

Załącznik nr III
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Półwsie Zwierzynieckie**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, listopad 2023 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo
Agnieszka Barnas
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Tadeusz Wielgus
Konrad Kamiński –
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.....	11
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	14
8. Ustalenia obowiązujących planów miejscowych	18
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	19
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	20
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	20
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	20
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	21
4. Podatek od nieruchomości	21
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	23
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	27
1. Konkluzje.....	27
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	27

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Półwie Zwierzynieckie”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	22
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	23
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	25
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	25
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie”	26
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Półwie Zwierzynieckie”	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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z 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 2023 r. poz.537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 7645)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Półwie Zwierzynieckie” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Półwie Zwierzynieckie” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bulwary Wisły”**
Uchwała Nr LXXX/1240/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 r.
7. **„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.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, II kwartał 2022 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [7] 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 [7]. 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.

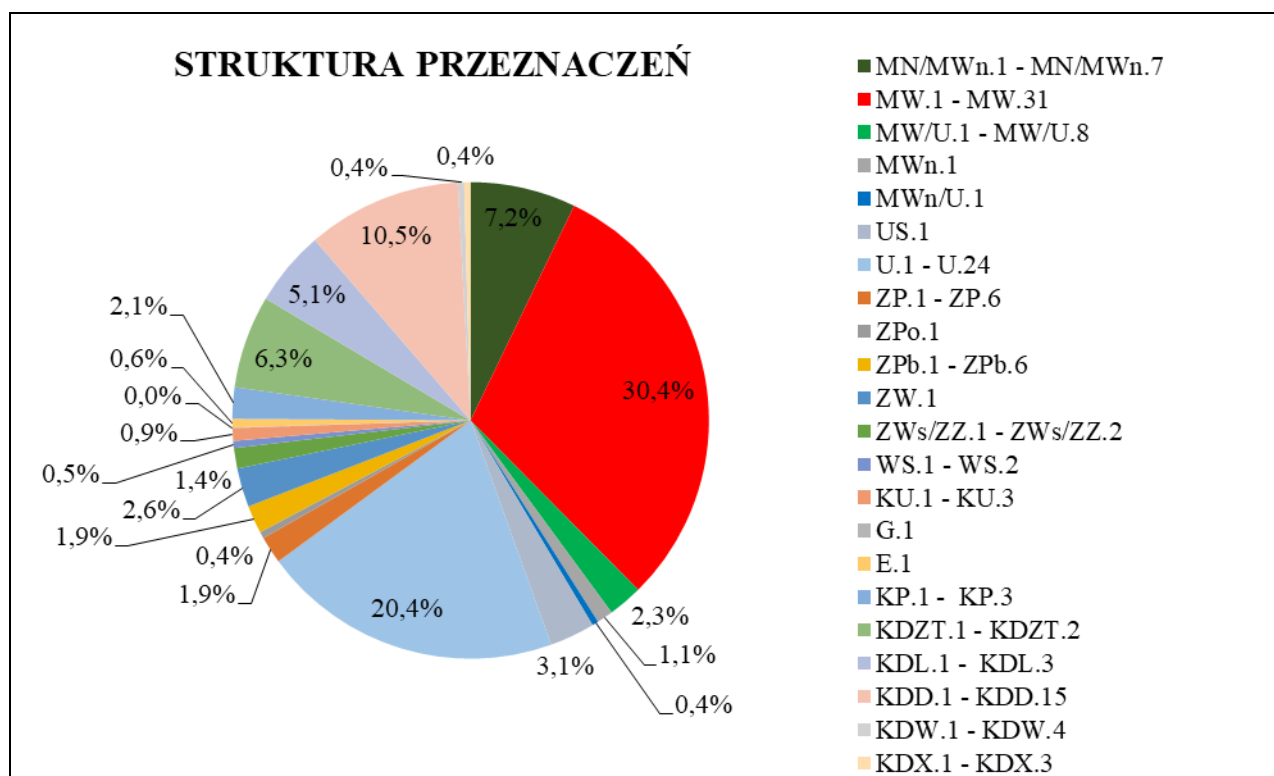
4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar opracowania położony jest w centralnej części Krakowa - w odległości około 1 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni ok. 51,3 ha, zawierający się pomiędzy al. Zygmunta Krasińskiego, ul. Tadeusza Kościuszki, rz. Rudawą i al. marsz. Ferdinanda Focha. W całości znajduje się w Dzielnicy VII Zwierzyniec na terenie obrębu 14 jednostki ewidencyjnej Krowodrza.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Półwie Zwierzynieckie”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1 - MN/MWn.7	3,67	7,16
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.31	15,60	30,43
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.8	1,20	2,34
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	MWn.1	0,56	1,09
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub z usługowej	MWn/U.1	0,22	0,43
Teren sportu i rekreacji	US.1	1,57	3,06
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.24	10,47	20,42
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępne parki, skwery i zieleńce	ZP.1 - ZP.6	0,95	1,85
Teren zieleni urządzonej - pod ogrody	ZPo.1	0,23	0,45
Tereny zieleni urządzonej - pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.6	0,97	1,89
Teren zieleni na obwałowaniach	ZW.1	1,35	2,63
Tereny zieleni nadrzecznej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	ZWs/ZZ.1 - ZWs/ZZ.2	0,71	1,38
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.2	0,25	0,49
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.3	0,44	0,86
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,02	0,04
Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E.1	0,30	0,59
Tereny placów	KP.1 - KP.3	1,09	2,13
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	3,23	6,30
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	2,63	5,13
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.15	5,37	10,47
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.4	0,22	0,43
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.3	0,22	0,43
		51,27	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Półwsie Zwierzynieckie”



5. Struktura własności

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

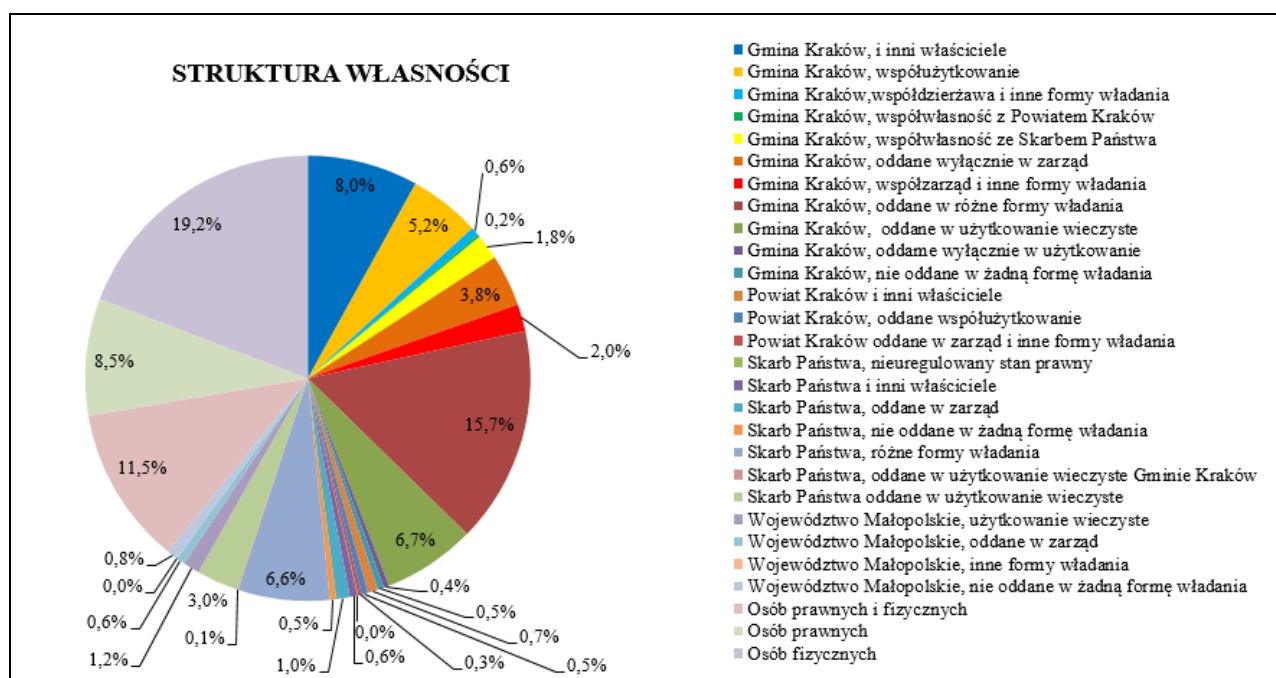
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Półwsie Zwierzynieckie”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, i inni właściciele	4,13	8,04
Gmina Kraków, współużytkowanie	2,66	5,18
Gmina Kraków, współdzierzawa i inne formy władania	0,32	0,62
Gmina Kraków, współwłasność z Powiatem Kraków	0,09	0,18
Gmina Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	0,94	1,83
Gmina Kraków, oddane wyłącznie w zarząd	1,93	3,76
Gmina Kraków, współzarząd i inne formy władania	1,01	1,97
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	8,08	15,74
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	3,46	6,74
Gmina Kraków, oddane wyłącznie w użytkowanie	0,20	0,39
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,24	0,47
Powiat Kraków i inni właściciele	0,37	0,72

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Powiat Kraków, oddane współużytkowanie	0,25	0,49
Powiat Kraków oddane w zarząd i inne formy władania	0,13	0,25
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,02	0,04
Skarb Państwa i inni właściciele	0,29	0,56
Skarb Państwa, oddane w zarząd	0,50	0,97
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,24	0,47
Skarb Państwa, różne formy władania	3,41	6,64
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Kraków	0,04	0,08
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	1,56	3,04
Województwo Małopolskie, użytkowanie wieczyste	0,62	1,21
Województwo Małopolskie, oddane w zarząd	0,32	0,62
Województwo Małopolskie, inne formy władania	0,01	0,02
Województwo Małopolskie, nie oddane w żadną formę władania	0,40	0,78
Osób prawnych i fizycznych	5,90	11,49
Osób prawnych	4,36	8,49
Osób fizycznych	9,86	19,21
Suma	51,34	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Półwsie Zwierzynieckie”



W obszarze analizy dominują grunty Gminy Kraków (45 %). Powierzchnia działek osób fizycznych i prawnych łącznie stanowi 39 %, z czego 19 % to działki osób fizycznych. Kolejna grupa to działki Skarbu Państwa, które stanowią 12 %, działki Województwa małopolskiego to 3%, a powiatu krakowskiego zajmują tylko 1 %.

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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Półwsie Zwierzynieckie” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 6 Otoczenie Błoń** oraz częściowo w jednostce urbanistycznej **nr 4 Śródmiejski Park Nadwiślański** i jednostce urbanistycznej **nr 2 Pierwsza Obwodnica**.

Projekt mpzp obszaru „Półwsie Zwierzynieckie” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzadzona).

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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

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

o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzona i nieurzadzona 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 - Zieleni urządzona i nieurzadzona 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, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

[z KARTY JEDNOSTKI 2]

Wytyczne dla analizowanego obszaru w obrębie jednostki urbanistycznej nr 2 – Pierwsza Obwodnica:

Kierunki zmian:

- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z Alejami Trzech Wieszców oraz w oparciu o system transportu publicznego tramwaju (...);*

[z KARTY JEDNOSTKI 4]

Wytyczne dla analizowanego obszaru w obrębie jednostki urbanistycznej nr 4 – Śródmiejski Park Nadwiślański:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- *Zieleni międzywala Wisły do utrzymania jako zieleni urządzona ogólnodostępna o charakterze rekreacyjnym;*

- *Ochrona otwartej przestrzeni doliny Wisły jako przestrzeni publicznej o najwyższych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych przed zainwestowaniem obiektami kubaturowymi naziemnymi (...)*
- *Ochrona komunikacyjna jednostki powiązana z (...) ul. Tadeusza Kościuszki oraz w oparciu o system transportu publicznego tramwaju i metra.*

Standardy przestrzenne:

- *Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy usługowej;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.*

Wskaźniki zabudowy:

- *Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki do 19 m z obniżaniem wysokości zabudowy w kierunku Wisły do 13 m;*
- *W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy z uwzględnieniem osi widokowych na najważniejsze dominanty Starego Miasta;*

[z KARTY JEDNOSTKI 6]

Wytyczne dla analizowanego obszaru w obrębie jednostki urbanistycznej nr 6 – Otoczenie Błoń:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie al. Marszałka Ferdinanda Focha i ul. Tadeusza Kościuszki do utrzymania i uzupełnień;*
- *Obiekty usług ponadlokalnych i metropolitarnych o wysokim standardzie architektury w rejonie al. Marszałka Ferdinanda Focha wraz z ich funkcją do utrzymania i uzupełnień;*
- *Istniejące obiekty i urządzenia sportowe o charakterze ponadlokalnym i metropolitarnym klubu sportowego „Cracovia” (...) do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług, sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;*
- *Ciągi komunikacyjne al. Zygmunta Krasińskiego, (...), al. Marszałka Ferdinanda Focha, (...), ul. Rotmistrza Zbigniewa Dunin-Wąsowicza, ul. Senatorska kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Ferdinanda Focha, ul. Tadeusza Kościuszki, (...) oraz linie tramwajowe na kierunku zachodnim.*

Standardy przestrzenne:

- *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;*
- *Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzowej wzdłuż ulic, w tym również jako zabudowa śródmiejska w części południowo-wschodniej;*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;*

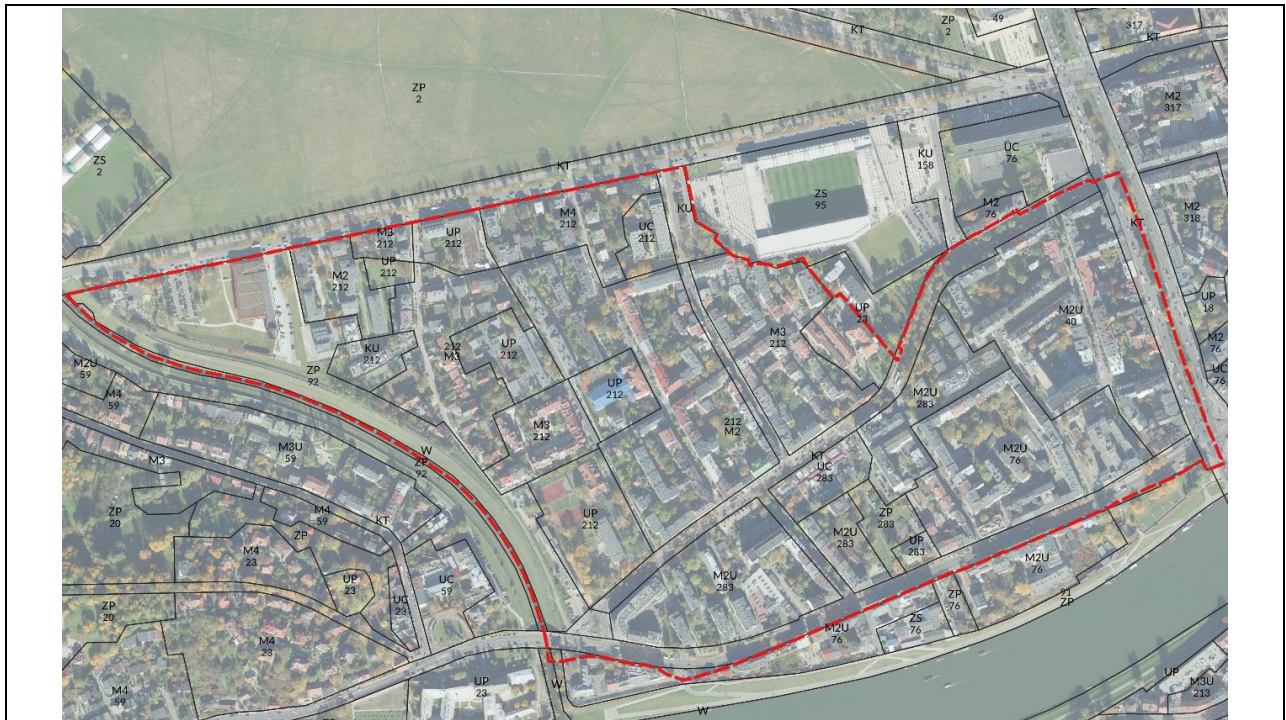
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach (U) min. 20%, (...), dla usług sportu min. 15%, a dla działek położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16 m, a w rejonie al. Marszałka Ferdinanda Focha i ul. Kasztelańskiej do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, w terenie położonym pomiędzy ul. Józefa Kałuży a ul. Kasztelańską do 16 m i od ul. Kasztelańską w kierunku rz. Rudawy do 10 m, a dla terenu przy ul. Emaus do 13 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW) do 30%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki do 100%.

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. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.



Przeznaczenia nieobowiązującego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

W granicach obszaru objętego sporządzanym planem znajdowały się tereny oznaczone symbolami: M2 212, M3 212, M4 212, M2U, M2U 40, M2U 76, M2U 283, UP 23, UP 212, UP 283, UC 212, UC 283, ZP 91, ZP 92, ZP 283, W, KU 212, KT.

„Obszar Mieszkaniowy” (Obszar M2)

Podstawowym przeznaczeniem gruntów była zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 – 1,2 liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
M2	212	7	10	16	19

„Obszar Mieszkaniowy” (M3)

Podstawowym przeznaczeniem gruntów była zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4 – 0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodziną obowiązuje wielkość działek do 400 m².

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
M3	212	7	10	16	19

„Obszar Mieszkaniowy” (Obszar M4)

Podstawowym przeznaczeniem gruntów była zabudowa mieszkaniowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki.

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
M4	212	7	10	16	19

„Obszar Mieszaniowo-Usługowy” (M2U)

Podstawowym przeznaczeniem gruntów była zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto) dla obszaru M2U: 1,2 – 1,7. Liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
M2U	40	2	10	16	18
	76	3	10	16	18
	283	10	13	16	18

„Obszar Usług Publicznych” - (Obszar UP)“

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało:

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

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
UP	23	2	4	16	19
	212	7	10	16	19
	283	10	13	16	18

„Obszar Usług Komercyjnych” (UC)

Podstawowym przeznaczeniem gruntów były:

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

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
UC	212	7	10	16	19
	283	10	13	16	18

„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej” - (Obszar ZP)

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało:

- 1) zieleni parkową,
- 2) zieleni izolacyjną,
- 3) skwery i zieleńce,
- 4) ogrody botaniczne i zoologiczne,

- 5) zielen' nieurzadzona i zielen' towarzyszaca ciekom wodnym (lacznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- 6) cmentarze.

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
ZP	92	4	5	15	19
	95	4	5	16	19
	283	10	13	16	18

„Obszar wód Otwartych – (Obszar W)”

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało zbiorniki wód otwartych, cieki wodne i ich otoczenie.

„Obszar Urządzeń Komunikacyjnych” (KU)

Podstawowym przeznaczeniem gruntów były:

- 1) urzadzania komunikacji zbiorowej,
- 2) obiekty uslug technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,
- 3) parkingi,
- 4) garaze boksowe poza terenami mieszkaniowymi,
- 5) urzadzania naziemne dla komunikacji wodnej.

Określenie numerów stref:

Przeznaczenie terenu	Nr kodu	Numery stref			
KU	212	7	10	16	19

"Obszar Tras Komunikacyjnych" - Obszar KT

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało:

- 1) tereny kolejowe,
- 2) tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
- 3) autostrady, ulice ekspresowe, ulice glowne ruchu przyspieszonego, ulice glowne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
- 4) ulice pieszo-jezdne,
- 5) ciagi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Poszczególne tereny włączono do określonych **stref polityki przestrzennej**, którym przypisano następujące warunki zagospodarowania:

- Strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych – 2
- Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych - 3
- Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej -4
- Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego - 5
- Strefa ochrony wartości kulturowych - 7
- Strefa ochrony ekologicznej centrum miasta - 10
- Strefa rekompozycji układu urbanistycznego - 13
- Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku - 15
- Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku -16
- Strefa intensywności wielkomiejskiej - 18
- Strefa intensywności miejskiej – 19

8. Ustalenia obowiązujących planów miejscowych

Fragment obszaru sporządzanego planu w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki i al. Zygmunta Krasińskiego objęty jest częścią obowiązującego od 28 października 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły” (uchwała Nr LXXX/1240/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły” znajdujący się w granicach sporządzanego planu dla obszaru Półwie Zwierzynieckie” wyznacza w zakresie działki nr 373/1 **Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ.1**. Ustalenia szczegółowe dla ww. Terenu zawarto w §43:

§ 43. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu tereny komunikacji, jako drogi publiczne, oznaczone symbolami:

- 1) KDZ.1 -KDZ.2, przeznaczony pod drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) (...);
2. Tereny wymienione w ust.1 są przeznaczone pod budowę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. W terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
 - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;
 - 3) zieleni towarzyszącej.



Fragment Terenu KDZ.1 w MPZP obszaru „Bulwary Wisły” znajdujący się w granicy sporządzanego planu

Analiza istniejącego zagospodarowania wykazała, że 1 obiekt znajduje się częściowo w granicach sporządzanego projektu planu i częściowo w granicach sąsiadującego, obowiązującego planu miejscowego obszaru „Bulwary Wisły”.

Budynek nr 22 w kwartale XX (według mapy inwentaryzacji urbanistycznej) znajdujący się na działkach nr 334, 395/8, 508 obr. 14 Krowodrza, z których działki nr 395/8, 508 obr. 14 Krowodrza objęte są sporządzanym projektem planu, a działka nr 334 obr. 14 Krowodrza obowiązującym planem dla obszaru „Bulwary Wisły”, który wyznacza, dla niej **Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową**, oznaczoną symbolem **MW/U.3**:

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MW/U.1** do **MW/U.25** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

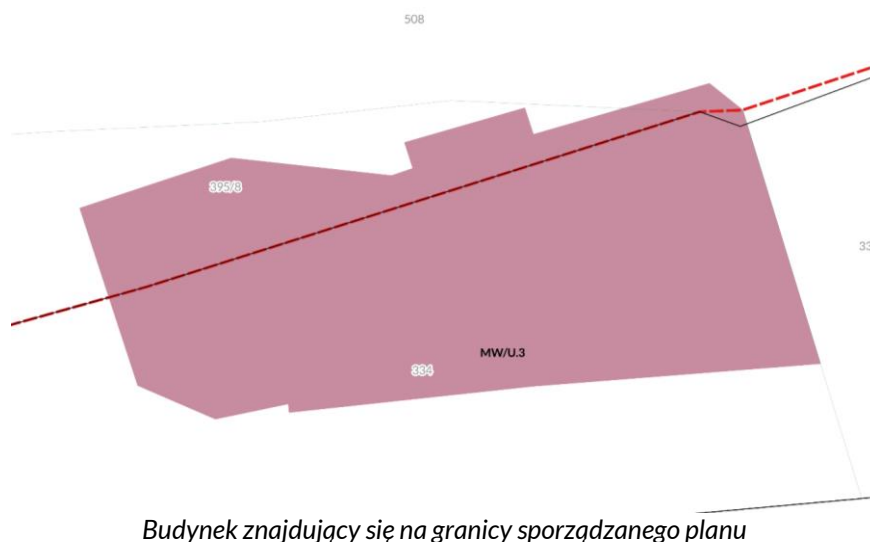
2. W wyznaczonych terenach, w budynkach mieszkalnych dopuszcza się możliwość lokalizacji lokali usługowych w parterze i na pierwszym piętrze, a także w ich podziemnej części (w piwnicach), z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 7,
3. (...).

4. W granicach wyznaczonych terenów, w zakresie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

- 1) nakaz ochrony obiektów zabytkowych zgodnie z zapisem §11;
- 2) nakaz wkomponowania nowych obiektów w historyczną strukturę urbanistyczną;
- 3) maksymalną wysokość obiektów i urządzeń budowlanych (przy uwzględnieniu zapisów §11):
 - a) (...);
 - b) w terenie MW/U.3, MW/U.5: 19 m od strony ulicy, 13 m od strony Bulwaru Rodła;
 - c) (...);
- 4) geometria dachów:
 - a) (...)
 - c) w pozostałych terenach: dachy połaciowe dwu- lub wielospadowe, lub płaskie;
- 5) wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) (...)
 - c) w pozostałych terenach: nie mniej niż 5%;
- 6) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:
 - a) (...)
 - b) w pozostałych terenach: nie więcej niż 80%;
- 7) dla budynków lokalizowanych w sąsiedztwie Bulwarów nakaz powiązania komunikacyjnego - pieszego i funkcjonalnego z przestrzenią publiczną, jaką stanowią Bulwary;

5. (...)

6. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w pozostałych ustaleniach planu.



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 11, 12, 13 i 14 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza oraz w obrębach geodezyjnych nr 61, 62, 145 i 146 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2023. 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.

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

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 XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 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 – 1,13 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 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 – 3,74 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,59 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,31 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.) – 14,16 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 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 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- i) *zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- j) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- k) *pozostałych – 9,55 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 – 0,11 % 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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Półwsie Zwierzynieckie”

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/MWn.4	803	1,2	0,7	675	0,98	661
Razem	803			675		661

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. 1,7 mln zł.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Półwsie Zwierzynieckie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/MWn.6	778	2000	1 556 000
U.16	116	1200	139 200
Razem:	894		1 695 200

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 „Półwsie Zwierzynieckie” mogą być :

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

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,71 ha pod drogi publiczne oraz 1376 m² pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 8 mln zł. W większości są to kwestie uregulowania formalnego istniejących pasów drogowych

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Półwsie Zwierzynieckie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZT.2	902	1 000	902 000
KDL.1	769	1 000	769 000
KDD.1	503	1 000	503 000
KDD.2	651	1 000	651 000
KDD.4	25	1 000	25 000
KDD.7	65	1 000	65 000
KDD.8	13	1 000	13 000
KDD.11	9	1 000	9 000
KDD.12	78	1 000	78 000
KDD.13	988	1 000	988 000
KDD.14	611	1 000	611 000
KDD.15	34	1 000	34 000
KDX.1	279	1 000	279 000
KP.2	1 606	1 000	1 606 000
KP.3	528	1 000	528 000
Razem:	7 061		7 061 000

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	459	1 000	459 000
ZP.2	39	1 000	39 000
ZP.4	33	750	24 750
ZP.6	845	500	422 500
Razem:	1 376		945 250

Suma:	8 006 250
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Półwsie Zwierzynieckie” 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 30%.

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

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDX.1	2112-531	85	321	27 294
					27 294

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDX.1	2112-825	90	224	20 124
					20 124

suma	47 418
-------------	---------------

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 „Półwie Zwierzynieckie”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 334 375					-1 334 375
2	1 334 375				847 600	-486 775
3	1 334 375	9 484			847 600	-496 259
4	1 334 375	9 484				-1 343 859
5	1 334 375	9 484		132		-1 343 726
6	1 334 375	9 484		198		-1 343 660
7		9 484		331		-9 153
8				661		661
9				661		661
10				661		661
	8 006 250	47 418	0	2 644	1 695 200	-6 355 823

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 6,4 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi. W zdecydowanej większości są to nieruchomości już zajęte pod drogi. Prawdopodobnie jest to kwestia uregulowania stanu prawnego z ewentualnymi odszkodowaniami.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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