

Załącznik nr III
do Zarządzenia Nr 581/2023
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 marca 2023 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Balice I**”



listopad 2022 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Monika Fościak
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	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	17
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	18
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
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .	23
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	23
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	24
IV. PODSUMOWANIE	27
1. Konkluzje	27
2. Zalecenia wynikające z prognozy	27

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Balice I”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Balice I”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice I”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice I”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Balice I”	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 I”	21
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Balice I”	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Balice I”	24
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Balice I”	24
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Balice I”	27

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 2022r. 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**
(t. j. 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 I” 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 r. 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 r. 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 I”- 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 inżynierskie”**, 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 64,3 ha. Przedmiotowy obszar zawiera się pomiędzy zachodnią granicą Miasta Krakowa, a osią drogi – autostradowej obwodnicy Miasta Krakowa. Analizowany obszar w części północno-zachodniej graniczy z terenami Gminy Zabierzów, a w części południowej z terenami Gminy Liszki.

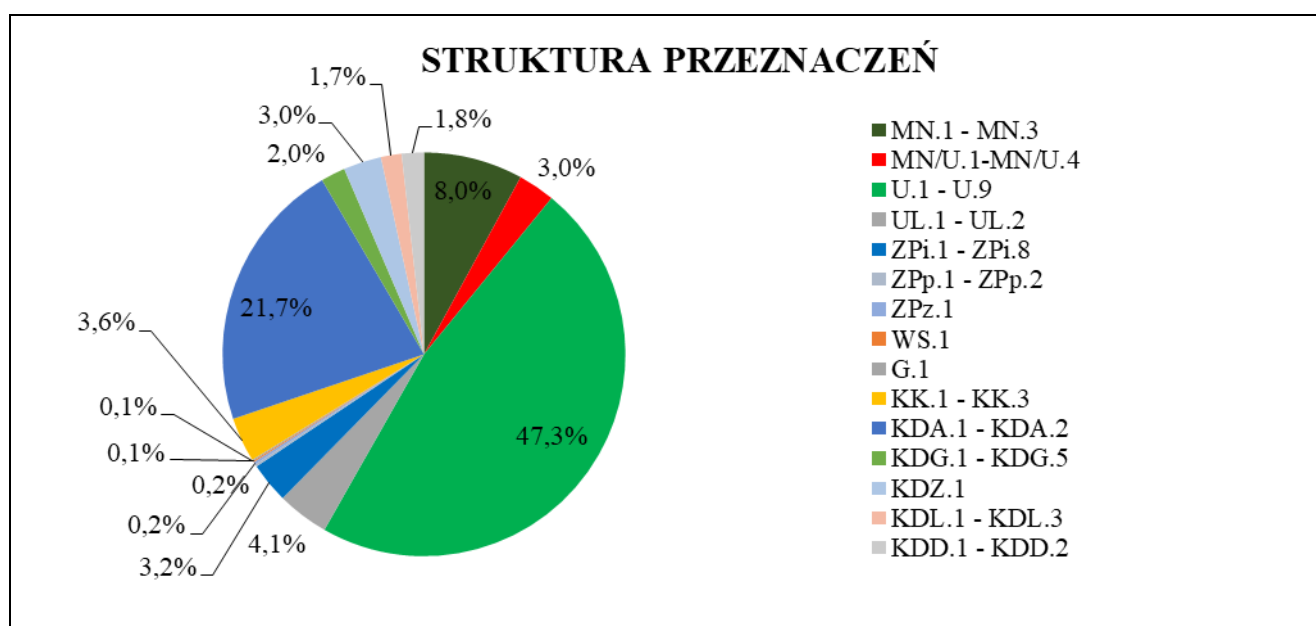
Plan miejscowy da możliwość realizacji założeń strategicznego projektu miejskiego "Balice" poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną,

uwzględniając: 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 Portu lotniczego Kraków – Balice z ważniejszymi elementami struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Balice I”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.3	5,13	8,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1-MN/U.4	1,90	3,0
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.9	30,46	47,3
Tereny zabudowy usługowej okołolotniskowej	UL.1 - UL.2	2,67	4,1
Tereny zieleni urządzonej - pod zielenią izolacyjną	ZPi.1 - ZPi.8	2,09	3,2
Tereny zieleni urządzonej - pod parki	ZPp.1 - ZPp.2	0,12	0,2
Teren zieleni urządzonej - pod zieleniec	ZPz.1	0,14	0,2
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1	0,07	0,1
Teren infrastruktury technicznej	G.1	0,07	0,1
Tereny kolei	KK.1 - KK.3	2,30	3,6
Tereny dróg publicznych klasy autostradowej	KDA.1 - KDA.2	14,00	21,7
Tereny dróg publicznych klasy głównej	KDG.1 - KDG.5	1,26	2,0
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ.1	1,96	3,0
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	1,07	1,7
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.2	1,14	1,8
		64,38	100,0

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



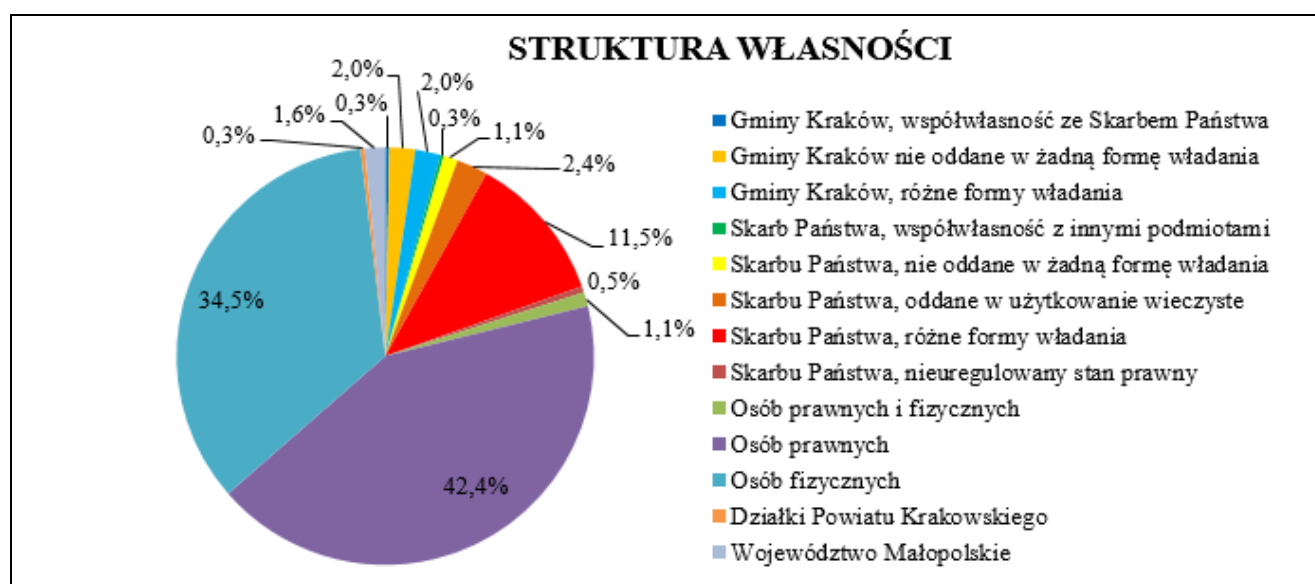
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Balice I” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności. Dominuje własność osób fizycznych (w południowej części obszaru w rejonie ul. Amazonek) i prawnych (w centralnej części obszaru u zbiegu linii kolejowej i autostrady). Pozostałe grunty stanowią własność Gminy Kraków -w tym oddane w użytkowanie wieczyste oraz inne formy władania oraz Skarbu Państwa - w tym oddane w użytkowanie wieczyste oraz inne formy władania.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice I”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	0,20	0,3
Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania	1,29	2,0
Gminy Kraków, różne formy władania	1,26	2,0
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,17	0,3
Skarbu Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,72	1,1
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	1,55	2,4
Skarbu Państwa, różne formy władania	7,41	11,5
Skarbu Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,31	0,5
Osób prawnych i fizycznych	0,70	1,1
Osób prawnych	27,31	42,4
Osób fizycznych	22,23	34,5
Działki Powiatu Krakowskiego	0,21	0,3
Województwo Małopolskie	1,01	1,6
Suma	64,37	100

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Balice I”



¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Balice I” 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:

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.

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.

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:

- Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

Zgodnie z ustaleniami studium analizowany obszar jest położony w:

- **Strefie ochrony i kształtowania krajobrazu** ustalonej w ochrony 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 sylwetki Krakowa.
- **Strefie nadzoru archeologicznego**, służącej ochronie występujących na obszarze Krakowa zabytków archeologicznych nieruchomości i ruchomych.
- **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.

- **Zasięgu** orientacyjnym nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 450.
- **Zasięgu** obszaru ograniczonego użytkowania dla MPL Kraków Balice – część północna.
- **Zasięgu** strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej – w części wschodniej.
- **Zasięgu** terenu ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – z rzeki Sanki.

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 oraz wprowadzeniem na teren portu lotniczego linii kolejowej w poziomie terenu),
 - droga wojewódzka 774 - planowane przełożenie dla połączenia z A4 i Trasą Balicką – w klasie Z,
 - przedłużenie planowanej Trasy Balickiej (ul. gen. Marii Wittek), odcinek wjazdowy do portu lotniczego - w klasie Z,
 - ul. Olszanicka – w klasie Z;
- **transport zbiorowy:**
 - linia szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA), dostęp do przystanku końcowego w porcie lotniczym,
 - 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 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.

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 Urządzeń 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 grzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m² i nie większa niż 1000 m².

- Dopuszczenie zabudowy na działkach większych niż 1000 m² 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/ tereny 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. Warunek powyższy nie dotyczy terenu KU przy ul. Pękowickiej, który w całości może być przeznaczony pod UC,*
 - 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 50-53 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017-2022. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. *Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości*

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

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

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

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m²]	Kwota wzrostu [zł/m²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50% pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m²]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	2 754	100	1 377	30	41 310
MN/U.1	382	100	191	30	5 730
U.2	38 050	200	19 025	30	1 141 500
U.3	71 913	200	35 957	30	2 157 390
U.9	10 354	200	5 177	30	310 620
UL.1	1 744	200	872	30	52 320
Razem:	125 197		62 599		3 708 870

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 – 5,17 zł 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 r. 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 „Balice I”

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/U.1	3 256	0,50	0,7	912	0,95	866
				228	25,74	5 867
MN/U.3	2 549	0,50	0,7	714	0,95	678
				178	25,74	4 593
MN.1	9 320	0,50	0,7	3 262	0,95	3 099
MN.2	5 107	0,50	0,7	1 787	0,95	1 698
UL.1	12 890	4,20	0,7	37 897	25,74	975 458
UL.2	13 865	4,20	0,7	40 763	25,74	1 049 242
U.1	26 292	2,40	0,7	44 171	25,74	1 136 950
U.2	40 428	3,00	0,7	84 899	25,74	2 185 295
U.3	71 913	3,00	0,7	151 017	25,74	3 887 185
U.4	47 120	4,20	0,7	138 533	25,74	3 565 834
U.5	30 538	4,20	0,7	89 782	25,74	2 310 981
U.6	55 075	4,20	0,7	161 921	25,74	4 167 834
U.7	12 867	4,20	0,7	37 829	25,74	973 718
U.8	9 946	4,20	0,7	29 241	25,74	752 670
U.9	10 377	4,20	0,7	30 508	25,74	785 286
Razem:	351 543			853 641		21 807 254

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. 1,8 mln zł.

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

Przeznaczenia	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
UL.2	21	300	6 300
U.5	550	600	330 000
U.6	57	300	17 100
U.8	2 092	700	1 464 400
U.9	23	300	6 900
Razem:	2 743		1 824 700

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 I mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Balice I” 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. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

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 3,8 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 10,5 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDG.1	631	275	173 525
KDG.2	215	275	59 125
KDG.3	36	275	9 900
KDZ.1	18 848	275	5 183 200
KDL.1	5 655	275	1 555 125
KDL.2	1 902	275	523 050
KDL.3	1 850	275	508 750
KDD.1	3 237	275	890 175
KDD.2	5 918	275	1 627 450
Razem:	38 292		10 530 300

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Balice I” 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 I”

Jezdnie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-111	3 900	481	1 876 875
2	KDL.1		2 100		1 010 625
3	KDL.2		600		288 750
4	KDL.3		600		288 750
5	KDD.1	2112-311	4 630	430	1 990 900
6	KDD.2		2 580		1 109 400
					6 565 300

Chodniki i ścieżki rowerowe:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-531	1 470	309	453 863
2	KDZ.1		3 250		1 003 438
3	KDL.1		700		216 125
4	KDL.2		200		61 750
5	KDL.3		200		61 750
6	KDD.1		1 700		524 875
7	KDD.2		880		271 700
					2 593 500

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-826	160	274	43 780
2	KDZ.1		650		177 856
3	KDL.1		350		95 769
4	KDL.2		100		27 363
5	KDL.3		100		27 363
6	KDD.1		850		232 581
7	KDD.2		400		109 450
					714 161

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-815	160	2 024	323 800
2	KDZ.1		780		1 578 525
3	KDL.1		420		849 975
4	KDL.2		120		242 850
5	KDL.3		120		242 850
6	KDD.1		940		1 902 325
7	KDD.2		440		890 450
					6 030 775

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2141-122	60	139 849	8 390 925
2	KDL.1		60		8 390 925
					16 781 850

Przejazd kolejowo - drogowy:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KK.1	2122-541	30	16 826	504 788
					504 788

suma	33 190 374
-------------	-------------------

IV. PODSUMOWANIE

1. *Konkluzje*

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

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

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 755 050					-1 755 050
2	1 755 050				912 350	-842 700
3	1 755 050	6 638 075	1 236 290		912 350	-6 244 485
4	1 755 050	6 638 075	1 236 290			-7 156 835
5	1 755 050	6 638 075	1 236 290	4 361 451		-2 795 384
6	1 755 050	6 638 075		6 542 176		-1 850 948
7		6 638 075		10 903 627		4 265 552
8				21 807 254		21 807 254
9				21 807 254		21 807 254
10				21 807 254		21 807 254
	10 530 300	33 190 374	3 708 870	87 229 018	1 824 700	49 041 914

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 49 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to zmianami w zakresie opodatkowania nieruchomości zabudowanych w obszarze objętym planem.

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.