

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Ruszcza – Północ**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, październik 2022 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko
Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek-
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności.....	10
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	11
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	15
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	17
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	18
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	19
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	19
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	19
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	20
4. Podatek od nieruchomości	20
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	23
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	24
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	25
IV. PODSUMOWANIE.....	29
1. Konkluzje	29
2. Zalecenia wynikające z prognozy	29

SPIIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Ruszcza – Północ”	9
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Ruszcza - Północ”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”	10
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”	20
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 „Ruszcza - Północ”	22
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”	23
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”	25
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”	26
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Ruszcza - Północ”	29

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**
(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 „Ruszcza - Północ” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łągowicach 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 „Ruszcza - Północ” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grębałów-Lubocza”**
Uchwała nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.
7. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadów - Węgrzynowice”**
Uchwała nr CXV/1552/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r.
8. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Branice”**
Uchwała nr CXVII/1235/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 września 2006 r.
9. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróżeńce”**
Uchwała nr LXXXVII/1133/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2009 r.
10. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kościelniki”**
Uchwała nr XCV/1271/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 marca 2010 r.
11. **„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.
12. **„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 [11] 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 [11]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. *Informacje dotyczące projektu planu*

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 317 ha, położony jest we wschodniej części Krakowa, na obszarze dwóch dzielnic administracyjnych: XVII Wzgórze Krzesławickie oraz XVIII Nowa Huta.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

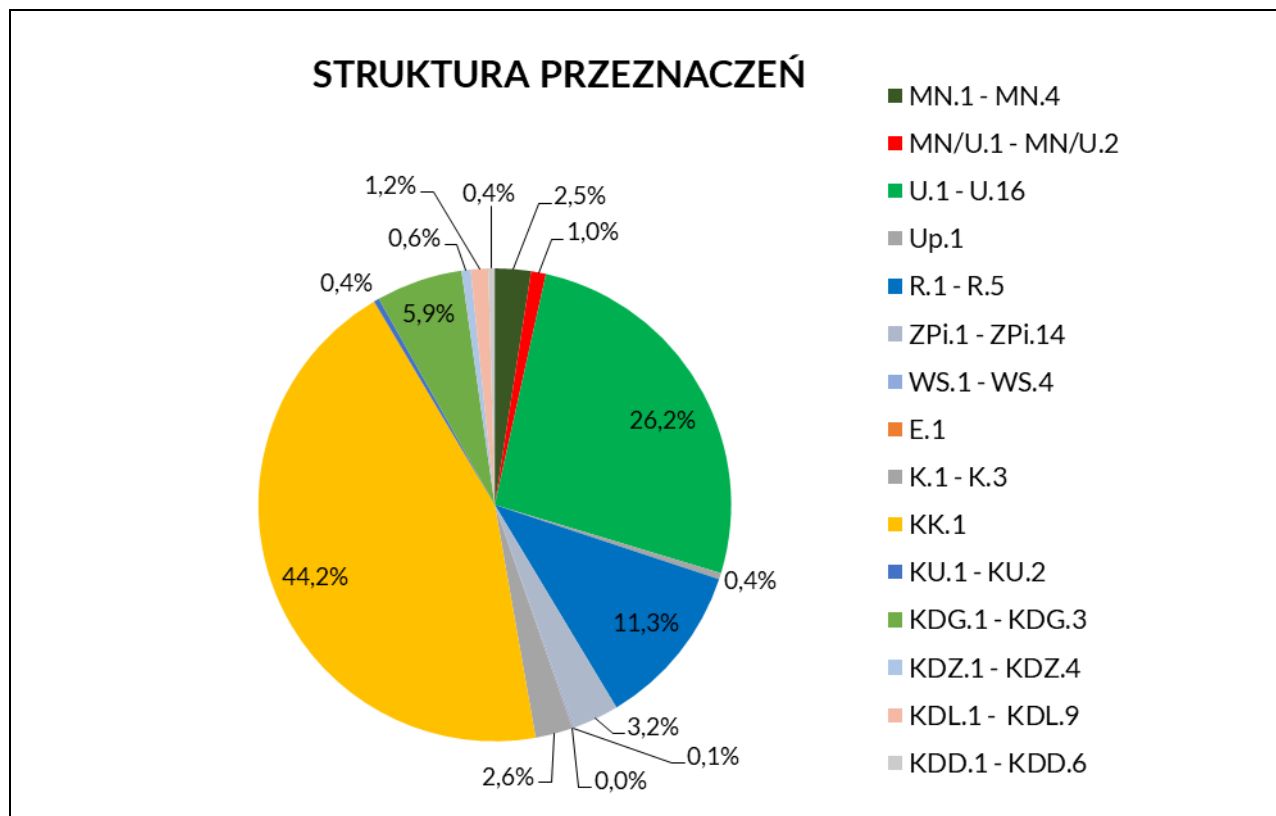
- od północy - ul. zaczynając od północnego narożnika obszaru w kierunku północno-wschodnim granica poprowadzona jest osią ulicy Lubockiej po terenie działki nr 455/5 obr. 12 Nowa Huta, następnie osią ulicy Wadowskiej po terenie działek nr 345, 337, 335 obr. 17 Nowa Huta, ponownie fragmentem działki nr 345 obr. 17 Nowa Huta oraz wschodnią granicą działki nr 336 obr. 17 Nowa Huta; dalej północno-wschodnią oraz wschodnią granicą działki nr 297 obr. 17 Nowa Huta, kolejno przechodzi przez północną część działki nr 298 obr. 17 Nowa Huta, północną oraz wschodnią granicą działki nr 299 obr. 17 Nowa Huta, północno-zachodnią granicą działek nr 133, 322, 134/3, 134/2, 134/1 obr. 17 Nowa Huta, przez ulicę Glinik po działkach nr 347, 366 obr. 17 Nowa Huta; Na dalszym

- odcinku granica przebiega północnozachodnią granicą działek nr 364 obr. 17 Nowa Huta i 19/5, 19/6 obr. 18 Nowa Huta, zachodnią, północną i wschodnią granicą działki nr 19/5 obr. 18 Nowa Huta, północną i wschodnią granicą działki nr 20/2 obr. 18 Nowa Huta, północną i wschodnią granicą działki nr 182 obr. 18 Nowa Huta tj. przecinającą przez ulicę Sławy, północną granicą działek nr 118, 119, 120/1, 120/2, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2 obr. 18 Nowa Huta, fragmentem północnej granicy działki nr 115/2 obr. 19 Nowa Huta, zachodnią i północną granicą działki nr 186 obr. 18 Nowa Huta tj. przecinającą przez ulicę Sławy. Następnie granica poprowadzona jest zachodnią granicą działek nr 99/10, 99/4, 99/8, 99/7 obr. 18 Nowa Huta, kolejno przez ul. Sławy tj. przez działkę nr 158/1 obr. 18 Nowa Huta, zachodnią granicą Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Ruszcza-Północ” Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa Edycja do opiniowania wewnętrznego, grudzień 2021 r. 2 działki nr 100 obr. 18 Nowa Huta, następnie północną granicą działki nr 157 obr. 18 Nowa Huta, dalej granica poprowadzona jest przez działkę nr 187 obr. 18 Nowa Huta stanowiącą ulicę Węgrzynowicką. Następnie przebiega północną granicą działki nr 132/14 obr. 18 Nowa Huta, północną i wschodnią granicą działki nr 132/15 obr. 18 Nowa Huta, wschodnią granicą działki nr 132/3 obr. 18 Nowa Huta, wschodnią i południową granicą działki nr 132/7 obr. 18 Nowa Huta oraz wschodnią granicą działek nr 132/10, 132/11, 132/24, 132/19, 132/20 obr. 18 Nowa Huta. Na dalszym odcinku granica poprowadzona jest po północnej granicy działek nr 131/2, 131/3, 131/4 obr. 18 Nowa Huta, północną i wschodnią granicą działki nr 131/5 obr. 18 Nowa Huta, dalej przecinając działki nr 133, 161, 154, 153/2, 148/4 obr. 18 Nowa Huta oraz nr 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 192, 191, 190, 189, 188, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 400, 144, 145, 146 obr. 23 Nowa Huta;
- od wschodu – granica obszaru przebiega przez teren działek nr: 146, 145, 144, 143, 142, 130, 399, 112, 113, 121, 122, 123, 124, 126, 127 obr. 23 Nowa Huta, następnie wschodnią granicą działki nr 5 obr. 19 Nowa Huta do osi ulicy Pysocice;
 - od południa – granicę wyznacza oś ulicy Pysocice poprowadzona po działce nr 5 obr. 19 Nowa Huta, następnie przebiega zachodnią granicą działki nr 5 obr. 19 Nowa Huta, południową granicą działek nr 4 i 97 obr. 19 Nowa Huta, fragmentem wschodniej oraz południową granicą działki nr 96 obr. 19 Nowa Huta, południową granicą działki nr 100 obr. 19 Nowa Huta, fragmentem południowej granicy działki nr 101 obr. 19 Nowa Huta, wschodnią granicą działki nr 102 obr. 19 Nowa Huta, północną granicą działki nr 105 obr. 19 Nowa Huta, północną i wschodnią granicą działki nr 103 obr. 19 Nowa Huta, wschodnią granicą działki nr 105 obr. 19 Nowa Huta, wschodnią i południową granicą działki nr 104 obr. 19 Nowa Huta, południową granicą działek nr 106, 107, 108, 107, 109, 110, 111 obr. 19 Nowa Huta, wschodnią granicą działek nr 112, 126, 125/3 obr. 19 Nowa Huta, wschodnią i południową granicą działki nr 125/2 obr. 19 Nowa Huta wzdłuż ulicy Za Górą, następnie południową granicą działki nr 127 obr. 19 Nowa Huta wzdłuż ulicy Za Górą, południową granicą działki nr 134 obr. 19 Nowa Huta wzdłuż ulicy Za Górą, zachodnią granicą działki nr 134 obr. 19 Nowa Huta, południową i zachodnią granicą działki nr 138 obr. 19 Nowa Huta, południową granicą działek nr 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271 obr. 17 Nowa Huta, południową i zachodnią granicą działki nr 298 obr. 17 Nowa Huta, wschodnią i południową granicą działki nr 260 obr. 17 Nowa Huta, południową granicą działki nr 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251/2, 251/1, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239 obr. 17 Nowa Huta, południową i zachodnią granicą działki nr 238 obr. 17 Nowa Huta, zachodnią granicą działki nr 303 obr. 17 Nowa Huta, na niewielkim odcinku zachodnią granicą działki nr 22 obr. 17 Nowa Huta, południową granicą działek nr 19, 18, 17, 16, 14, 13, 10 obr. 17 Nowa Huta, wschodnią i południową granicą działki nr 294 obr. 17 Nowa Huta stanowiącą ulicę Wielkich Pieców, południową granicą działek nr 386, 385 obr. 12 Nowa Huta oraz częściowo po terenie południowej granicy działki nr 423 obr. 12 Nowa Huta;
 - od zachodu – granica obszaru poprowadzona jest po terenie działki nr 423 obr. 12 Nowa Huta.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Ruszcza – Północ”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.4	7,81	2,46
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.2	3,23	1,02
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.16	83,00	26,18
Teren usług publicznych	Up.1	1,35	0,43
Tereny rolnicze	R.1 - R.5	35,80	11,29
Tereny zieleni urządzonej	ZPi.1 - ZPi.14	9,99	3,15
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.4	0,35	0,11
Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E.1	0,08	0,03
Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1 - K.3	8,12	2,56
Teren kolei	KK.1	140,20	44,23
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.2	1,19	0,38
Tereny dróg publicznych - klasy głównej	KDG.1 - KDG.3	18,72	5,91
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.4	1,98	0,62
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.9	3,77	1,19
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.6	1,39	0,44
		316,98	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Ruszcza - Północ”



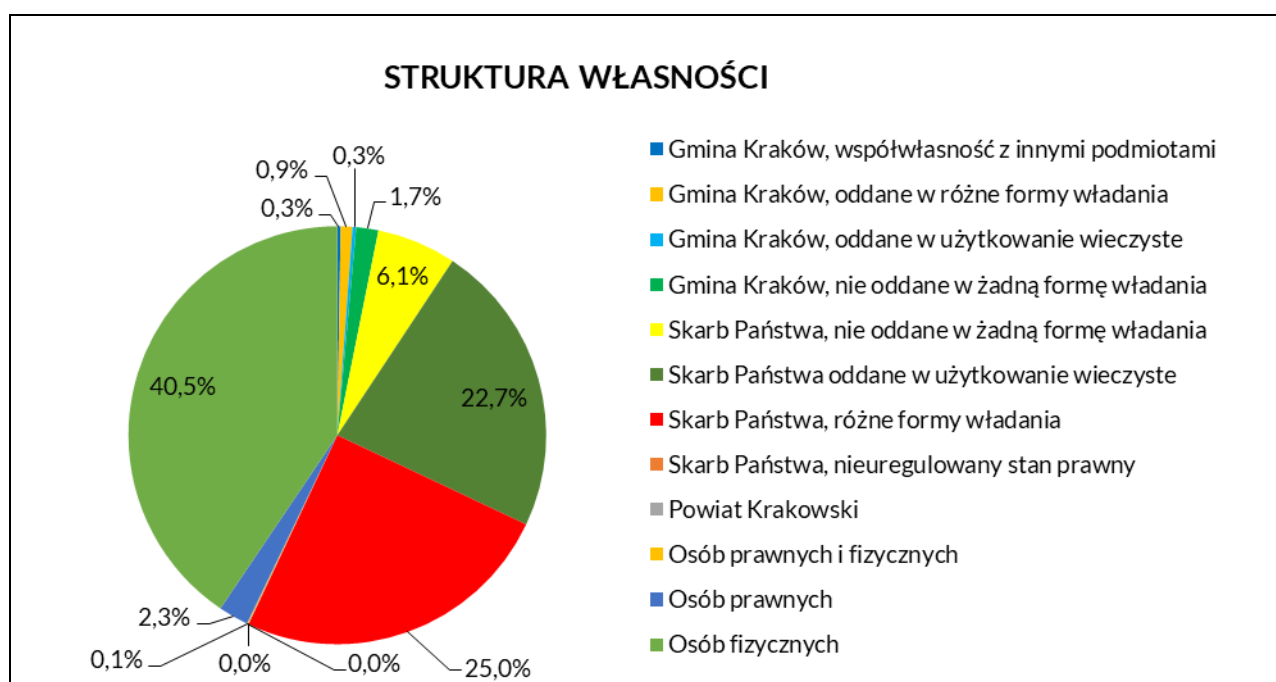
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,81	0,26
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	2,88	0,91
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,89	0,28
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	5,44	1,72
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	19,49	6,15
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	71,99	22,71
Skarb Państwa, różne formy władania	79,17	24,98
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,07	0,02
Powiat Krakowski	0,15	0,05
Osób prawnych i fizycznych	0,19	0,06
Osób prawnych	7,39	2,33
Osób fizycznych	128,51	40,54
Suma	316,98	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”



Obszar ma zróżnicowaną strukturę własności. Największe grupy własności w obszarze planu stanowią grunty osób fizycznych (ok. 41 %), grunty Skarbu Państwa (łącznie ok. 54 %) z czego oddane w różną formę władania (ok. 25 %) oraz w użytkowanie wieczyste (ok. 23 %). Działki Gminy Kraków to zaledwie ok. 3 %. Pozostałe grupy własności stanowią około 2 % gruntów.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ruszcza Północ” znajdują się w granicach strukturalnych jednostkach urbanistycznych **Nr 57 Grębałów-Lubocza i Nr 61 –Łuczanowice – Kościelniki oraz Nr 62 - Branice – Ruszcza.**

Mpzp obszaru „Ruszcza - Północ” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

U – tereny usług

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

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

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.

KK – Tereny kolejowe

Funkcja podstawowa - Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznicę, 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.

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Funkcja podstawowa - Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortownie, składowiska, spalarnie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).

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

Jednostka urbanistyczna nr 57 Grębałów-Lubocza

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Kantorowickiej i ul. Nad Baranówką do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinną blokowa osiedla Na Stoku i osiedla Na Wzgórzach do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Układ urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Władysława Jagiełły i zabudowy wielorodzinną osiedla Na Stoku do utrzymania i ochrony;
- Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Usługi o charakterze ponadlokalnym w rejonie ul. Kocmyrzowskiej i ul. Gustawa Morcinka;
- Usługi przy ul. Karola Darwina do utrzymania i uzupełnień;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności, w rejonach przystanków kolejowych;
- Tereny postindustrialne do przekształceń w kierunku usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. „K.S. Grębałowianka” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Zieleń urządzona z fortem Grębałów do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zieleń urządzona w rejonie ul. Zesławickiej i ul. Sandora Petöfiego w drodze rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Zieleń nieurządzona w formie terenów rolnych;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Kocmyrzowskiej.

Standardy przestrzenne

- 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. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50% z dopuszczeniem min. 10% w terenie osadników pochłodniczych.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
 - Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
 - Wysokość zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej do 100%;

Jednostka urbanistyczna nr 61 Łuczanowice- Kościelniki

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Igołomskiej do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności, w rejonach przystanków kolejowych;
- istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/ rehabilitacji;
- zieleń nieurządzona w formie terenów rolnych, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni leśnej;
- ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowana zielenią;
- istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej ;
- istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Igołomskiej

Standardy przestrzenne

- 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. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej min. 40%;

- 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%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 30%.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m;

Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 100%;

Jednostka urbanistyczna nr 62 Branice-Ruszcza

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

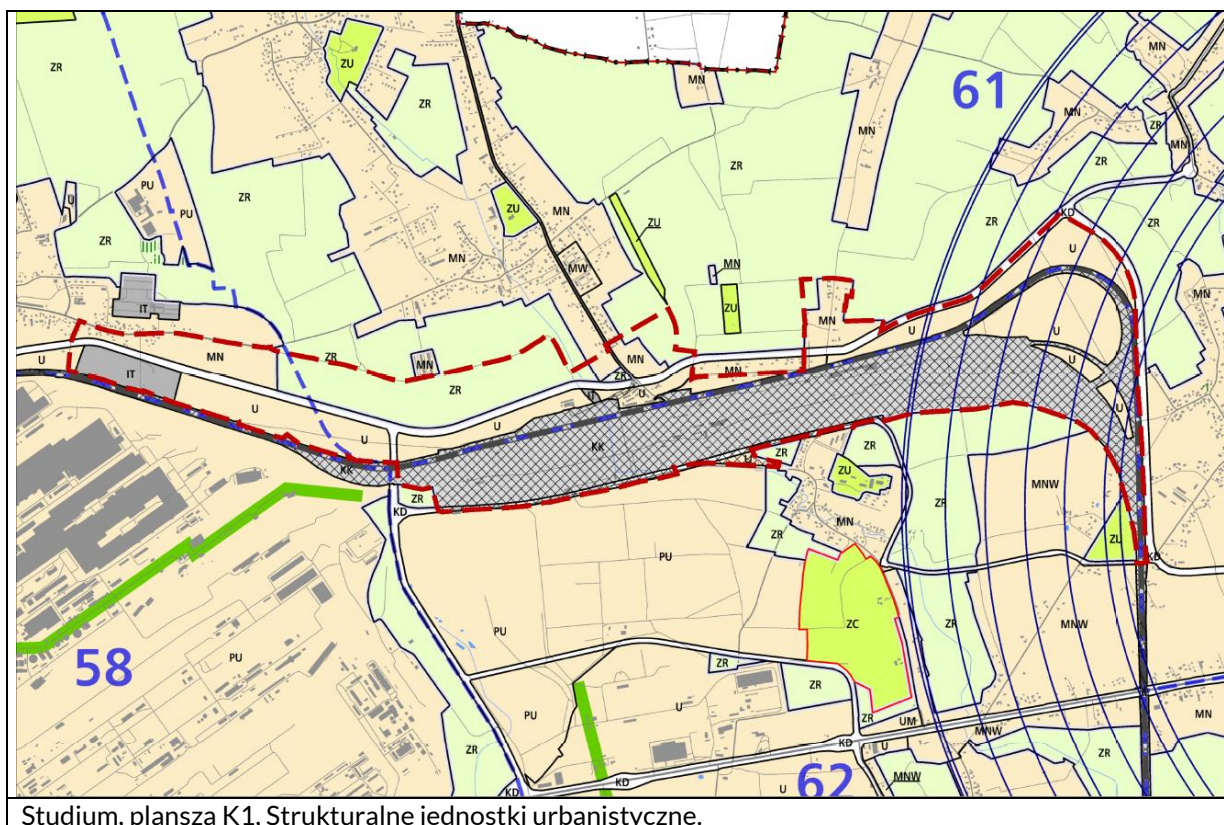
- Istniejąca zabudowa jednorodzinna os. Branice, os. Ruszcza, os. Wyciąże do utrzymania i przekształceń w ramach istniejących struktur osiedleńczych;
- Tereny w rejonie ul. Narcyza Wiatra, na północ od ul. Sasanek oraz południowo-zachodnia część os. Wyciąże do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Igołomskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy.
- Istniejąca zabudowa usługowa parku technologicznego do kształtowania jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
- Istniejący zespół obiektów usług sportowych „Błyskawica Wyciąże” przy ul. Podstawie do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności, w rejonach przystanków kolejowych;
- Istniejące tereny kolejowe stacji towarowej kombinatu metalurgicznego do utrzymania i wykorzystania dla celów obsługi centrum logistycznego;

Standardy przestrzenne

- 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 usługowej w terenach usług (U) do 13m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 150m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18m;



7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Na obszarze planu obowiązują aktualnie fragmenty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Grębałów-Lubocza – Uchwała nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.,
- Wadów Węgrzynowice – Uchwała nr CXV/1552/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r.,
- Branice - Uchwała nr CXVII/1235/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 września 2006 r.,
- Wróżenice - Uchwała nr LXXXVII/1133/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2009 r.,
- Kościelniki - Uchwała nr XCV/1271/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 marca 2010 r.

Przeznaczenia w planach obowiązujących:

MPZP „Grębałów-Lubocza”

- MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U6 – tereny zabudowy usługowej- usługi komercyjne
- R1- tereny rolnicze
- IT – tereny urządzeń infrastruktury technicznej
- KDD – tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe
- KDGP – tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego
- KDW1 – tereny dróg wewnętrznych
- KDL1 - tereny dróg publicznych – drogi lokalne

MPZP „Wadów- Węgrzynowice”

- R – tereny rolnicze
- KDGP – tereny drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
- PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej
- ZP3 – teren zieleni urządzonej
- WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych
- UP2 – tereny zabudowy zakładu penitencjarnego
- KU – tereny usług i urządzeń komunikacji
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych
- TZ1- TZ3 – tereny zamknięte – tereny komunikacji kolejowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

MPZP „Wrózeniec”

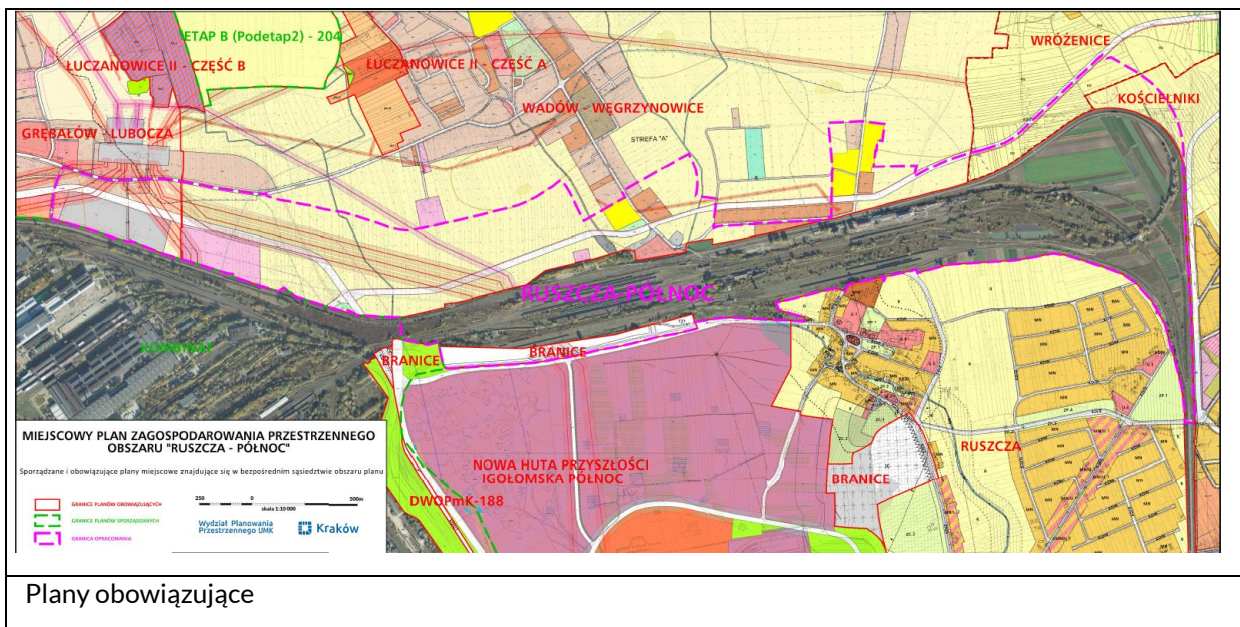
- R9 – tereny rolnicze
- KDZ2 – tereny komunikacji

MPZP „Kościelniki”

- R1 – tereny rolnicze

MPZP „Branice”

- KK – teren kolejowy
- TZ1, TZ2



8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

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

RP – Obszar Rolny

Podstawowe Przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

KT – Obszar tras komunikacyjnych

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

M3- Obszar Mieszkaniowy

Podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

M4 – Obszar Mieszkaniowy

Podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

UP- Obszar Usług Publicznych

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

ZP – Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

RM- Obszar Rolny i Urządzeń Rolnictwa

Podstawowe przeznaczenie pod:

- tereny otwarte zaplecza naukowego (pola doświadczalne i ogrody dydaktyczne)
- urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej – poza strefą intensywności wielkomiejskiej i miejskiej
- uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy rolniczej na działkach o pow. powyżej 1 ha oraz wymianę zabudowy istniejącej
- bazy gospodarczej zieleni
- uprawy ogrodnicze i sady z dopuszczeniem zabudowy na działkach o pow. powyżej 0,5 ha lub wymianę zabudowy istniejącej.

HTS- Obszar Huty im. T. Sendzimira

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 12, 15 - 23 i 26 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 2022. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz wycen na potrzeby realizacji inwestycji drogowych.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (40 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.3	10 057	100	4 023	30	120 684
U.4	109 865	100	43 946	30	1 318 380
U.5	99 754	100	39 902	30	1 197 048
U.6	22 849	100	9 140	30	274 188
U.7	12 395	100	4 958	30	148 740
U.9	82 015	100	32 806	30	984 180
U.10	22 523	100	9 009	30	270 276
U.11	33 590	100	13 436	30	403 080
U.12	71 496	100	28 598	30	857 952
U.13	109 411	100	43 764	30	1 312 932
U.14	22 106	100	8 842	30	265 272
U.15	19 107	100	7 643	30	229 284
U.16	16 161	100	6 464	30	193 932
MN/U.1	5 431	100	2 172	30	65 172
MN.4	19 483	100	7 793	30	233 796
Razem:	656 243		262 497		7 874 916

4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała nr LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,03 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,17zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,38 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,40 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,54 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 12,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2021 r. poz. 75 i 952) – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

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

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

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN.1	13 059	0,6	0,7	5 485	0,95	5 211
MN.2	7 427	0,6	0,7	3 119	0,95	2 963
MN.3	15 100	0,6	0,7	6 342	0,95	6 025
MN.4	23 486	0,6	0,7	9 864	0,95	9 371
MN/U.1	25 563	0,6	0,7	8 589	0,95	8 160
				2 147	25,74	55 271
MN/U.2	1 623	0,6	0,7	545	0,95	518
				136	25,74	3 509
U.1	8 759	0,6	0,7	3 679	25,74	94 692
U.2	4 363	0,6	0,7	1 832	25,74	47 168
U.3	100 807	0,6	0,7	42 339	25,74	1 089 804
U.4	165 491	1,2	0,7	139 012	25,74	3 578 180
U.5	99 816	1,2	0,7	83 845	25,74	2 158 182
U.6	25 877	1,2	0,7	21 737	25,74	559 502
U.7	16 075	1,0	0,7	11 253	25,74	289 639
U.8	3 949	1,0	0,7	2 764	25,74	71 153
U.9	82 015	1,2	0,7	68 893	25,74	1 773 296
U.10	22 523	1,2	0,7	18 919	25,74	486 983
U.11	33 590	1,2	0,7	28 216	25,74	726 270
U.12	71 496	1,0	0,7	50 047	25,74	1 288 215
U.13	109 411	1,0	0,7	76 588	25,74	1 971 367
U.14	22 106	1,0	0,7	15 474	25,74	398 306
U.15	19 107	1,0	0,7	13 375	25,74	344 270
U.16	16 161	1,2	0,7	13 575	25,74	349 427
Razem	887 804			627 777		15 317 481

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. 2,9 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	114	175	19 950
U.3	23	175	4 025
U.4	982	175	171 850
U.5	1 852	175	324 100
U.6	428	175	74 900
U.9	154	175	26 950
U.10	25	175	4 375
U.11	900	175	157 500
U.13	4 016	200	803 200
U.14	974	200	194 800
U.15	147	175	25 725
MN.1	4 800	200	960 000
MN.2	3	175	525
MN/U.1	961	175	168 175
Razem:	15 379		2 936 075

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 „Ruszcza - Północ” mogą być:

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

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjacją może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 22 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 30 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDG.1	145 111	135	19 589 985
KDG.2	24 369	135	3 289 815
KDG.3	6 703	135	904 905
KDZ.1	4 228	135	570 780
KDZ.2	7 813	135	1 054 755
KDZ.4	614	135	82 890
KDL.1	699	135	94 365
KDL.2	1 046	135	141 210
KDL.4	492	135	66 420
KDL.5	1 343	135	181 305
KDL.6	346	135	46 710
KDL.7	147	135	19 845
KDL.8	294	135	39 690
KDL.9	5 018	135	677 430
KDD.1	409	135	55 215
KDD.2	287	135	38 745
KDD.3	11	135	1 485
KDD.4	1 242	135	167 670
KDD.5	670	135	90 450
KDD.6	4 491	135	606 285
KU.1	5 146	135	694 710
KU.2	5 633	135	760 455
KU.3	5 633	135	760 455
Razem:	221 745		29 935 575

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Ruszcza - Północ” 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 „Ruszcza - Północ”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-161	62 700	875	54 862 500
2	KDG.2		12 400		10 850 000
3	KDG.3		3 500		3 062 500
4	KDZ.1	2112-111	1 200	481,25	577 500
5	KDZ.2		2 240		1 078 000
6	KDZ.3		2 100		1 010 625
7	KDZ.4		200		96 250
8	KDL.1		720		346 500
9	KDL.2		720		346 500
10	KDL.6		480		231 000
11	KDL.9	2 900	1 395 625		
12	KK.1	6 600	3 176 250		
13	KDD.1	2112-311	720	430	309 600
14	KDD.2		560		240 800
15	KDD.4		650		279 500
16	KDD.5		450		193 500
17	KDD.6		3 100		1 333 000
					79 389 650

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-531	13 200	309	4 075 500
2	KDG.2		3 200		988 000
3	KDG.3		2 000		617 500
4	KDZ.1		480		148 200
5	KDZ.2		360		111 150
6	KDZ.3		1 000		308 750
7	KDZ.4		120		37 050
8	KK.1		3 400		1 049 750
9	KDL.1		520		160 550
10	KDL.2		640		197 600
11	KDL.3		100		30 875
12	KDL.4		720		222 300

13	KDL.5		1 400		432 250
14	KDL.6		760		234 650
15	KDL.7		100		30 875
16	KDL.8		400		123 500
17	KDD.1		260		80 275
18	KDD.2		200		61 750
19	KDD.3		500		154 375
20	KDD.4		660		203 775
21	KDD.5		120		37 050
22	KDD.6		1 000		308 750
					9 614 475

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-826	3 250	274	889 281
2	KDG.2		860		235 318
3	KDG.3		500		136 813
4	KDZ.1		220		60 198
5	KDZ.2		180		49 253
6	KDZ.3		480		131 340
7	KK.1		1 400		383 075
8	KDL.1		190		51 989
9	KDL.2		250		68 406
10	KDL.3		50		13 681
11	KDL.4		360		98 505
12	KDL.5		80		21 890
13	KDL.6		350		95 769
14	KDL.9		450		123 131
15	KDD.1		130		35 571
16	KDD.2		100		27 363
17	KDD.3		250		68 406
18	KDD.4		120		32 835
19	KDD.5		100		27 363
20	KDD.6		500		136 813
21	KU.1		200		54 725
22	KU.3		180		49 253
					2 790 975

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-815	3600	2023,75	7 285 500
2	KDG.2		950		1 922 563
3	KDG.3		600		1 214 250
4	KDZ.1		300		607 125
5	KDZ.2		250		505 938
6	KDZ.3		600		1 214 250
7	KK.1		1600		3 238 000
8	KDL.1		250		505 938
9	KDL.2		300		607 125
10	KDL.3		70		141 663
11	KDL.4		450		910 688
12	KDL.5		120		242 850
13	KDL.6		450		910 688
14	KDL.8		200		404 750
15	KDL.9		400		809 500
16	KDD.1		150		303 563
17	KDD.2		120		242 850
18	KDD.5		100		202 375
19	KDD.6		550		1 113 063
20	KU.1	2112-816	300	1491,25	447 375
21	KU.2		250		372 813
					23 202 863

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2141-331	300	115 190	34 557 000
2	KDG.1	2111-915	40	20 593	823 700
3	KDG.1		60		1 235 550
4	KDG.1		40		823 700
5	KDG.1		40		823 700
					38 263 650

Pozostałe tereny komunikacji

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KU.1	2112-613	5000	450	2 250 000
3	KU.3		3 000		1 350 000
					3 600 000

suma	156 861 613
-------------	--------------------

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 „Ruszcza - Północ”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	4 989 263					-4 989 263
2	4 989 263				1 468 038	-3 521 225
3	4 989 263	31 372 323	2 624 972		1 468 038	-32 268 576
4	4 989 263	31 372 323	2 624 972			-33 736 613
5	4 989 263	31 372 323	2 624 972	3 063 496		-30 673 117
6	4 989 263	31 372 323		4 595 244		-31 766 341
7		31 372 323		6 126 992		-25 245 330
8				15 317 481		15 317 481
9				15 317 481		15 317 481
10				15 317 481		15 317 481
	29 935 575	156 861 613	7 874 916	59 738 177	2 936 075	-116 248 020

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 116 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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