

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Wita Stwosza**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, luty 2022 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak
Łukasz Kusak
Agnieszka Barnas

Opracowanie kartograficzne

Justyna Poręba
- 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	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	12
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	13
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	13
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	13
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	14
4. Podatek od nieruchomości	14
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	16
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	16
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	17
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleni	17
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	18
IV. PODSUMOWANIE	20
1. Konkluzje	20
2. Zalecenia wynikające z prognozy	20

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wita Stwosza”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wita Stwosza”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”	15
Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”	18
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe, które mają nieuregulowany stan prawny, w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”	18
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”	18
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”	19
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wita Stwosza”	20

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 r. 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 „Wita Stwosza” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar miasta objęty sporządzanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wita Stwosza” położony jest w ścisłym centrum Krakowa, na obszarze Dzielnicy I Stare Miasto, w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowskiego Centrum Komunikacyjnego i ok. 600 m od Plant Krakowskich.

Powierzchnia ww. obszaru wynosi 22,54 ha.

Granice obszaru wyznaczone są:

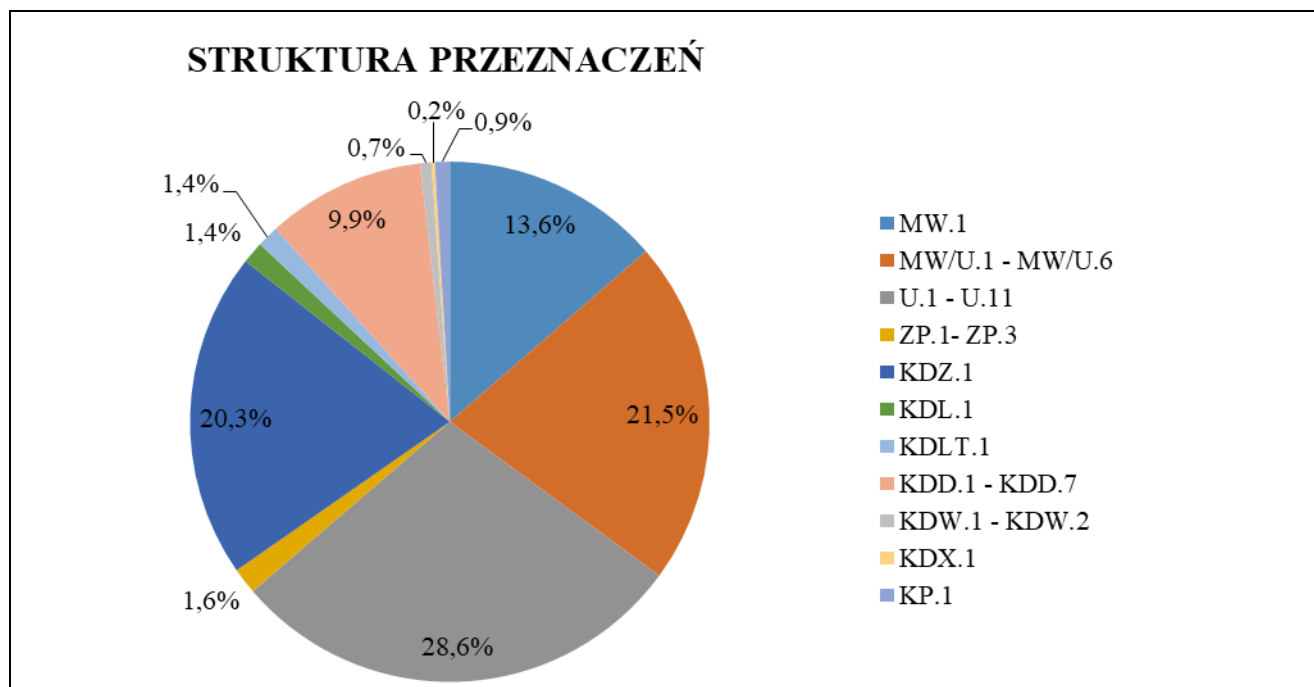
- od północy: południową granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec – Południe”, następnie południową granicą Cmentarza Rakowickiego oraz południową granicą działki nr 219/8 obr. 8 Śródmieście;
- od wschodu: ul. Rakowicką;

- od południowego zachodu: ul. Aleksandra Lubomirskiego, ul. Wita Stwosza i al. 29 Listopada.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wita Stwosza”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1	3,11	13,80
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.6	4,90	21,74
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.11	6,54	29,02
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1- ZP.3	0,37	1,64
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	4,63	20,54
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	0,31	1,38
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej z torowiskiem wbudowanym w jezdnię	KDLT.1	0,31	1,38
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.7	2,25	9,98
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.2	0,16	0,71
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,05	0,22
Teren placu	KP.1	0,21	0,93
		22,54	101

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wita Stwosza”



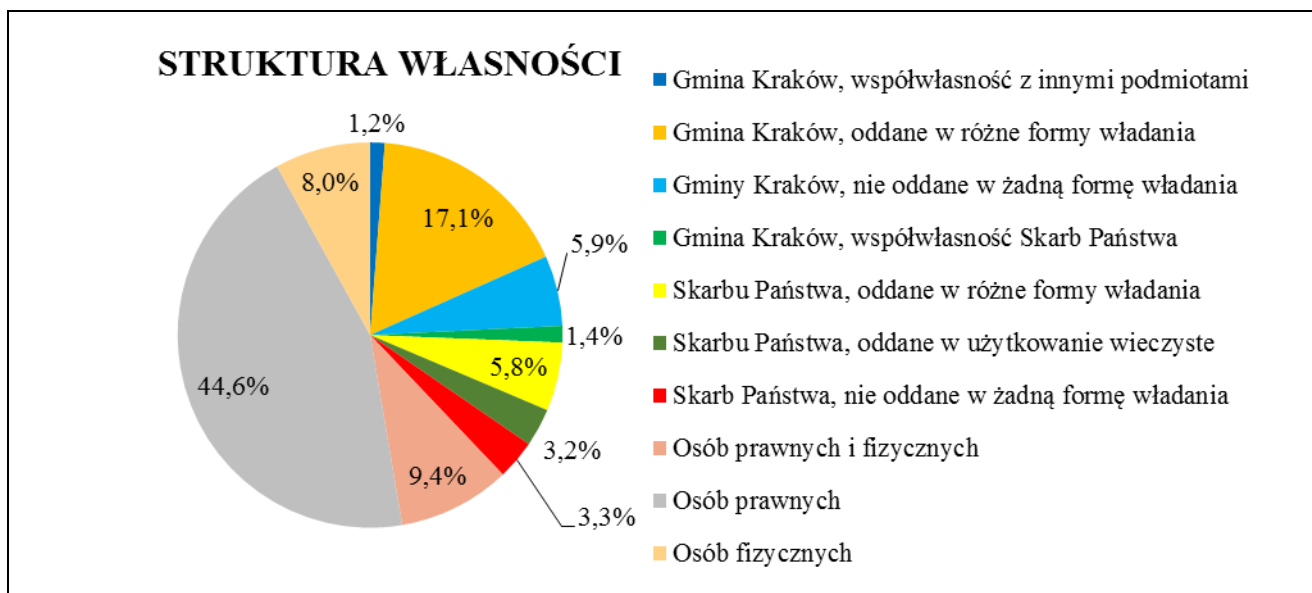
5. Struktura własności

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

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,27	1,2
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	3,86	17,1
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	1,33	5,9
Gmina Kraków, współwłasność Skarb Państwa	0,32	1,4
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	1,30	5,75
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,72	3,20
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,75	3,31
Osób prawnych i fizycznych	2,13	9,45
Osób prawnych	10,06	44,63
Osób fizycznych	1,81	8,04
Suma	22,54	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że na obszarze opracowania 44,6% powierzchni obszaru zajmują działki należące osób fizycznych. Do Gminy Kraków przynależą działki o powierzchni 5,78 ha co stanowi 25,6 % obszaru objętego planem.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wita Stwosza” położony jest w Terenach:

1. zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM),
2. komunikacji (KD).

Tereny objęte planem „Wita Stwosza” znajdują się w obrębie **strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 8 – Nowe Miasto**.

Funkcje terenu dla obszaru objętego projektem planu, wskazane w Studium:

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 obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:

- Obszar pomiędzy ul. Rakowicką, cmentarzem Rakowickim i ul. Wita Stwosza do kształtowania nowej zabudowy wielofunkcyjnej tzw. Nowego Miasta o **charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym**;
- **Koncentracja zabudowy** usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Lubicz, ul. Aleksandra Lubomirskiego, ul. Wita Stwosza oraz linii tramwajowej i metra na kierunku wschód-zachód, a także linii kolejowej.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie zwartych kwartałów zabudowy, w tym zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa w formie zespołów i usług wbudowanych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m;

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

- Południowa część obszaru (Klasztor Karmelitów Bosych) mieści się w granicach pomnika historii „Kraków – Historyczny Zespół Miasta” (dawana jurydyka Lubicz)
- Cała obszar planu zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Kleparza;
- Cała obszar planu zawiera się w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony wartości kulturowych: rewaloryzacji i integracji;
- Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony sylwety miasta;
- Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu;
- Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy nadzoru archeologicznego;
- Studium wskazuje na: utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Brak wskazań.

W zakresie Komunikacji (Plansza K4):

- ul. Aleksandra Lubomirskiego, ul. Wita Stwosza –w klasie Z
- ul. Rakowicka, ul. św. Rafała Kalinowskiego – w klasie L
- Strefa ograniczeń parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

W zakresie infrastruktury (Plansza K5):

- Planowana elektroenergetyczna linia kablowa wysokiego napięcia 110 kV oraz sieć wodociągowa;
- Południowa część obszaru zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej.
- Ograniczenia wynikające z : Lokalizacji Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN - rejon ul. Wita Stwosza oraz z przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał „Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa” uchwalony 16 listopada 1994 roku, który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie przeznaczenia terenów, szczególnie w kwestii tzw. ciągłości planistycznej.

Numery stref w poszczególnych terenach wg Planu Ogólnego:

teren	strefa
M2 206	7,8,17,19
UC 70	3,8,17,18
UC 330	7,8,18
UP 70	3,8,17,18
UP 317	2,10,18,
KU 206	7,8,17,19
KT/G 212	7,10,16,19

Oznaczenia stref wg Planu Ogólnego:

- 2 – Strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych,
- 3 – Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych,
- 7 – Strefa ochrony wartości kulturowych,
- 8 – Strefa ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym,
- 10 – Strefa ochrony ekologicznej centrum miasta,
- 16 – Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku,
- 17 – Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży,
- 18 – Strefa intensywności wielkomiejskiej,
- 19 – Strefa intensywności miejskiej.

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 5, 6, 8, 50, Jednostka Ewidencyjna – Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2016 - 2022. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

–

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów pieniężnych związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała nr 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,
- związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”

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]
MW/U.2	809	3,5	0,7	1 586	0,95	1 506
			0,7	396	25,74	10 204
MW/U.3	11 638	3	0,7	19 552	0,95	18 574
			0,7	4 888	25,74	125 816
U.2	1 889	3,5	0,7	4 628	25,74	119 126
U.3	5 364	3	0,7	11 264	25,74	289 946
U.5	2 863	1,5	0,7	3 006	25,74	77 378
U.6	4 912	2,5	0,7	8 596	25,74	221 261
U.8	2 365	3	0,7	4 967	25,74	127 838
Razem	29 840			58 883		991 649

Prognozuje się, że na skutek uchwalenia planu wysokość dochodów z tytułu podatków od nieruchomości może wzrosnąć o około 991 tys. zł w ciągu roku. Przyjęta kwota określona została w oparciu o parametry ustalone w planie miejscowym. Mogą one być jednak nieznacznie różne, głównie z uwagi na różnice w zakresie wielkości powierzchni użytkowych jak również powstałych funkcji. Oszacowana kwota wzrostu podatku może zostać osiągnięta dopiero po wypełnieniu zainwestowaniem analizowanego obszaru w sposób określony w projekcie planu.

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.

Na obszarze objętym projektem planu, wskutek uchwalenia planu miejscowego, nie prognozuje się dochodów pieniężnych związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny.

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 „Wita Stwosza” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Wita Stwosza” 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 i zieleń

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 1,03 ha pod drogi publiczne oraz 0,16 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 8,1 mln zł.

Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	94	700	65 800
KDD.3	376	700	263 200
KDD.4	7 191	700	5 033 700
KDD.5	1 224	700	856 800
KDD.6	1 277	700	893 900
KDD.7	91	700	63 700
Razem:	10 253		7 177 100

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe, które mają nieuregulowany stan prawny, w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wita Stwosza”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	1 731	700	1 211 700
KDD.2	1 090	700	763 000
KDD.4	2 424	700	1 696 800
Razem:	2 424		1 696 800

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	1 610	600	966 000
Razem:	1 610		966 000

Suma:	9 839 900
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Wita Stwosza” 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 „Wita Stwosza”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.3	2112-311	250	291	72 750
2	KDD.4		2 530		736 230
3	KDD.5		635		184 785
4	KDD.6		605		176 055
					1 169 820

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.3	2112-531	225	209	47 025
2	KDD.4		2 300		480 700
3	KDD.5		230		48 070
4	KDD.6		280		58 520
					634 315

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.3	2112-826	50	190	9 500
2	KDD.4		470		89 300
3	KDD.5		120		22 800
4	KDD.6		110		20 900
					142 500

Odwodnienie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.3	2112-811	50	1 342	67 100
2	KDD.4		470		630 740
3	KDD.5		120		161 040
4	KDD.6		110		147 620
					67 100

suma	2 013 735
-------------	------------------

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 „Wita Stwosza”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 639 983					-1 639 983
2	1 639 983					-1 639 983
3	1 639 983	402 747				-2 042 730
4	1 639 983	402 747				-2 042 730
5	1 639 983	402 747		198 330		-1 844 401
6	1 639 983	402 747		297 495		-1 745 236
7		402 747		495 825		93 078
8				991 649		991 649
9				991 649		991 649
10				991 649		991 649
	9 839 900	2 013 735	0	3 966 596	0	-7 887 039

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

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.

W części graficznej wskazano również nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, które wg dostępnych danych mogą wymagać uregulowania stanu prawnego. Zostały również objęte prognozą w zakresie potencjalnych wydatków z tego tytułu.