

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Rogatka Warszawska**”

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 Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Karpińska Urszula –
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	13
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	15
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	16
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	17
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	17
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	18
4. Podatek od nieruchomości	18
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	20
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	20
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	21
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	22
IV. PODSUMOWANIE	23
1. Konkluzje	23
2. Zalecenia wynikające z prognozy	23

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rogatka Warszawska”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rogatka Warszawska”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”	18
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”	20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”	22
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rogatka Warszawska”	23

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 2023 r. 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 2022 r. 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 „Rogatka Warszawska” 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 „Rogatka Warszawska” – 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 wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w ścisłym centrum Krakowa, niecałe 2 km na północ od Rynku Głównego, w Dzielnicy I Stare Miasto. **Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 7,37 ha.**

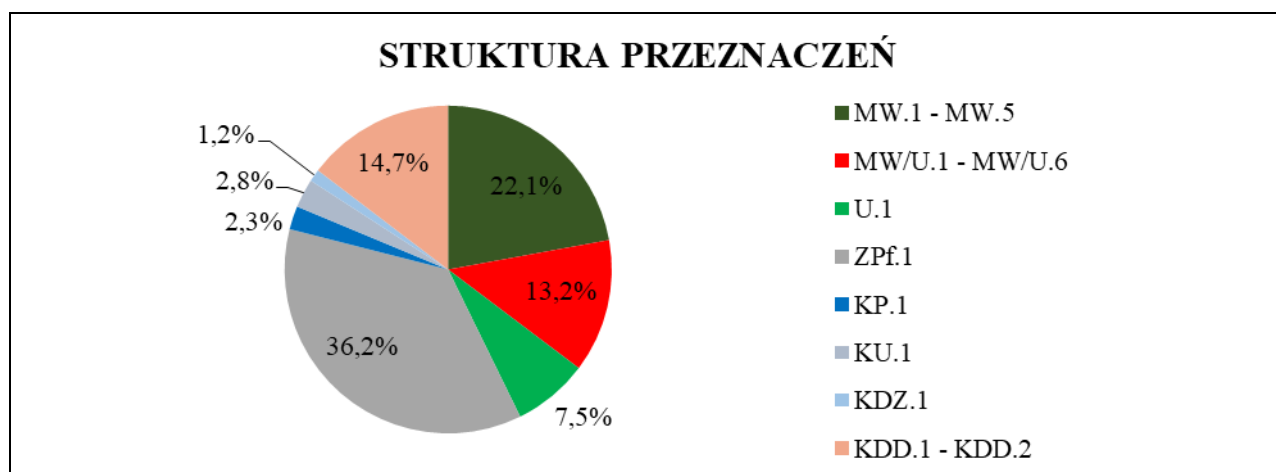
Granice obszaru wyznaczają:

- od północy: tereny kolejowe związane z linią nr 100 Kraków Mydlniki – Gaj (tzw. mała obwodowa);
- od wschodu: korytarz drogowy alei 29 Listopada;
- od południa: ulica Kamienna oraz północna granica działki 94 obr. 7 Śródmieście;
- od zachodu: tereny kolejowe związane z linią nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rogatka Warszawska”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.5	1,63	22,12
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.6	0,97	13,16
Teren zabudowy usługowej	U.1	0,55	7,46
Teren zieleni fortecznej	ZPř.1	2,67	36,23
Teren placu	KP.1	0,17	2,31
Teren obsługi i urzędzeń komunikacyjnych	KU.1	0,21	2,85
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	0,09	1,22
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.2	1,08	14,65
		7,37	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rogatka Warszawska”



5. Struktura własności

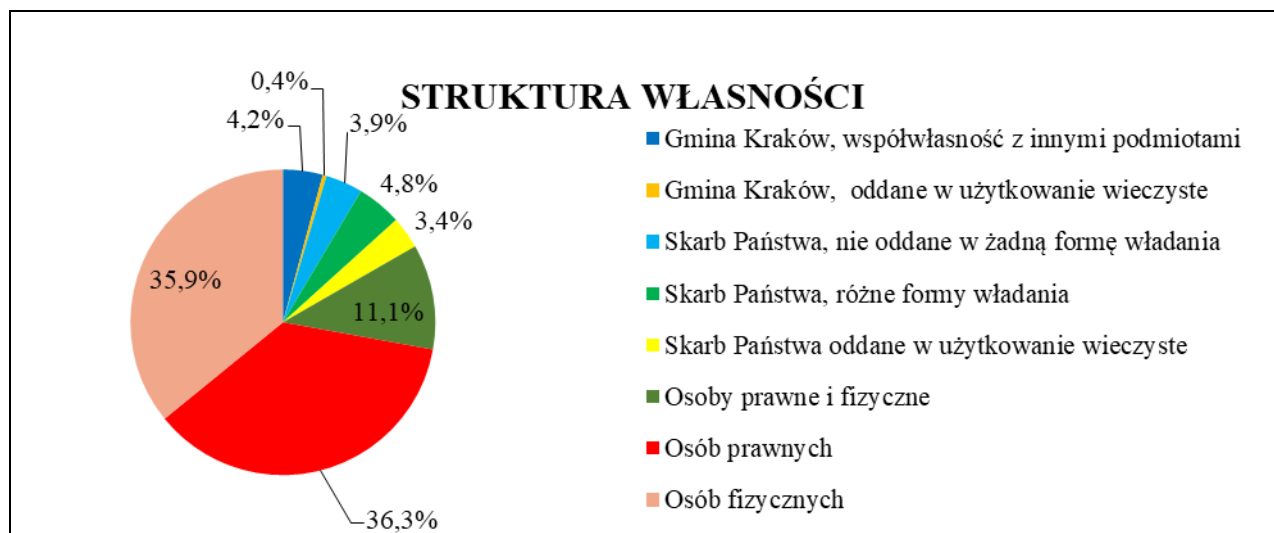
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska” przedstawia poniższa tabela.

W obszarze objętym projektem planu największą powierzchnię – prawie 2,7 ha (ponad 36% powierzchni terenu) zajmują działki należące do osób prawnych. Są to głównie działki w rejonie fortu. Do osób fizycznych należą działki o łącznej powierzchni 2,64 ha, co odpowiada ok. 35 % powierzchni obszaru. Działki Skarbu Państwa stanowią ok. 12 %. Najmniejszą powierzchnię zajmują działki będące własnością Gminy Kraków (ok. 4,6%) i są to działki, które Gmina ma na współwłasność z innymi podmiotami oraz działki oddane w użytkowanie wieczyste.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,31	4,21
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,03	0,41
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,29	3,94
Skarb Państwa, różne formy władania	0,35	4,76
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	0,25	3,40
Osoby prawne i fizyczne	0,82	11,14
Osób prawnych	2,67	36,28
Osób fizycznych	2,64	35,87
Suma	7,36	100,0

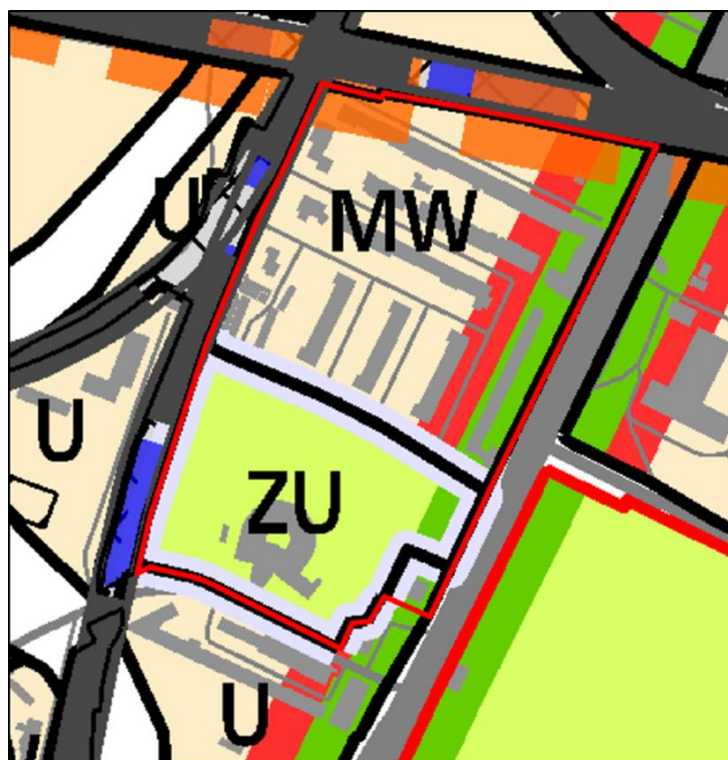
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”



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 „Rogatka Warszawska” znajduje się w **strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 9 Cmentarz Rakowicki**.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków



Plansza K1- Struktura przestrzenna

Projekt mpzp obszaru „Rogatka Warszawska” 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 nieurzadzona).

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń 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.

U – Tereny usług

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

Funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzona i nieurządzona 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.

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
Istniejący cmentarz Rakowicki do uzupełnień i ochrony jako nekropolia o znaczeniu ponadlokalnym; Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym do przekształceń i uzupełnień; Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień; Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej.	
funkcja terenu	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej (MW):</u> Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); <u>Tereny usług (U):</u> Tereny cmentarzy (ZC); <u>Tereny zieleni urządzonej (ZU):</u> Tereny kolejowe (KK); Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<u>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej;</u> Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej; Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż al. 29 Listopada min. 20%; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; <u>Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 70%.</u>

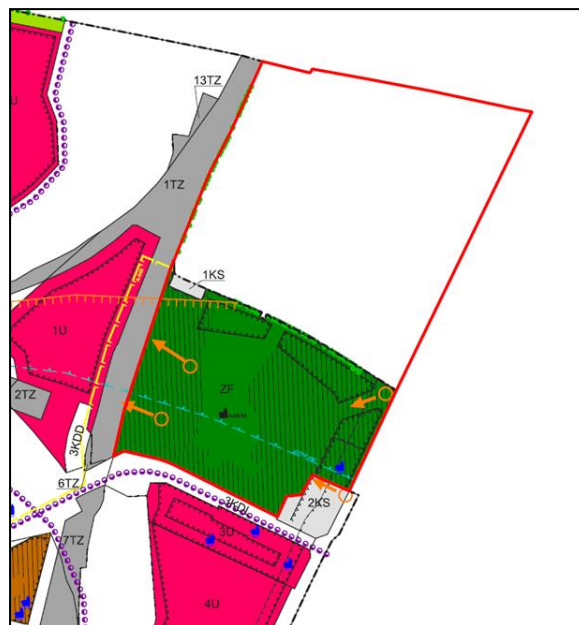
wskaźniki zabudowy	<p>Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20m; Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20m; Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, a wzdłuż ul. Rakowickiej do 11m; <u>Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż al. 29 Listopada do 100%.</u></p>
środowisko kulturowe	<p>Jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Kleparza. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków: fort „Luneta Warszawska” oraz południowa część Cmentarza Rakowickiego. Strefy ochrony konserwatorskiej: 1. Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO: obejmuje jednostkę, z wyjątkiem części po ptn. stronie ulic Księdza Biskupa Jana Prandoty i Rogatka; 2. Ochrony wartości kulturowych: obejmuje jednostkę, z wyjątkiem fragmentu w ptn.-zach. części; 3. Ochrony sylwety Miasta: obejmuje całość jednostki; 4. Ochrony i kształtowania krajobrazu: obejmuje całość jednostki; 5. Nadzoru archeologicznego: obejmuje całość jednostki. Wskazania dla wybranych elementów: Cmentarz Rakowicki – zachowanie układu urbanistycznego; <u>Fort „Luneta Warszawska” – ochrona i poszukiwanie funkcji z uwzględnieniem miejsca pamięci narodowej;</u> <u>Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)</u> <u>ul. Kamienna 16 - fort „Luneta Warszawska”, więzienie gestapo w okresie okupacji niemieckiej, więzienie UB w okresie stalinizmu, do 1950 r.</u></p>
środowisko przyrodnicze	<p>Enklawy zieleni – obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej); Parki rzeczne (fragmentarycznie); Obszary wymiany powietrza (fragmentarycznie); Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie; Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie; Przez jednostkę przebiega orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450; Korytarz ekologiczny rzeki Prądnik (Białucha); Strefa kształtowania systemu przyrodniczego.</p>
komunikacja	<p>Drogi układu podstawowego i lokalne: al. 29 Listopada – w klasie Z, ul. Rakowicka – w klasie L; Transport zbiorowy: linia tramwajowa w ul. Rakowickiej, linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas; <u>Otoczenie strefy ograniczonego parkowania; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.</u></p>

infrastruktura	<p>Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; Obszar wymagający budowy lub rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego – północno-zachodnia część jednostki; Niewielki fragment zachodniej części jednostki zlokalizowany w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej; Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wskazane do skablowania; Planowane poszerzenie cmentarza Rakowickiego w rejonie al. 29 Listopada; Ograniczenia wynikające z: Przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych; Lokalizacji cmentarza Rakowickiego.</p>		
BILANS TERENU			
szczegółowy	MW	4.67	6.61
	UM	5.69	8.05
	U	3.06	4.34
	ZC	42.69	60.39
	ZU	7.31	10.34
	KK	1.98	2.80
	KD	5.29	7.48
		70.69 ha	100 %

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Dla południowej części obszaru planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec - Południe” przyjętego uchwałą nr LII/688/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r.

Jednym z celów planu miejscowego, wymienionych w § 3 planu jest ochrona Fortu „Luneta Warszawska” i jego otoczenia.



Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec - Południe”.

W Rozdziale III „Przeznaczenie terenów i warunki ich zagospodarowania – ustalenia szczegółowe” w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono zasady zagospodarowania przedmiotowego terenu w § 30:

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI FORTECZNEJ (ZF)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest założenie forteczne Fortu nr 12 „Luneta Warszawska”, obejmujące istniejącą zabudowę wraz z zielenią i formami ziemnych fortyfikacji, z możliwością adaptacji budynków do celów, o których mowa w ust.5 pkt 3.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo – usługowej, na warunkach określonych w ust. 5;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) nie wyznaczonych na rysunku planu dośń pieszych oraz ciągów pieszych;
 - 4) naziemnych i podziemnych miejsc postojowych, zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
 - 5) lokalizacji nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy i ich adaptacji do nowych funkcji obiektów fortu.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) nakaz prowadzenia działań zmierzających do uczynienia i odtworzenia pierwotnego charakteru fortu, poprzez prowadzenie kompleksowych działań w zakresie zagospodarowania, w tym elementów kubaturowych jak i ziemnych, wraz z otaczającą zielenią;
 - 2) nakaz zachowania i pielęgnacji fragmentów drzewostanu stanowiącego pozostałość dawnej kompozycji zieleni fortecznej oraz rekompozycji układu zieleni wysokiej i niskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się adaptację zabudowań Fortu nr 12 „Luneta Warszawska” wraz z ich nadbudową, przebudową i rozbudową pod warunkiem zachowania ich historycznych gabarytów i historycznych profili dachów; dopuszcza się również wykorzystanie ich dla lokalizacji usług (w zakresie, który pozwoli na zachowanie pierwotnego charakteru budowli obronnej) muzealnych, hotelarstwa, biurowych, gastronomii lub administracji lub innych celów niesprzecznych z uwarunkowaniami ochrony zabytkowych i krajobrazowych cech XIX – wiecznego fortu, z uwzględnieniem zapisów z § 11;
 - 4) zachowanie proporcji, aby powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 30% terenu inwestycji;
 - 5) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 75%;
 - 6) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 25%;
 - 7) należy stosować dachy płaskie, z możliwością zastosowania uskoków i tarasów;
 - 8) zamierzenia inwestycyjne, o których mowa ust. 3 pkt 1, powodujące przekształcenia fortu i jego otoczenia muszą być prowadzone w sposób, który zachowa jego najcenniejsze wartości, w szczególności jego autentyzm;
 - 9) dopuszcza się przekształcenia umocnień ziemnych przy zachowaniu wymogu częściowej rekonstrukcji pierwotnej formy umocnień, tj. fosy i wałów z poprzecznikami na wale głównym;
 - 10) w części wschodniej i północnej terenu oznaczonego symbolem ZF (wzdłuż al. 29 Listopada i ul. Rogatka) dopuszcza się wzniesienie nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej i/lub zamieszkania zbiorowego pod warunkiem zachowania historycznych profili umocnień ziemnych oraz z utrzymaniem otwarcia widokowego od al. 29 Listopada na fort; jednocześnie zakazuje się lokalizacji kubatur naziemnych wzdłuż północnej granicy terenu oznaczonego symbolem ZF w pasie szerokości 35m licząc od granicy z terenem oznaczonym symbolem TZ (tory kolejowe);
 - 11) wysokość nowych obiektów należy kształtować maksymalnie do wysokości, która uniemożliwi widok kubatury z wnętrza fortu, tj. do wysokości bezwzględnej 231,60 m n.p.m.;
 - 12) wszystkie działania związane z przekształceniem istniejącej zieleni (wycinki, nasadzenia, pielęgnacji) zarówno drzew jak i krzewów, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz ochrony środowiska i przyrody;
 - 13) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, 3, 4, 5 nie stanowiła więcej niż 20% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;

- 14) na funkcję muzealną należy przeznaczyć pomieszczenia tradytora, z zachowaniem w całym forcie śladów martyrologii;
- 15) w części terenu ZF, która pozostaje w zasięgu pasa izolującego wokół cmentarza obowiązują nakazy jak w § 10 ust.1 pkt 1 lit. k.

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.

W granicach opracowania wyznaczone były następujące tereny:

- Obszar Mieszkaniowy **M3 215**,
- Obszar Mieszkaniowy **M2 287**,
- Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej **ZP 44**,
- Obszar Tras Komunikacyjnych **KT**.

Numery stref w poszczególnych terenach wg Planu Ogólnego:

teren	strefa
M2 287	7,10, 17, 19
M3 215	10, 13, 17, 19
ZP 44	2, 10, 17, 19
KT	---



Fragment „Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa” z 1994 r.

"Obszar Mieszkaniowy - M2" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 - 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

"Obszar Mieszkaniowy - M3" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje wielkość działek do 400 m².

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

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

"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 7, 8 i 23 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście oraz w obrębach geodezyjnych nr 44 i 45 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 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.

Dla terenu ZP.f.1 projekt planu wprowadza odmienne ustalenia niż obowiązujący dla tego terenu plan miejscowy, który stwarzał pewne możliwości inwestycyjne. Projekt planu zakłada, iż w całości będzie to teren zieleni publicznie dostępnej, co skutkuje, iż to Gmina winna być właścicielem tego terenu. Przeznaczenie obowiązujące zostało uwzględnione przy prognozowaniu kwot za wykup przez Gminę przedmiotowego terenu. W sytuacji nabycia tego

terenu przez Gminę, nie prognozuje się odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego. Założono, iż nabycie nieruchomości przez Gminę uwzględnia również potencjalne roszczenia odszkodowawcze.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.1	5 506	500	2 753	30	412 950
Razem:	5 506		2 753		412 950

Na obszarze objętym projektem planu dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego wynoszą około 413 tys. zł.

4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,13 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,74 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,59 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,16 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 9,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

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

- użytkową – 0,11 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rogatka Warszawska”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	5 506	3,4	0,7	13 104	28,31	370 982
Razem	5 506			13 104		370 982

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 planem 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 „Rogatka Warszawska”

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Rogatka Warszawska” 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 i zieleń publiczną

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.

W części graficznej wskazano również nieruchomości zajęte całościowo pod drogi publiczne, które wg dostępnych danych mogą wymagać uregulowania stanu prawnego, jednak nie zostały objęte prognozą w zakresie potencjalnych wydatków z tego tytułu.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,11 ha pod drogi publiczne oraz 2,66 ha pod zielen. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 23,3 mln zł. Dla terenów ZPf.1 uwzględniono fakt, iż obowiązujący plan miejscowy stwarza możliwości nowej zabudowy na obszarze, co wpływa na wartość nieruchomości.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	102	700	71400
KDD.1	623	700	436100
KDD.2	330	700	231000
Razem:	1 055		738 500

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZPf.1	26 597	850	22 607 450
Razem:	26 597		22 607 450

Suma:	23 345 950
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

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

Na obszarze objętym planem nie prognozuje się nakładów związanych z wykonaniem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w skutek wypełnienia ustaleń miejscowego planu.

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 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rogatka Warszawska”

Lata	Wydatki	Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 890 992				-3 890 992
2	3 890 992			0	-3 890 992
3	3 890 992	137 650		0	-3 753 342
4	3 890 992	137 650			-3 753 342
5	3 890 992	137 650	74 196		-3 679 145
6	3 890 992		111 295		-3 779 697
7			185 491		185 491
8			370 982		370 982
9			370 982		370 982
10			370 982		370 982
	23 345 950	412 950	1 483 929	0	-21 449 071

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 21,4 mln zł (Tabela 7). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wkupem nieruchomości pod publicznie dostępny park z zabytkowymi fortyfikacjami.

W części graficznej wskazano również nieruchomości zajęte całościowo pod drogi publiczne, które wg dostępnych danych mogą wymagać uregulowania stanu prawnego, jednak nie zostały objęte prognozą w zakresie potencjalnych wydatków z tego tytułu.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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