

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Kobierzyńska - Pychowicka**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 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 Barnaś  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Tadeusz Wielgus –  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP</b> .....	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	13
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	16
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	18
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>19</b>
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 .....	22
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b> .....	<b>23</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	23
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	24
<b>IV. PODSUMOWANIE</b> .....	<b>26</b>
1. Konkluzje .....	26
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	26

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kobierzyńska - Pychowicka”.....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”.....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	9
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 „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	21
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	22
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	24
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	24
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie budynków do wykupu pod drogi w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	24
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	25
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kobierzyńska - Pychowicka” .....	26

# 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 „Kobierzyńska - Pychowicka” 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 „Kobierzyńska - Pychowicka” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynierskie”**, II kwartał 2022 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

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

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

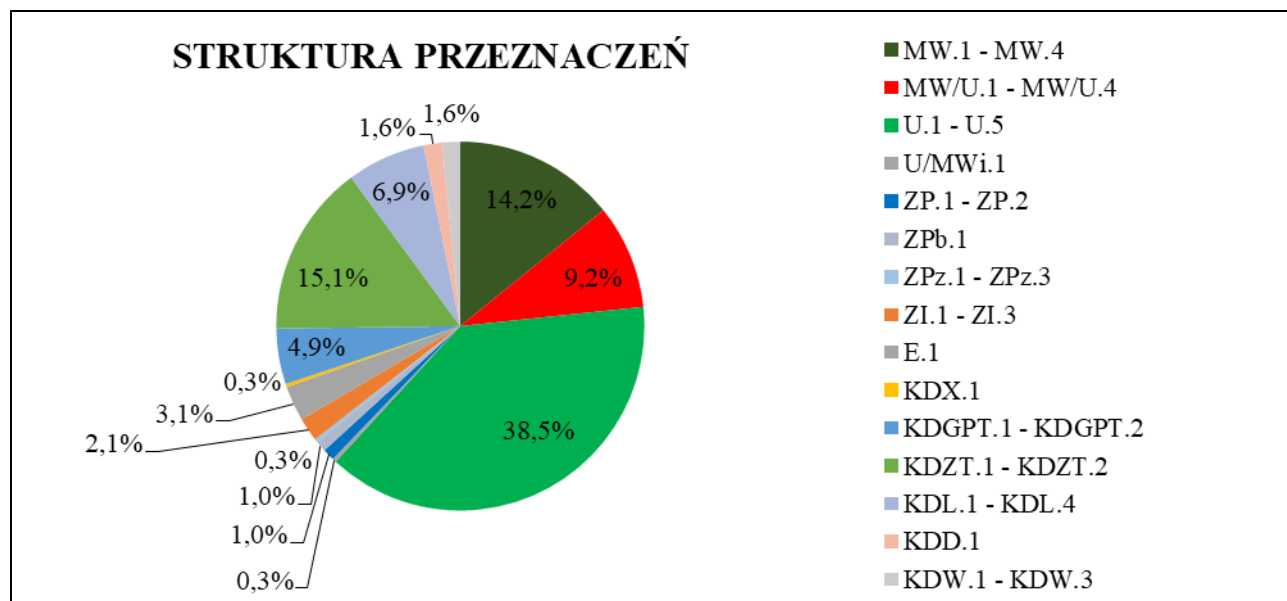
### ***4. Informacje dotyczące projektu planu***

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 24,0 ha, położony jest w Dzielnicy VIII Dębniki, w południowej części miasta i po południowej stronie Wisły. Granice obszaru analizowanego, obejmują swym zasięgiem fragmenty pięciu obrębów ewidencyjnych (7, 9, 11, 31 i 34) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Podgórze.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kobierzyńska - Pychowicka”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.4	3,41	14,18
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.4	2,20	9,15
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.5	9,26	38,52
Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	U/MWi.1	0,08	0,33
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park	ZP.1 - ZP.2	0,25	1,04
Teren zieleni urządzonej - pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1	0,23	0,96
Tereny zieleni urządzonej – pod publicznie dostępne skwery i zieleńce	ZPz.1 - ZPz.3	0,07	0,29
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń izolacyjną	ZI.1 - ZI.3	0,50	2,08
Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E.1	0,74	3,08
Teren ciągu pieszego i rowerowego	KDX.1	0,07	0,29
Tereny dróg publicznych - klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym	KDGPT.1 - KDGPT.2	1,17	4,87
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	3,63	15,10
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.4	1,66	6,91
Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej	KDD.1	0,39	1,62
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.3	0,38	1,58
		24,04	100,0

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”**





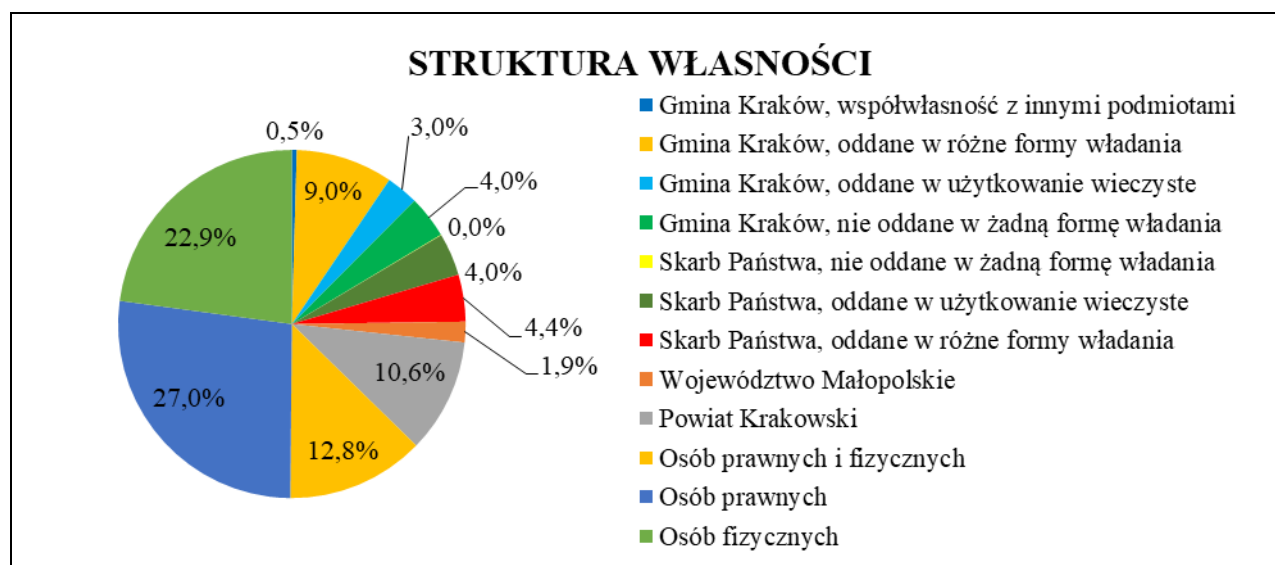
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,11	0,46
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	2,17	9,02
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,72	2,99
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,95	3,95
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,01	0,04
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,95	3,95
Skarb Państwa, oddane w różne formy władania	1,05	4,37
Województwo Małopolskie	0,46	1,91
Powiat Krakowski	2,55	10,60
Osób prawnych i fizycznych	3,09	12,85
Osób prawnych	6,49	26,99
Osób fizycznych	5,50	22,87
<b>Suma</b>	<b>24,05</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”**

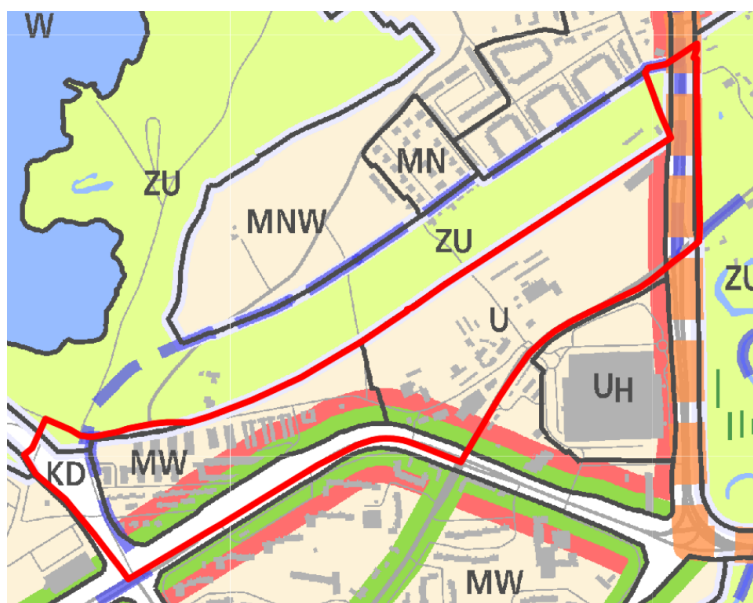


Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki w posiadaniu podmiotów takich jak osoby fizyczne i osoby prawne (63%), w tym większość terenów stanowi własność osób prawnych (27%). Znaczny udział w strukturze stanowią działki Gminy Kraków (16,41%), w tym większość stanowią działki oddane w różne formy władania (9%). Część działek stanowi własność Powiatu Krakowskiego (10,6%) i są to głównie działki drogowe.

<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 „Kobierzyńska - Pychowicka” znajduje się w przeważającej części w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 16 Ruczaj - Kobierzyn** oraz na fragmentach w granicy strukturalnych jednostkach urbanistycznych **nr 17 Zakrzówek – Pychowice** oraz **nr 5 Dębniaki**.



Plansza K1- Struktura przestrzenna

Projekt mpzp obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[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 nieurządzona).

**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, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** – Zieleni urządzona i nieurządzona, m.in. w formie parków, skwerów, zielenców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** – Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, 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 16]**

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;
- Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Kapelanka do utrzymania;
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Kapelanka do przekształceń w centrum handlowo-rozrywkowe;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską, (...).

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...), a dla działek lub ich części

- położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego (...) w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, (...)
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem, realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego min. 60%;
- W przypadku rezygnacji z realizacji Kanału Krakowskiego powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 60%;

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m(...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m;
- Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem w terenach zieleni urządzonej (ZU) realizowanych wraz z budową Kanału Krakowskiego lub w przypadku rezygnacji z jego budowy do 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych (...) w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego do 100%.

W zakresie środowiska kulturowego:

- Wskazane do zachowania odcinki historycznych traktów drożnych – w ciągu ul. Kobierzyńskiej i ul. Pychowickiej.
- Strefy ochrony konserwatorskiej:
  - Ochrony sylwety miasta – północno-wschodni fragment obszaru,
  - Ochrony i kształtowania krajobrazu – cały obszar objęty analizą,
- przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q<sub>0,1%</sub> (rzeka Wilga) – niewielki północny fragment obszaru;
- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej) – przy ul. Pychowickiej;
- Parki rzeczne;
- W północnej części granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny - obszar na północ od ul. Pychowickiej i Kobierzyńskiej znajduje się w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego ;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego – niewielki północny fragment obszaru;
- Korytarze ekologiczne – w obrębie ul. Kapelanka i wzdłuż północnej granicy obszaru;
- Obszary wymiany powietrza – cały obszar objęty analizą;

W zakresie komunikacji:

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):

- ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. południowa), (...) - w klasie G,
- ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. północna) - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
  - planowana linia metra (kierunek Kliny) z przystankami: 8 Pułku Ułanów/ Grota-Roweckiego, (...);
  - linia tramwajowa w ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (...),
  - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

W obszarze objętym analizą, ul. Kapelanka wskazana jest jako droga KDZ. Z kolei, trasy rowerowe – główne mają przebiegać wzdłuż ulic: Kapelanka i Gen. Stefana Grota-Roweckiego, natomiast trasy rowerowe – łącznikowe w ciągu ul. Kobierzyńskiej, ul. Norymberskiej i planowanej Trasy Pychowickiej.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Rezerwa terenu jako zieleni bez możliwości zabudowy w celu zabezpieczenia obszaru pod ewentualną realizację Kanału Krakowskiego – fragmentarycznie w północnej części jednostki;
- Ograniczenia wynikające z:
  - Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;
  - Lokalizacji istniejącego (...) Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN Ruczaj.

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%;
- Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

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

Obszar sporządzanego planu w 98,8% powierzchni nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 1,2% powierzchni obszaru (0,3 ha) obowiązują ustalenia miejscowego planu obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” - obszar 83 – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.

Pierwszy fragment niniejszego planu miejscowego zlokalizowany jest po zachodniej stronie przy ul. Norymberskiej i obejmuje fragment działki nr 493 obr. 7 Podgórze. Drugi fragment, położony we wschodniej części analizowanego obszaru, obejmuje fragment pomiędzy ul. Ceglarską i Kapelanka.



Fragmety obowiązującego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A (obszar 83)”, objęte granicami analizowanego obszaru.

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowych terenów następujące przeznaczenia:

- 83.ZI.1, 83.ZI.2 – Tereny zieleni izolacyjnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni izolacyjną

§ 41. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone symbolami: (...) 83.ZI.1, 83.ZI.2, (...), o podstawowym przeznaczeniu **pod zieleni izolacyjną**.

2. W zakresie sposobu kształtowania i zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5m;
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90% za wyjątkiem:
  - a) (...),
  - b) (...),
  - c) terenów (...), **83.ZI.1, 83.ZI.2: 80%**, a w przypadku realizacji Kanalu Krakowskiego: 60%.

3. Dopuszcza się zalesienia.

- 83.KDD.3 – Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 83.KDW.1 – Teren drogi wewnętrznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,

§ 14. 1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na rysunku planu, z uwzględnieniem parametrów typowych przekrojów jezdni (ilość jezdni x ilość pasów ruchu na jednej jezdni):

1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenia obszarów z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmuje drogi publiczne:

(...);

g) drogi klasy lokalnej w terenach:

- 83.KDL.1 – ul. Norymberska oraz ul. Pychowicka – 1x2,

(...);

2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:

(...),

at) 83.KDD.3 – ul. Ceglarska – 1x2,

(...);

3) w obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:

(...);

g) (...) 83.KDL.1, (...),

4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod (uwzględniono wyłącznie drogi, których co najmniej połowa pasa drogowego znajduje się w obszarze planu):

(...),

d) drogi klasy lokalnej w terenach:

- 83.KDL.1 - do 13 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 50 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie 83.KDD.1, (...),

e) drogi klasy dojazdowej w terenach:

- 83.KDD.3 – do 12 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 18 metrów położonego na styku ze wschodnią granicą obszaru nr 83,

(...);

5) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają:

(...),

b) tereny dróg wewnętrznych:

- 83.KDW.1 – fragment ul. Ceglarskiej,

(...).

**§ 50. 1. Wyznacza się Tereny Komunikacji, z podziałem na:**

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

(...),

g) klasy lokalnej, oznaczone symbolami: (...) 83.KDL.1, (...),

h) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: (...) 83.KDD.3, (...),

2) (...);

3) Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami:

(...), 83.KDW.1, (...);

4) (...).

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 oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;

2) zieleni towarzyszącej.

4. Tereny dróg wewnętrznych są przeznaczone pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.

5. Tereny ciągów pieszych przeznaczone są pod budowle do obsługi ruchu pieszego i rowerowego – wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.

6. W terenie 83.KDL.1 znajduje się kapliczka filarowa z 1902 r. zbudowana na kopczyku w miejscu cmentarza cholerycznego epidemii z 1893 r. u zbiegu ulic Norymberskiej, Pychowickiej i Wylom, objęta ochroną konserwatorską, ujęta w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu symbolem 83.E-1.

7. W odniesieniu do obiektu o którym mowa w ust. 6 ustala się:

1) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich;

2) dopuszczenie przeniesienia obiektu w ramach terenu 83.KDL.1 w przypadku nieuniknionej kolizji wynikającej z realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz w celu zapewnienia ekspozycji i dostępności.

Ponadto niewielki fragment sporządzanego planu jest objęty ustaleniami obowiązującego od 17 sierpnia 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ujście Wilgi”, przyjętego uchwałą Nr CXIII/1127/06 Rady Miasta Krakowa z 21 czerwca 2006 r. (Dz. U. z 17 lipca 2006 r., poz. 2639).

W granicach przedmiotowego opracowania znajdują się niewielkie fragmenty terenów, które w ww. planie mają wskazane następujące przeznaczenia:

- 23W - tereny wód otwartych,

- 17ZPw - tereny zieleni publicznej w międzywalu projektowanego Kanału Krakowskiego oraz nowego ujścia rzeki Wilgi.

**§ 14. 1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej w międzywalu projektowanego Kanału Krakowskiego oraz nowego ujścia rzeki Wilgi oznaczając je na rysunku planu symbolem ZPw.**

1. Dla terenów (...), 17 ZPw, (...) ustala się:

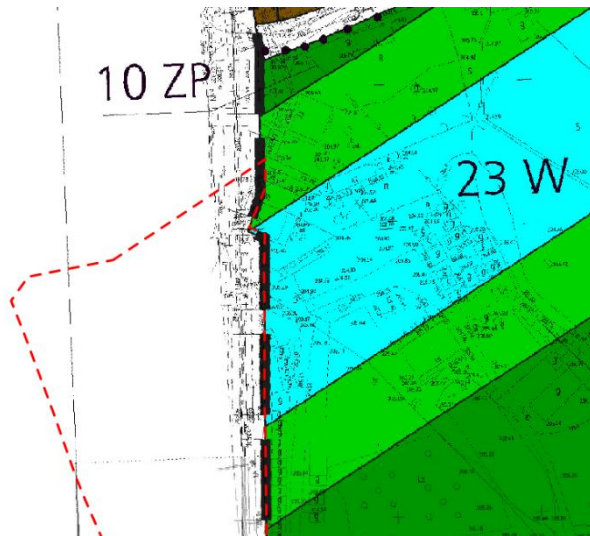
1/ przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wyłącznie trawiasta;

- 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) (...),
  - b) (...),
  - c) ciągi piesze,
  - d) elementy związane z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi;
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wprowadzania drzewostanu i zakrzewień w obszar międzywala,
  - b) realizacja zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
  - c) szerokość rezerwy terenów pod obwałowania po 30 m (dotyczy (...), 17 ZPw, (...)),
  - d) możliwość wprowadzenia ciągów spacerowych w koronie wałów,
  - e) istniejącą zabudowę przeznacza się do utrzymania do czasu realizacji Kanału Krakowskiego. (...),
  - f) spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale III (przyj. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej).

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny wód otwartych obejmujące Kanał Krakowski, rzekę Wilgę, stawy w dolinie Wilgi oraz fosę wokół fortu oznaczając je na rysunku planu symbolem W.

2. Dla terenów (...), 23W wód Kanału Krakowskiego ustala się:

- 1/ przeznaczenie podstawowe: tereny wód otwartych z urządzeniami hydrotechnicznymi;
- 2/ przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z żeglugą;
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
  - a) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w dostosowaniu do przepisów odrębnych,
  - b) istniejącą zabudowę przeznacza się do czasowego utrzymania do momentu realizacji Kanału Krakowskiego; (...),
  - c) spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale III (przyj. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej).
- 4/ do 6/ (...).



Fragm. obowiązu. mpzp obszaru "Ujście Wilgi" z naniesionymi granicami sporządz. mpzp.

## 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. 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.





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

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

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

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

- 1/ zielen parkową,
- 2/ zielen izolacyjną,
- 3/ skwery i zieleńce,
- 4/ ogrody botaniczne i zoologiczne,
- 5/ zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- 6/ cmentarze.

**"Obszar Urzędzeń Infrastruktury Technicznej" - (Obszar IT)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1/ urzędnia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- 2/ urzędnia elektroenergetyczne, energetyki ciepłej, gazownictwa i telekomunikacji,
- 3/ urzędnia gospodarki komunalnej,
- 4/ składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).

**"Obszar Wód Otwartych" - (Obszar W)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, ciekii wodne i ich otoczenie

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

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

## **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 9, 11, 30, 31, 32, 33 i 34 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

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 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.

**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 „Kobierzyńska - Pychowicka”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.1	2 309	3,7	0,7	5 980	28,31	169 303
U.2	30 007	3,7	0,7	77 718	28,31	2 200 200
U.3	17 155	3,7	0,7	44 431	28,31	1 257 854
U.4	2 626	3,7	0,7	6 801	28,31	192 546
MW/U.1	6 456	2,4	0,7	8 677	0,98	8 503
				2 169	28,31	61 411
MW.1	2 437	2,0	0,7	3 412	0,98	3 344
<b>Razem</b>	<b>60 990</b>			<b>149 189</b>		<b>3 893 161</b>

## 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

**Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.2	2 143	900	1 928 700
U.3	204	900	183 600
<b>Razem:</b>	<b>2 347</b>		<b>2 112 300</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 2,1 mln zł.

## 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 „Kobierzyńska - Pychowicka”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” 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 inicjator może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,8 ha pod drogi publiczne oraz 0,03 ha pod zieleń, a także do wykupu budynku pod drogę. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 5,9 mln zł.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>KDGPT.1</b>	3 613	650	<b>2 348 450</b>
<b>KDZT.1</b>	849	650	<b>551 850</b>
<b>KDZT.2</b>	208	650	<b>135 200</b>
<b>KDL.1</b>	1 508	650	<b>980 200</b>
<b>KDL.2</b>	953	650	<b>619 450</b>
<b>KDL.3</b>	217	650	<b>141 050</b>
<b>KDD.1</b>	690	650	<b>448 500</b>
<b>Razem:</b>	<b>8 038</b>		<b>5 224 700</b>

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>ZP.1</b>	322	400	<b>128 800</b>
<b>Razem:</b>	<b>322</b>		<b>128 800</b>

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie budynków do wykupu pod drogi w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”**

Przeznaczenie	Wartość całkowita [zł]
KDZT.1	500 000
<b>Razem</b>	<b>500 000</b>

<b>Suma:</b>	<b>5 853 500</b>
--------------	------------------

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka” 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 inżynierskie – 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 20%.



**Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”**

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDD.1</b>	2112-311	375	412,8	<b>154 800</b>
					<b>154 800</b>

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDZT.1</b>	2112-531	725	296	<b>214 890</b>
2	<b>KDZT.2</b>		725		<b>214 890</b>
3	<b>KDL.2</b>		1 165		<b>345 306</b>
4	<b>KDL.3</b>		75		<b>22 230</b>
5	<b>KDD.1</b>		450		<b>133 380</b>
					<b>930 696</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDD.1</b>	2112-826	190	263	<b>49 932</b>
					<b>49 932</b>

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDGPT.2</b>	2112-815	520	1 943	<b>1 010 256</b>
2	<b>KDD.1</b>		190		<b>369 132</b>
					<b>1 379 388</b>

<b>SUMA</b>	<b>2 514 816</b>
-------------	------------------

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, 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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kobierzyńska - Pychowicka”**

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	975 583					-975 583
2	975 583				1 056 150	80 567
3	975 583	502 963			1 056 150	-422 397
4	975 583	502 963				-1 478 547
5	975 583	502 963		778 632		-699 914
6	975 583	502 963		1 167 948		-310 598
7		502 963		1 946 580		1 443 617
8				3 893 161		3 893 161
9				3 893 161		3 893 161
10				3 893 161		3 893 161
	<b>5 853 500</b>	<b>2 514 816</b>	<b>0</b>	<b>15 572 642</b>	<b>2 112 300</b>	<b>9 316 626</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 9,3 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to wpływami z podatku od nieruchomości.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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