

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „Łowińskiego”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 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
Anna Leśniak
Agnieszka Barnaś

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek-
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	13
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	16
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	16
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	17
4. Podatek od nieruchomości	18
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	20
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	21
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	23
IV. PODSUMOWANIE.....	26
1. Konkluzje	26
2. Zalecenia wynikające z prognozy	26

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łowińskiego”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Łowińskiego”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łowińskiego”	10
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Łowińskiego”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łowińskiego”	17
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 „Łowińskiego”	19
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łowińskiego”	20
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łowińskiego”	22
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łowińskiego”	22
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łowińskiego”	23
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Łowińskiego”	26

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 2022 r., poz. 503 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 2022 r. poz. 559z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2021r. 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 „Łowińskiego” 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 „Łowińskiego” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Krzestawice”**
Uchwała Nr LXXII/700/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 marca 2005 r.
7. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cmentarz Grębałów”**
Uchwała Nr XXXV/453/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2008 r.
8. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grębałów-Lubocza”**
Uchwała Nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010
9. **„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.
10. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** III kwartał 2020 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [9] 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 [9]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 251,6 ha, położony jest we wschodniej części Krakowa, znajduje się w dzielnicach: XVII Wzgórze Krzesławickie, XVI Bieńczyce, XVIII Nowa Huta.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- Od północy: północną granicą działek 294/1, 290/3 obr. 2 Nowa Huta, następnie północną granicą działki 579 obr. 10 Nowa Huta, następnie północnymi granicami działek 398/1 i 398/2 obr. 44 Nowa Huta, następnie zachodnią granicą działki 8/3 obr. 11 Nowa Huta, następnie zachodnią i północną granicą działki nr 8/1 obr. 11 Nowa Huta, następnie północnymi granicami działek nr 9, 13/2, 14, 511, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67/1, 67/2, 68/1, 68/2, 69, 70, 71, 72, 73, 629, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82/5, 595, 84/1, 84/3, 514/3, obr. 11 Nowa Huta, następnie północną i wschodnią granicą działki nr 514/4 obr. 11 Nowa Huta,

następnie północnymi granicami działek 413, 1, 2, 3, 4, 5, 448, 449, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39/4, 39/5, 39/3, 48/1, 51, 414, 52, 54/1, 54/3, 55, 134, 133, 132/1, 132/2, 131, 130, 129/1, 129/2, 128, 127 obr. 12 Nowa Huta, następnie północną i wschodnią granicą działki 126 obr. 12 Nowa Huta, następnie wschodnimi granicami działek 125/1, 125/2, 404 obr. 12 Nowa Huta, następnie północną granicą działki 415 obr. 12 Nowa Huta;

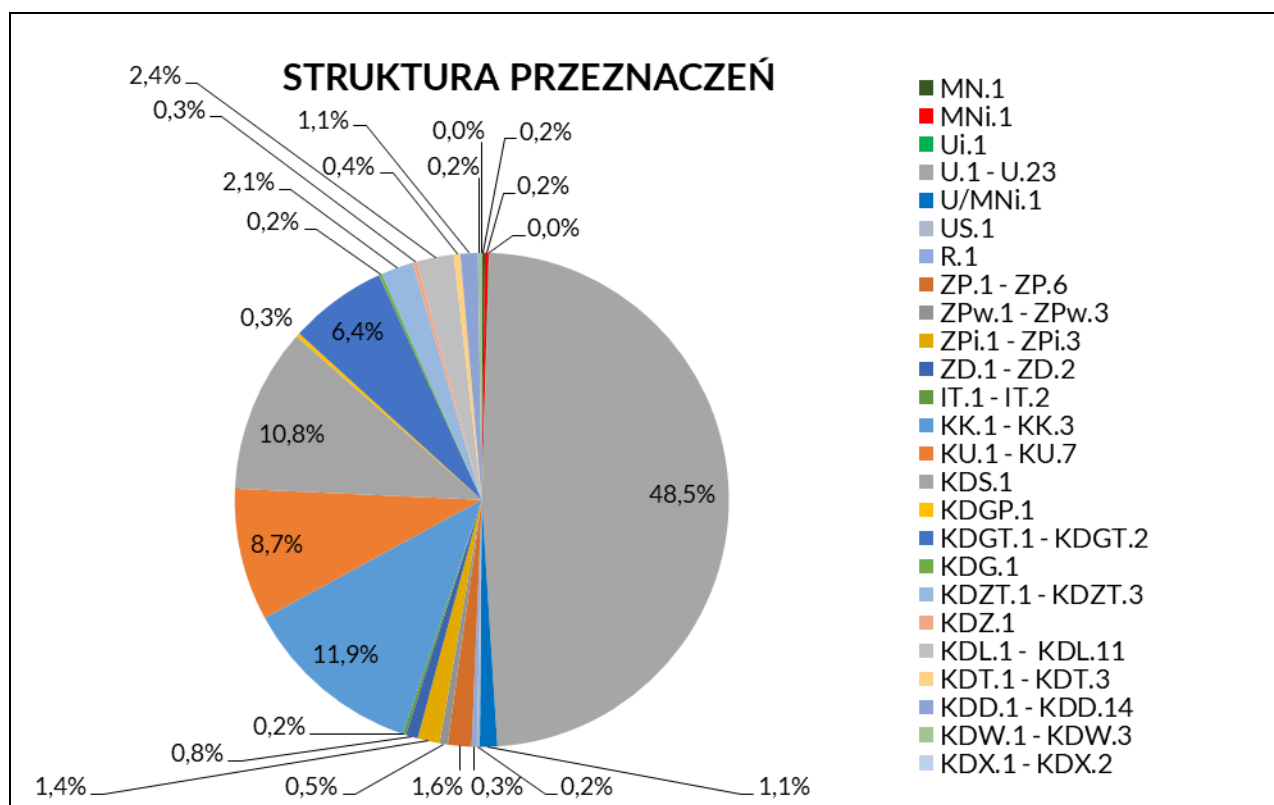
- Od wschodu: przez działki 208 i 209 obr. 20 Nowa Huta;
- Od południa: przez działki 1/649, 1/9, 26/1, 1/9, 1/10, 27/5 obr. 20 Nowa Huta, następnie przez działkę 400 obr. 44 Nowa Huta, następnie południową granicą działek 383/2, 383/1 obr. 44 Nowa Huta, następnie przez działki 382/7, 350/3, 382/7, 383/2, 171/4, 171/5 obr. 44 Nowa Huta, następnie zachodnią granicą działek 172/2, 172/1 obr. 44 Nowa Huta, następnie fragmentem południowej granicy oraz zachodnią granicą działki nr 476 obr. 44 Nowa Huta, następnie południowymi granicami działek 542, 541, 540, 539, 538, 537 obr. 44 Nowa Huta, następnie fragmentem wschodniej granicy oraz południową granicą działki 517 obr. 44 Nowa Huta, następnie południowymi granicami działek 518, 519, 520, 521 obr. 44 Nowa Huta, następnie południową i zachodnią granicą działki 78 obr. 44 Nowa Huta, następnie fragmentem południowej granicy działki 36 obr. 44 Nowa Huta, następnie południowymi granicami działek 33/2, 33/1, 32/7, 32/6, 32/5, 32/4, 32/3, 32/2, 32/1 obr. 44 Nowa Huta, następnie południową i zachodnią granicą działki 465 obr. 44 Nowa Huta, następnie południowymi granicami działek 504, 505 obr. 9 Nowa Huta, następnie fragmentem południowej granicy działki oraz przez działkę 506 obr. 9 Nowa Huta, następnie przez działkę 507 obr. 9 Nowa Huta, następnie zachodnimi granicami działek 233/12, 233/14, 233/9, 233/6 obr. 9 Nowa Huta, następnie zachodnią granicą działki 233/9, następnie południowymi granicami działek 74/2, 74/1, 222, 97, 105/1, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 113/2 obr. 9 Nowa Huta, następnie południową i zachodnią granicą działki 70/6 obr. 9 Nowa Huta, następnie południową granicą działki 540 obr. 9 Nowa Huta, następnie zachodnimi granicami działek 12/2, 589 obr. 9 Nowa Huta, następnie przez działkę 590 obr. 9 Nowa Huta;
- Od zachodu: zachodnią granicą działki nr 591, następnie zachodnią i północną granicą działek 295/4 obr. 2 Nowa Huta, następnie zachodnimi granicami działek 254/8, 243/1, 242/1, 318/2, 318/1, 235/1, 234/1, 231/1, 229/3, 228/1, 227/1 obr. 2 Nowa Huta, następnie południową granicą działki 226/4 obr. 2 Nowa Huta, następnie zachodnimi granicami działek 218/1, 219/1, 220/1, 221, 222/1, 294/1 obr. 2 Nowa Huta.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Łowińskiego”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1	0,52	0,21
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1	0,62	0,25
Teren zabudowy usługowej istniejącej	Ui.1	0,12	0,05
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.23	121,99	48,49
Teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1	2,85	1,13
Teren sportu i rekreacji	US.1	0,45	0,18
Teren rolniczy	R.1	0,88	0,35
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.6	3,91	1,55
Tereny zieleni urządzonej - wydzielone rowy wraz z obudową biologiczną	ZPw.1 - ZPw.3	1,33	0,53
Teren zieleni urządzonej - zieleń izolacyjna	ZPi.1 - ZPi.3	3,63	1,44
Tereny ogródków działkowych	ZD.1 - ZD.2	1,99	0,79

Tereny infrastruktury technicznej	IT.1 - IT.2	0,53	0,21
Tereny kolei	KK.1 - KK.3	29,90	11,89
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.7	21,77	8,65
Teren drogi publicznej - klasy ekspresowej	KDS.1	27,13	10,78
Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1	0,64	0,25
Tereny dróg publicznych - klasy głównej z torowiskiem tramwajowym	KDGT.1 - KDGT.2	16,11	6,40
Teren drogi publicznej - klasy głównej	KDG.1	0,50	0,20
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.3	5,32	2,11
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	0,74	0,29
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.11	6,04	2,40
Tereny dróg publicznych - teren torowisk tramwajowych i dróg	KDT.1 - KDT.3	1,11	0,44
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.14	2,87	1,14
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.3	0,51	0,20
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.2	0,10	0,04
		251,56	100,0

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



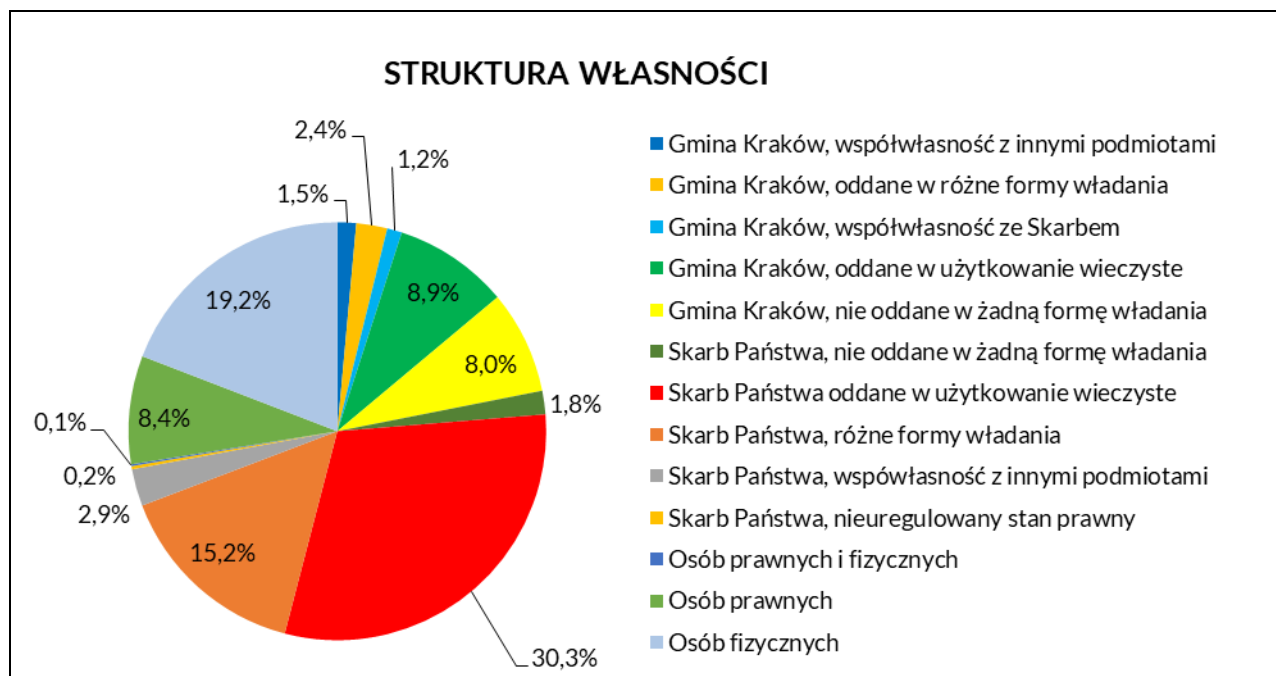
5. Struktura własności

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

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	3,65	1,45
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	6,03	2,40
Gmina Kraków, współwłasność ze Skarbem	2,90	1,15
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	22,43	8,92
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	20,07	7,98
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	4,57	1,82
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	76,34	30,34
Skarb Państwa, różne formy władania	38,14	15,16
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	7,21	2,87
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,61	0,24
Osób prawnych i fizycznych	0,37	0,15
Osób prawnych	21,06	8,37
Osób fizycznych	48,20	19,16
Suma	251,58	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „łowińskiego”



Obszar ma zróżnicowaną strukturę własności. Największe grupy własności w obszarze planu stanowią grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste (30,35%), grunty osób

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

fizycznych (19,16%) oraz grunty Skarbu Państwa oddane w różne formy władania (15,16%). W obszarze występują działki osób prawnych (8,37%), grunty Gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste (8,91%), a także nie oddane w żadną formę władania (7,98%) oraz oddane w różne formy władania (2,39%). Pozostałe grupy własności stanowią po około 2% obszaru (łącznie 7,67%

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Łowińskiego” znajdują się w granicach strukturalnych jednostkach urbanistycznych **Nr 45 – Mistrzejowice, Nr 56 – Dolina Dłubni, Nr 57 Grębatów-Lubocza i Nr 58 – Kombinat Metalurgiczny.**

Mpzp obszaru „Łowińskiego” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

U – tereny usług

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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.

Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 45 Mistrzejowice

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Pozostała istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. Ośrodka Jazdy Konnej „Pegaz” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. gen. Leopolda Okulickiego oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 56 Dolina Dłubni

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i przekształceń;
- Istniejąca zabudowa usługowa w rejonie ul. Kornela Makuszyńskiego do przekształceń i uzupełnienia;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Wzmocnienie roli jednostki jako obszaru rekreacji i wypoczynku o znaczeniu ponadlokalnym poprzez wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Dłubni;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Kocmyrzowską i trasą S7;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 57 Grębałów – Lubocza

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

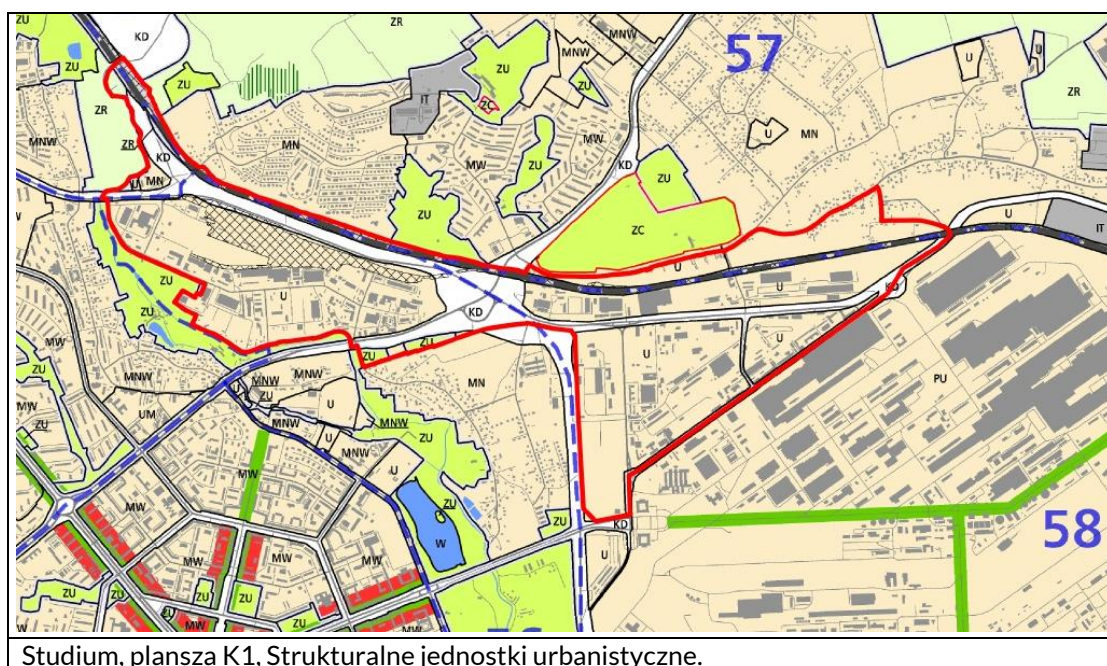
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Usługi o charakterze ponadlokalnym w rejonie ul. Kocmyrzowskiej i ul. Gustawa Morcinka;
- Usługi przy ul. Karola Darwina do utrzymania i uzupełnień;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności, w rejonach przystanków kolejowych;
- Tereny postindustrialne do przekształceń w kierunku usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;

- Zieleń urządzona w rejonie ul. Zesławickiej i ul. Sandora Petöfiego w drodze rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- Zieleń nieurządzona w formie terenów rolnych;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Kocmyrzowskiej.

Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 58 Kombinat Metalurgiczny

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Przekształcenia terenów przemysłowych realizowane będą w oparciu o istniejącą strukturę komunikacyjną i bogatą infrastrukturę techniczną m.in. w kierunku funkcji usługowych (w tym obsługujących kombinat metalurgiczny), przemysłu wysokich technologii, rzemiosła i usług niematerialnych;
- Wprowadzanie nowych funkcji będzie zgodne z zasadami ekonomiki wykorzystania terenu przy jednoczesnym „otwarcu” obszaru na tereny sąsiednie;
- Koncentracja zabudowy usługowej o zwiększonej intensywności, w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Ujastek, ul. Igołomskiej, trasy S7, metra i PKP.



7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

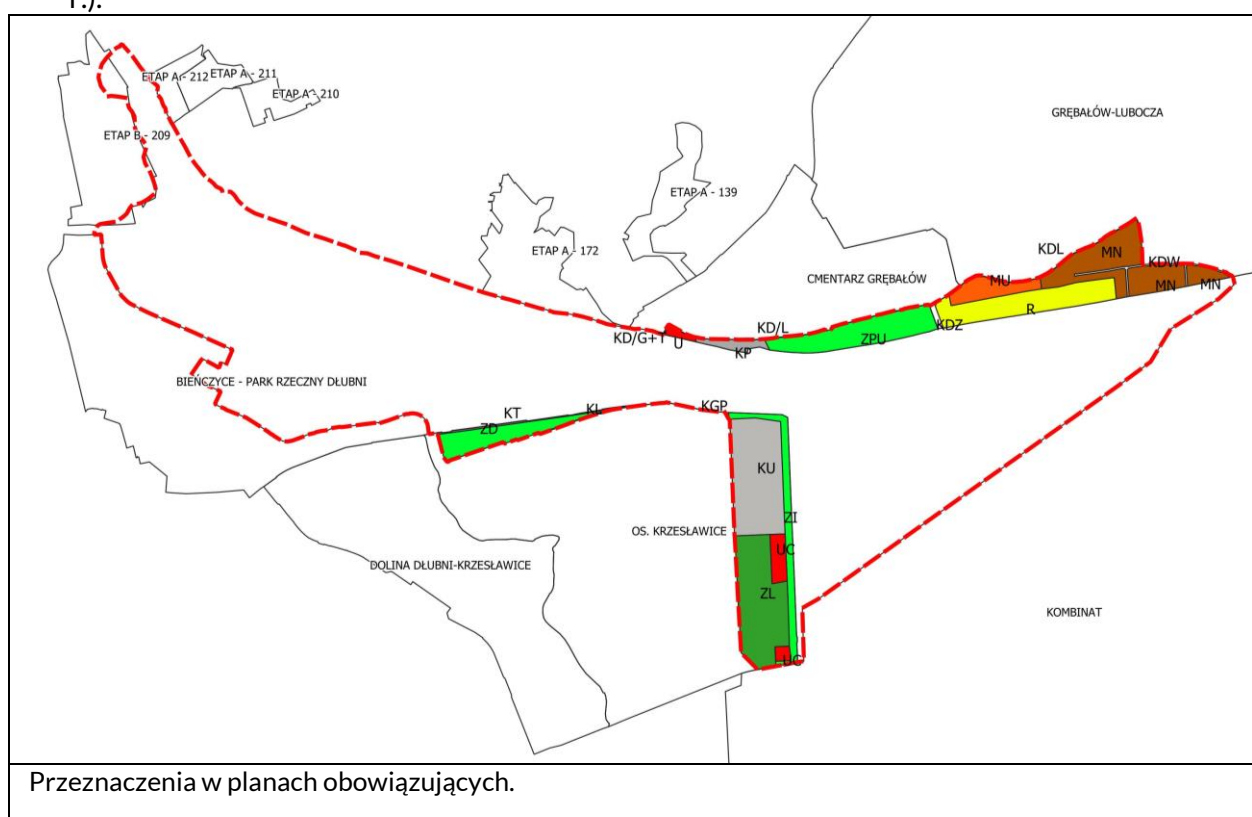
Na obszarze planu obowiązują aktualnie fragmenty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Krzesławice (Uchwała Nr LXXII/700/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 marca 2005 r.) 22,8 ha;
- Cmentarz Grębałów (Uchwała Nr XXXV/453/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2008 r.), 6,3 ha;

- Grębałów-Lubocza (Uchwała Nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.), 15,4 ha.

Na obszarze planu sporządzane są plany miejscowe:

- Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa Etap B – Obszar 209, 1,5 ha.
Z obszarem planu sąsiadują następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Dla wybranych obszarów przyrodniczych Etap A – 172, 212 (UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.);
- Bieńczyce – Park Rzeczny ul. Dłubni (UCHWAŁA NR LXXII/1048/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2013 r.)
- Cmentarz Grębałów (Uchwała Nr XXXV/453/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2008 r.);
- Krzesławice (Uchwała Nr LXXII/700/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 marca 2005 r.);
- Grębałów-Lubocza (Uchwała Nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 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. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

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

M4 - Obszar Mieszkaniowy

Podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

UC - Obszar Usług Komercyjnych

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

UP - Obszar Usług Publicznych

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

PS - Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego:

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

KT - Obszar Tras Komunikacyjnych:

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

KU - Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

ZP - Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej:

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

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 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 44, 47 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2016 - 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 wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Łowińskiego”

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	5 207	150	2 604	30	117 158
U.13	50 514	100	25 257	30	757 710
U.19	971	150	486	30	21 848
U.20	40 104	150	20 052	30	902 340
Razem:	96 796		48 398		1 799 055

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 „Łowińskiego”

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]
MN.1	5 241	0,6	0,7	2 201	0,95	2 091
U/MNi.1	18 571	0,9	0,7	2 340	25,74	60 230
				9 360	0,95	8 892
U.2	15 173	1,2	0,7	12 745	0,95	12 108
U.3	23 464	0,9	0,7	14 782	0,95	14 043
U.4	6 783	0,9	0,7	4 273	0,95	4 060
U.5	5 718	1,2	0,7	4 803	0,95	4 563
U.6	10 256	0,9	0,7	6 461	0,95	6 138
U.11	2 638	0,9	0,7	1 662	0,95	1 579
U.13	36 491	0,9	0,7	22 989	0,95	21 840
U.15	25 180	1,5	0,7	26 439	0,95	25 117
U.19	2 390	0,6	0,7	1 004	0,95	954
U.20	70 975	0,6	0,7	29 810	0,95	28 319
Razem	222 880			138 870		189 934

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. 5,1 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.2	1 248	500	624 000
U.4	872	450	392 400
U.5	777	450	349 650
U.7	1 014	400	405 600
U.8	49	350	17 150
U.9	265	450	119 250
U.10	1 498	450	674 100
U.11	648	300	194 400
U.16	980	500	490 000
U/MNi.1	6 045	300	1 813 500
Razem:	13 396		5 080 050

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 „łowińskiego” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „łowińskiego” 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 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 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 14,8 ha pod drogi publiczne oraz 0,5 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 26,7 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.1	1 414	225	318 150
KDGT.1	50	225	11 250
KDGT.2	64 246	225	14 455 350
KDG.1	4 681	225	1 053 225
KDZT.1	970	225	218 250
KDZT.2	1 607	225	361 575
KDZT.3	970	225	218 250
KDZ.1	352	225	79 200
KDL.3	812	225	182 700
KDL.2	879	225	197 775
KDL.7	490	225	110 250
KDL.8	842	225	189 450
KDL.9	6 931	225	1 559 475
KDL.10	9 036	225	2 033 100
KDL.11	538	225	121 050
KDD.3	874	225	196 650
KDD.4	155	225	34 875
KDD.5	905	225	203 625
KDD.6	136	225	30 600
KDD.8	245	225	55 125
KDD.9	870	225	195 750
KDD.10	428	225	96 300
KDD.11	376	225	84 600
KDD.12	53	225	11 925
KDX.1	457	225	102 825
KU.3	5 098	200	1 019 600
KU.4	5 672	200	1 134 400
KU.6	35 669	200	7 133 800
KU.7	3 036	200	607 200
Razem:	147 792		32 016 325

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	2 879	150	431 850
ZP.2	1 506	150	225 900
ZP.3	515	150	77 250
Razem:	4 900		735 000

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

Z analizy nakładów inwestycyjnych wyłączono zadanie objęte pracami koncepcyjnymi – linia tramwajowa z pętlą wzdłuż ul. Łowińskiego wraz z wiaduktem nad torami kolejowymi oraz estakadę nad torami kolejowymi w ciągu ul. Blokowej, przyjmując, iż inwestycje te są zadaniami strategicznymi miasta w zakresie rozbudowy układów komunikacji drogowej i szynowej.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – III kwartał 2020 r.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Łowińskiego”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.2	2112-111	7 650	328	2 509 200
2	KDG.1		560		183 680
3	KDZ.1	212-311	1 000	291	291 000
4	KDZT.1		210		61 110
5	KDZT.2		700		203 700
6	KDL.5		300		87 300
7	KDL.9		3 000		873 000
8	KDL.10		3 150		916 650
9	KDD.3		2 500		727 500
10	KDD.5		1 000		291 000
11	KDD.10		200		58 200
12	KDD.11		160		46 560
13	KDD.12		100		29 100
14	KDD.14		350		101 850
					6 379 850

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.2	2112-531	8 500	209	1 776 500
2	KDG.1		350		73 150
3	KDZ.1		900		188 100
4	KDZT.1		510		106 590
5	KDZT.2		300		62 700
6	KDL.9		1 000		209 000

7	KDL.10		1 050		219 450
8	KDD.3		1 250		261 250
9	KDD.5		500		104 500
10	KDX.1		500		104 500
11	KDX.2		550		114 950
					3 220 690

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.2	2112-826	1 740	189	328 860
2	KDG.1		100		18 900
3	KDZ.1		120		22 680
4	KDZT.2		120		22 680
5	KDL.5		130		24 570
6	KDL.9		220		41 580
7	KDL.10		230		43 470
8	KDD.3		520		98 280
9	KDD.5		220		41 580
10	KDX.1		130		24 570
11	KDX.2		520		98 280
12	KU.3		8 450		1 597 050
13	KU.4		3 300		623 700
14	KU.7		2 400		453 600
					3 439 800

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.2	2112-815	1740	1342	2 335 080
2	KDG.1		100		134 200
3	KDZ.1		120		161 040
4	KDZT.2		120		161 040
5	KDL.5		130		174 460
6	KDL.9		230		308 660
7	KDL.10		520		697 840
8	KDD.3		220		295 240
9	KDD.5		220		295 240
10	KU.3		8450		11 339 900
11	KU.4		3300		4 428 600
12	KU.7		2400		3 220 800
					23 552 100

Rondo

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.2	2112-711	1	893158	893158
2	KDGT.2	2112-711	0,5	893158	446 579
					446 579

Parkingi ogólnodostępne

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KU.3	2112-613	16900	307	5188300
2	KU.4		6600		2026200
3	KU.7		4800		1 473 600
					1 473 600

suma	38 512 619
------	------------

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, zarządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

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

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	5 458 554					-5 458 554
2	5 458 554				2 540 025	-2 918 529
3	5 458 554	7 702 524	599 685		2 540 025	-10 021 368
4	5 458 554	7 702 524	599 685			-12 561 393
5	5 458 554	7 702 524	599 685	37 987		-12 523 406
6	5 458 554	7 702 524		56 980		-13 104 098
7		7 702 524		94 967		-7 607 557
8				189 934		189 934
9				189 934		189 934
10				189 934		189 934
	32 751 325	38 512 619	1 799 055	759 734	5 080 050	-63 625 105

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 63,6 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleni i 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.