

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Balice II**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, październik 2022 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

Zastępca Dyrektora Biura

Kierownik Pracowni Branżowej

**Autorzy opracowania**

**Elżbieta Szczepińska**

Jolanta Czyż  
Grzegorz Janyga

Paweł Mleczek

Paweł Mleczek

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Urszula Karpińska  
Pracownia Kartografii  
i Systemów Informacji  
Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	17
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>18</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	19
4. Podatek od nieruchomości .....	19
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	21
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	22
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>23</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	23
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	24
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>28</b>
1. Konkluzje .....	28
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	28

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Balice II” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Balice II” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice II” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice II” .....	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Balice II” .....	19
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 „Balice II” .....	21
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Balice II” .....	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Balice II” .....	24
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Balice II” .....	25
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Balice II” .....	28

# 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. 559 z późn. zm.)*
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
*(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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 2022 r. poz. 1452 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 Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
*(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)*
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
*(Dz. U. z 2021 r. poz. 555)*
10. **Uchwała nr 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 „Balice II” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Balice”- Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### ***3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy***

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

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

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

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części miasta, w Dzielnicy VII Zwierzyniec i obejmuje teren o powierzchni 103,42 ha. Przedmiotowy obszar zawiera się pomiędzy osią drogi – autostradowej obwodnicy Miasta Krakowa, a ulicami Olszanicką, Powstania Styczniowego i linią kolejową nr 118 Kraków Główny – Kraków Lotnisko.

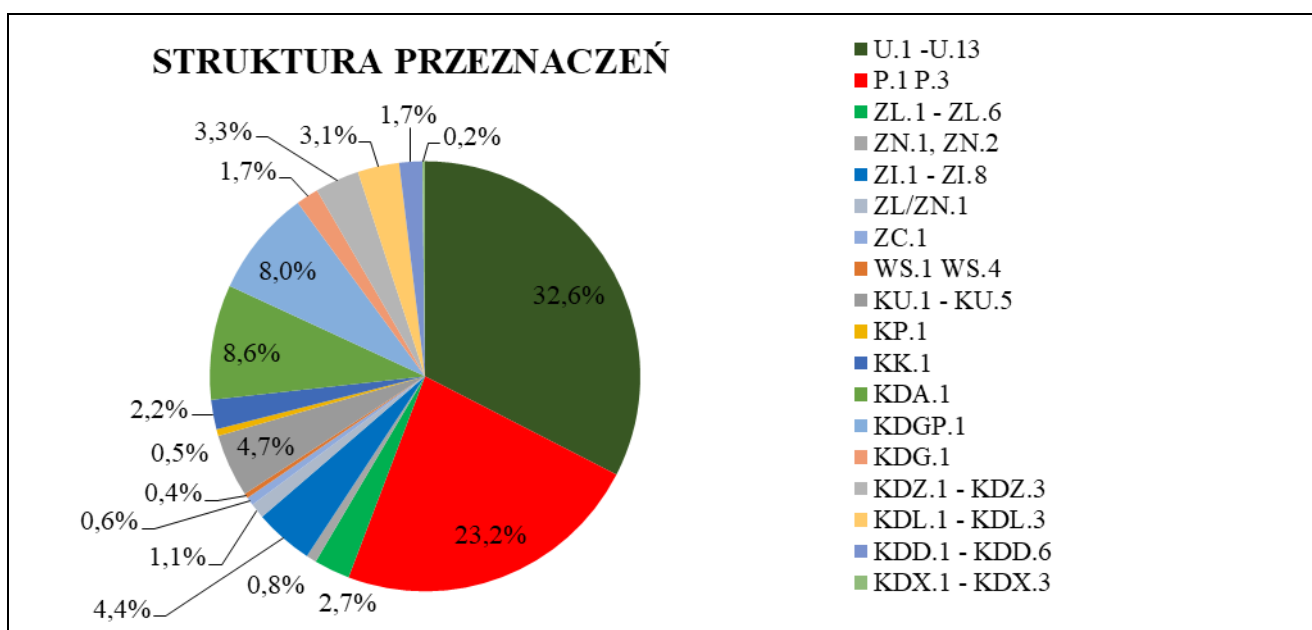
Plan miejscowy da możliwość realizacji założeń strategicznego projektu miejskiego "Balice" poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz

obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Zapisy przyszłego planu stworzą warunki dla prawidłowej rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego oraz pozwolą na ukształtowanie systemu ciągów zieleni i tras rowerowych integrujących teren otoczenia bazy paliwowej z planowanymi budynkami centrum usługowego po wschodniej stronie autostradowej obwodnicy Krakowa.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Balice II”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1 -U.13	33,67	32,6
Tereny zabudowy przemysłowej	P.1 P.3	24,02	23,2
Tereny lasów	ZL.1 - ZL.6	2,79	2,7
Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody	ZN.1, ZN.2	0,80	0,8
Tereny zieleni izolacyjnej	ZI.1 - ZI.8	4,57	4,4
Teren lasu objęty formą ochrony przyrody	ZL/ZN.1	1,18	1,1
Teren cmentarza	ZC.1	0,65	0,6
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 WS.4	0,37	0,4
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.5	4,89	4,7
Teren placu	KP.1	0,53	0,5
Teren kolei	KK.1	2,29	2,2
Teren drogi publicznej klasy autostradowej	KDA.1	8,94	8,6
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1	8,31	8,0
Teren drogi publicznej klasy głównej	KDG.1	1,75	1,7
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.3	3,44	3,3
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	3,23	3,1
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.6	1,79	1,7
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.3	0,20	0,2
		103,42	100,0

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Balice II”**





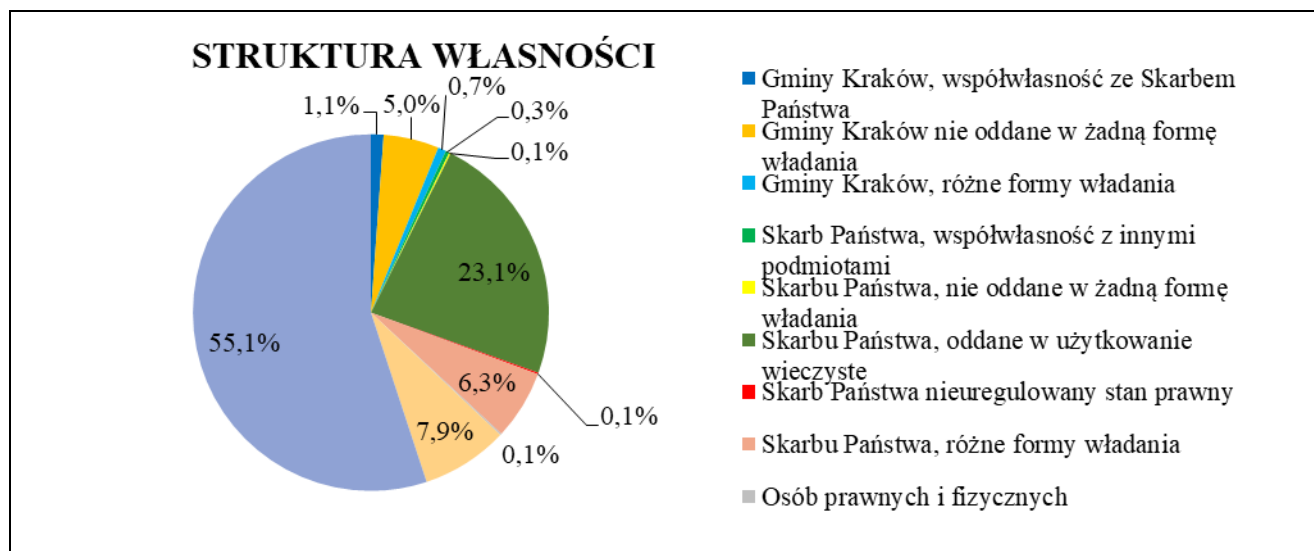
## 5. Struktura własności

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

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice II”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	1,18	1,1
Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania	5,22	5,0
Gminy Kraków, różne formy władania	0,76	0,7
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,35	0,3
Skarbu Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,15	0,1
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	23,87	23,1
Skarb Państwa nieuregulowany stan prawny	0,14	0,1
Skarbu Państwa, różne formy władania	6,5	6,3
Osób prawnych i fizycznych	0,14	0,1
Osób prawnych	8,16	7,9
Osób fizycznych	56,95	55,1
<b>Suma</b>	<b>103,42</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice II”**



Struktura własnościowa gruntów na analizowanym terenie wykazuje znaczne zróżnicowanie. Dominuje własność osób fizycznych (m.in. wzdłuż ul. Olszanickiej, w centralnej części obszaru) i prawnych (w północno zachodniej części obszaru). Wschodnia część obszaru, stanowi własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej. W północnej części obszaru, działki wzdłuż ciek wodnego stanowią własność Gminy Kraków – w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste oraz inne formy władania.

<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Balice II” jest położony w Strukturalnym obszarze urbanistycznym – G – Strefa podmiejska, w 39 Strukturalnej jednostce Urbanistycznej – Olszanica, w obszarze objętym strategicznymi projektami miejskimi.

Zgodnie z kryteriami zawartymi w Studium, w celu prowadzenia spójnej polityki przestrzennej, w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny zostać sporządzone w terenach objętych strategicznymi projektami miejskimi.

W analizowanym obszarze Studium przewiduje następujące kategorie terenów:

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

### **2) ZC – Tereny cmentarzy**

**Funkcja podstawowa** - Tereny cmentarzy, dla których, jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spopielnarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

### **3) ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

**Funkcja dopuszczalna** - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

### **4) 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.

### **5) 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.

**Studium przewiduje następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej obszaru:**

- Zabudowa usługowa w terenach usług (U) w rejonie portu lotniczego Balice (zabudowa wystawiennicza, targowa, biurowa, handlowa, zlokalizowana wzdłuż autostrady A4, ul. Olszanickiej, ul. Balickiej;
- Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i przestrzeni publicznych w formie placów;
- W rejonach przystanków kolejowych koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności;
- Obsługa komunikacyjna terenu usług powiązana z węzłem autostradowym, drogą wojewódzką, ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- 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 nieurządzonej (ZR) min. 90%,

**Wskaźniki zabudowy:**

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m;

**Zgodnie z ustaleniami studium analizowany obszar jest położony w:**

- **Strefie ochrony i kształtowania krajobrazu** ustalonej w ochronie obszarów, które tworzą unikalną sylwetę Krakowa i wymagają wprowadzenia zakazów zainwestowania w terenach otwartych oraz ograniczeń gabarytowych w terenach przewidzianych do zainwestowania - pozwalających na właściwą ochronę sylwety Krakowa.
- **Strefie nadzoru archeologicznego**, służącej ochronie występujących na obszarze Krakowa zabytków archeologicznych nieruchomych i ruchomych.
- **Strefie kształtowania systemu przyrodniczego miasta** w obrębie, której sposób zagospodarowania podporządkowany jest ochronie wartości i zasobów przyrodniczych – w części północnej i wschodniej.
- **Strefie lasów i zwiększania lesistości** w której będzie następowało zwiększanie areału lasów.
- **Otulinie Jurajskich Parków Krajobrazowych**
- Południowa część obszaru graniczy z **Biełańsko - Tynieckim Parkiem Krajobrazowym** - Rozporządzenie nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006r. w sprawie Biełańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 654, poz. 3997).

- **Obszarze wymiany powietrza** wyznaczonego w celu zachowania wyznaczonych obszarów otwartych tworzących system przyrodniczy, uwzględnienia w ustaleniach planów zagospodarowania przestrzennego warunków dotyczących standardów zagospodarowania na terenach wyodrębnionych korytarzy przewietrzających dotyczących zakazu lokalizacji obiektów będących źródłem zanieczyszczeń powietrza - w części północnej.
- **Zasięgu** orientacyjnym nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 450.
- **Zasięgu** strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej – w części wschodniej.
- **Zasięgu** terenu ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – z rzeki Sanki i rz. Rudawy;

### **Wskazania obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie systemów transportu:**

- **drogi:**
  - autostrada A4 z węzłem Balice II (Kraków Balice) - węzeł do przeprojektowania w związku z planowanym połączeniem z Trasą Balicką, przełożeniem drogi wojewódzkiej nr 774 oraz wprowadzeniem na teren portu lotniczego linii kolejowej w poziomie terenu),
  - ul. Olszanicka – w klasie Z;
- **transport zbiorowy:**
  - linia szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA), dostęp do przystanku Krzyżówka,
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 cały obszar objęty jest strategicznym projektem miejskim – „Balice”.

## ***7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów***

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejsowy 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.

Teren planu znajdował się następujących przeznaczeniach:

- M4 120 – Obszar Mieszkaniowy
- M4 132 – Obszar Mieszkaniowy
- PS 12 – Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego
- UC 120 – Obszar Usług Komercyjnych
- RP 120 – Obszar Rolny
- RP 132 – Obszar Rolny
- KU 120 – Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych,
- ZP – Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej,
- KT/KK – Obszar Tras Komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny kolejowe,
- KT/A – Obszar Tras Komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod autostrady.

**"Obszar Mieszkaniowy - M4"** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązują wielkość działek nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m<sup>2</sup>.

- Dopuszczenie zabudowy na działkach większych niż 1000 m<sup>2</sup> jest możliwe pod warunkiem zachowania intensywności określonej w ust.1 dla całego obszaru.
- Dopuszcza się nad to lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 16 ust. 2 pod warunkiem jak w § 16 ust. 3.

**"Obszar Usług Komercyjnych" - (Obszar UC)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

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

- Dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1/ terenów zieleni,
  - 2/ usług publicznych,
  - 3/ urządzeń komunikacyjnych,
  - 4/ urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5/ inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, rzemiosła oraz nieuciążliwych, drobnych zakładów produkcyjnych,
  - 6/ mieszkań na wyższych kondygnacjach.
- Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
  - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UC na użytkowanie określone w ust. 2, pkt 5),
  - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

**"Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego" - (Obszar PS)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

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

- Dopuszcza się nadto:
  - 1/ lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2/ lokalizację urządzeń ograniczających skażenia środowiska, zakłady przetwórstwa odpadów,
  - 3/ lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przyzakładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,
  - 4/ terenów zieleni,

- 5/ przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów lub do zwiększania dotychczasowej powierzchni użytkowej nie więcej niż o 10%,
  - 6/ adaptację innych budynków na cele mieszkaniowe.
- Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
    - 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
    - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu użytkowania dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 40% danego Obszaru,
    - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

**"Obszar Rolny" - (Obszar RP)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

- Dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1/ terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
  - 2/ ogrodów działkowych,
  - 3/ terenów przeznaczonych do zalesienia,
  - 4/ gospodarstw rybackich,
  - 5/ urządzeń infrastruktury technicznej i dróg lokalnych,
  - 6/ urządzeń komunikacji, moteli, zajazdów, campingów oraz targowisk lokalizowanych przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym, w pasie terenu do 200 m od krawędzi jezdni, w skupiskach lokalizowanych nie gęściej niż co 500 m, liczonych od granic działek,
  - 7/ cmentarzy oraz obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących związanych z cmentarzami w granicach lokalizacji ich stref ochronnych,
  - 8/ zabudowy M3 i M4 na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami RP1-RP9, dla której tereny powinny być wyznaczone w drodze scalania i reparcelacji gruntów przy założeniu, że powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową nie przekroczy 30% danego Obszaru, dopuszcza się także:  
przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zamieszkania jak w § 10 ust. 2 pkt 2,  
wymianę substancji w istniejących budynkach mieszkalnych w przypadkach stanu technicznego uniemożliwiającego prawidłowe użytkowanie.
- Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 15% danego Obszaru (nie dotyczy to przeznaczania terenów pod ZP i RL),
  - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

**"Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej" - (Obszar ZP)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1/ zieleni parkową,
  - 2/ zieleni izolacyjną,
  - 3/ skwery i zieleńce,
  - 4/ ogrody botaniczne i zoologiczne,
  - 5/ zieleni nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
  - 6/ cmentarze.
- Dopuszcza się nadto lokalizację:
    - 1/ obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących, w granicach lokalizacji cmentarzy i ich stref ochronnych,

- 2/ pojedynczych plenerowych obiektów kultury (galerie plenerowe, amfiteatry, kina otwarte) i ekspozycji, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust.1, pkt 2-3 i 5-6,
  - 3/ parkingi związane z obsługą obszaru ZP, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust. 1, pkt 2-3,
  - 4/ urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust. 1, pkt 2-3,
  - 5/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o zasięgu ponadlokalnym w przypadku braku możliwości innego usytuowania, przy zastosowaniu przepisu § 58,
  - 6/ zalesień,
  - 7/ ogrodów działkowych,
- dopuszcza się także:
- 8/ przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 1, oraz budowę obiektów w ramach rekonstrukcji założeń zabytkowych przy zastosowaniu przepisu § 58.
- Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
    - 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
    - 2/ zachowania zasady, aby tereny pod urządzenia niekubaturowe projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20%, a parkingi 5% danego Obszaru ZP, natomiast w przypadku urządzeń kubaturowych nie więcej niż 10%,
    - 3/ obiekty kubaturowe dozwolone w ust.2 wraz z wydzielonymi działkami nie mogą powodować przerwania ciągłości terenów ZP i zawężać ich szerokości do mniej niż 200 m,
    - 4/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

**"Obszar Urządzeń Komunikacyjnych" - (Obszar KU)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1/ urządzenia komunikacji zbiorowej,
  - 2/ obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,
  - 3/ parkingi,
  - 4/ garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,
  - 5/ urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.
- Dopuszcza się nadto lokalizację:
    - 1/ terenów zieleni publicznej,
    - 2/ urządzeń infrastruktury technicznej,
    - 3/ zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących.
  - Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
    - 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
    - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 15% danego Obszaru KU.
    - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

**"Obszar Tras Komunikacyjnych" - (Obszar KT)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1/ tereny kolejowe,
  - 2/ tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
  - 3/ autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
  - 4/ ulice pieszo-jezdne,
  - 5/ ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.
- Dopuszcza się nadto lokalizację:
    - 1/ usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,

- 2/ terenów zieleni,
  - 3/ urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,
  - 4/ zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatujących,
  - 5/ urządzeń związanych z eksploatacją tras,
  - 6/ urządzeń infrastruktury technicznej.
- Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
    - 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
    - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 10% danego Obszaru. Ograniczenie nie dotyczy usług komercyjnych (UC) lokalizowanych pod i nad dworcami i przystankami PKP oraz węzłami komunikacyjnymi,
    - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.
    4. Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują niżej podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających:
      - 1/ ulice ekspresowe
 

- oznaczone w planie E 2/3	-	50-60 m
- oznaczone w planie E 2/2	-	40-50 m
      - 2/ ulice główne o ruchu przyspieszonym
 

- oznaczone w planie GP 2/3	-	40-50 m
- oznaczone w planie GP 2/2	-	35-45 m
- oznaczone w planie GP 1/2	-	30-35 m
      - 3/ ulice główne
 

- oznaczone w planie G 2/3	-	35-45 m
- oznaczone w planie G 1/6	-	35-45 m
- oznaczone w planie G 2/2	-	30-40 m
- oznaczone w planie G 1/4	-	30-35 m
- oznaczone w planie G 1/2	-	25-30 m
      - 4/ ulice zbiorcze
 

- oznaczone w planie Z 2/2	-	25-35 m
- oznaczone w planie Z 1/4	-	25-30 m
- oznaczone w planie Z 1/2	-	20-25 m
      - 5/ ulice lokalne
 

- oznaczone w planie L 1/2	-	12-20 m
----------------------------	---	---------
      - 6/ ulice dojazdowe
 

- oznaczone w planie D 1/2	-	10-15 m
- oznaczone w planie D 1/1	-	6-12 m.
      - 7/ w przypadku obecności tramwaju w przekroju ulicy, szerokość w liniach rozgraniczających należy zwiększyć o 10-15 m.
      - 8/ powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań".

Obszar planu znajduje się w następujących sześciu strefach:

- 4 - "Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej",
- 9 - "Strefa ochrony krajobrazu otwartego",
- 12 - "Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego",
- 15 - "Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku",
- 16 - Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku",
- 20 - "Strefa intensywności podmiejskiej".

Stref polityki przestrzennej:



- **"Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej"** oznaczona w wykazie stref na rysunku planu numerem 4
- **"Strefa ochrony krajobrazu otwartego"** oznaczona w wykazie stref na rysunku planu numerem 9.
- **"Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego"** oznaczona w wykazie stref na rysunku planu numerem 12.
- **"Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku"** oznaczona w wykazie stref na rysunku planu numerem 15.
- **"Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku"**, oznaczona w wykazie stref na rysunku planu numerem 16.
- **"Strefa intensywności podmiejskiej"** oznaczona w wykazie stref na rysunku planu numerem 20.

### ***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 51 i 53 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 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.

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m <sup>2</sup> ]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.1	13 544	200	6 772	30	406 320
U.4	29 080	200	14 540	30	872 400
U.5	34 061	200	17 031	30	1 021 830
U.6	16 378	200	8 189	30	491 340
U.7	25 310	200	12 655	30	759 300
U.8	23 672	200	11 836	30	710 160
U.9	20 887	200	10 444	30	626 610
U.10	21 219	200	10 610	30	636 570
U.11	43 334	200	21 667	30	1 300 020
U.12	21 050	200	10 525	30	631 500
U.13	24 898	200	12 449	30	746 940
P.3	24 663	200	12 332	30	739 890
<b>Razem:</b>	<b>298 096</b>		<b>149 048</b>		<b>8 942 880</b>

### 4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała nr 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,31 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- g) pozostałych – 0,54 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,74 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,87 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 12,04 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,72 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,72 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2021 r. poz. 75 i 952) – 1,29 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,29 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,08 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,68 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.1	13 544	3,60	0,7	34 131	25,74	878 529
U.2	31 848	3,60	0,7	80 257	25,74	2 065 814
U.3	27 735	3,60	0,7	69 892	25,74	1 799 025
U.4	29 468	3,60	0,7	74 259	25,74	1 911 436
U.5	37 395	3,60	0,7	94 235	25,74	2 425 619
U.6	16 378	3,60	0,7	41 273	25,74	1 062 356
U.7	25 309	3,60	0,7	63 779	25,74	1 641 663
U.8	23 672	3,60	0,7	59 653	25,74	1 535 480
U.9	20 886	3,60	0,7	52 633	25,74	1 354 766
U.10	21 219	3,60	0,7	53 472	25,74	1 376 366
U.11	43 334	3,60	0,7	109 202	25,74	2 810 851
U.12	21 050	3,60	0,7	53 046	25,74	1 365 404
U.13	24 898	3,60	0,7	62 743	25,74	1 615 004
P.2	20 919	3,60	0,7	52 716	25,74	1 356 907
P.3	24 663	1,60	0,7	27 623	25,74	711 005
<b>Razem:</b>	<b>382 318</b>			<b>928 913</b>		<b>23 910 225</b>

## 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 0,6 mln zł.

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

<b>Przeznaczenia</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość [zł]</b>
<b>U.3</b>	898	300	269 400
<b>U.4</b>	388	300	116 400
<b>U.5</b>	483	300	144 900
<b>U.9</b>	11	300	3 300
<b>P.2</b>	78	300	23 400
<b>P.3</b>	158	300	47 400
<b>Razem:</b>	<b>2 016</b>		<b>604 800</b>

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

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

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

### **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 16,3 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 44,8 mln zł.

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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDGP.1</b>	75407	275	20 736 925
<b>KDG.1</b>	8 269	275	2 273 975
<b>KDZ.1</b>	9 387	275	2 581 425
<b>KDZ.2</b>	12 741	275	3 503 775
<b>KDZ.3</b>	6 485	275	1 783 375
<b>KDL.1</b>	19 879	275	5 466 725
<b>KDL.2</b>	5 750	275	1 581 250
<b>KDL.3</b>	842	275	231 550
<b>KDD.1</b>	6 588	275	1 811 700
<b>KDD.2</b>	822	275	226 050
<b>KDD.3</b>	818	275	224 950
<b>KDD.4</b>	1 191	275	327 525
<b>KDD.5</b>	3 266	275	898 150
<b>KDD.6</b>	3 535	275	972 125
<b>KDX.1</b>	761	275	209 275
<b>KDX.2</b>	808	275	222 200
<b>KDX.3</b>	475	275	130 625
<b>KP.1</b>	5 318	275	1 462 450
<b>KU.5</b>	707	275	194 425
<b>Razem:</b>	<b>163 049</b>		<b>44 838 475</b>

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Balice II” 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 – II kwartał 2022 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 25%.



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

**Jezdnie**

<b>Lp.</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Pow. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena ogółem [zł]</b>
1	KDGP.1	2112-151	11 200	1 714	<b>19 194 000</b>
2	KDZ.1	2112-111	2 280	481	<b>1 097 250</b>
3	KDZ.2		3 600		<b>1 732 500</b>
4	KDL.1		6 000		<b>2 887 500</b>
5	KDL.2		2 640		<b>1 270 500</b>
6	KDL.3		2 280		<b>1 097 250</b>
7	KDGP.1		2112-311		12 600
8	KDG.1	2 100		<b>903 000</b>	
9	KDZ.3	900		<b>387 000</b>	
10	KDD.1	2 880		<b>1 238 400</b>	
11	KDD.2	400		<b>172 000</b>	
12	KDD.3	400		<b>172 000</b>	
13	KDD.4	550		<b>236 500</b>	
14	KDD.5	1 440		<b>619 200</b>	
15	KDD.6	900		<b>387 000</b>	
					<b>36 812 100</b>

**Chodniki i ciągi piesze**

<b>Lp.</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Pow. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena ogółem [zł]</b>
1	KDGP.1	2112-531	5 600	309	<b>1 729 000</b>
2	KDG.1		1 400		<b>432 250</b>
3	KDZ.1		1 120		<b>345 800</b>
4	KDZ.2		2 100		<b>648 375</b>
5	KDZ.3		2 100		<b>648 375</b>
6	KDL.1		3 500		<b>1 080 625</b>
7	KDL.2		1 540		<b>475 475</b>
8	KDL.3		1 400		<b>432 250</b>
9	KDD.6		700		<b>216 125</b>
10	KDX.1		370		<b>114 238</b>
11	KDX.2		420		<b>129 675</b>
12	KDX.3		250		<b>77 188</b>
					<b>6 329 375</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	2112-826	1 500	274	410 438
2	KDG.1		400		109 450
3	KDZ.1		400		109 450
4	KDZ.2		600		164 175
5	KDZ.3		200		54 725
6	KDL.1		1 000		273 625
7	KDL.2		500		136 813
8	KDL.3		400		109 450
9	KDD.1		500		136 813
10	KDD.2		50		13 681
11	KDD.3		50		13 681
12	KDD.4		100		27 363
13	KDD.5		250		68 406
14	KDD.6		200		54 725
15	KDX.1		110		30 099
16	KDX.2		120		32 835
17	KDX.3		70		19 154
18	KP.1		300		82 088
19	KU.5		100		27 363
					<b>1 874 331</b>

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	2112-815	3100	2 024	6 273 625
2	KDG.1		950		1 922 563
3	KDZ.1		460		930 925
4	KDZ.2		720		1 457 100
5	KDZ.3		420		849 975
6	KDL.1		1200		2 428 500
7	KDL.2		540		1 092 825
8	KDL.3		460		930 925
9	KDD.1		580		1 173 775
10	KDD.2		50		101 188
11	KDD.3		50		101 188
12	KDD.5		300		607 125
13	KDD.6		220		445 225

14	KP.1	2112-816	300	1 491	447 375
15	KU.5		150		223 688
					<b>18 986 000</b>

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	2141-123	260	731 153	190 099 650
2	KDGP.1	2141-122	40	139 849	5 593 950
3	KDZ.1	2141-122	100	139 849	13 984 875
4	KDL.1	2141-122	120	139 849	16 781 850
5	KDD.1	2141-131	15	65 473	982 088
					<b>227 442 413</b>

Pozostałe tereny komunikacji:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KP.1	2112-613	4700	450	2 115 000
2	KU.5		1 800		810 000
					<b>2 925 000</b>

Skrzyżowania typu rondo:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	2112-711	1	1 316 855	1 316 855
2	KDZ.1		1		1 316 855
3	KDL.1		1		1 316 855
					<b>3 950 565</b>

<b>suma</b>	<b>298 319 784</b>
-------------	--------------------

## 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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Balice II”**

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	7 473 079					-7 473 079
2	7 473 079				302 400	-7 170 679
3	7 473 079	59 663 957	2 980 960		302 400	-63 853 676
4	7 473 079	59 663 957	2 980 960			-64 156 076
5	7 473 079	59 663 957	2 980 960	4 782 045		-59 374 031
6	7 473 079	59 663 957		7 173 067		-59 963 968
7		59 663 957		11 955 112		-47 708 844
8				23 910 225		23 910 225
9				23 910 225		23 910 225
10				23 910 225		23 910 225
	<b>44 838 475</b>	<b>298 319 784</b>	<b>8 942 880</b>	<b>95 640 899</b>	<b>604 800</b>	<b>-237 969 680</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 238 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykonaniem infrastruktury. Ograniczenie tak wysokich kosztów może następować poprzez udział środków finansowych pozabudżetowych (miasta Kraków) oraz partycypacje inwestorów w realizacji układu drogowego.

### 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.