

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Plac Imbramowski**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, czerwiec 2023 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Klaudia Paździor

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	9
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	10
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	12
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>13</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	13
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	13
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	14
4. Podatek od nieruchomości .....	14
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	15
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	16
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>	<b>16</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	17
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	17
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>18</b>
1. Konkluzje .....	18
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	18

## SPIS TABEL

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Plac Imbramowski” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Plac Imbramowski” .....	8
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Plac Imbramowski” .....	17
Rysunek 1. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Plac Imbramowski” .....	17
Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Plac Imbramowski” .....	18

# 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 Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
*(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)*
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
*(Dz. U. z 2021 r. poz. 555 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 „Plac Imbramowski” 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 „Plac Imbramowski” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymmermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

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

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

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

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

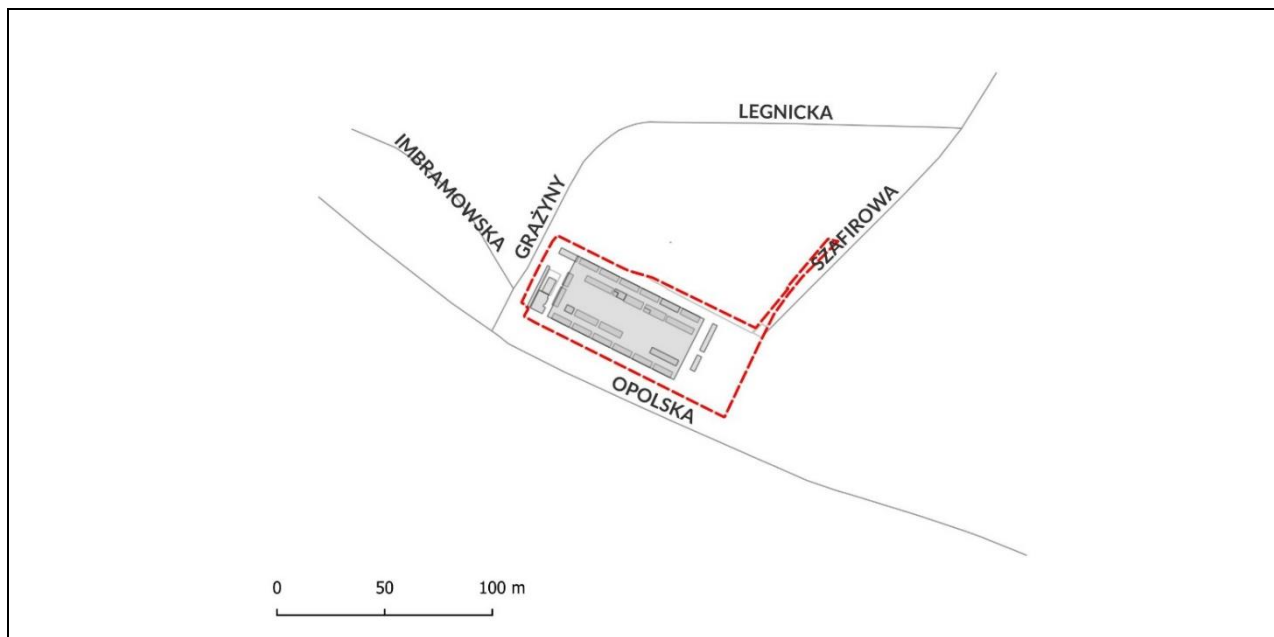
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

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

Obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Plac Imbramowski” położony jest w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Obejmuje teren o powierzchni 1,9 ha i jest położony w odległości ok. 3 km od Starego Miasta.



*Granice obszaru mpzp „Plac Imbramowski”*

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Plac Imbramowski”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren usług handlu lub obsługi komunikacji	<b>1UH-KO</b>	1,76	94,12
Tereny zieleni urządzonej	<b>1ZP - 2ZP</b>	0,11	5,88
		<b>1,87</b>	<b>100,0</b>

## 5. Struktura własności

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

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,07	3,74
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	1,80	96,26
<b>Suma</b>	<b>1,87</b>	<b>100,0</b>

W obszarze planu występują wyłącznie nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków. Dominują działki oddane w różne formy władania zajmując powierzchnię 1,8 ha, co stanowi ponad 96,2 %. Pozostałe nieruchomości są oddane w użytkowanie wieczyste - zajmują 0,07 ha, co stanowi ponad 3,8 %.

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



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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Imbramowski” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 24 – Prądnik Biały.

Projekt mpzp obszaru „Plac Imbramowski”:

[z III.1.4.]

### 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 nieurzędzona).

**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 nieurzędzona m.in. w formie parków, skwerów, zielenców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### 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 24]

Zgodnie z wytycznymi do planów miejscowych zawartymi w tomie III Studium dla wymienionych jednostek, w zakresie obszaru objętego sporządzanym planem, zostały ustalone następujące zapisy:

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA NR 24 „PRĄDNIK BIAŁY”
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
<ul style="list-style-type: none"><li>• istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;</li><li>• zespoły zabudowy usługowej do przebudowy i uzupełnień projektowane wokół przestrzeni publicznych w formie placów;</li><li>• istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Prądnik Biały do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;</li><li>• istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;</li><li>• obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).</li></ul>
FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none"><li>• tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
<b>STANDARDY PRZESTRZENNE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;</li> <li>• powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%;</li> <li>• powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 20%.</li> </ul>
<b>WSKAŹNIKI ZABUDOWY</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, a w rejonie torów kolejowych i ul. Opolskiej do 25 m;</li> <li>• wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 40m;</li> <li>• udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%.</li> </ul>

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (plansza K2), dla obszaru przedmiotowego planu miejscowego, Studium na południe wskazuje układ dróg Twierdzy Kraków.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K3), dla obszaru przedmiotowego planu miejscowego, Studium wskazuje:

- korytarze ekologiczne,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania  $q=0,1\%$ .

W zakresie rozwoju **układu komunikacyjnego** (plansza K4), dla obszaru przedmiotowego planu miejscowego, Studium wskazuje:

- na południe drogę ruchu przyspieszonego (KDGP),
- na wschód drogę zbiorczą (KDZ),  
trasy rowerowe – główne i łącznikowe.

W zakresie rozwoju **planowania miejscowego i programów operacyjnych** (plansza K6), dla obszaru przedmiotowego planu miejscowego, Studium wskazuje obszar rehabilitacji zabudowy blokowej.

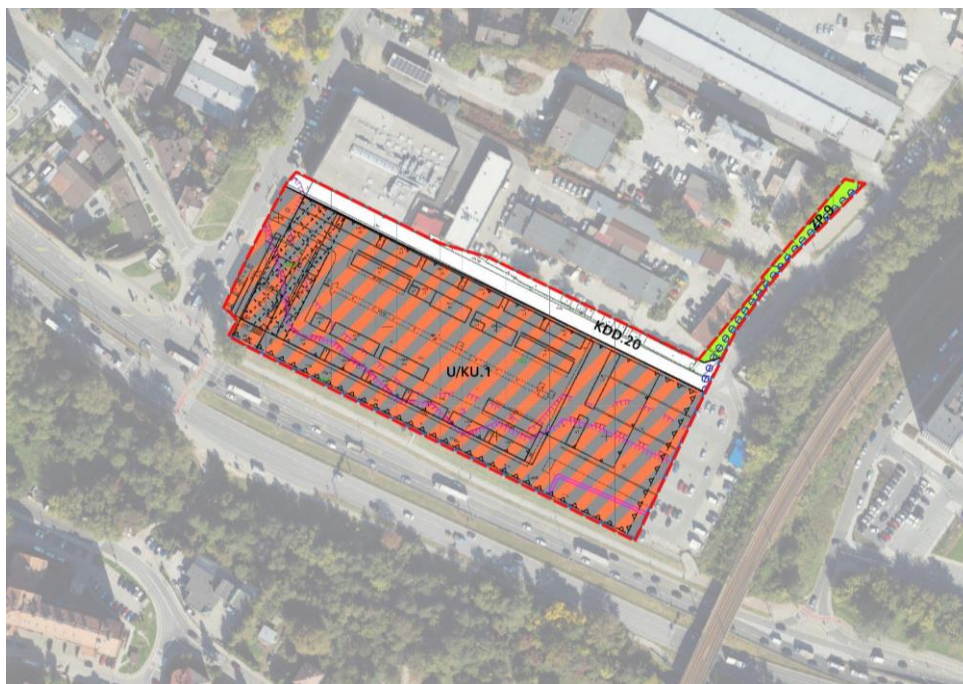
## **7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów**

Cały obszar sporządzanego planu „Plac Imbramowski” znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Siewna” (uchwała Nr XCIV/2574/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2022 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Siewna” znajdujący się w granicach sporządzanego planu obszaru „Plac Imbramowski” wyznacza następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **U/KU.1 - teren zabudowy usługowej, obsługi i urządzeń komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod:
  - zabudowę budynkami usługowymi, w tym budynków dla obsługi ruchu pasażerskiego,

- garaże podziemne dla pojazdów,
  - parkingi terenowe dla pojazdów,
  - place miejskie;
- 2) **ZP.9 - teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce, zielen izolacyjną (część terenu);
  - 3) **KDD.20 - teren drogi publicznej** o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej.



Przeznaczenia mpzp „Siewna” w granicach mpzp obszaru „Plac Imbramowski”.

Ustalenia szczegółowe dla terenów znajdujących się w granicach sporządzanego planu „Siewna”, zawarto w przytoczonych poniżej fragmentach tekstu obowiązującego planu:

### **U/KU.1 - teren zabudowy usługowej, obsługi i urządzeń komunikacji**

§35. 1. Wyznacza się Teren zabudowy usługowej, obsługi i urządzeń komunikacji, oznaczony symbolem U/KU.1 o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) zabudowę budynkami usługowymi, w tym budynków dla obsługi ruchu pasażerskiego;
  - 2) garaże podziemne dla pojazdów;
  - 3) parkingi terenowe dla pojazdów;
  - 4) place miejskie.
2. W ramach wyznaczonego przeznaczenia dopuszcza się:
    - 1) stosowanie przezroczystych przekryć o konstrukcji ażurowej wraz z niezbędną konstrukcją podtrzymującą w formie słupów;
    - 2) lokalizację targowisk;
    - 3) lokalizację urzędzeń handlowych na targowiskach.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:
    - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
    - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%;
    - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 2,9;
    - 4) maksymalną wysokość zabudowy w strefie zmiany wysokości: 30 m, z zastrzeżeniem w pkt 6 i 7;
    - 5) maksymalną wysokość zabudowy poza strefą zmiany wysokości: 16 m, z zastrzeżeniem w pkt 6 i 7;
    - 6) maksymalną wysokość zabudowy w strefie i poza strefą zmiany wysokości dla budynków wielopiętrowych garaży nadziemnych: 12 m;
    - 7) maksymalną wysokość zabudowy w strefie i poza strefą zmiany wysokości dla budynków gospodarczych: 6m;
    - 8) nakaz realizacji dachu zielonego ekstensywnego dla nowych budynków usługowych bądź rozbudowywanych części budynków usługowych;
    - 9) nakaz realizacji komponowanej zieleni poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urzędzeń budowlanych z nimi związanych) z uwzględnieniem drzew, o powierzchni nie mniejszej niż 50% z ustalonej

- wielkości minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w pkt 2;  
10) nakaz kształtowania elewacji dla nowych budynków usługowych bądź rozbudowywanych części budynków usługowych w formie zieleni – pnącej lub pionowych ogrodów, stanowiącej min. 10% powierzchni danej elewacji.

### **ZP.9 - teren zieleni urządzonej**

§38. 1. Wyznacza się Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem (...) ZP.9, (...) o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park.

(...)

3. W ramach wyznaczonego przeznaczenia dopuszcza się:

- 1) ciągi piesze oraz trasy rowerowe;
- 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, (...)
- 3) urządzone zbiorniki wodne – stawy, oczka wodne.

(...)

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania, ustala się:

(...)

2) dla terenów: (...) ZP.9, (...):

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,01,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m.

### **KDD.20 - teren drogi publicznej**

§38. 1. Wyznacza się Tereny komunikacji, z podziałem na:

1) Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:

(...)

g) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: (...) KDD.20, (...);

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, 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 dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
- 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej.

## **8. Informacje z analizy rynku nieruchomości**

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 42 - 44 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza oraz w obrębach geodezyjnych nr 22, 23 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.

**Ze względu na specyfikę planu, na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej, wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,74 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- g) *pozostałych – 0,59 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych*

**lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**

- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,16 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 9,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**3) od budowli:**

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,11 % 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.

**Ze względu na specyfikę planu, na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem podatku od budynków, wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

## **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.

**Ze względu na specyfikę planu, na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny, wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

## **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 „Plac Imbramowski” mogą być :

- 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 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 przysyłanych 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.

**Ze względu na specyfikę planu, na obszarze objętym projektem planu nie identyfikuje się nakładów na infrastrukturę komunikacyjną lub techniczną, wskutek uchwalenia planu miejscowego.**



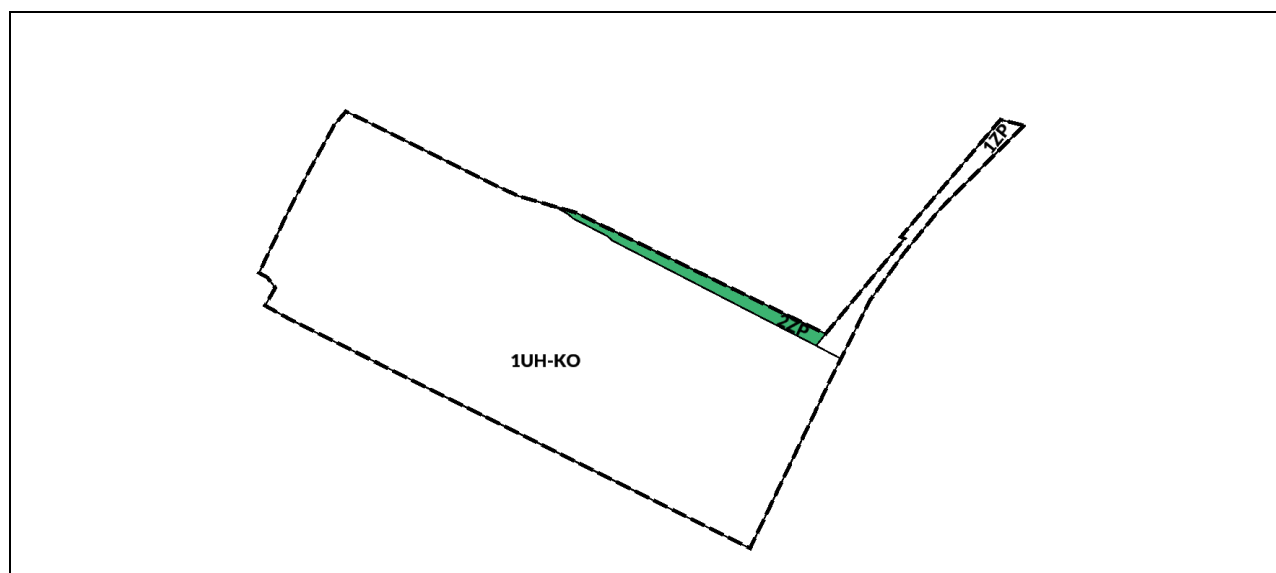
## **1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen**

Ze względu na specyfikę planu, na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się kosztów związanych z wykupem terenów pod inwestycje drogowe, wskutek uchwalenia planu miejscowego. Koniecznym będzie natomiast pozyskanie części nieruchomości, która została przeznaczona pod cel publiczny – park. W obowiązującym planie miejscowym tożsamy fragment przeznaczony jest pod drogę publiczną i również wskazywany był do wykupu.

**Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Plac Imbramowski”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>2ZP</b>	471	400	<b>188 400</b>
<b>Razem:</b>	<b>471</b>		<b>188 400</b>

**Rysunek 1. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Plac Imbramowski”**



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

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

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

Ze względu na specyfikę planu, na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nakładów na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej, wskutek uchwalenia planu miejscowego.

## 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, w ramach standardowo przyjmowanych projekcji czasowych wynoszących 10 lat, umiejscowiono prognozowane wydatki w drugim roku od wejścia planu miejscowego w życie. Jest to jednak bardzo umowne i elastyczne założenie.

**Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Plac Imbramowski”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1						0
2	188 400					-188 400
3						0
4						0
5						0
6						0
7						0
8						0
9						0
10						0
	<b>188 400</b>					<b>-188 400</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 188 tys. zł (Tabela 4). Wynika on z konieczności nabycia terenów pod zieleń. Tożsamy fragment przeznaczony był również do nabycia przez Gminę Kraków, w ramach opracowania projektu planu obszaru „Siewna”.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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