

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2022 r.

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
Łukasz Kusak
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg –
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	10
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	11
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	15
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	17
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	19
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	20
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.....	24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	25
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	26
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	29
IV. PODSUMOWANIE	31
1. Konkluzje.....	31
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	31

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Siewna”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Siewna”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Siewna”	10
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Siewna”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Siewna”	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 „Siewna”	23
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Siewna”	24
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Siewna”	27
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Siewna”	28
Tabela 8. Szczegółowe zestawienie budynków i garaży przeznaczonych do wykupu w terenie objętym mpzp dla obszaru „Siewna”	28
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Siewna”	29
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Siewna”	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 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
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 LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 5768)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Siewna” 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 plan zagospodarowania przestrzennego „Siewna” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika”**
Uchwała Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r.
7. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód”**
Uchwała Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r.
8. **„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.
9. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynierskie”,** 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 [8] 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 [8]. 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 „Siewna” położony jest w północnej części miasta, w granicach Dzielnicy IV Prądnik Biały w odległości około 2 km na północ od centrum Krakowa. Jego powierzchnia wynosi 109,7 ha.

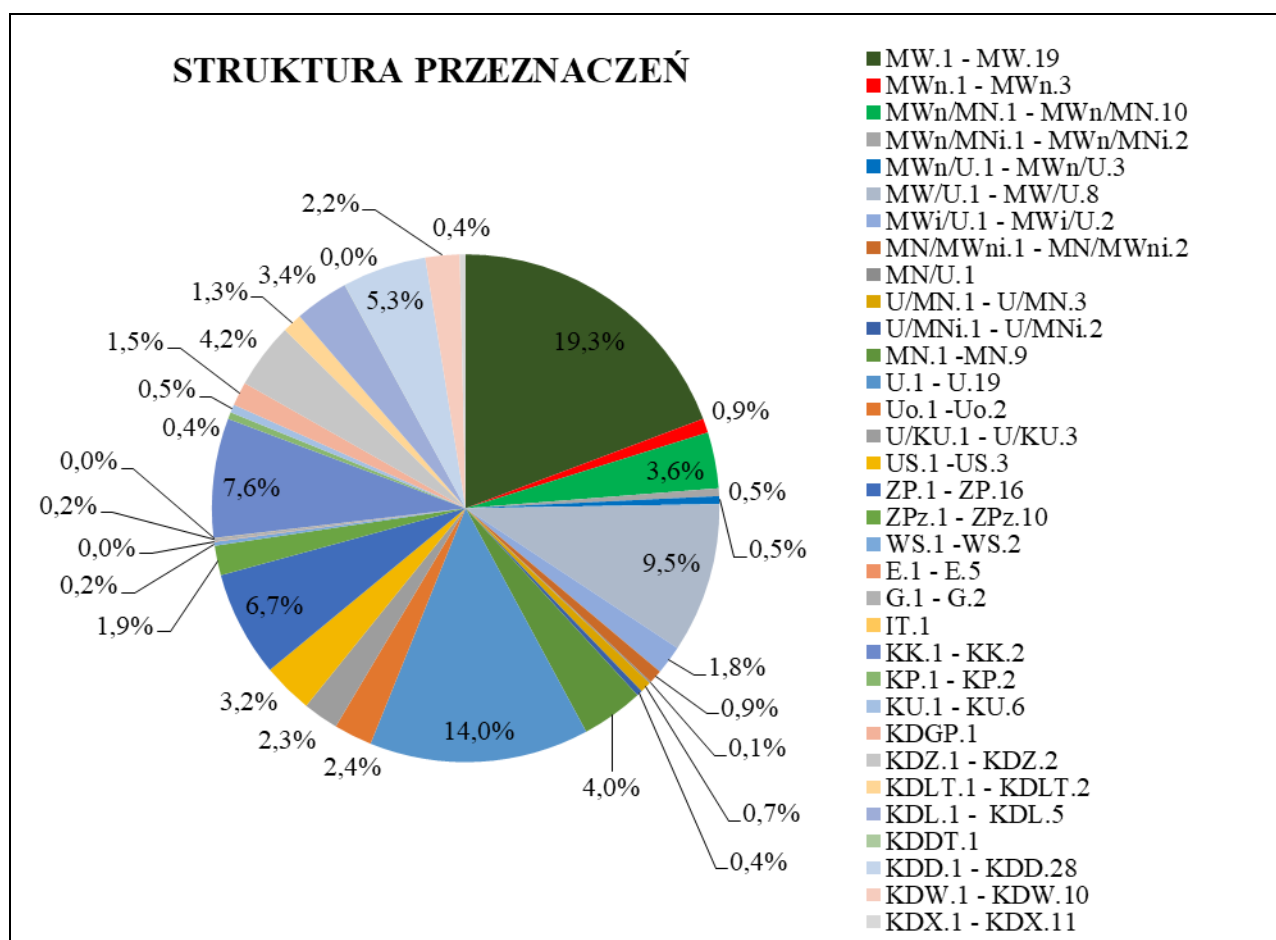
Analizowany obszar obejmuje tereny położone pomiędzy ul. Opolską na południu, linią kolejową nr 8 Warszawa Wschodnia - Kraków Główny na wschodzie, ul. Jazową oraz Białuchą na zachodzie a linią kolejową nr 95 Kraków Mydlniki – Podłęże na odcinku od Białuchy do rowu melioracyjnego położonego na wschód od ul. Górnickiego, następnie ul. Pachońskiego, ul. Siewną, ul. Bociana i ponownie linią kolejową nr 95.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Siewna”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.19	21,15	19,27
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	MWn.1 - MWn.3	0,99	0,90
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MWn/MN.1 - MWn/MN.10	3,92	3,57
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MWn/MNi.1 - MWn/MNi.2	0,54	0,49
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z usługami	MWn/U.1 - MWn/U.3	0,55	0,50
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	MW/U.1 - MW/U.8	10,48	9,55
Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	MWi/U.1 - MWi/U.2	2,02	1,84
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności	MN/MWni.1 - MN/MWni.2	0,94	0,86
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	MN/U.1	0,12	0,11
Tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną	U/MN.1 - U/MN.3	0,78	0,71
Tereny zabudowy usługowej z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną	U/MNi.1 - U/MNi.2	0,40	0,36
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.9	4,34	3,95
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.19	15,36	14,00
Tereny zabudowy usługowej - oświata, kultura, zdrowie i sport	Uo.1 - Uo.2	2,67	2,43
Tereny zabudowy usługowej, obsługi i urządzeń komunikacji	U/KU.1 - U/KU.3	2,48	2,26
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.3	3,52	3,21
Tereny zieleni urządzonej - publicznie dostępne parki	ZP.1 - ZP.16	7,39	6,73
Teren zieleni urządzonej - skwery, zieleńce, zieleń izolacyjna	ZPz.1 - ZPz.10	2,07	1,89
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.2	0,27	0,25
Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E.1 - E.5	0,03	0,03
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1 - G.2	0,22	0,20
Teren infrastruktury technicznej	IT.1	0,02	0,02
Tereny kolei	KK.1 - KK.2	8,34	7,60
Tereny placów	KP.1 - KP.2	0,48	0,44
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.6	0,57	0,52
Teren drogi publicznej - klasy głównej przyśpieszonej	KDGP.1	1,66	1,51

Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	4,60	4,19
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym	KDLT.1 - KDLT.2	1,38	1,26
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.5	3,78	3,44
Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej z torowiskiem tramwajowym	KDDT.1	0,02	0,02
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.28	5,86	5,34
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.10	2,39	2,18
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.11	0,41	0,37
		109,75	100,0

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



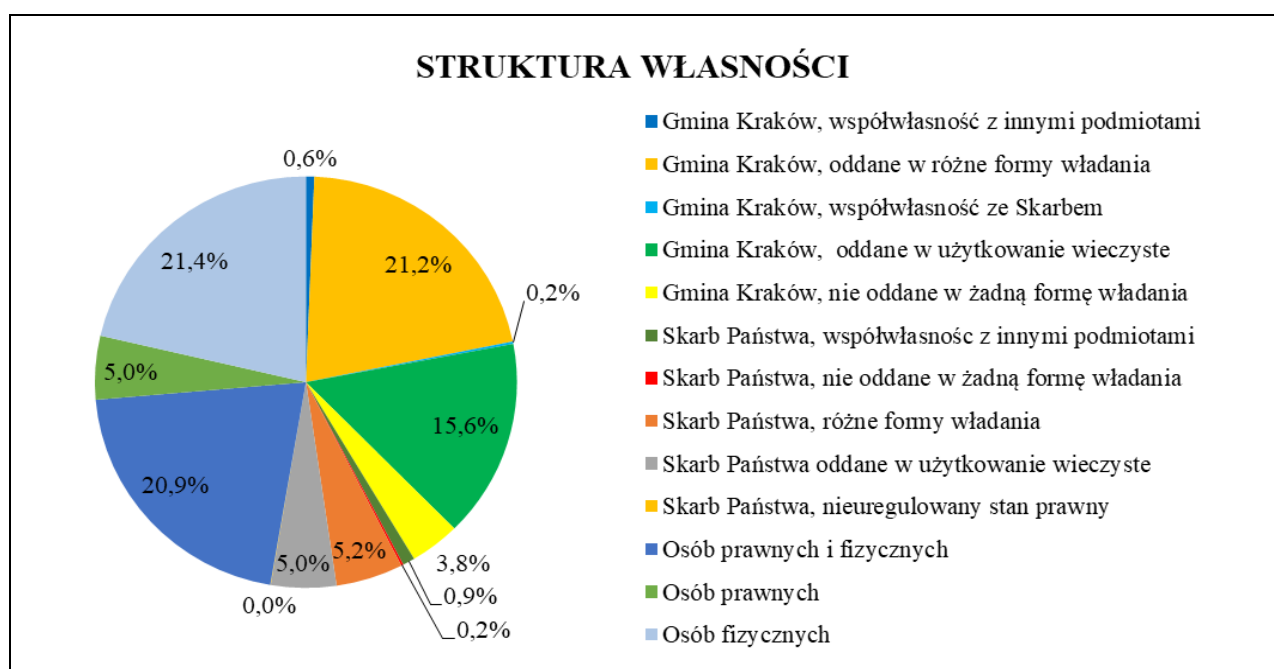
5. Struktura własności

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

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,70	0,64
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	23,25	21,19
Gmina Kraków, współwłasność ze Skarbem	0,21	0,19
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	17,08	15,57
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	4,21	3,84
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	1,02	0,93
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,18	0,16
Skarb Państwa, różne formy władania	5,65	5,15
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	5,48	5,00
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,04	0,04
Osób prawnych i fizycznych	22,96	20,93
Osób prawnych	5,48	5,00
Osób fizycznych	23,44	21,37
Suma	109,70	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Siewna”



Największą powierzchnię w przedmiotowym obszarze zajmują działki należące Gminy Kraków, obejmują one w sumie teren o powierzchni 45,45 ha, co stanowi około 41 % powierzchni obszaru.

Drugą grupą własności pod względem zajmowanej powierzchni są działki osób fizycznych, ich łączna powierzchnia wynosi ok. 23 ha co stanowi 21 % powierzchni obszaru.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Siewna” znajduje się w **strukturalnej jednostce urbanistycznej 24 Prądnik Biały**. Pojedyncze działki znajdują się ponadto w terenach jednostek urbanistycznych nr **44 Górka Narodowa oraz 25 Prądnik Czerwony**.

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

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną 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 – Zieleni 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.

KK – Tereny kolejowe

Funkcja podstawowa – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

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

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa:

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

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

[z KARTY JEDNOSTKI 24]

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Zespoły zabudowy usługowej do przebudowy i uzupełnień projektowane wokół przestrzeni publicznych w formie placów;

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Prądnik Biały, Krowodrza Górka i Żabiniec do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespoły obiektów służby zdrowia do utrzymania i przekształceń;
- istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. Klubu „Clepardia” w rejonie ul. Gen. Augusta Fieldorfa Niła oraz ul. Józefa Mackiewicza do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Tereny zieleni w ramach osiedli blokowych do ochrony przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejącą zielenią urządzonego parku Tadeusza Kościuszki i rejonu Dworku Białoprądnickiego oraz towarzysząca ciekowi rzeki Sudoł do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- 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 mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;

- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a w rejonie ul. Żabiniec, torów kolejowych i ul. Opolskiej oraz ul. Henryka Pachoskiego i ul. Siewnej po południowej jej stronie na odcinku od ul. Zawodzie do ul. Józefa Mackiewicza do 25 m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 40 m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36 m;
- wysokość zabudowy usługowej w ramach terenów usług (U) do 36 m, a dla terenów położonych w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy ul. Łukasza Górnickiego a ul. Bociana oraz dla terenów usług sportowych do 16 m;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej, Szafirowej i Józefa Wybickiego do 100%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

W tym obszarze występują:

- *Układ dróg Twierdzy Kraków;*
- *Strefa ochrony wartości kulturowych – strefa dominacji.*

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują (plansza K3):

- *Na części użytk ekologiczny „Dolina Prądnika”;*
- *Siedliska chronione;*
- *Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Prądnik i Sudół od Modlnicy)– fragmentarycznie;*
- *Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy Roślinności Rzeczywistej)– fragmentarycznie;*
- *Park rzeczny;*
- *Obszary wymiany powietrza;*
- *Korytarz ekologiczny.*

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

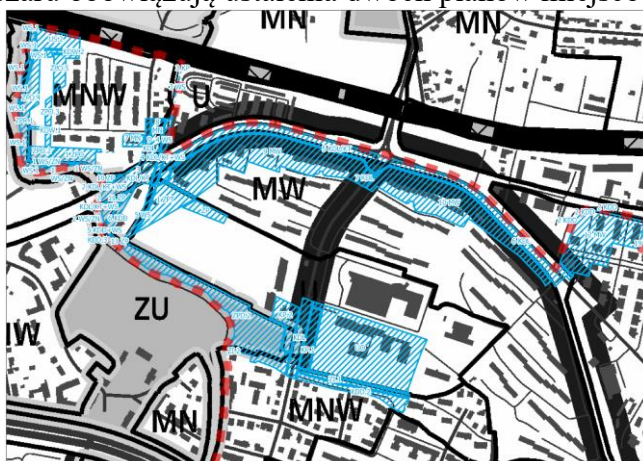
- Drogi układu podstawowego:
 - ul. Opolska - w klasie GP,
 - planowana Trasa Galicyjska (ul. 6 Sierpnia) – w klasie G (część północna, od ul. Opolskiej) i Z (część południowa);
- Transport zbiorowy:
 - linia tramwajowa do Krowodrzy Górki, z planowanymi przedłużeniami do Górki Narodowej oraz do CH Conrada,
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;

W zakresie infrastruktury:

Przebiegu istniejących magistral ciepłowniczych, kanalizacyjnych, gazowych i wodociągowych oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Analizowany obszar w większości (74,5% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 25,5% powierzchni obszaru obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych.



Fragment mapy z obowiązującymi mpzp

Na obszarze sporządzanego planu obowiązują plany miejscowe:

1. Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód.

W północnej części analizowanego obszaru, wzdłuż ul. Pachoskiego, od 23 października 2010 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód” – przyjętego uchwałą Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 489, poz. 3692 z dnia 22 września 2010 r.) - nr planu – 135.

W planie tym tereny objęte analizą mają wskazane następujące przeznaczenia:

- a) **7 MN-8 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **9 MW-12 MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) **15 U-20 U** – tereny zabudowy usługowej,
- d) **1 P/U-2 P/U** – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
- e) **1 ZPO** – teren prywatnej zieleni ogrodów przydomowych,
- f) **10 ZP, 11 ZP, 13 ZP** – tereny publicznej zieleni urządzonej,
- g) **3 WS-5 WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- h) **WS/ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych objęty ochroną przyrody w formie użytku ekologicznego,
- i) **3 KP** – wydzielony teren parkingu i garaży,
- j) **6-9 KDL, 3-5 KDL/KT, 2 KDD, 6 KDD, 1 KDD/KT, 2 KT** – tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz inne obiekty i urządzenia transportu publicznego,
- k) **TZ** – tereny zamknięte.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa ...”					
Ustalenia mpzp			Ustalenia ze Studium		
Przeznaczenie w mpzp	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]	Przeznaczenie w Studium	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
7MN	12 m	45%	MNW	13 m	50%
8MN	12 m	45%	MNW	13 m	50%
9MW	36 m	50%	MW	36 m	50%
10MW	18 m	50%	MW	25 m	50%
11MW	25 m	40%	MW	36 m	50%
12MW	25 m	40%	MW	36 m	50%
15U	13 m	20%	U	16 m	20%
16U	25 m	20%	U	16 m	20%
17U	13 m	10%	MW	16 m	50%
18U	13 m	5%	MW	16 m	50%
19U	18 m	5%	MW	16 m	50%
20U	25 m	10%	U	16 m	20%
1P/U	10 m	5%	U	16 m	20%
2P/U	10 m	5%	U	16 m	20%

2. Dolina Prądnika

W północno-zachodniej części obszaru – wzdłuż rz. Prądnik oraz w środkowo-zachodniej części analizowanego obszaru, od 8 kwietnia 2010 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika” – uchwalonego uchwałą Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. (Dz. U. Nr 63, poz. 399 z dnia 8 marca 2010 r.) - nr planu – 124.

W planie tym tereny objęte analizą mają wskazane następujące przeznaczenia:

- a) **US.2** – teren usług sportu i rekreacji,
- b) **UO** – teren usług oświaty,
- c) **ZI.1** – teren zieleni izolacyjnej,
- d) **WS.1** – teren wód powierzchniowych,
- e) **ZP** – teren zieleni publicznej,
- f) **ZP.2-ZP.5** – tereny zieleni ogrodów przydomowych,
- g) **ZPR.1** – teren ogólnodostępnej zieleni parku rzecznoego,
- h) **ZPD.2** – teren ogólnodostępnej zieleni parku dworskiego,
- i) **KDL, KDD.2, KDW.1-KDW.2, KP.1-KP.2** – tereny komunikacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika”					
Ustalenia mpzp			Ustalenia ze Studium		
Przeznaczenie w mpzp	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]	Przeznaczenie w Studium	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
US.2	---	70%	MNW	13 m	50%
UO	---	40%	U	16 m	20%

W granicach powyższych obowiązujących planów miejscowych zlokalizowane są tereny, dla których, w wyniku orzeczeń sądowych, nie obowiązują ustalenia. I tak:

- a) Wyrokiem z dnia 29 listopada 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie (sygn. akt: II SA/Kr 632/10) po rozpoznaniu skarg na uchwałę Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Dolina Prądnika" stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej m.in. obszary 9 MN, 10 MN, 11 MN oraz USP. Powyższe orzeczenie jest prawomocne od dnia 15 lipca 2011 r.
- b) Wyrokiem z dnia 12 września 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie po rozpoznaniu skargi Wojewody Małopolskiego na uchwałę Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód" (sygn. akt: II SA/Kr 834/12) stwierdził nieważność zaskarżonego planu miejscowego w części obejmującej m.in. obszary 9 MN i 10 MN. Powyższe orzeczenie jest prawomocne od 30 października 2012 r.

8. 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 przeznaczeni.



Przeznaczenia nieobowiązującego Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

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

M1 - Obszar Mieszkaniowy

Podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

M2 - Obszar Mieszkaniowy

Podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

M3 - Obszar Mieszkaniowy

Podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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 Urządzeń Komunikacyjnych

Podstawowe przeznaczenie pod:

- urzędnia 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:

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

ZS – Obszar Sportu:

Podstawowe przeznaczenie pod urządzenia sportowe;

Dopuszczenie:

- usług komercyjnych,
- terenów zieleni publicznej,
- urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

IT – Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej:

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

Dopuszczenie:

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

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 28, 29, 30, 42, 43, 44 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza oraz w obrębach geodezyjnych nr 22 i 23 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2014 - 2022. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	4 138	200	2 069	30	124 140
MN.2	1 031	200	516	30	30 930
MN.9	6 805	200	3 403	30	204 150
MN/U.1	1 182	200	591	30	35 460
Razem:	13 156		6 578		394 680

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 LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 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 – 1,03 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,*
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi*

- jezior i zbiorników sztucznych – 5,17zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,38 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), 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 – 3,40 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,54 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) **mieszkalnych – 0,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 12,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2021 r. poz. 75 i 952) – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli:
- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Siewna”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.2	3 887	1,3	0,7	3 537	25,74	91 047
U.13	4 299	2,0	0,7	6 019	25,74	154 919
U.14	35 121	3,8	0,7	93 422	25,74	2 404 679
U.16	15 513	3,8	0,7	41 265	25,74	1 062 150
U.17	23 411	3,8	0,7	62 273	25,74	1 602 914
U/MN.3	567	2,0	0,7	635	0,95	603
				159	25,74	4 086
MN/U.1	1 182	0,8	0,7	530	0,95	503
				132	25,74	3 408
MWi/U.1	4 139	3,0	0,7	6 954	0,95	6 606
				1 738	25,74	44 746
MW/U.2	11 157	1,8	0,7	11 246	0,95	10 684
				2 812	25,74	72 370
MW/U.6	8 159	2,8	0,7	12 793	0,95	12 154
				3 198	25,74	82 325
MWn/U.1	482	1,2	0,7	324	0,95	308
				81	25,74	2 084
MWn/U.2	603	1,2	0,7	405	0,95	385
				101	25,74	2 608
MN.1	4 867	0,8	0,7	2 726	0,95	2 589
MN.2	1 031	1,0	0,7	722	0,95	686
MN.8	2 962	0,8	0,7	1 659	0,95	1 576
MN.9	7 023	0,8	0,7	3 933	0,95	3 736
MWn.1	530	2,0	0,7	742	0,95	705
MWn.2	165	1,4	0,7	162	0,95	154
MWn.3	700	1,4	0,7	686	0,95	652
MWn/MN.1	630	1,2	0,7	529	0,95	503
MWn/MN.7	2 348	1,2	0,7	1 972	0,95	1 874
MWn/MN.8	982	1,2	0,7	825	0,95	784
MWn/MN.10	464	2,0	0,7	650	0,95	617
Razem	130 222			262 228		5 572 451

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. 5,4 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
MN.1	848	750	636 000
MN.2	73	450	32 850
MN.3	137	450	61 650
MN.4	125	450	56 250
MN.5	70	450	31 500
MN.6	153	450	68 850
MN.7	8	450	3 600
MN.8	1 022	650	664 300
MN.9	218	750	163 500
MW.2	60	600	36 000
MW.6	315	600	189 000
MW.7	29	600	17 400
MW.17	69	450	31 050
MW.19	97	450	43 650
MW/U.1	42	450	18 900
MW/U.4	227	450	102 150
MW/U6	319	450	143 550
MW/U.7	621	450	279 450
MW/U.8	100	450	45 000
MWi/U.2	361	450	162 450
MWn/MNi.1	38	450	17 100
MWn/MN.2	97	450	43 650
MWn/MN.4	50	450	22 500
MWn/MN.5	110	450	49 500
MWn/MN.7	534	450	240 300
MWn/MN.8	552	450	248 400
MWn/MN.10	358	450	161 100
U.2	40	450	18 000

U.7	285	500	142 500
U.11	448	500	224 000
U.14	635	500	317 500
U.17	1 046	600	627 600
U.18	446	500	223 000
U/MN.1	141	500	70 500
U/MN.3	293	700	205 100
Razem:	9 967		5 397 850

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 „Siewna” mogą być :

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

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa 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 inicjacje może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 3,92 ha pod drogi publiczne oraz 2,19 ha pod zielen. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 25,9 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.1	33	500	16500
KDZ.1	13 981	500	6990500
KDZ.2	4 848	500	2424000
KDLT.1	315	500	157500
KDLT.2	318	500	159000
KDL.1	43	500	21500
KDL.3	291	500	145500
KDL.4	303	500	151500
KDL.5	2 282	500	1141000
KDDT.1	211	500	105500
KDD.2	23	500	11500
KDD.4	28	500	14000
KDD.5	35	500	17500
KDD.7	618	500	309000
KDD.8	459	500	229500
KDD.9	16	500	8000
KDD.11	707	500	353500
KDD.12	1 337	500	668500
KDD.13	159	500	79500
KDD.14	18	500	9000
KDD.15	353	500	176500
KDD.16	379	500	189500
KDD.17	755	500	377500
KDD.19	360	500	180000
KDD.20	471	500	235500
KDD.21	14	500	7000
KDD.22	4	500	2000
KDD.23	74	500	37000
KDD.24	314	500	157000
KDD.25	428	500	214000
KDD.26	1 309	500	654500
KDD.27	297	500	148500
KDD.28	4 873	500	2436500
KDX.1	184	450	82800
KDX.2	187	450	84150
KDX.3	166	450	74700

KDX.6	452	450	203400
KDX.9	167	450	75150
KDX.10	134	450	60300
KP.2	2 225	450	1001250
Razem:	39 171		19 409 750

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Siewna”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	2 185	300	655500
ZP.2	168	300	50400
ZP.4	57	300	17100
ZP.5	1 607	300	482100
ZP.9	138	300	41400
ZP.10	24	300	7200
ZP.11	8 178	300	2453400
ZP.13	9 519	300	2855700
Razem:	21 876		6 562 800

Tabela 8. Szczegółowe zestawienie budynków i garaży przeznaczonych do wykupu w terenie objętym mpzp dla obszaru „Siewna”

Przeznaczenie	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1 (garaże 54szt.)	1 475 000
Budynki mieszkalne (2 budynki)	1 800 000
Razem	3 275 000

Suma:	29 247 550
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Siewna” 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.

W niniejszej Prognozie nie uwzględniono nakładów na realizację tzw. Trasy Galicyjskiej w terenach KDZ.1 i KDZ.2.

Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Siewna”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.7	2112-311	360	291	104 760
2	KDD.13		600		174 600
3	KDD.14		400		116 400
4	KDD.15		700		203 700
5	KDD.26		1 250		363 750
6	KDD.28		1 400		407 400
					1 370 610

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.5	2112-531	280	209	58 520
2	KDD.7		120		25 080
3	KDD.13		100		20 900
4	KDD.14		60		12 540
5	KDD.26		500		104 500
6	KDD.27		80		16 720
7	KDD.28		1 120		234 080
8	ZP.3		50		10 450
9	ZP.10		800		167 200
10	ZP.13		1 100		229 900
					879 890

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.7	2112-826	60	189	11 367
2	KDD.13		80		15 157
3	KDD.14		80		15 157
4	KDD.15		230		43 575
5	KDD.26		250		47 364
6	KDD.28		280		53 048
					185 668

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.7	2112-815	60	1342	80 520
2	KDD.13		80		107 360
3	KDD.14		80		107 360
4	KDD.15		230		308 660
5	KDD.26		280		375 760
6	KDD.28		300		402 600
					1 382 260

Ronda

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.27	2112-711	1	893 158	893 158
2	KDD.28		1		893 158
					1 786 316

suma	5 604 744
-------------	------------------

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.

W niniejszej Prognozie nie uwzględniono nakładów na realizację tzw. Trasy Galicyjskiej – ul. 6 Sierpnia w terenach KDZ.1 i KDZ.2.

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

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	4 874 592					-4 874 592
2	4 874 592				2 698 925	-2 175 667
3	4 874 592	1 120 949	131 560		2 698 925	-3 165 055
4	4 874 592	1 120 949	131 560			-5 863 980
5	4 874 592	1 120 949	131 560	1 114 490		-4 749 490
6	4 874 592	1 120 949		1 671 735		-4 323 805
7		1 120 949		2 786 226		1 665 277
8				5 572 451		5 572 451
9				5 572 451		5 572 451
10				5 572 451		5 572 451
	29 247 550	5 604 744	394 680	22 289 806	5 397 850	-6 769 958

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 6,8 mln zł (Tabela 10). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z zakupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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