

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Kampus UJ - Zalesie**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2024 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Monika Fościak, Jacek Burnóg
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.....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	9
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	11
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	14
II. USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	15
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	16
4. Podatek od nieruchomości.....	16
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	17
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	18
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	19
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	19
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	20
IV. PODSUMOWANIE.....	21
1. Konkluzje.....	21
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	21

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kampus UJ - Zalesie”.....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kampus UJ - Zalesie”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie”	8
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie”	9
Tabela 3. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie”	20

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 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 CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2023 r. poz. 7421)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie” 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 zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód”**

Uchwała nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.
5. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie”- 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 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

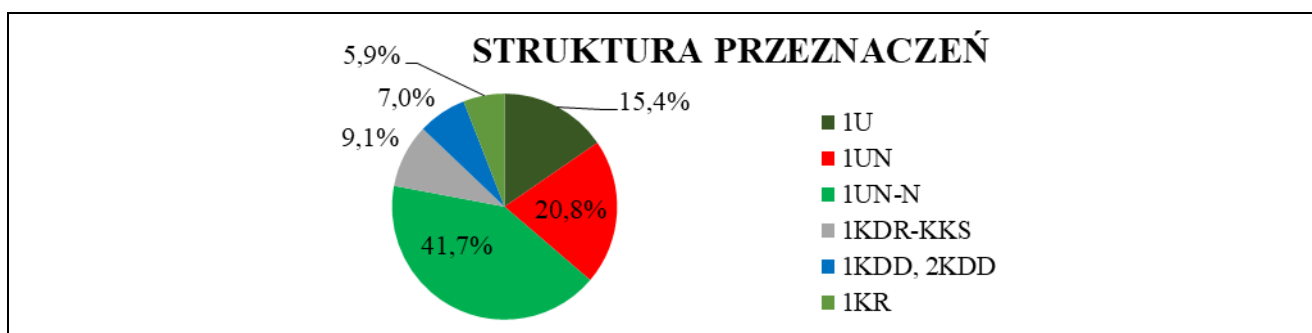
Obszar opracowania położony jest w południowo-zachodniej części Krakowa – w odległości około 5 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni ok. 16,3 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy VIII Dębinki na terenie obrębu 35 jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Obszar sporządzanego planu miejscowego, obejmuje zabudowę Jagiellońskiego Centrum Innowacji tworzącą *Life Science Park*, Spółki Epol Holding, Bibliotekę Główną Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II oraz budynek badawczy Uniwersytetu Jagiellońskiego – Narodowe Centrum Promieniowania Synchrotronowego Solaris. Znaczna część obszaru planu to tereny niezainwestowane, stanowiące zieleń nieurządzoną. Teren sukcesywnie zabudowywany jest obiektami o tożsamych funkcjach.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kampus UJ - Zalesie”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy usługowej	1U	2,52	15,4
Teren usług nauki	1UN	3,40	20,8
Teren usług nauki lub niesklasyfikowany	1UN-N	6,81	41,7
Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub komunikacji szynowej	1KDR-KKS	1,49	9,1
Tereny dróg dojazdowych	1KDD, 2KDD	1,14	7,0
Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1KR	0,97	5,9
		16,33	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kampus UJ - Zalesie”



5. Struktura własności

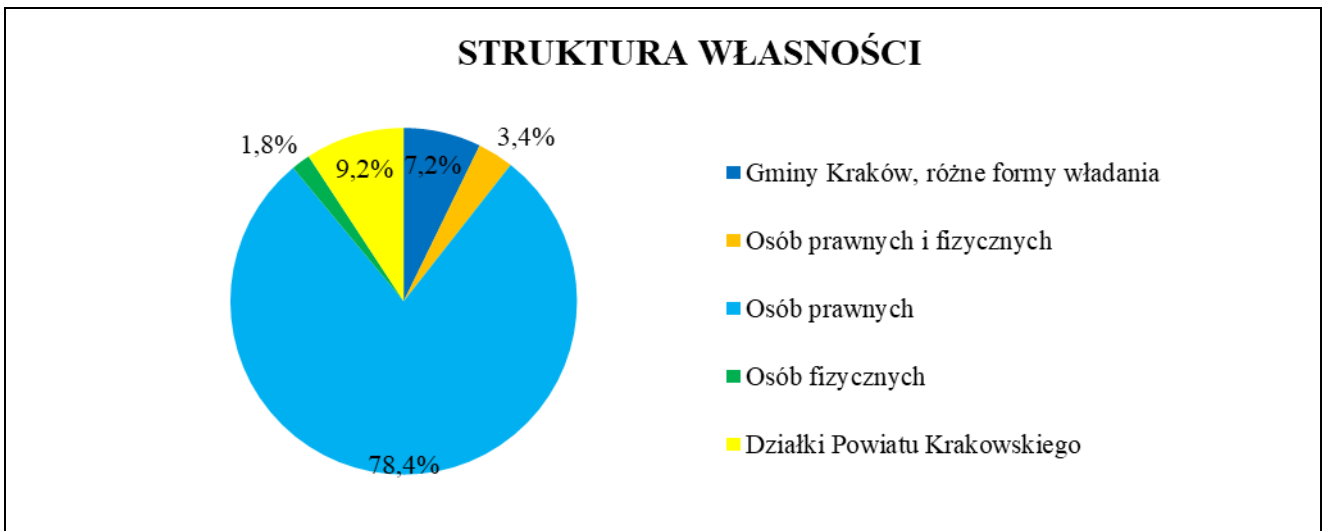
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie” przedstawia poniższa tabela. W obszarze opracowania największa powierzchnia gruntów należy do osób prawnych – 78,37 %. Gmina Kraków jest właścicielem 7,21 % gruntów, które oddane są w różne formy władania, a także jako Powiat Kraków (grodzki) posiada 9,24 % terenu (stanowiącego drogę powiatową - ul. M. Bobrzyńskiego). Działki osób prawnych i fizycznych to 3,39 %. Najmniejszy odsetek gruntów – 1,79 %, stanowi własność osób fizycznych.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, różne formy władania	1,18	7,2
Osób prawnych i fizycznych	0,55	3,4
Osób prawnych	12,80	78,4
Osób fizycznych	0,29	1,8
Działki Powiatu Krakowskiego	1,51	9,2
Suma	16,33	100

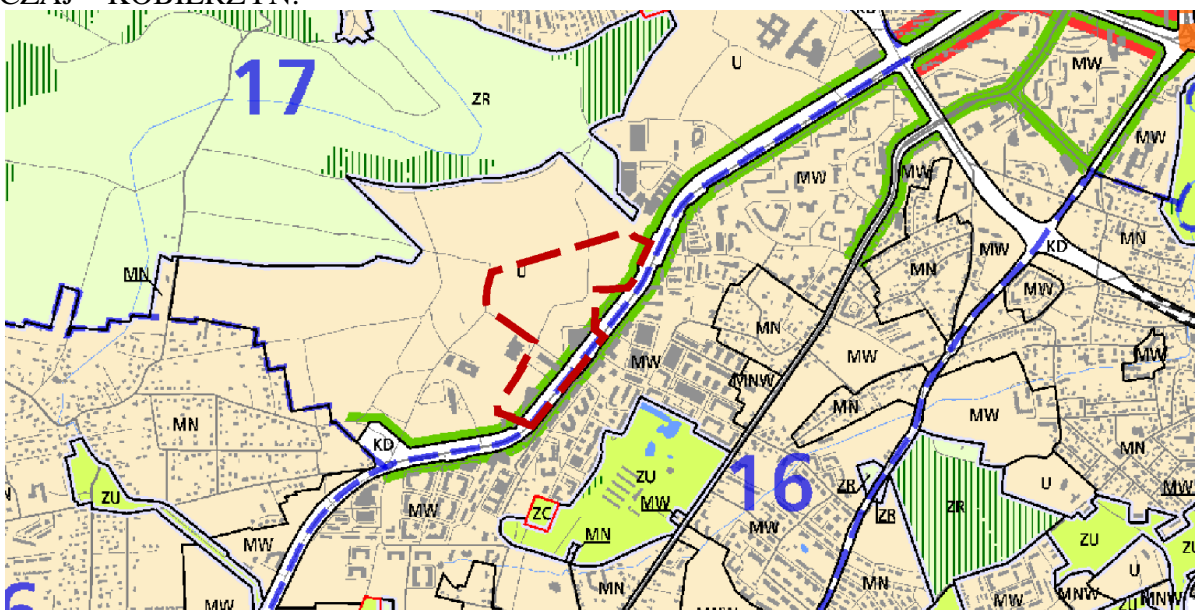
¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie”



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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kampus UJ - Zalesie” jest położony w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 17 - ZAKRZÓWEK-PYCHOWICE. Niewielka część obszaru planu (część pasa drogowego ul. Bobrzyńskiego) znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 16 – RUCZAJ – KOBIERZYN.



Fragment planszy K1 Studium – struktura przestrzenna – z granicą analizowanego obszaru

Obszar objęty granicami sporządzanego planu znajduje się w Obszarze D – Zachodni klin zieleni – położonym po obu brzegach rzeki Wisły, będącej częścią Jurajskich Parków Krajobrazowych i „rozcinającej” Obszar C (III Pierścień miejski).

Obszar sporządzanego planu według ustaleń Studium zawiera się w następujących kategoriach

U – Tereny usług

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

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, 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.

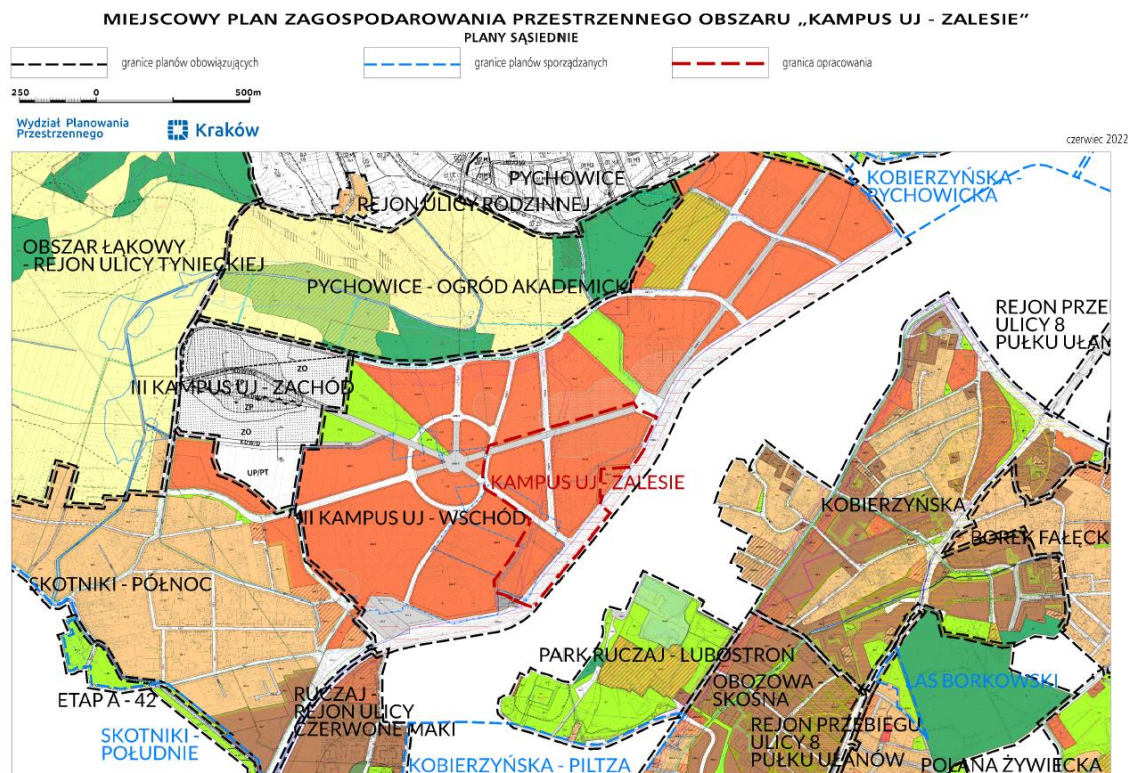
[Wytyczne z KARTY JEDNOSTKI 17]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zespół zabudowy III Kampusu Uniwersytetu Jagiellońskiego do utrzymania, rozbudowy i uzupełnień innymi funkcjami usługowymi, lokalizowanymi wokół przestrzeni publicznych w formie placów, ciągów pieszych i dróg, z towarzyszącą zielenią; ▪ (...); ▪ Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez (...) ul. Michała Bobrzyńskiego.
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ Tereny usług (U); ▪ (...); ▪ Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej; ▪ (...); ▪ Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; ▪ (...).
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (...); ▪ Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) do 13m, (...) a w obszarze III Kampusu UJ do 25m; ▪ (...).
środowisko kulturowe	<p>Jednostka o wybitnych walorach krajobrazowych. (...)</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ (...) ▪ Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje całość jednostki, – (...)

	<ul style="list-style-type: none"> – w jednostce występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz widoków Starego Miasta, – przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi; ▪ Nadzoru archeologicznego <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje duże fragmenty jednostki;(…). <p>Wskazania dla wybranych elementów:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ (...) ▪ Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych; ▪ (...)
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej); ▪ (...); ▪ Siedliska chronione; ▪ (...).
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> – (...), – (...) ul. Michała Bobrzyńskiego– w klasie G, – (...); ▪ Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> – linia tramwajowa w (...)ul. Michała Bobrzyńskiego, – (...)
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; ▪ (...) ▪ Południowa część jednostki – planowana budowa i rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego; (...)

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Cały obszar sporządzanego planu „Kampus UJ – Zalesie” objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód” (Uchwała nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "III Kampus UJ - wschód" z późniejszymi zmianami. Obwieszczenie Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2013 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego - ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 22 listopada 2013 r., poz. 6864).



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód” znajdujący się w granicach sporządzanego planu obszaru „Kampus UJ – Zalesie” wyznacza następujące przeznaczenia terenów: **Un.8, Un.9, Upt.3** oraz **KDG.1, KDD.3, KDD.4, KDW.5**.

Ustalenia szczegółowe dla Terenów znajdujących się w granicach sporządzanego planu „Kampus UJ – Zalesie”:

§ 24.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami **Un.1, Un.2, Un.3, Un.4, Un.5, Un.6, Un.7, Un.8, Un.9** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty użyteczności publicznej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1/ funkcji usługowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, z wyłączeniem:
 - a/ usług oświaty, za wyjątkiem przedszkoli,
 - b/ szpitali;
 - 2/ budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie w terenach oznaczonych symbolami **Un.6, Un.7**.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania dopuszcza się lokalizację elementów niezbędnych dla urządzenia i funkcjonowania terenu, takich jak: urządzenia budowlane, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, trasy rowerowe, dojścia piesze i dojrzdy niewyznaczone na Rysunku Planu, zieleń, obiekty małej architektury.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1/ możliwość lokalizacji funkcji usługowych wymienionych w ust. 2 pkt 1 jako wbudowane jedynie w parterach budynków;
 - 2/ możliwość lokalizacji budynków wymienionych w ust. 2 pkt 2 jako wolnostojące w pasie o szerokości 100 m wzdłuż **Terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDL.1**;
 - (...)
 - 10/ dla terenu oznaczonego symbolem **Un.8**:
 - a/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 30 %,
 - b/ maksymalną bezwzględną wysokość zabudowy – 238 m n.p.m.,
 - c/ minimalną bezwzględną wysokość zabudowy – 230 m n.p.m.,
 - d/ maksymalną wysokość zabudowy – 22 m,

- e/ wskaźnik intensywności zabudowy – **0,3 - 2,5**;
- 11/ dla terenu oznaczonego symbolem **Un.9**:
 - a/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **30%**,
 - b/ maksymalną bezwzględną wysokość zabudowy – **239 m n.p.m.**,
 - c/ minimalną bezwzględną wysokość zabudowy – **231 m n.p.m.**,
 - d/ maksymalną wysokość zabudowy – **21 m**,
 - e/ wskaźnik intensywności zabudowy – **0,3 - 2,5**.

§ 28.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami **Upt.1, Upt.2, Upt.3, Upt.4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową parku technologicznego taką jak:
 - 1/ centra technologiczne;
 - 2/ obiekty naukowe – laboratoryjne i doświadczalne;
 - 3/ inkubatory przedsiębiorczości;
 - 4/ obiekty biurowe;
 - 5/ obiekty produkcyjne wysokich technologii;
 - 6/ usługi wysokich technologii.
 2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji innych funkcji usługowych w tym usług turystyczno – hotelowych, z wyłączeniem:
 - 1/ usług oświaty, za wyjątkiem przedszkoli;
 - 2/ szpitali.
 3. W zakresie sposobu zagospodarowania dopuszcza się lokalizację elementów niezbędnych dla urzędzenia i funkcjonowania terenu, takich jak: urzędzenia budowlane, sieci, urzędzenia i obiekty infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, trasy rowerowe, dojścia piesze i dojazdy niewyznaczone na Rysunku Planu, zieleń, obiekty małej architektury.
 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się
 - 1/ możliwość lokalizacji funkcji usługowych wymienionych w ust. 2 jako wbudowane w budynki, maksymalnie do **30%** powierzchni całkowitej budynku;
- (...)
- 4/ dla terenu oznaczonego symbolem **Upt.3**:
 - a/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **30%**,
 - b/ maksymalną bezwzględną wysokość zabudowy – **246,50 m n.p.m.**,
 - c/ minimalną bezwzględną wysokość zabudowy – **238,50 m n.p.m.**,
 - d/ maksymalną wysokość zabudowy – **25,5 m**,
 - e/ wskaźnik intensywności zabudowy – **0,5 - 3,5**;

§ 36.

1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu na:
 - 1/ tereny dróg publicznych:
 - a/ drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP.1**,
 - b/ drogę klasy głównej – **KDG.1**,
 - c/ drogę klasy zbiorczej – **KDZ.1**,
 - d/ drogę klasy lokalnej – **KDL.1**,
 - e/ drogi klasy dojazdowej – **KDD.1 - KDD.8**;
 - 2/ tereny dróg wewnętrznych – **KDW.1 - KDW.6**.
2. Dla poszczególnych terenów dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, wyznaczonych na Rysunku Planu.
3. 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, trasy rowerowe. W terenie **KDG.1** przeznaczenie obejmuje ponadto budowle i urządzenia tramwajowe.
4. W terenie **KDZ.1** jest dopuszczona budowa trasy tramwajowej wraz z jej wyposażeniem.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1/ sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;

2/ obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;

3/ zieleni towarzyszącej.

6. Tereny dróg wewnętrznych przeznaczone są pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji użytkowej i kompozycji - w zakresie obsługi ruchu pieszych i pojazdów, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tych terenów uwzględnia ponadto umieszczanie w nich: sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogą oraz obiektów i urządzeń małej architektury, tras rowerowych.
7. Dla realizacji zabudowy, o której mowa w § 26 ust. 3 pkt 6 dopuszcza się usytuowanie elementów konstrukcyjnych budynku w liniach rozgraniczających terenu dróg wewnętrznych **KDW.5**, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich gabarytów przejazdu po drodze wewnętrznej, nie mniej niż 5 m wysokości w świetle liczonej od poziomu terenu.
8. Dopuszcza się możliwość lokalizacji placu na zakończeniu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.1**, w kierunku wyznaczonej osi widokowej na Wawel.

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 7, 34, 35, 38, 41, 42 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 2023. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. 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 projektu 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 nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 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 - 1,34 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,20 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 - 6,66 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 r. poz. 485, z 2023 r. poz. 28, 1688) 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 - 4,39 zł od 1 m² powierzchni,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,40 zł od 1 m² powierzchni,
- h) pozostałych - 0,71 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 33,10 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. Małopolskiego 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 - 15,50 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 - 4,96 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) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- i) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 9,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- j) *pozostałych - 11,17 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 - 0,01 % 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,*
- d) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 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 projektu planu, wskutek uchwalenia planu miejscowego nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem podatków od budynków. Uczelnie wyższe zwolnione są z podatku od nieruchomości.

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.

Na obszarze objętym projektem planu wskutek uchwalenia planu miejscowego, nie prognozuje się dochodów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny.

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 „Kampus UJ – Zalesie” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływ do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- 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 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 przeznaczonych 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.

Ze względu na specyfikę projektu planu wskutek uchwalenia planu miejscowego, nie prognozuje się wydatków związanych z wykupem terenów pod inwestycje drogowe i zieleni.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – II kwartał 2022 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 25%.

Tabela 3. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kampus UJ - Zalesie”

Jezdnie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-111	1 800	481	866 250
2	2KDD		420		202 125
					1 068 375

Chodniki:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-531	120	309	37 050
2	2KDD		1 200		370 500
					407 550

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-826	60	274	16 418
2	2KDD		300		82 088
					98 505

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-815	60	2 024	121 425
2	2KDD		350		708 313
					829 738

Obiekty inżynierskie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	2KDD	2112-914	36	5 879	211 635
					211 635

suma	2 615 803
-------------	------------------

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.

Ze względu na specyfikę projektu planu, w zestawieniu ujęte zostały tylko wydatki związane z wykonaniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nieruchomości wyznaczone pod układ drogowy publiczny stanowią już własność Gminy Kraków. W związku z powyższym ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków wynosi ok 2,6 mln zł.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Ze względu na specyfikę projektu planu i występujących następstw finansowych, nie wskazuje się zaleceń z tego tytułu.