 11, 17, 18 11, 13, 17, 18	„Obszar Usług Publicznych”	Z podstawowym przeznaczeniem terenów pod: – usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, – obiekty administracji publicznej, – obiekty sakralne, – urzędy specjalne (w tym zakłady karne) inne usługi publiczne.
PS	17	14, 17, 19	„Obszar produkcji i Zaplecza Technicznego”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: – zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), – zakłady eksploatacji powierzchniowej,

				<ul style="list-style-type: none"> –bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, –urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), –inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, –inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.
ZP	92 98 151	4, 5, 15, 19 4, 5, 17, 19 5, 8, 17, 18	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej”	<p>Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:</p> <ul style="list-style-type: none"> –zielen parkową, –zielen izolacyjną, –skwery i zieleńce, –ogrody botaniczne i zoologiczne, –zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, –cmentarze.
KT			„Obszar Tras komunikacyjnych”	<p>Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:</p> <ul style="list-style-type: none"> –tereny kolejowe, –tereny wydzielonej komunikacji szynowej, –autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, –ulice pieszo –jezdne, –ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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 16, 17, 5 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście oraz w obrębie geodezyjnym nr 53 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2016 - 2021. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów pieniężnych związanych z naliczeniem opłaty planistycznej w 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 XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 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 – 0,99 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,*
- d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,36 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 2020 poz. 802 i 1086), 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 – 3,28 zł od 1 m² powierzchni,*
- g) *pozostałych – 0,52 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,85 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 24,84 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. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,02 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,45 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 2020 r. poz. 326 i 568) – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,37 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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U/MNi.2	2 004	2,5	0,7	2 455	0,85	2 087
				1 052	24,84	26 134
U.1.	2 471	1,6	0,7	2 768	24,84	68 745
U.3	1 296	3,0	0,7	2 722	24,84	67 605
U.4	5 651	1,6	0,7	6 329	24,84	157 215
Uo.5	3 596	1,6	0,7	4 028	24,84	100 044
MNi.6	348	0,9	0,7	219	0,85	186
MW/MNi.2	885	1,0	0,7	620	0,85	527

MW/MNi.3	648	1,0	0,7	454	0,85	386
MW.1	753	1,2	0,7	633	0,85	538
MW.8	313	1,5	0,7	329	0,85	279
Razem	17 965			21 606		423 745

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 „Dąbie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MNi.6	122	300	36 600
MW.1	13	300	3 900
MW.3	171	300	51 300
MW.11	22	300	6 600
MW.12	101	300	30 300
MW.13	40	300	12 000
MW.15	92	300	27 600
MW.16	8	300	2 400
MW.21	250	400	100 000
MW.25	1 366	300	409 800
MW/MNi.1	82	300	24 600
MW/MNi.2	247	300	74 100
U.1	391	700	273 700
U.2	272	700	190 400
U.3	289	700	202 300
U.4	206	800	164 800
U.6	416	700	291 200
U.7	446	700	312 200
U.11	347	400	138 800
U.12	68	300	20 400
U.15	139	300	41 700
Razem:	5 088		2 414 700

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 2,4 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 „Dąbie” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Dąbie” 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 1,1 ha pod drogi publiczne oraz 0,80 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 7,6 mln zł. W zakresie dróg publicznych w części przypadków jest to podyktowane brakiem odpowiedniego uregulowania stanu prawnego już istniejących dróg.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZT.1	14	500	7000
KDZT.2	549	500	274500
KDZ.1	1 048	500	524000
KDL.1	3 379	500	1689500
KDL.2	170	500	85000
KDD.2	20	500	10000
KDD.3	829	500	414 500
KDD.4	639	500	319 500
KDD.5	540	500	270 000
KDD.6	2 246	500	1 123 000
KDD.7	1 176	500	588 000
KDX.2	449	500	224 500
KDX.3	217	500	108 500
KU.1	11	500	5 500
Razem:	11 287		5 643 500

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	288	300	86400
ZP.7	138	250	34500
ZP.9	3 701	250	925250
ZP.11	1 432	250	358000
ZP.15	115	250	28750
ZP.16	2 339	250	584750
Razem:	8 013		2 017 650

Suma:	7 661 150
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Dąbie” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

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

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Dąbie”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-311	420	291	122 220
2	KDD.1		540		157 140
3	KDD.2		480		139 680
4	KDD.3		250		72 750
5	KDD.7		350		101 850
6	KDX.3		1 120		325 920
					797 340

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	1 120	209	234 080
2	KDL.2		1 090		227 810
3	KDD.2		540		112 860
4	KDD.3		450		94 050
5	KDD.6		330		68 970
6	KDD.7		220		45 980
7	KDX.4		650		135 850
8	ZP.10		240		50 160
					969 760

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-826	70	189	13 230
2	KDD.2		80		15 120
3	KDD.3		50		9 450
4	KDD.7		70		13 230
					51 030

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-815	150	1342	201 300
2	KDD.2		100		134 200
3	KDD.7		70		93 940
					429 440
suma					2 247 570

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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dąbie”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 276 858					-1 276 858
2	1 276 858				1 207 350	-69 508
3	1 276 858	449 514	0		1 207 350	-519 022
4	1 276 858	449 514	0			-1 726 372
5	1 276 858	449 514	0	84 749		-1 641 623
6	1 276 858	449 514		127 123		-1 599 249
7		449 514		211 872		-237 642
8				423 745		423 745
9				423 745		423 745
10				423 745		423 745
	7 661 150	2 247 570	0	1 694 980	2 414 700	-5 799 040

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 5,8 mln zł (Tabela 8). Spowodowane jest to wykupem nieruchomości pod zieleni i drogi oraz jej realizacją.

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.