

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Mistrzejowice - Północ**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, sierpień 2021 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

**Wydział Planowania Przestrzennego**  
**Dyrektor Wydziału**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej

**Autorzy opracowania**

**Elżbieta Szczepińska**

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Paweł Mleczko

Paweł Mleczko  
Łukasz Kusak  
Katarzyna Martyna

**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 .....	11
7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego .....	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	16
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>17</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	17
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	18
4. Podatek od nieruchomości .....	18
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	20
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	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 .....	24
<b>IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY .....</b>	<b>27</b>

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mistrzejowice - Północ” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	10
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	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 „Mistrzejowice - Północ” .....	20
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	21
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	23
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	23
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” .....	24
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mistrzejowice - Północ” .....	27

# 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)*
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)*
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 z późn. zm.)*
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
*(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)*
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
*(Dz. U. z 2021 r. poz. 555)*
10. **Uchwała nr XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2021 r. 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 „Mistrzejowice - Północ” 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. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - Północ” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – 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 [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 96,4 ha, położony jest w północnej części Krakowa, przy granicy miasta z gminą Zielonki i stanowi północny fragment Dzielnicy XV Mistrzejowice.

Granicę obszaru określa:

- 1) od północy – wschodnią granicą działek nr 52/42, 52/43, 52/44 obr. 2 Nowa Huta, południową granicą działki nr 349 obr. 1 Nowa Huta, a następnie północną granicą administracyjną Miasta Krakowa z gminą Zielonki;
- 2) od zachodu – zachodnią granicą działek nr 19, 296 obr. 1 Nowa Huta, działkami nr 308, 303 obr. 1 Nowa Huta oraz południową granicą działki nr 303 obr. 1 Nowa Huta, następnie

- zachodnią granicą działki nr 32 obr. 1 Nowa Huta, północną granicą działek nr 327 i 326 obr. 1 Nowa Huta oraz zachodnimi granicami działek nr 156/1, 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/7, 154/8 obr. 1 Nowa Huta;
- 3) od południa – południową granicą działek nr 154/8, 154/9, 294, 152, 151, 150 obr.1 Nowa Huta, południową i zachodnią granicą działki nr 149 obr.1 Nowa Huta, fragmentem działki nr 148/2 obr.1 Nowa Huta, zachodnią i południową granicą działki nr 147, następnie południowymi granicami działek nr 146/6, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 137/2, 137/1, 136, 134, 133, 132, 1313/3, 130, 170, 171, 172, 173, 174, 178 obr.1 Nowa Huta, fragmentami działek nr 168, 179, 182/1 obr.1 Nowa Huta, północną i południową 182/1 obr.1 Nowa Huta, zachodnimi granicami działek nr 181, 182/4, 182/5, 219/4, 182/8, 182/21, 182/22, fragmentem działki nr 215/13, południową granicą działek nr 214/135, 213/2, 206 obr.1 Nowa Huta, zachodnią granicą działki nr 208/2 obr.1 Nowa Huta, zachodnia i południowa granica działki nr 208/10 obr.1 Nowa Huta, południowa granica działek nr 208/17, 264/12 obr.1 Nowa Huta, południowo-zachodnią granicą działek nr 199/7, 199/8, 199/17 obr.1 Nowa Huta, południową granicą działki nr 199/4 obr. 1 Nowa Huta, południową i wschodnią granicą działki nr 198/1 obr.1 Nowa Huta, południową granicą działki nr 198/7 obr.1 Nowa Huta, wschodnią granicą działek nr 198/8, 198/9, 197 obr.1 Nowa Huta, południową granicą działek nr 194/27, 194/24, 194/26, 362/2, 362/4 obr.1 Nowa Huta, zachodnią i południową granicą działki nr 362/5 obr.1 Nowa Huta, następnie południową granicą działki nr 362/6 obr.1 Nowa Huta oraz fragmentami działek nr 109/8, 109/7, 109/6, 88/3, 89/1, 89/2, 90, 91/1, 91/2, 92, 93, 108, 96, 97, następnie południowymi granicami działek nr 97, 98, 99 obr.1 Nowa Huta,
- 4) od wschodu – wschodnią granicą działki nr 99 obr.1 Nowa Huta i południową granicą działki nr 52/42 obr.2 Nowa Huta.

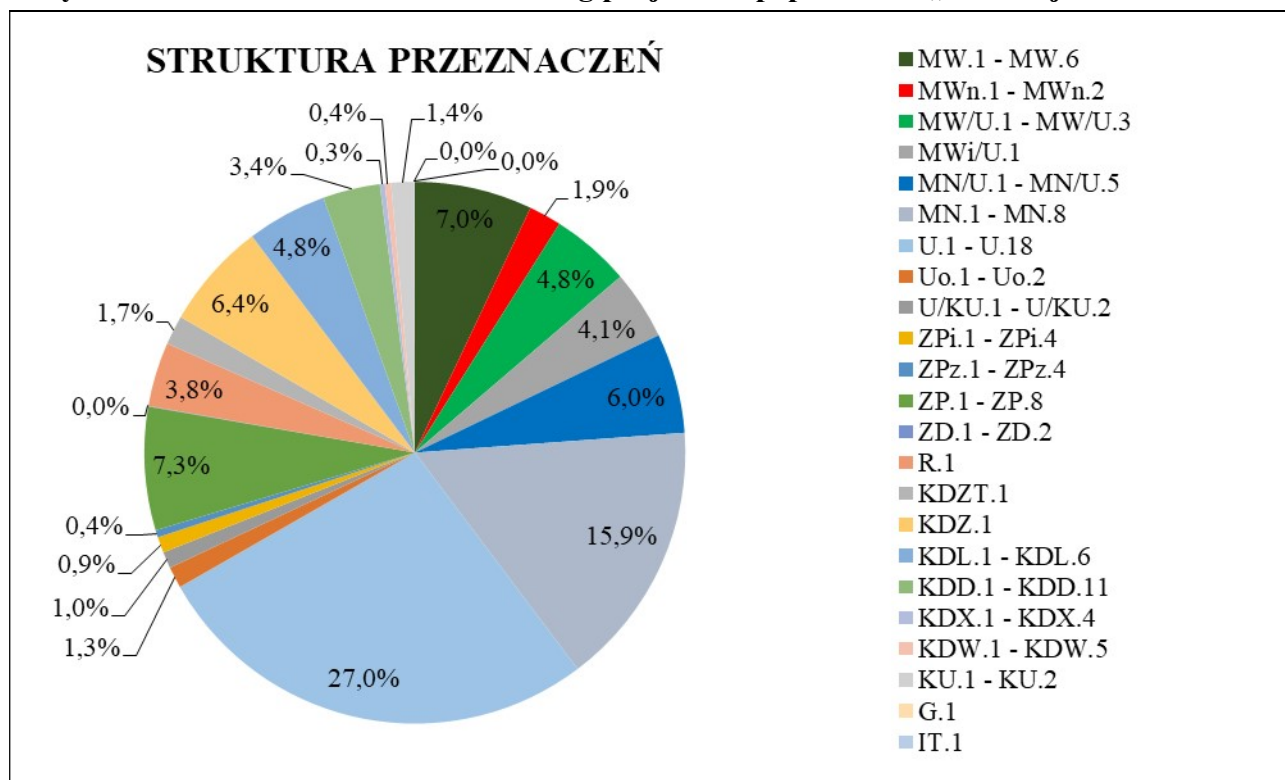
**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mistrzejowice - Północ”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>MW.1 - MW.6</b>	6,79	7,04
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności	<b>MWn.1 - MWn.2</b>	1,87	1,94
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	<b>MW/U.1 - MW/U.3</b>	4,60	4,77
Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	<b>MWi/U.1</b>	3,97	4,12
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	<b>MN/U.1 - MN/U.5</b>	5,75	5,96
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 - MN.8</b>	15,33	15,89
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.18</b>	26,06	27,02
Tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, kultury i zdrowia	<b>Uo.1 - Uo.2</b>	1,23	1,27
Tereny zabudowy usługowej, obsługi i urzędzeń komunikacji	<b>U/KU.1 - U/KU.2</b>	0,94	0,98
Tereny zieleni urządzonej	<b>ZPi.1 - ZPi.4</b>	0,91	0,94
Tereny zieleni urządzonej	<b>ZPz.1 - ZPz.4</b>	0,42	0,44
Tereny zieleni urządzonej	<b>ZP.1 - ZP.8</b>	7,08	7,35
Tereny ogródków działkowych	<b>ZD.1 - ZD.2</b>	0,04	0,04



Teren rolniczy	<b>R.1</b>	3,71	3,85
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	<b>KDZT.1</b>	1,68	1,74
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	<b>KDZ.1</b>	6,15	6,38
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.6</b>	4,61	4,78
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.11</b>	3,29	3,41
Tereny ciągów pieszych	<b>KDX.1 - KDX.4</b>	0,29	0,30
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.5</b>	0,35	0,37
Tereny obsługi i urządzeń komunikacji	<b>KU.1 - KU.2</b>	1,31	1,36
Teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa	<b>G.1</b>	0,01	0,01
Teren infrastruktury technicznej	<b>IT.1</b>	0,03	0,03
	<b>RAZEM</b>	<b>96,43</b>	<b>100,00</b>

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mistrzejowice - Północ”



## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” przedstawia poniższa tabela.

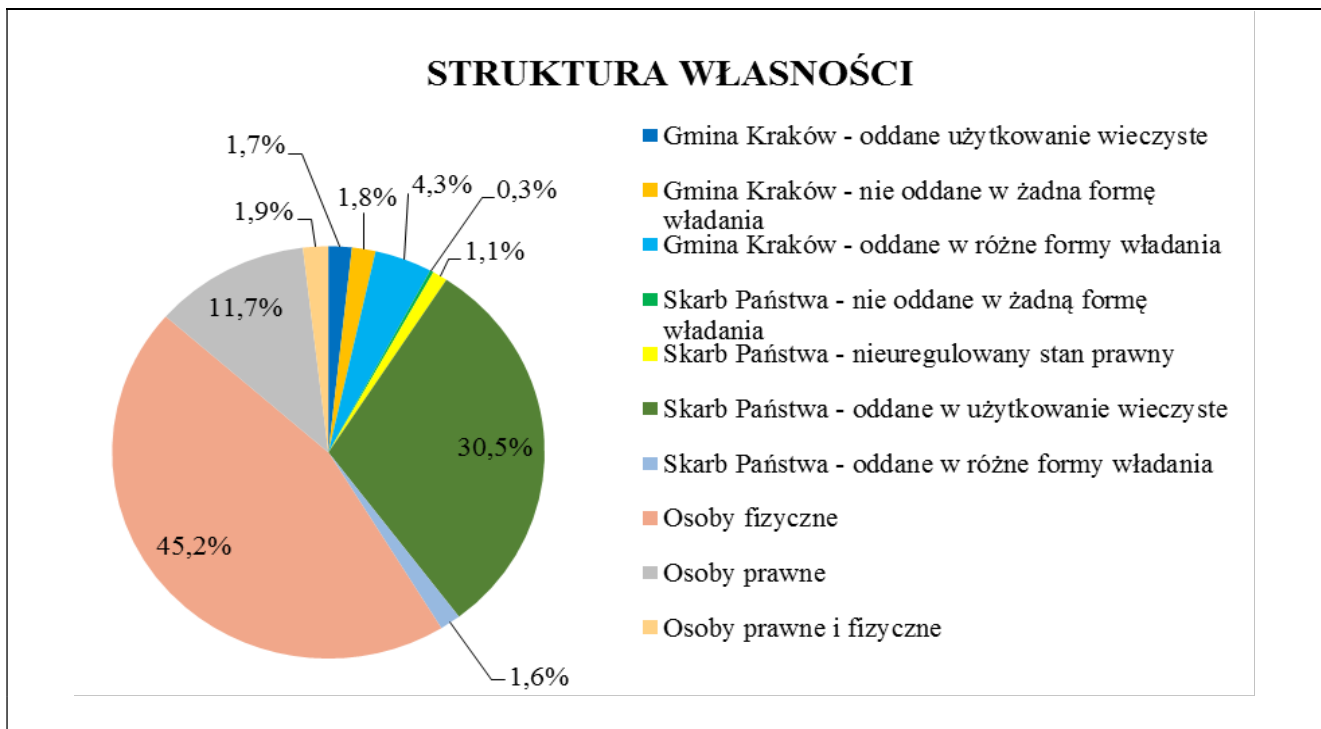
Niespełna połowa powierzchni analizowanego obszaru – 43,60 ha (45,21 %) jest własnością osób fizycznych. Drugą grupę pod względem zajmowanej powierzchni stanowią działki Skarbu Państwa oddane w różne formy władania zajmujące 32 ha (33,0%), w tym znaczna większość tj. 29,39 ha oddana jest w użytkowanie wieczyste. Osoby prawne są w posiadaniu obszaru o

powierzchni 11,24 ha (11,66%). Do Gminy Miejskiej Kraków należy obszar o powierzchni 7,53 ha, odpowiadający 7,8 % powierzchni terenu, natomiast 1,71 ha (1,77%) stanowią działki Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania. Najmniejszy udział w strukturze własności mają działki należące do osób fizycznych i prawnych – zajmują one 1,82 ha, co stanowi 1,89 % powierzchni obszaru.

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - oddane użytkowanie wieczyste	1,68	1,74
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	1,71	1,77
Gmina Kraków - oddane w różne formy władania	4,14	4,29
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,25	0,26
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	1,09	1,13
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	29,39	30,48
Skarb Państwa - oddane w różne formy władania	1,51	1,57
Osoby fizyczne	43,60	45,21
Osoby prawne	11,24	11,66
Osoby prawne i fizyczne	1,82	1,89
<b>Suma</b>	<b>96,43</b>	<b>100,0</b>

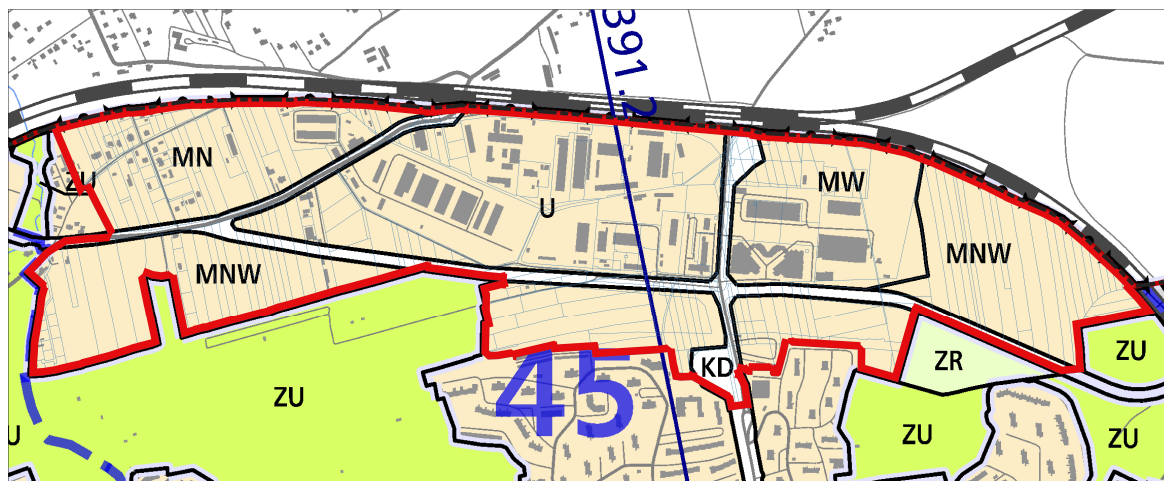
**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ”**



<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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - Północ” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 45 Mistrzejowice.



Wyciąg ze studium – plansza K1 (przeznaczenia i linie rozgraniczające). Źródło: Opracowanie własne BP UMK

Mpzp obszaru „Mistrzejowice - Północ” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

### 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 nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**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, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **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.

**Funkcja dopuszczalna** – Zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, 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. 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, zieleń 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

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW);
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (...) w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.70%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 40% (tereny położone w strefie kształtowania systemu przyrodniczego).

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a dla terenu położonego u zbiegu ul. Piasta Kołodzieja i ul. Powstańców do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) (...) w rejonie ul. Piasta Kołodzieja do 20 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a dla terenu położonego u zbiegu ul. Piasta Kołodzieja i ul. Powstańców do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) (...) w rejonie ul. Piasta Kołodzieja do 20 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:

- Parki rzeczne;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Korytarz ekologiczny (...);
- W Granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E).

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

- Drogi układu podstawowego:
  - drogi w klasie **Z**: ul. Piasta Kołodzieja, ul. Powstańców, łącznik ul. Gustawa Morcinka i ul. Powstańców;
- Transport zbiorowy:
  - Planowane przedłużenie linii tramwajowej w ciągu ul. Piasta Kołodzieja,
  - W zakresie połączeń kolejowych Krakowa i aglomeracji krakowskiej zakłada się wprowadzenie nowego elementu systemu transportowego - szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA) - przy wszystkich przystankach SKA powinny być przewidziane parkingi przesiadkowe, wraz ze stanowiskami dla rowerów.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Ograniczenia wynikające z: przebiegu istniejących magistral kanalizacyjnych, gazowych oraz ciepłowniczych.

## ***7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego***

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

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

### **M4 - Obszar Mieszkaniowy**

Podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

### **UC – Obszar Usług Komercyjnych**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- 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.

## **UP – Obszar Usług Publicznych**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,
- obiekty administracji publicznej,
- obiekty sakralne,
- urzędnia specjalne (w tym zakłady karne),
- inne usługi publiczne.

## **PS – Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego:**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- zakłady przemysłowe (w tym energetyczne),
- zakłady eksploatacji powierzchniowej,
- bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych,
- urzędnia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urzędnia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej),
- inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,
- inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.

## **KT – Obszar Tras Komunikacyjnych:**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- 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.

## **KU – Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- urzędnia komunikacji zbiorowej,
- obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,
- parkingi,
- garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,
- urzędnia naziemne dla komunikacji wodnej.

## **ZP – Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej:**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- zielen parkową
- zielen izolacyjną
- skwery i zieleńce
- ogrody botaniczne i zoologiczne
- zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym
- cmentarze.

## ***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 1, 2, 3, 5 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta, w obrębie geodezyjnym nr 21 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście i w obrębie geodezyjnym nr 28 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.

**Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ”**

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> ] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	25 216	300	12 608	30	1 134 714
MN.2	8 197	300	4 099	30	368 882
MN.3	15 316	200	7 658	30	459 476
MN/U.1	28 832	200	14 416	30	864 953
MN/U.4	5 499	200	2 750	30	164 980
U.10	1 102	250	551	30	41 343
U.14	10 698	250	5 349	30	401 172
<b>Razem:</b>	<b>94 861</b>		<b>47 430</b>		<b>3 435 521</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 „Mistrzejowice - Północ”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.1	8 138	0,60	0,7	3 418	24,84	84 901
U.4	3 309	0,60	0,7	1 390	24,84	34 518
U.8	3 280	1,40	0,7	3 214	24,84	79 841
U.11	3 857	1,75	0,7	4 724	24,84	117 351
U.14	24445	1,60	0,7	27 379	24,84	680 091
U.15	6 440	1,00	0,7	4 508	24,84	111 981
U.17	1 253	1,60	0,7	1 404	24,84	34 868
U.18	6 015	1,00	0,7	4 211	24,84	104 595
MN/U.1	35 173	0,90	0,7	2 216	24,84	55 044
MN/U.3	6 066	0,90	0,7	382	24,84	9 493
MN/U.4	8 849	0,90	0,7	557	24,84	13 848
MN/U.5	1 467	0,90	0,7	92	24,84	2 296
MW/U.3	20 181	1,60	0,7	4 521	24,84	112 290
MN.1	25 216	0,60	0,7	10 591	0,85	9 002
MN.2	8 197	0,60	0,7	3 443	0,85	2 926
MN.3	16 407	0,60	0,7	6 891	0,85	5 857
MN.4	14 083	0,60	0,7	5 915	0,85	5 028
MN.5	10 410	0,60	0,7	4 372	0,85	3 716
MN.6	2 848	0,60	0,7	1 196	0,85	1 017
MN.7	22 010	0,60	0,7	9 244	0,85	7 857
MN.8	24 568	0,50	0,7	8 599	0,85	7 309
MW.1	11 977	1,60	0,7	13 414	0,85	11 402
MW.2	15 877	1,20	0,7	13 337	0,85	11 336
MW.4	13 449	2,00	0,7	18 829	0,85	16 005
MWn.1	15 899	0,60	0,7	6 678	0,85	5 676
MWn.2	2 780	1,00	0,7	1 946	0,85	1 654
<b>Razem:</b>	<b>312 196</b>			<b>162 471</b>		<b>1 529 903</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 „Mistrzejowice - Północ”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN.3	1 091	300	327 410
MN/U.1	8	200	1 665
MN/U.2	1 544	500	772 020
MN/U.4	103	250	25 629
MWn.2	2 780	1200	3 336 098
MW/U.1	37	250	9 174
U.16	105	500	52 550
U.17	1 371	850	1 165 184
U.4	400	600	239 728
<b>Razem:</b>	<b>7 438</b>		<b>5 929 459</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 5,9 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 Mistrzejowice – Północ mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Mistrzejowice - Północ” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływ 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. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług.

### 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.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 11,5 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 34,5 mln zł.

Gmina Kraków będzie także zobligowana do nabycia około 4,2 ha pod zielen i szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 8,3 mln zł.

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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
KDZT.1	2 944	300	883 335
KDZ.1	40 206	300	12 061 771
KDL.1	16 636	300	4 990 855
KDL.2	4 029	300	1 208 800
KDL.3	8 273	300	2 482 041
KDL.4	9 418	300	2 825 536
KDL.5	3 319	300	995 637
KDL.6	476	300	142 841
KDD.1	2 222	300	666 621
KDD.2	6 329	300	1 898 776
KDD.3	3 699	300	1 109 754
KDD.4	2 094	300	628 336
KDD.5	2 533	300	759 969
KDD.6	998	300	299 513
KDD.7	5 332	300	1 599 555
KDD.8	1 291	300	387 440
KDD.9	2 143	300	642 908
KDD.10	1 035	300	310 515
KDD.11	560	300	168 064
KDX.1	267	300	80 233
KDX.2	39	300	11 693
KDX.3	536	300	160 747
KDX.4	768	300	230 383
<b>Razem:</b>	<b>115 151</b>		<b>34 545 322</b>

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
ZP.1	29 524	200	5 904 714
ZP.2	2 211	200	442 211
ZP.3	393	200	78 672
ZP.4	3 505	200	701 064
ZP.6	1 334	200	266 878
ZP.7	3 003	200	600 680
ZP.8	1 711	200	342 228
<b>Razem:</b>	<b>41 682</b>		<b>8 336 447</b>

<b>Suma:</b>	<b>42 881 768</b>
--------------	-------------------

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- ciągów pieszych i rowerowych,
- 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 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Północ”**

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2111-321	6300	586	3 691 800
2	KDZ.1	2112-111	900	328	295 200
3	KDL.1		7600		2 492 800
4	KDL.2		1320		432 960
5	KDL.3		2500		820 000
6	KDL.4		2600		852 800
7	KDL.5		1400		459 200
8	KDD.1		2112-311		2000
9	KDD.2	4300		1 251 300	
10	KDD.3	1625		472 875	
11	KDD.4	850		247 350	
12	KDD.5	1400		407 400	
13	KDD.6	535		155 685	
14	KDD.7	400		116 400	
15	KDD.8	550		160 050	
16	KDD.9	700		203 700	
17	KDD.10	250		72 750	
18	KDD.11	200		58 200	
					<b>12 772 470</b>

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-531	10100	209	2 110 900
2	KDL.1		3200		668 800
3	KDL.2		880		183 920
4	KDL.3		960		200 640
5	KDL.4		2000		418 000
6	KDL.5		920		192 280
7	KDL.6		160		33 440
8	KDD.1		720		150 480
9	KDD.2		1720		359 480
10	KDD.3		640		133 760
11	KDD.4		340		71 060



12	KDD.5		560		117 040
13	KDD.6		715		149 435
14	KDD.7		340		71 060
15	KDD.8		100		20 900
16	KDD.9		400		83 600
17	KDD.10		100		20 900
18	KDD.11		80		16 720
19	KDX.1		520		108 680
20	KDX.2		810		169 290
21	KDX.3		640		133 760
					<b>5 414 145</b>

Przystanki  
autobusowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	1274-601	7	18 802	131 614
2	KDL.1		4		75 208
3	KDL.2		2		37 604
4	KDL.3		4		75 208
5	KDL.4		4		75 208
6	KDL.5		2		37 604
					<b>432 446</b>

Ronda

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-711	2	893 158	1 786 316
2	KDL.1		1		893 158
3	KDL.3		1		893 158
4	KDL.4		1		893 158
5	KDD.1		1		893 158
					<b>5 358 948</b>

Ekran akustyczny

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-931	1300	4 010	5 213 000
					<b>5 213 000</b>

Oświetlenie dróg:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-826	2500	190	475 000
2	KDL.1		780		148 200
3	KDL.2		220		41 800
4	KDL.3		470		89 300
5	KDL.4		520		98 800

6	KDL.5		250		47 500
7	KDD.1		370		70 300
8	KDD.2		520		98 800
9	KDD.3		310		58 900
10	KDD.4		170		32 300
11	KDD.5		270		51 300
12	KDD.6		115		21 850
13	KDD.7		80		15 200
14	KDD.8		100		19 000
15	KDD.9		100		19 000
16	KDD.10		50		9 500
17	KDD.11		30		5 700
18	KDX.1		130		24 700
19	KDX.2		200		38 000
20	KDX.3		105		19 950
					<b>1 385 100</b>

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1		2700		3 623 400
2	KDL.1		850		1 140 700
3	KDL.2		250		335 500
4	KDL.3		530		711 260
5	KDL.4		560		751 520
6	KDL.5		300		402 600
7	KDD.1		420		563 640
8	KDD.2		570		764 940
9	KDD.3	2112-811	350	1342	469 700
10	KDD.4		220		295 240
11	KDD.5		320		429 440
12	KDD.6		155		208 010
13	KDD.7		80		107 360
14	KDD.8		100		134 200
15	KDD.9		100		134 200
16	KDD.10		50		67 100
17	KDD.11		50		67 100
					<b>10 205 910</b>

<b>suma</b>	<b>40 782 019</b>
-------------	-------------------

#### IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

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

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

**Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mistrzejowice - Północ”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	7 146 961					-7 146 961
2	7 146 961				2 964 729	-4 182 232
3	7 146 961	8 156 404	1 145 174		2 964 729	-11 193 462
4	7 146 961	8 156 404	1 145 174			-14 158 192
5	7 146 961	8 156 404	1 145 174	305 981		-13 852 211
6	7 146 961	8 156 404		458 971		-14 844 394
7		8 156 404		764 952		-7 391 452
8				1 529 903		1 529 903
9				1 529 903		1 529 903
10				1 529 903		1 529 903
	<b>42 881 768</b>	<b>40 782 019</b>	<b>3 435 521</b>	<b>6 119 613</b>	<b>5 929 459</b>	<b>-68 179 195</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 68 mln zł (Tabela 9). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi i zieleń oraz wykonaniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze.

##### **Zalecenia wynikające z prognozy:**

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