

Załącznik nr III  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

*tekst ujednolicony*

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Morelowa**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, październik 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  
Agnieszka Barnaś  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Mikołaj Krężel –  
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 nieobowiązujących miejscowych planów.....                                | 11        |
| 8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....                                  | 15        |
| 9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....                                      | 16        |
| <b>II. WPLYW 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 .....                              | 21        |
| <b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>            | <b>22</b> |
| 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....                                 | 22        |
| 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....         | 23        |
| <b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>   | <b>25</b> |
| 1. Konkluzje.....   | 25        |
| 2. Zalecenia wynikające z prognozy.....   | 25        |

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Morelowa” .....   | 8  |
| Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Morelowa” .....   | 8  |
| Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Morelowa” .....   | 9  |
| Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Morelowa”.....  | 9  |
| Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Morelowa” .....   | 18 |
| Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Morelowa” ..... | 20 |
| Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Morelowa”.....   | 20 |
| Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Morelowa” .....  | 23 |
| Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Morelowa” .....   | 23 |
| Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Morelowa” .....  | 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 2021 r., poz. 741 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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.)*
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
*(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 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. 1672)*
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 2021 r. poz. 555)*
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 „Morelowa” 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 zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Rudawy”**  
Uchwała Nr CVII/2738/18 RMK z dnia 4 lipca 2018 r
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. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morelowa” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań – 2019**
7. **„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.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, III kwartał 2020r., 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 [7] 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 [7]. 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.

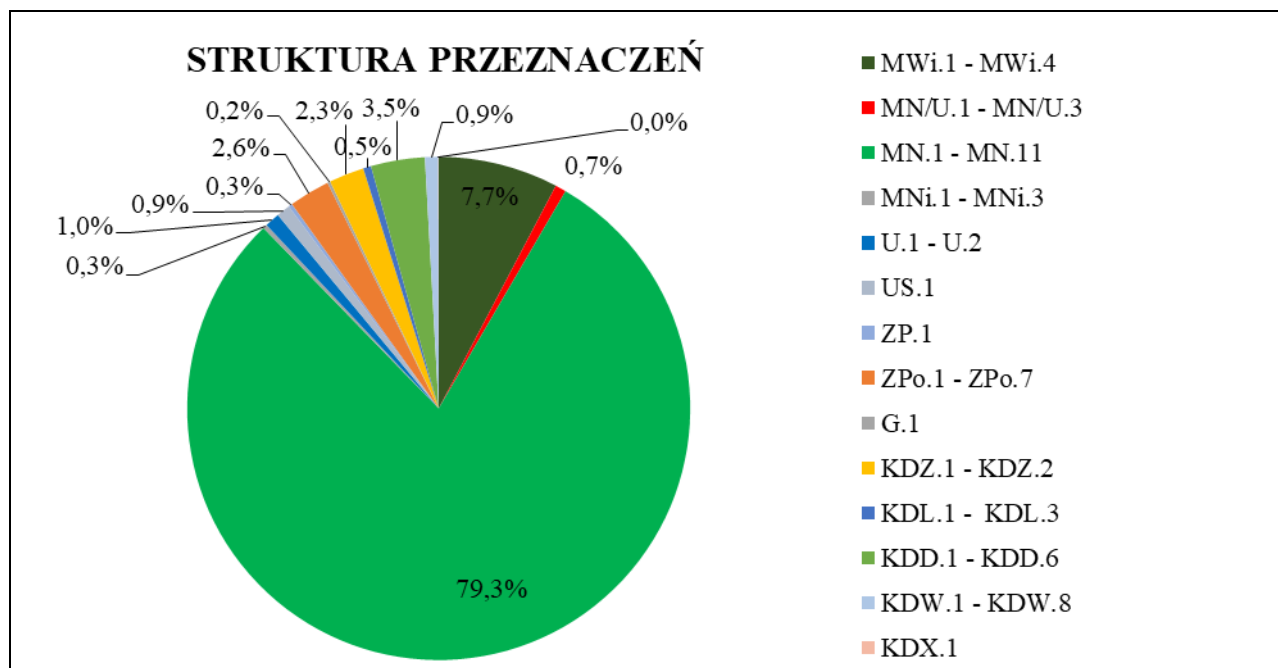
### ***4. Informacje dotyczące projektu planu***

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w Dzielnicy VII – Zwierzyniec, w odległości ok. 5 km na zachód od centrum Krakowa i zajmuje powierzchnię 59,44 ha. Znajduje się w obrębach nr 7 i 9 jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Analizowany obszar rozciąga się na północ od ul. Królowej Jadwigi, pomiędzy ulicami Pylną i Marynarską a ul. Jesionową.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Morelowa”**

| Przeznaczenie  | Oznaczenie na rysunku  | Powierzchnia |       |
|--|------------------------|--------------|-------|
|  |                        | ha           | %     |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej                       | <b>MWi.1 - MWi.4</b>   | 4,58         | 7,71  |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej                     | <b>MN/U.1 - MN/U.3</b> | 0,42         | 0,71  |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                   | <b>MN.1 - MN.11</b>    | 47,12        | 79,31 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej                       | <b>MNi.1 - MNi.3</b>   | 0,16         | 0,27  |
| Tereny zabudowy usługowej  | <b>U.1 - U.2</b>       | 0,57         | 0,96  |
| Teren sportu i rekreacji   | <b>US.1</b>            | 0,52         | 0,88  |
| Teren zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park miejski                | <b>ZP.1</b>            | 0,15         | 0,25  |
| Tereny zieleni urządzonej pod ogrody i zielen towarzyszącą obiektom budowlanym | <b>ZPo.1 - ZPo.7</b>   | 1,56         | 2,63  |
| Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo                                 | <b>G.1</b>             | 0,11         | 0,19  |
| Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej                                      | <b>KDZ.1 - KDZ.2</b>   | 1,34         | 2,26  |
| Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej                                       | <b>KDL.1 - KDL.3</b>   | 0,30         | 0,50  |
| Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej                                     | <b>KDD.1 - KDD.6</b>   | 2,06         | 3,47  |
| Tereny dróg wewnętrznych   | <b>KDW.1 - KDW.8</b>   | 0,51         | 0,86  |
| Teren ciągu pieszego   | <b>KDX.1</b>           | 0,01         | 0,02  |
|  |                        | 59,41        | 100,0 |

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Morelowa”**





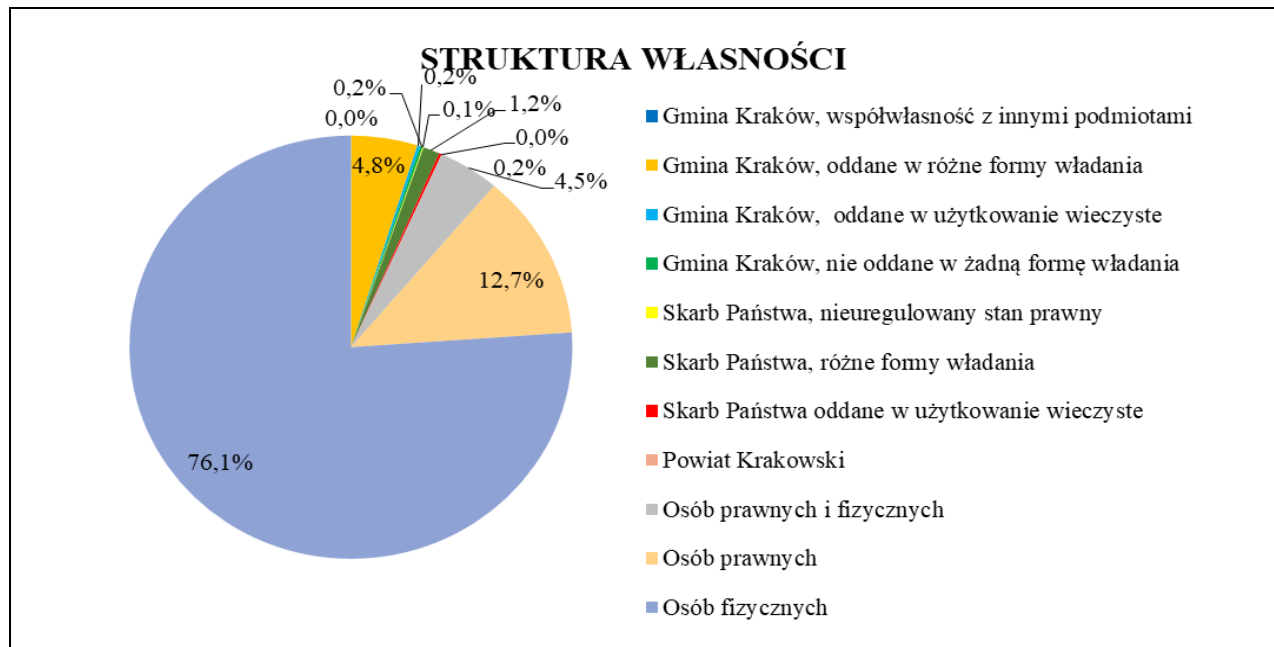
## 5. Struktura własności

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

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Morelowa”<sup>1</sup>**

| Grupa własności                                 | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|---|-------------------|-----------------------|
|   |                   |                       |
| Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami | 0,01              | 0,02                  |
| Gmina Kraków, oddane w różne formy władania     | 2,88              | 4,84                  |
| Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste    | 0,12              | 0,20                  |
| Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania | 0,12              | 0,20                  |
| Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny       | 0,04              | 0,07                  |
| Skarb Państwa, różne formy władania             | 0,71              | 1,19                  |
| Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste    | 0,12              | 0,20                  |
| Powiat Krakowski                                | 0,01              | 0,02                  |
| Osób prawnych i fizycznych                      | 2,65              | 4,46                  |
| Osób prawnych                                   | 7,54              | 12,68                 |
| Osób fizycznych                                 | 45,25             | 76,11                 |
| <b>Suma</b>                                     | <b>59,45</b>      | <b>100,0</b>          |

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Morelowa”**



Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki w posiadaniu osób fizycznych (ok. 76 %). Działki Gminy Miejskiej Kraków stanowią ok. 5 %, natomiast działki Skarbu wynoszą tylko 1,5 %.

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

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morelowa” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 19 „Wola Justowska”.

Projekt mpzp obszaru „Morelowa” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe). **Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zielenców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **KD – Tereny komunikacji**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

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

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

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

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium, dla analizowanego obszaru w obrębie **jednostki urbanistycznej nr 19** określone zostały następujące kierunki zmian:

1. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
2. Możliwość przekształcania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi w zabudowę usługową i mieszkaniową z towarzyszącymi usługami;
3. Istniejąca tereny zieleni nieurządzonej do utrzymania;

4. Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzone;
5. Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

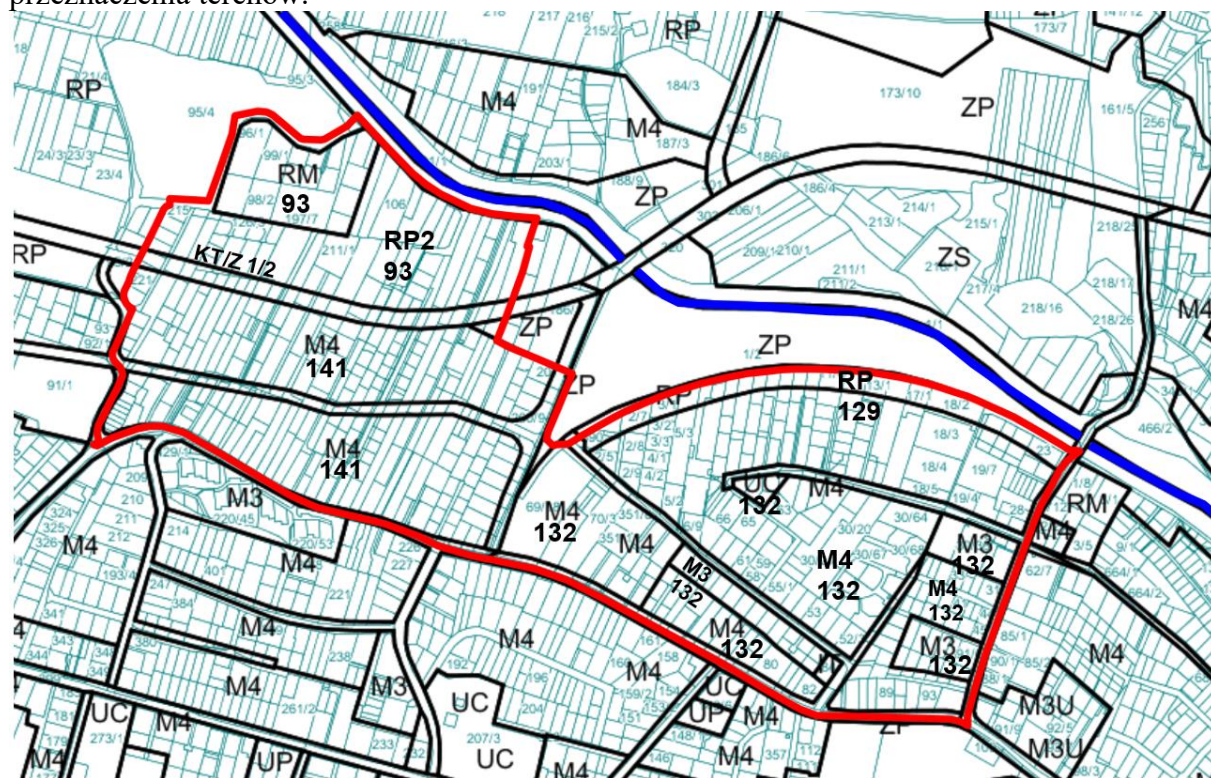
- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%,

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;

## 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.



Przeznaczenia nieobowiązującego Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

## W granicach objętych planem znajdowały się:

### **Obszary Mieszkaniowe M4**

Podstawowym przeznaczeniem gruntów w terenach M4 była zabudowa mieszkaniowa 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.

#### Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- obiektów usług publicznych,
- obiektów usług komercyjnych,
- wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- urządzeń sportu,
- urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
- urządzeń komunikacyjnych.

#### Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 30 % powierzchni danego Obszaru,
- nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej (dla **M4 141** stref nr 4, 13, 16, 20, dla **M4 132** stref nr 4, 12, 16, 20).

### **Obszary Mieszkaniowe M3**

Podstawowym przeznaczeniem gruntów w terenach M3 była zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodziną obowiązuje wielkość działek do 400 m<sup>2</sup>.

Dopuszczenia – jak dla terenów M4 , w tym nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej (dla **M3 132** stref nr 4, 12, 16, 20)

### **Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej - IT**

#### Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach IT obejmowało:

- 1/ urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- 2/ urządzenia elektroenergetyczne, energetyki ciepłej, gazownictwa i telekomunikacji,
- 3/ urządzenia gospodarki komunalnej,
- 4/ składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).

#### Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1/ terenów zieleni publicznej,
- 2/ zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych - dla jednostek eksploatujących,
- 3/ urządzeń komunikacyjnych.

#### Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 20 % danego Obszaru, a w przypadku terenów zieleni publicznej - bez ograniczeń,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej (dla **IT 132** stref nr 4, 12, 16, 20).

## **Obszar Rolny - RP**

Podstawowym przeznaczeniem gruntów w terenach RP były uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

1. terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
2. ogrodów działkowych,
3. terenów przeznaczonych do zalesienia,
4. gospodarstw rybackich,
5. urządzeń infrastruktury technicznej i dróg lokalnych,
6. cmentarzy oraz obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących związanych z cmentarzami w granicach lokalizacji ich stref ochronnych,
7. zabudowy M3 i M4 na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami RP1-RP9, dla której tereny powinny być wyznaczone w drodze scalania i reparcelacji gruntów przy założeniu, że powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową nie przekroczy 30 % danego Obszaru,

dopuszczano także:

- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zamieszkania jak w §10 ust.2 pkt 2,
- wymianę substancji w istniejących budynkach mieszkalnych w przypadkach stanu technicznego uniemożliwiającego prawidłowe użytkowanie.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

1. dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
2. zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 15% danego Obszaru (nie dotyczy to przeznaczania terenów pod ZP i RL),
3. nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej (dla RP.2 93 stref nr 4, 5, 15, 20).

## **Obszar Usług Komercyjnych - UC**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach UC obejmowało:

- banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
- obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
- obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,
- usługi łączności.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- terenów zieleni,
- usług publicznych,
- urządzeń komunikacyjnych,
- urządzeń infrastruktury technicznej,
- inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, rzemiosła oraz nieuciążliwych, drobnych zakładów produkcyjnych,
- mieszkań na wyższych kondygnacjach.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących

pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UC na użytkowanie określone w ust.2, pkt 5),  
3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej (dla UC 132 stref nr 4, 12, 16, 20).

### **Obszar Rolny i Urządzeń Rolnictwa - RM**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach RM obejmowało:

- tereny otwarte zaplecza naukowego (pola doświadczalne i ogrody dydaktyczne),
- urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej - poza strefą intensywności wielkomiejskiej i miejskiej,
- uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy rolniczej na działkach o pow. powyżej 1 ha oraz wymianę zabudowy istniejącej,
- bazy gospodarcze zieleni,
- uprawy ogrodnicze i sady z dopuszczeniem zabudowy na działkach o pow. powyżej 0,5 ha lub wymianę zabudowy istniejącej.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- usług komercyjnych - przy drogach lokalnych, w skupiskach,
- urządzeń komunikacyjnych - przy drogach,
- moteli, zajazdów, campingów oraz targowisk - przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym,
- urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów administracyjno-socjalnych lub technicznych dla jednostek eksploatacyjnych - w tym budynków mieszkalnych dla personelu,
- terenów zieleni i ogrodów działkowych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- zachowania zasady, aby powierzchnia działek takich obiektów lub urządzeń projektowanych i istniejących z zakresu użytkowania dopuszczalnego łącznie, nie zajmowała więcej niż 15 % danego Obszaru,
- lokalizacji inwestycji wymienionych w ust.2 pkt 1-3, w pasie terenu do 200 m od krawędzi jezdni, w skupiskach lokalizowanych nie gęściej niż co 500 m, liczonych od granic działek,
- nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej (dla RM 93 stref nr 4, 5, 15, 20).

### **Obszary Tras Komunikacyjnych KT (w granicach planu: KT/L 1/2 i KT/Z 1/2).**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach KT obejmowało m.in.:

- ▶ autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
- ▶ ulice pieszo-jezdne,
- ▶ ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- ▶ usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,
- ▶ terenów zieleni,
- ▶ urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,
- ▶ zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatujących,
- ▶ urządzeń związanych z eksploatacją tras,
- ▶ urządzeń infrastruktury technicznej.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:



- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 10 % danego Obszaru. Ograniczenie nie dotyczy usług komercyjnych (UC) lokalizowanych pod i nad dworcami i przystankami PKP oraz węzłami komunikacyjnymi,
- 3) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują niżej podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

- 1) ulice zbiorcze
  - oznaczone w planie Z 1/2 -20-25 m
- 2) ulice lokalne
  - oznaczone w planie L 1/2 -12-20 m

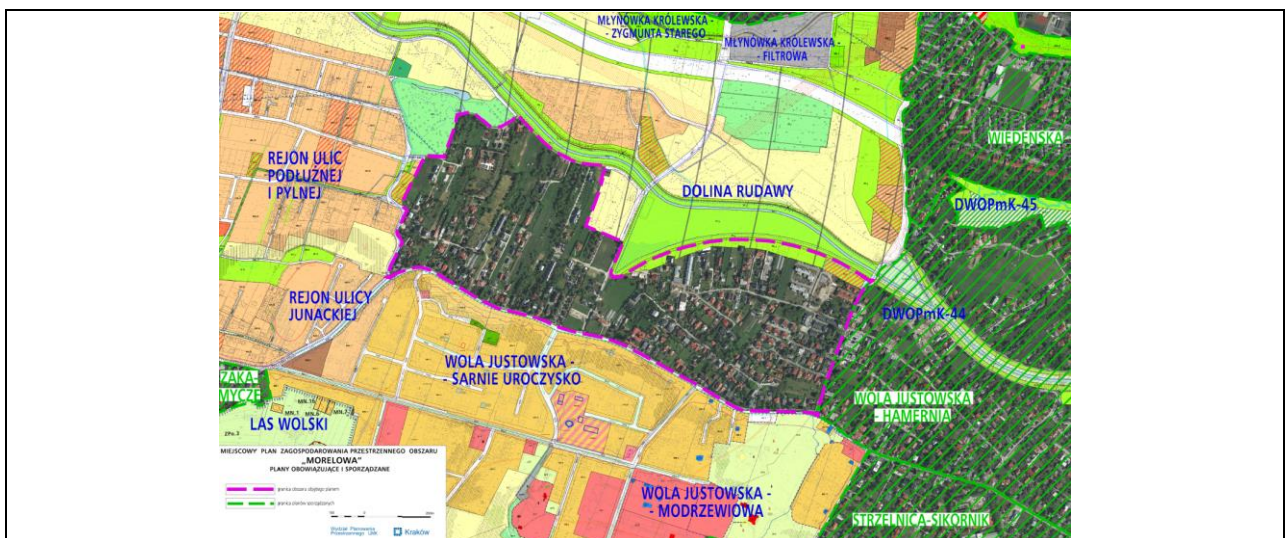
Zasady zagospodarowania terenu zostały określone w ustaleniach **stref polityki przestrzennej** (Ustalenia dla stref obowiązywały łącznie z pozostałymi ustaleniami planu). Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

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

- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- "Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego" (nr 5)
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego (nr 13), „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

## 8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Sporządzany plan **pokrywa się** w części południowej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Rudawy” (*Uchwała Nr CVII/2738/18 RMK z dnia 4 lipca 2018 r.*)



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Rudawy”:

- 1) teren zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zielenią towarzyszącą obiektów budowlanych – ZPo.2,
- 2) teren sportu i rekreacji o podstawowym przeznaczeniu pod terenowe urządzenia sportowe – US.4,
- 3) teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej – KDL.2

### ***9. Informacje z analizy rynku nieruchomości***

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 1, 6, 7, 8, 9, 10, 48 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2015 - 2021. 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.

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

–

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

### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

**Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Morełowa”**

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ] | Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ] | Powierzchnia podlegająca obrotowi [m <sup>2</sup> ]<br>(50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) | Stawka procentowa opłaty planistycznej [%] | Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł] |
|----------------------|--|------------------------------------|--|--|---|
| MN.1                 | 62 838   | 120                                | 31 419   | 30   | 1 131 084                                       |
| <b>Razem:</b>        | <b>62 838</b>  |                                    | <b>31 419</b>  |  | <b>1 131 084</b>                                |

### 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,30 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 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 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- g) pozostałych – 0,52 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,85 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 – 24,84 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.) – 12,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 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 – 2,02 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,45 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,45 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 2020 r. poz. 326 i 568) – 1,24 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,24 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,86 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,37 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 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Morelowa”**

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy | Wskaźnik przejęcia powierzchni | Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] | Prognozowana wielkość podatków od budynków |               |
|----------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--|--|---------------|
|                      |                                |  |                                |  | Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]                | Wartość [zł]  |
| MN\U.3               | 1 952                          | 0,5  | 0,7                            | 683  | 0,85                                       | 581           |
| MN.1                 | 121 044                        | 0,5  | 0,7                            | 42 365   | 0,85                                       | 36 011        |
| MN.2                 | 16 885                         | 0,9  | 0,7                            | 10 638   | 0,85                                       | 9 042         |
| MN.3                 | 1 069                          | 0,6  | 0,7                            | 449  | 0,85                                       | 382           |
| MN.4                 | 711                            | 0,6  | 0,7                            | 299  | 0,85                                       | 254           |
| MN.5                 | 12 358                         | 0,6  | 0,7                            | 5 190  | 0,85                                       | 4 412         |
| MN.6                 | 1 055                          | 0,6  | 0,7                            | 443  | 0,85                                       | 377           |
| MN.7                 | 928                            | 0,9  | 0,7                            | 585  | 0,85                                       | 497           |
| MN.10                | 5 782                          | 0,9  | 0,7                            | 3 643  | 0,85                                       | 3 096         |
| MWi.3                | 1 528                          | 0,9  | 0,7                            | 963  | 0,85                                       | 818           |
| <b>Razem</b>         | <b>163 312</b>                 |  |                                | <b>65 257</b>  |  | <b>55 469</b> |

### 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Morelowa”**

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Cena [zł/m <sup>2</sup> ] | Wartość [zł]     |
|---------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| MN.1          | 3 129                          | 500                       | 1 564 500        |
| <b>Razem:</b> | <b>3 129</b>                   |                           | <b>1 564 500</b> |

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 1,6 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 „Morelowa” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Morelowa” 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 przysyłanych 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 inicjator może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,96 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 4,3 mln zł.

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Morelowa”**

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] | Wartość całkowita [zł] |
|---------------|--------------------------------|--|------------------------|
| <b>KDZ.1</b>  | 1 428                          | 450                                      | <b>642 600</b>         |
| <b>KDZ.2</b>  | 803                            | 450                                      | <b>361 350</b>         |
| <b>KDL.1</b>  | 106                            | 450                                      | <b>47 700</b>          |
| <b>KDL.2</b>  | 87                             | 450                                      | <b>39 150</b>          |
| <b>KDL.3</b>  | 73                             | 450                                      | <b>32 850</b>          |
| <b>KDD.1</b>  | 603                            | 450                                      | <b>271 350</b>         |
| <b>KDD.2</b>  | 1 800                          | 450                                      | <b>810 000</b>         |
| <b>KDD.3</b>  | 231                            | 450                                      | <b>103 950</b>         |
| <b>KDD.4</b>  | 1 650                          | 450                                      | <b>742 500</b>         |
| <b>KDD.5</b>  | 1 440                          | 450                                      | <b>648 000</b>         |
| <b>KDD.6</b>  | 1 244                          | 450                                      | <b>559 800</b>         |
| <b>KDX.1</b>  | 119                            | 450                                      | <b>53 550</b>          |
| <b>Razem:</b> | <b>9 584</b>                   |  | <b>4 312 800</b>       |

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Morelowa” 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 „Morelowa”**

Jezdnia

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt   | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1   | KDD.1         | 2112-311 | 350                    | 291                                   | <b>101 850</b>   |
| 2   | KDD.2         |          | 3 050                  |                                       | <b>887 550</b>   |
| 3   | KDD.3         |          | 2 950                  |                                       | <b>858 450</b>   |
| 4   | KDD.4         |          | 3 750                  |                                       | <b>1 091 250</b> |
| 5   | KDW.1         |          | 800                    |                                       | <b>232 800</b>   |
| 6   | KDW.2         |          | 1 000                  |                                       | <b>291 000</b>   |
| 7   | KDW.8         |          | 345                    |                                       | <b>100 395</b>   |
|     |               |          |                        |                                       | <b>3 563 295</b> |

## Chodniki i ciągi piesze

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt   | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1   | KDZ.1         | 2112-531 | 220                    | 209                                   | 45 980           |
| 2   | KDL.2         |          | 120                    |                                       | 25 080           |
| 3   | KDL.3         |          | 80                     |                                       | 16 720           |
| 4   | KDD.1         |          | 140                    |                                       | 29 260           |
| 5   | KDD.2         |          | 1 220                  |                                       | 254 980          |
| 6   | KDD.6         |          | 332                    |                                       | 69 388           |
| 7   | KDW.8         |          | 138                    |                                       | 28 842           |
| 8   | KDX.1         |          | 110                    |                                       | 22 990           |
|     |               |          |                        |                                       | <b>493 240</b>   |

## Oświetlenie:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt   | Długość [m] | Cena jednostkowa [zł/m] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|-------------|-------------------------|------------------|
| 1   | KDZ.1         | 2112-826 | 220         | 189                     | 41 580           |
| 2   | KDD.1         |          | 70          |                         | 13 230           |
| 3   | KDD.2         |          | 610         |                         | 115 290          |
| 4   | KDD.3         |          | 590         |                         | 111 510          |
| 5   | KDD.4         |          | 750         |                         | 141 750          |
| 6   | KDW.2         |          | 200         |                         | 37 800           |
| 7   | KDW.8         |          | 69          |                         | 13 041           |
| 8   | KDX.1         |          | 55          |                         | 10 395           |
|     |               |          |             |                         | <b>484 596</b>   |

## Kanalizacja

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt   | Długość [mb] | Cena jednostkowa [zł/mb] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|--------------|--------------------------|------------------|
| 1   | KDD.1         | 2112-815 | 70           | 1342                     | 93 940           |
| 2   | KDD.2         |          | 610          |                          | 818 620          |
| 3   | KDD.3         |          | 590          |                          | 791 780          |
| 4   | KDD.4         |          | 750          |                          | 1 006 500        |
| 5   | KDW.8         |          | 69           |                          | 92 598           |
| 6   | KDX.1         |          | 55           |                          | 73 810           |
|     |               |          |              |                          | <b>2 877 248</b> |

|             |                  |
|-------------|------------------|
| <b>suma</b> | <b>7 418 379</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, 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 „Morełowa”**

| Lata | Wydatki                       |   | Dochody             |                                   |   | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|-------------------------------|---|---------------------|-----------------------------------|---|---|
|      | Wykup nieruchomości pod drogi | Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej | Oplata planistyczna | Wpływy z podatku od nieruchomości | Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych |   |
| 1    | 718 800                       |   |                     |                                   |   | -718 800  |
| 2    | 718 800                       |   |                     |                                   | 782 250   | 63 450  |
| 3    | 718 800                       | 1 483 676   | 377 028             |                                   | 782 250   | -1 043 198                                      |
| 4    | 718 800                       | 1 483 676   | 377 028             |                                   |   | -1 825 448                                      |
| 5    | 718 800                       | 1 483 676   | 377 028             | 11 094                            |   | -1 814 354                                      |
| 6    | 718 800                       | 1 483 676   |                     | 16 641                            |   | -2 185 835                                      |
| 7    |                               | 1 483 676   |                     | 27 734                            |   | -1 455 942                                      |
| 8    |                               |   |                     | 55 469                            |   | 55 469  |
| 9    |                               |   |                     | 55 469                            |   | 55 469  |
| 10   |                               |   |                     | 55 469                            |   | 55 469  |
|      | <b>4 312 800</b>              | <b>7 418 379</b>                                      | <b>1 131 084</b>    | <b>221 874</b>                    | <b>1 564 500</b>                                  | <b>-8 813 721</b>                               |

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 8,8 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z zakupem nieruchomości pod drogi oraz ich modernizacją/realizacją.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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