

Załącznik nr III do Zarządzenia Nr .....

Prezydenta Miasta Krakowa z dnia .....

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

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW grudzień 2021r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

### **Wydział Planowania Przestrzennego**

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczo

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Tadeusz Wielgus –  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	11
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	15
8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	17
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	19
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>20</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	20
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	20
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	21
4. Podatek od nieruchomości .....	21
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	23
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	25
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .....</b>	<b>26</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	28
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>31</b>
1. Konkluzje.....	31
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	31

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bielany” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bielany” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bielany” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bielany” .....	10
Tabela 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia projektu planu dla obszaru „Bielany” .....	21
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 „Bielany” .....	22
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bielany” .....	24
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bielany” .....	27
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bielany” .....	28
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bielany” .....	31

# 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 2021 r. poz. 1899 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 „Bielany” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Bielany” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
3. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
4. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
5. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.**  
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – 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.

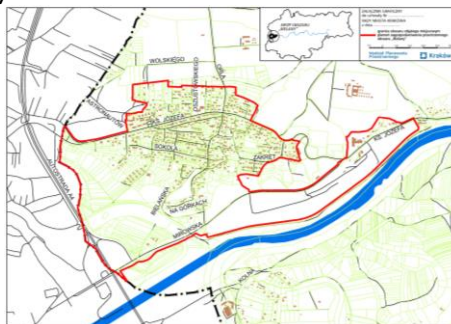
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- 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 177,7 ha, położony jest w zachodniej części Krakowa, przy granicy miasta z gminą Liszki i stanowi północny fragment Dzielnicy VII Zwierzyniec. Obszar sąsiaduje od północy z Olszanicą, od wschodu z Przegorzałami, zaś od zachodu z leżącym poza Krakowem Kryspinowem. Południową granicę stanowią obwałowania rzeki Wisły.



Granice sporządzanego mpzp „Bielany”

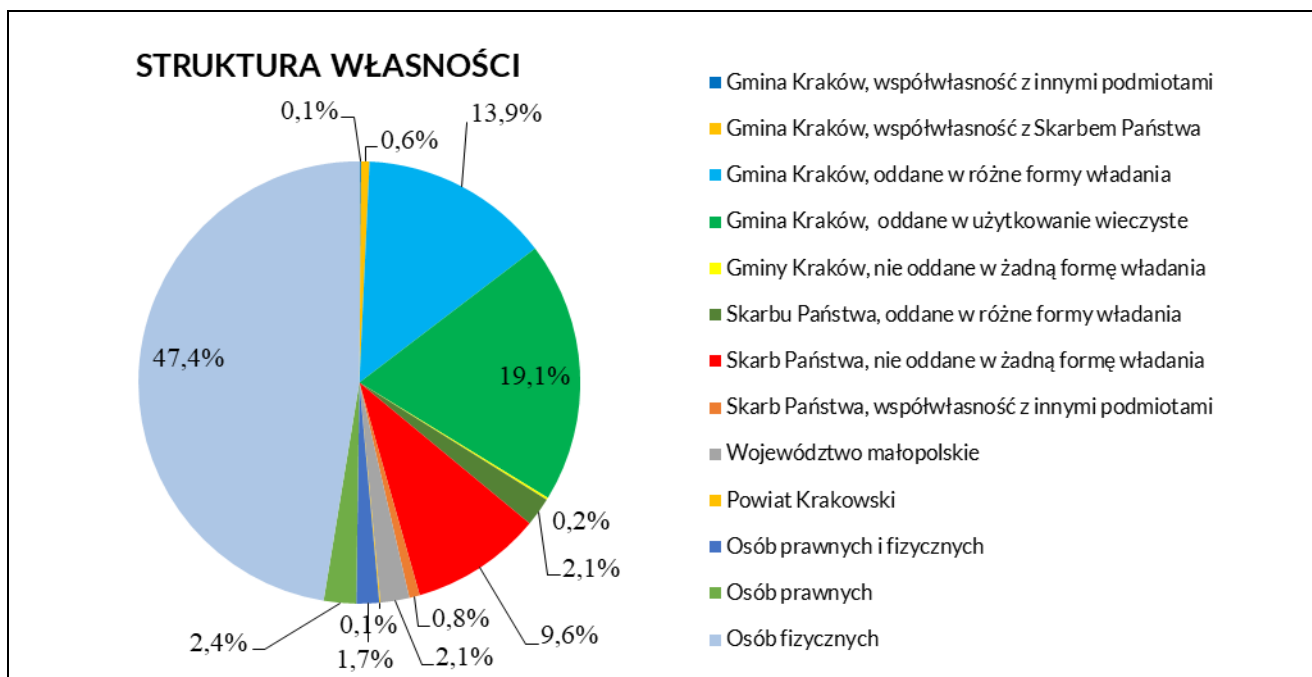
**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bielany”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 - MN.38</b>	54,94	30,92
Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MNos.1- MNos.2</b>	1,37	0,77
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	<b>MWi.1 - MWi.3</b>	1,94	1,09
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	<b>MN/U.1 - MN/U.6</b>	6,81	3,83
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.5</b>	5,13	2,89
Teren zabudowy usługowej pod zabudowę budynkami usługowymi o charakterze sakralnym	<b>Uks.1</b>	0,12	0,07
Teren zabudowy usługowej- oświaty	<b>Uo.1 - Uo.2</b>	1,24	0,70
Teren zieleni urządzonej	<b>ZP.1</b>	0,27	0,15
Teren zieleni urządzonej - ogrody	<b>ZPo.1</b>	0,39	0,22
Tereny zieleni urządzonej - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	<b>ZPb.1 - ZPb.7</b>	2,31	1,30
Tereny zieleni w parku krajobrazowym	<b>ZN.1 - ZN.4</b>	6,80	3,83
Tereny zieleni na obwałowaniach	<b>ZW.1 - ZW.8</b>	5,48	3,08
Tereny zieleni nadrzecznej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<b>ZWs/ZZ.1 - ZWs/ZZ.6</b>	1,85	1,04
Tereny zieleni izolacyjnej	<b>ZI.1 - ZI.3</b>	0,28	0,16
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	<b>WS.1 - WS.3</b>	0,51	0,29
Tereny rolnicze - łąki i pastwiska	<b>Rp.1 - Rp.4</b>	17,70	9,96
Tereny rolnicze - użytki rolne, zadrzewienia i zakrzewienia	<b>Rz.1 - Rz.7</b>	5,20	2,93
Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi	<b>W.1 - W.4</b>	34,90	19,64
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	<b>K.1</b>	0,32	0,18
Teren placu	<b>KP.1</b>	0,13	0,07
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	<b>KU.1</b>	0,23	0,13
Teren drogi publicznej - klasy autostrady	<b>KDA.1</b>	7,08	3,98
Tereny dróg publicznych - klasy głównej	<b>KDG.1 - KDG.7</b>	10,02	5,64
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	<b>KDZ.1</b>	2,53	1,42
Tereny dróg publicznych- klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.2</b>	1,54	0,87
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.30</b>	7,91	4,45
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.15</b>	0,59	0,33
Tereny ciągów pieszych	<b>KDX.1 - KDX.3</b>	0,11	0,06
		177,70	100,0





Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bielany”



Największą powierzchniowo grupą własności na analizowanym obszarze stanowią działki osób fizycznych, obejmują one w sumie działki o powierzchni 84 ha, co stanowi 47% powierzchni obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki Gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste (powierzchnia 33,9 ha, co stanowi 19,1% powierzchni obszaru) oraz działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania (powierzchnia 24 ha, co stanowi 13,9% obszaru). Znaczna część działek w tej grupie własności to działki użytkowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A.

Działki Gminy Kraków nie oddane w żadne formy władania zajmują w omawianym obszarze powierzchnię 0,29 ha, co stanowi 0,17%. We władaniu Gminy są głównie działki zajmowane przez drogi, poza tym działki zabudowane obiektami oświaty i pojedyncze działki położone przy ul. Wincentego Goszystowskiego, ul. Księcia Józefa, ul. Dwornej i ul. Maćkowa Góra i pomiędzy ul. Orlą i ul. Bielańską.

Działki Skarbu Państwa oddane w różne formy władania zajmują powierzchnię 3,73ha, co stanowi 2,10%.

Działki Skarbu Państwa nie oddane w żadne formy władania obejmują 17,06ha (9,6%). Do Skarbu Państwa należą głównie działki pod autostradą i Węzłem Mirowskim, rzeką Sanką, ale także duży teren położony pomiędzy ul. Na Wirach a ul. Bielańską. Własnością Gminy są też działki położone na skrzyżowaniu ul. Orlej z ul. Mirowską zajmowane przez

Działki należące do Województwa Małopolskiego zajmują powierzchnię 3,75 ha. Jest to 2,11% obszaru objętego sporządzanym planem i położone są głównie pod drogą krajową nr 780. W obszarze występują ponadto działki Powiatu krakowskiego zajmujące powierzchnię zaledwie 0,15ha (0,08%). Położone są one wzdłuż ul. Mirowskiej.

## **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 „**Bielany**” znajduje się w **strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 38 Bielany – Las Wolski**.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru:

- Zachowanie tradycyjnego charakteru rekreacyjnego naturalnego lasu jako podstawowego elementu systemu ekologicznego tzw. zachodniego klina zieleni;
- Utrzymanie i przekształcenia modernizacyjne istniejącego ogrodu zoologicznego;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna osiedla Bielany do utrzymania i uzupełnień;
- Wzmocnienie roli klasztoru Zakonu Kamedułów jako ośrodka kultury;
- Zespół usług ponadlokalnych w rejonie węzła autostradowego przy ul. Mirowskiej;
- Usługi parkingowe przy ul. Leśnej do utrzymania jako obsługa komunikacyjna terenów rekreacyjnych lasu Wolskiego i ogrodu zoologicznego;
- Obiekty infrastruktury technicznej (w tym zabytkowy zespół budynków wodociągów miejskich) do utrzymania i modernizacji;
- Istniejąca zieleń nieurządzona (w tym tereny lasów) do utrzymania;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Księcia Józefa, ul. Mirowską i autostradą A4.

Mpzp obszaru „**Bielany**” 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 nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **U – Tereny usług**

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

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

## **IT – Tereny infrastruktury technicznej**

**Funkcja podstawowa** - Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska, spalarnie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).

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

## **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.

objektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzadzona).

## **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.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- 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 zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, w rejonie węzła Mirowskiego min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 70%, a dla ogrodu zoologicznego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość jednorodzinnej (MN) do 20%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Jednostka o bardzo wysokich walorach krajobrazowych; występują fragmenty dawnych układów wiejskich oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr: m.in. zespół klasztorny oo. kamedułów na Bielanych oraz Zespół Wodociągów Miejskich, ewidencja, m.in.: obiekty mieszkalne, Ogród Zoologiczny w Lesie Wolskim, zespół fortu „Krępak”). Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - obejmuje część dawnej wsi Bielany, Zespół Wodociągów Miejskich, zespół fortu „Krępak” oraz cały teren Lasu Wolskiego wraz z klasztorem oo. kamedułów na Bielanych;
  - Ochrony sylwety Miasta:
    - obejmuje prawie całą jednostkę, która wraz z dominantami kopca Józefa Piłsudskiego i klasztoru oo. kamedułów oraz z wyniesieniem Lasu Wolskiego tworzy zachodnią część „zielonej” sylwety Krakowa
  - Ochrony i kształtowania krajobrazu:
    - obejmuje całą jednostkę, tj. przeważającą część Zrębu Sowińca, formacji o najwyższych walorach krajobrazowych na terenie Krakowa;
    - na całości jednostki wskazano obszary ochrony krajobrazu warownego A i B;
    - najważniejsze miejsca widokowe; możliwość obserwacji dalekich panoram na prawym brzegu Wisły, w tym Pogórza Karpackiego z Beskidami oraz Tatr):
      - kopiec J. Piłsudskiego;
      - klasztor oo. Kamedułów;
      - ciągi ulic Orlej, Marszałka Mikołaja Wolskiego;
      - okolice Uniwersytetu Rolniczego;
      - fort „Krępak”;
    - występują powiązania widokowe z pozostałymi trzema kopcami krakowskimi (od kopca J. Piłsudskiego) oraz pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortu „Krępak”);
    - wartościowe przedpola widokowe, istotne dla odbioru dalekich widoków i panoram oraz widoków na Las Wolski, klasztor oo. kamedułów i fort „Skąta”:
      - „łąki kamedulskie” po obu stronach al. Wędrowników;
      - zespół fortu „Krępak”;
      - tereny otwarte powyżej zabudowy Bielany;
  - Nadzoru archeologicznego:
    - obejmuje fragmenty jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Fort „Krępak” przewidziany jako obiekt muzeum rozproszonego Twierdzy Kraków (wskazanie w Programie Ochrony i Rewitalizacji Zespołu Historyczno-Krajobrazowego Twierdzy Kraków);
- Proponowane objęcie fragmentów jednostki Parkiem Kulturowym „Skąta” (wskazanym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Bielany wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Utrzymanie jako niezabudowanych terenów otwartych powyżej os. Bielany, w tym „łąk kamedulskich” oraz otoczenia fortu Krępak;
- W terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej wysokości n.p.m. i kolorystyki obiektów;
- zachowanie unikalnych podziałów dawnych pól folwarcznych („łąki kamedulskie”);
- Ograniczenie nasadzeń zielenią wysoką w celu:
  - zachowania wysokich wartości krajobrazu, również warownego;

- zachowania miejsc widokowych oraz wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, ze szczególnym uwzględnieniem osi klasztor oo. kamedułów na Bielanych – opactwo oo. benedyktynów w Tyńcu;

Historia i tradycje: (ustalenie warunków przestrzennych dla możliwości kontynuacji)

- Uroczystości organizowanych przy kopcu Józefa Piłsudskiego;
- Odpustów i majówek u oo. kamedułów na Polanie Pod Dębami;

Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)

- Kolegium Polonijne UJ w Przegorzalach, ul. Jodłowa 13.

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:

- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy;
- Rezerwat przyrody Panieńskie Skały;
- Rezerwat Bielańskie Skałki;
- Występowanie osuwisk;
- Występowanie osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Strefy ochrony ujęcia wód powierzchniowych (ujęcie na rzece Sance) – teren ochrony pośredniej oraz teren ochrony bezpośredniej;
- Siedliska chronione;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła) – fragmentarycznie w południowej części;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wisła) – fragmentarycznie południowej części;
- Obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Fragmentarycznie korytarz ekologiczny;
- W zachodniej części strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;
- Znaczna część jednostki to kompleks leśny – Las Wolski;
- Lasy.

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - dostęp do węzła autostrady A4 przez ul. Mirowską,
  - ul. Mirowska - w klasie G,
  - planowane połączenie między ul. Mirowską a wylotem ul. Księcia Józefa do drogi wojewódzkiej nr 780 - w klasie G;
- Transport zbiorowy:
  - linie autobusowe w ulicach głównych, zbiorczych i lokalnych.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wyposażony w infrastrukturę gazową, elektroenergetyczną, kanalizacyjną i wodociągową;
- Teren poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana budowa miejskiej sieci gazowej;
- Planowana budowa hydroforni wodociągowych (Bielany);

Ograniczenia wynikające z:

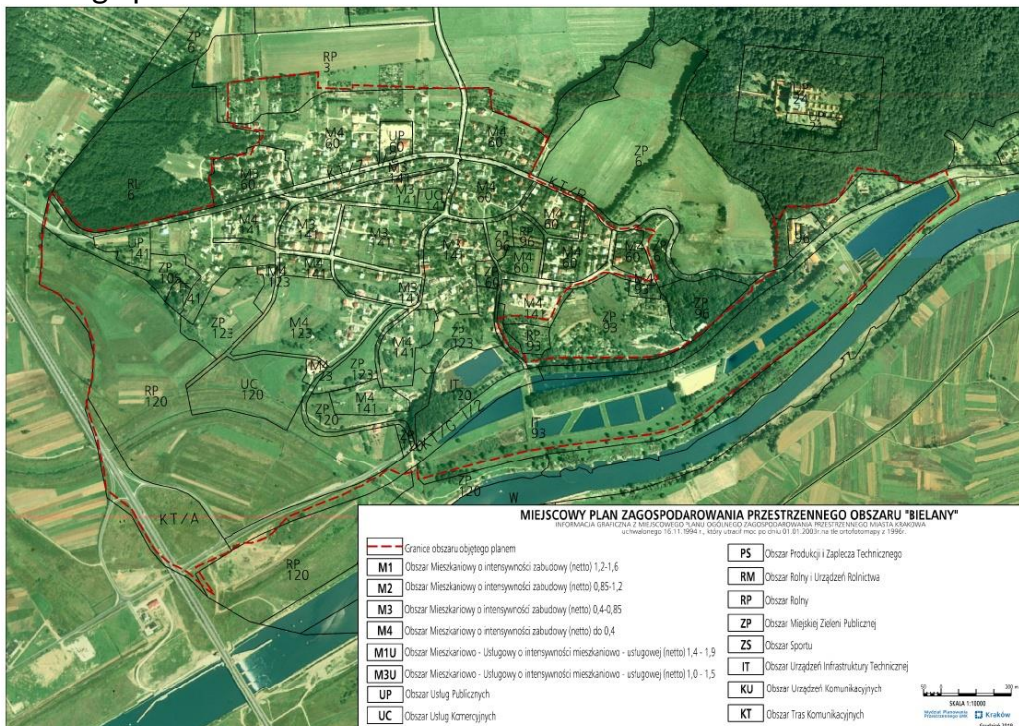
- Lokalizacji: ujęcia wody powierzchniowej na rzece Sance, lokalnej oczyszczalni ścieków Bielany, Zakładu Uzdatniania Wody Bielany oraz cementarza Bielany (ul. Marszałka Mikołaja Wolskiego);
- Przebiegu istniejących magistral wodociagowych i gazowych.

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenach infrastruktury technicznej (IT) dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 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.



Fragment Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 r. Na obszarze projektu planu ustalenia Miejskowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie 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,
- urządzenia 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,
- urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej),
- inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,
- inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.

**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:

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

**ZP – Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej:**

Podstawowe przeznaczenie pod:

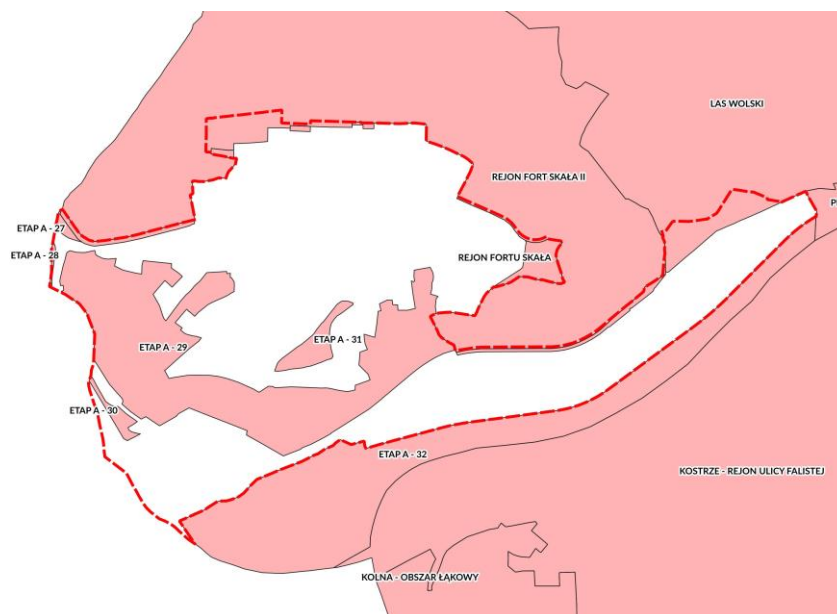
- zieleń parkową
- zieleń izolacyjną
- skwery i zieleńce
- ogrody botaniczne i zoologiczne
- zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym
- cmentarze.



## 8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Dla części obszaru sporządzanego planu obowiązują aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 27, 28, 29, 30, 31), uchwalony uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (łącznie 38,09 ha);
- „Rejon Fortu Skała” uchwalony uchwałą nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r. (łącznie 4,11 ha)
- „Rejon Fortu Skała II” uchwalony uchwałą nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r. (łącznie 3,61 ha)
- „Las Wolski” uchwalony uchwałą nr CIII/1385/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r. (łącznie 3,55 ha)



Plany obowiązujące

Przeznaczenia obowiązujących aktualne miejscowych plany zagospodarowania przestrzennego (w granicy sporządzanego mpzp „Bielany”):

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszar nr 27)
  - 27.KDD.1
  - 27.ZI.1
  - 27.ZI.2
  - 27.KDG.1
- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszar nr 28)
  - 28.ZI.1
- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszar nr 29)
  - 29.KDD.1
  - 29.KDD.2
  - 29.KDD.3
  - 29.KDG.1
  - 29.KDL.1
  - 29.KDW.1
  - 29.Rp.1

- 29.Rp.2
  - 29.Rz.1
  - 29.Rz.2
  - 29.Rz.3
  - 29.Rz.4
  - 29.W.1
  - 29.WS.1
  - 29.ZN.1
  - 29.ZPb.1
  - 29.ZPb.2
  - 29.ZPb.3
  - 29.ZPb.4
  - 29.ZW.1
  - 29.ZW.2
  - 29.ZWs/ZZ.1
  - 29.ZWs/ZZ.2
- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszar nr 30)
    - 30.Rp.1
    - 30.Rz.1
    - 30.WS.1
    - 30.ZW.1
    - 30.ZW.2
    - 30.ZWs/ZZ.1
    - 30.ZWs/ZZ.2
- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszar nr 31)
    - 31.KDD.1
    - 31.KDL.1
    - 31.ZN.1
    - 31.ZP.1
- „Rejon Fortu Skała”
    - KD/D
    - KD/X
    - KD/Z
    - KD/Z
    - MN1
    - ZP
- „Rejon Fortu Skała II”
    - KD/Z.1
    - KD/Z.2
    - R.2
    - ZL.1
    - ZL.2
    - ZPo.6
- „Las Wolski”
    - MN.15
    - W.1
    - ZPo.11

## **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 18, 19, 20, 21, 22, i 23 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. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia projektu planu dla obszaru „Bielany”**

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	25 982	125	12 991	30	487 163
MN.34	6 985	125	3 493	30	130 969
U.2	27 390	125	13 695	30	513 563
U.4	8 634	125	4 317	30	161 888
<b>Razem:</b>	<b>68 991</b>		<b>34 496</b>		<b>1 293 581</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:

- 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,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,30 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,36 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- 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 „Bielany”**

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]
MN/U.3	1 467	0,6	0,7	493	0,85	419
				123	24,84	3 061
MN/U.4	17 192	0,6	0,7	5 777	0,85	4 910

			0,7	1 444	24,84	35 872
MN/U.6	1 387	0,6	0,7	466	0,85	396
			0,7	117	24,84	2 894
MN/U.5	3 734	0,6	0,7	1 255	0,85	1 066
			0,7	314	24,84	7 791
U.2	27 503	1,2	0,7	23 103	24,84	573 867
U.4	8 779	0,9	0,7	5 531	24,84	137 384
U.5	1 673	0,6	0,7	703	24,84	17 454
MN.1	37 127	0,6	0,7	15 593	0,85	13 254
MN.3	3 467	0,6	0,7	1 456	0,85	1 238
MN.4	5 200	0,6	0,7	2 184	0,85	1 856
MN.9	3 830	0,6	0,7	1 609	0,85	1 367
MN.10	1 511	0,9	0,7	952	0,85	809
MN.11	5 516	0,9	0,7	3 475	0,85	2 954
MN.13	3 772	0,9	0,7	2 376	0,85	2 020
MN.15	2 211	0,6	0,7	929	0,85	789
MN.16	1 199	0,6	0,7	504	0,85	428
MN.17	470	0,9	0,7	296	0,85	252
MN.18	36 239	0,4	0,7	10 147	0,85	8 625
MN.19	1 829	0,6	0,7	768	0,85	653
MN.20	2 856	0,4	0,7	800	0,85	680
MN.21	6 145	0,9	0,7	3 871	0,85	3 291
MN.22	1 778	0,6	0,7	747	0,85	635
MN.23	1 081	0,6	0,7	454	0,85	386
MN.24	2 456	0,4	0,7	688	0,85	585
MN.25	4 610	0,4	0,7	1 291	0,85	1 097
MN.29	3 067	0,4	0,7	859	0,85	730
MN.34	16 629	0,6	0,7	6 984	0,85	5 937
MN.36	1 436	0,6	0,7	603	0,85	513
MN.35	1 337	0,6	0,7	562	0,85	477
<b>Razem</b>	<b>205 501</b>			<b>57 147</b>		<b>833 690</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.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 5 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.1	362	350	126 700
U.2	154	350	53 900
U.3	238	350	83 300
U.4	146	350	51 100
MN/U.1	17	350	5 950
MN/U.3	177	350	61 950
MN/U.4	7	350	2 450
MN/U.5	120	350	42 000
MN/U.6	553	350	193 550
MN.1	135	350	47 250
MN.3	58	350	20 300
MN.4	816	350	285 600
MN.6	799	350	279 650
MN.7	1 154	450	519 300
MN.9	744	350	260 400
MN.10	276	350	96 600
MN.11	259	350	90 650
MN.13	858	350	300 300
MN.14	32	350	11 200
MN.16	58	350	20 300
MN.17	95	350	33 250
MN.18	1 957	425	831 725
MN.19	56	350	19 600
MN.22	67	350	23 450
MN.24	712	400	284 800
MN.25	300	350	105 000
MN.27	14	350	4 900
MN.29	296	350	103 600
MN.31	49	350	17 150
MN.32	67	350	23 450
MN.34	1 033	350	361 550
MN.36	1 252	425	532 100
MN.38	65	350	22 750
MWi.3	171	350	59 850
MNos.2	206	350	72 100
<b>Razem:</b>	<b>13 303</b>		<b>5 047 725</b>



## **6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu**

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bielany” mogą być:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe**

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 3,3 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 9,99 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
KDG.4	1 556	300	466 800
KDG.7	9 853	300	2 955 900
KDZ.1	578	300	173 400
KDL.1	110	300	33 000
KDL.2	560	300	168 000
KDD.1	641	300	192 300
KDD.2	208	300	62 400
KDD.3	255	300	76 500
KDD.4	147	300	44 100
KDD.5	217	300	65 100
KDD.6	433	300	129 900
KDD.8	341	300	102 300
KDD.9	330	300	99 000
KDD.10	1 508	300	452 400
KDD.11	1 064	300	319 200
KDD.12	127	300	38 100
KDD.13	59	300	17 700
KDD.14	29	300	8 700
KDD.16	255	300	76 500
KDD.17	216	300	64 800
KDD.18	850	300	255 000
KDD.19	22	300	6 600
KDD.21	330	300	99 000
KDD.22	27	300	8 100
KDD.23	539	300	161 700
KDD.24	941	300	282 300
KDD.25	1 543	300	462 900
KDD.26	855	300	256 500
KDD.27	6	300	1 800
KDD.28	490	300	147 000
KDD.29	2	300	600
KDD.30	2 736	300	820 800
KDX.1	38	300	11 400
KP.1	26	300	7 800
<b>Razem:</b>	<b>26 892</b>		<b>8 067 600</b>

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” 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 inżynieryjne – III kwartał 2020 r.

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

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-112	5 640	272	1 534 080
3	KDD.1	2112-311	200	263	54 400
4	KDD.2		50		13 600
5	KDD.4		700		190 400
6	KDD.5		290		78 880
7	KDD.8		100		27 200
8	KDD.10		1 850		503 200
9	KDD.11		3 850		1 047 200
10	KDD.16		400		108 800
11	KDD.17		550		149 600
12	KDD.19		1 080		293 760
13	KDD.25		800		217 600
14	KDD.26		550		149 600
15	KDD.29		40		10 880
16	KDD.30		1 600		435 200
17	KDW.1	2112-422	140	236	38 080
18	KDW.5	60	16 320		
					<b>4 868 800</b>

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-531	1 900	185	351 500
2	KDD.3		400		74 000
3	KDD.4		440		81 400
4	KDD.10		660		122 100
5	KDD.11		2 640		488 400
6	KDD.13		1 350		249 750
7	KDD.14		300		55 500

8	KDD.15		480		88 800
9	KDD.16		120		22 200
10	KDD.18		900		166 500
11	KDD.19		400		74 000
12	KDD.20		440		81 400
13	KDD.22		120		22 200
14	KDD.24		800		148 000
15	KDD.25		660		122 100
16	KDD.26		860		159 100
17	KDD.30		300		55 500
18	KDX.1		400		74 000
19	KDX.2		180		33 300
10	KDX.3		180		33 300
					<b>2 503 050</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-826	950	182	172 900
2	KDD.2		450		81 900
3	KDD.3		60		10 920
4	KDD.4		60		10 920
5	KDD.6		200		36 400
6	KDD.11		610		111 020
7	KDD.13		400		72 800
8	KDD.19		200		36 400
9	KDD.20		110		20 020
10	KDD.25		330		60 060
11	KDD.26		430		78 260
12	KDD.30		200		36 400
13	KDX.1		100		18 200
14	KDX.2		30		5 460
15	KDX.3		50		9 100
					<b>760 760</b>

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-815	950	1188	1 128 600
2	KDD.11		610		724 680
3	KDD.30		250		297 000
					<b>2 150 280</b>

Pozostałe tereny komunikacji

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KU.1	2112-613	2300	279	641 700
2	KP.1		1 300		362 700
					1 004 400

suma	11 287 290
------	------------

## 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 „Bielany”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 344 600					-1 344 600
2	1 344 600				2 523 863	1 179 263
3	1 344 600	2 257 458	431 194		2 523 863	-647 002
4	1 344 600	2 257 458	431 194			-3 170 864
5	1 344 600	2 257 458	431 194	166 738		-3 004 126
6	1 344 600	2 257 458		250 107		-3 351 951
7		2 257 458		416 845		-1 840 613
8				833 690		833 690
9				833 690		833 690
10				833 690		833 690
	<b>8 067 600</b>	<b>11 287 290</b>	<b>1 293 581</b>	<b>3 334 759</b>	<b>5 047 725</b>	<b>-9 678 825</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 9,7 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykonaniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz z wykupem nieruchomości pod układ drogowy.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.