

Załącznik nr III
do Zarządzenia Nr 528/2024
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 lutego 2024 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**PARK MIEJSKI KLINY POŁUDNIE**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, luty 2024 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
Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Monika Foćciak, Tadeusz Wielgus -
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....	8
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	10
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	11
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	12
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	12
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	12
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	13
4. Podatek od nieruchomości.....	13
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	14
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	15
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń.....	15
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	16
IV. PODSUMOWANIE.....	18
1. Konkluzje	18
2. Zalecenia wynikające z prognozy	18

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Park miejski Kliny południe”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Park miejski Kliny południe”	8
Tabela 2. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”	15
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”	16
Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zainwestowanie w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”	16
Tabela 5. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”	17
Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Park miejski Kliny południe”	18

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 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 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 „Park miejski Kliny południe” 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 planu zagospodarowania przestrzennego „Park miejski Kliny południe” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”**
Uchwała Nr CXV/1551/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r..
7. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.**
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 r.,
Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [7] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [7]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

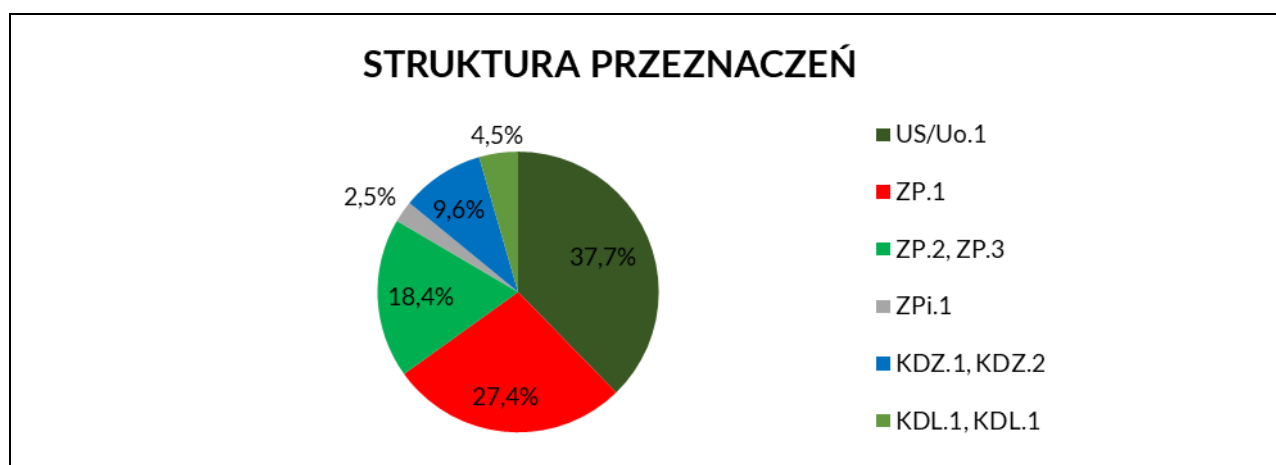
Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 6,5 ha, położony jest w południowej części Krakowa. Zlokalizowany jest w całości na terenie Dzielnicy X Swoszowice.

Przedmiotowy obszar obejmują działki ewidencyjne nr 259/348 i 259/351 obr. 86 Podgórze.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Park miejski Kliny południe”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren sportu i rekreacji lub usług oświaty	US/Uo.1	2,44	37,71
Teren zieleni urządzonej pod publicznie dostępny park	ZP.1	1,77	27,36
Tereny zieleni urządzonej pod publicznie dostępny park - park leśny	ZP.2, ZP.3	1,19	18,39
Teren zieleni urządzonej pod zielenią izolacyjną	ZPi.1	0,16	2,47
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	KDZ.1, KDZ.2	0,62	9,58
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1, KDL.1	0,29	4,48
		6,47	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Park miejski Kliny południe”



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe” stanowią działki nr 259/348 i 259/351 obr. 86 Podgórze, które przynależą do jednej osoby prawnej sp. handlowej będącej w upadłości likwidacyjnej.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Park miejski Kliny południe” znajdują się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 34 Borek Fałęcki.

Mpzp obszaru „Park Miejski Kliny południe” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):
[z III.1.4.]

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.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

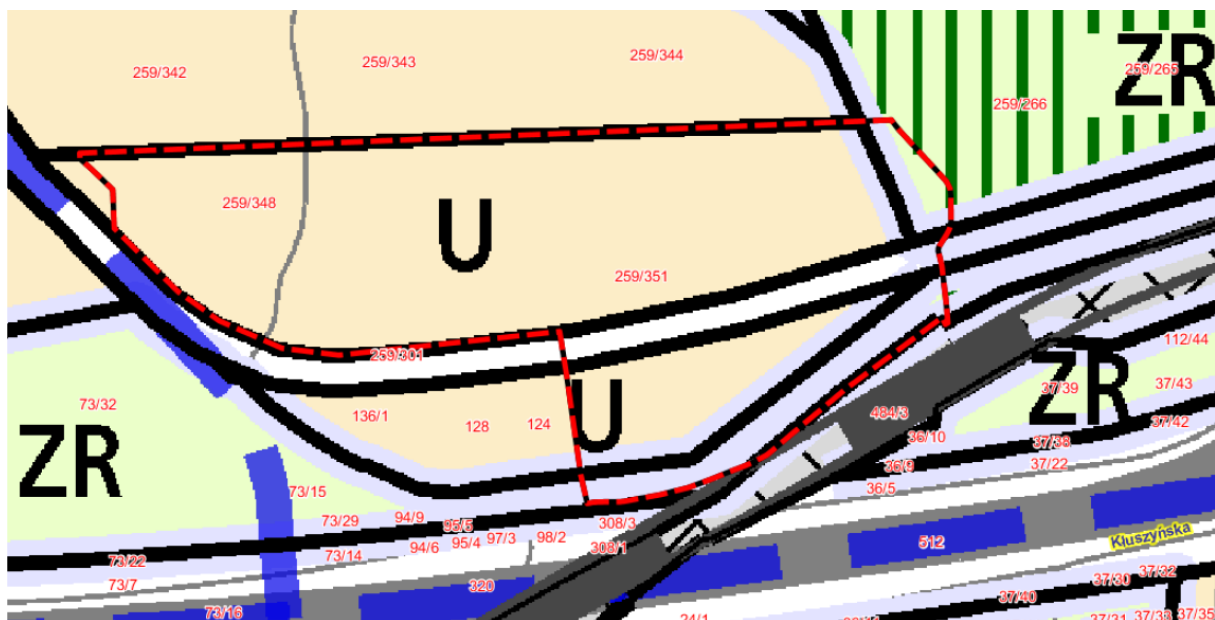
Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.



Studium planu K1 w obszarze opracowania

Jednostka urbanistyczna nr 34 Borek Fałęcki

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra,

- Tereny położone w południowej części os. Kliny w sąsiedztwie autostrady A4 do zabudowy zespołem usług lokalnych i ponadlokalnych (w tym handel wielkopowierzchniowy),
- Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w pasie uciążliwości od autostrady A4 wskazuje się do przekształceń w kierunku usług,
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską i Zawitą oraz szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%, a w rejonie ul. Zawitej i Zakopiańskiej min. 70%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy 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 16m, a w rejonie ul. Żywieckiej i ul. Żywieckiej Bocznej do 13m,
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

- Strefa nadzoru archeologicznego - obejmuje północną część obszaru,
- Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - *Ochrony i kształtowania krajobrazu* – obejmuje całość obszaru.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Siedliska chronione – w północnej części obszaru,
- Potencjalne obszary wymiany powietrza – całość obszaru,
- Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych – fragmentarycznie, głównie w północnej części obszaru,
- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych – fragmentarycznie, głównie we wschodniej i środkowej części obszaru,
- Strefa kształtowania środowiska przyrodniczego – całość obszaru,
- Lasy – w południowo-wschodniej części obszaru.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

W analizowanym obszarze, na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II” dominują inwestycyjne kategorie przeznaczenia terenu – tereny zabudowy usługowej, a w części wschodniej i południowej występują także kategorie nie inwestycyjnego przeznaczenia terenu. Poniżej znajduje się szczegółowy opis poszczególnych przeznaczeń wraz z najważniejszymi wskaźnikami z planów.

Przeznaczenia inwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”:

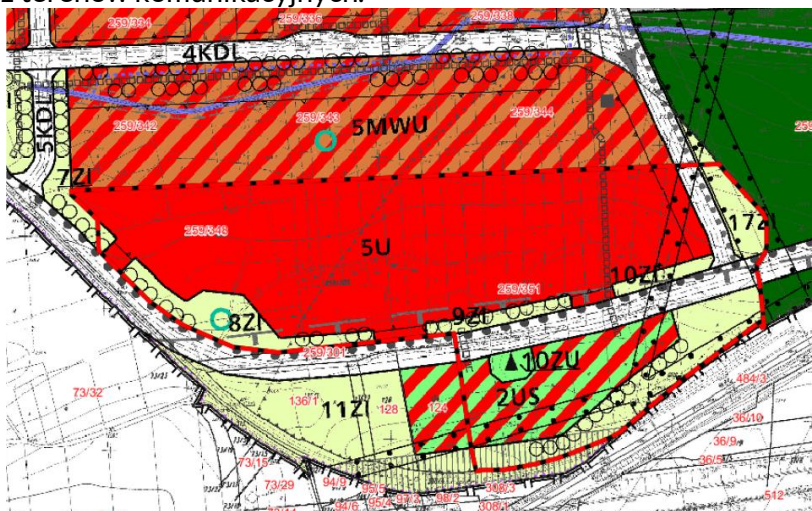
- **5U** – tereny usług komercyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne z dopuszczeniem:
 - urządzeń terenowych, obiektów małej architektury - towarzyszących kubaturowym obiektom usługowym,
 - tras rowerowych, dojazdów i dojść,
 - w terenie 5U produkcji nieuciążliwych wysokich technologii,
 - dojazdów i dojść.

Przeznaczenia inwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kliny-Gadomskiego II”						
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium		Powierzchnia [ha]
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]	
5U	13 m	40%	U	16 m	20 - 40%	3,83 ha

- **2KDZ, 3KDL** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), klasy lokalnej (KDL),
- **2US** – tereny usług sportu i rekreacji z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty sportowe i urządzenia rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem administracyjno-socjalnym.

Przeznaczenia nie inwestycyjne z planu miejscowego obszaru „Kliny- Gadomskiego II”: **8ZI, 9ZI, 10ZI, 11ZI, 17ZI** – teren zieleni izolacyjnej z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleń izolacyjną wzdłuż terenów komunikacyjnych.



MPZP „Kliny - Gadomskiego II” w obszarze opracowania.

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 68-70, 83, 85-87 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz wycen na potrzeby realizacji inwestycji drogowych oraz nabywania nieruchomości przeznaczonych na tereny zieleni publicznej.

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 rozszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

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

Ze względu na specyfikę planu na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wpływów 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 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 przeznaczony 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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się naliczenia podatku od budynków wskutek uchwalenia planu miejscowego.

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

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

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 zieleni*

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.

Tabela 2. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	1 377	400	550 800
KDZ.2	4 819	400	1 927 600
KDL.1	1 175	400	470 000
KDL.2	1 697	400	678 800
Razem:	9 068		3 627 200

Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”

Przeznaczenie	Przeznaczenie w planie obowiązującym	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	9ZI, 10ZI	1 561	200	312 200
ZP.2	11ZI, 2US	233	200	46 600
ZP.3	10ZU, 11ZI, 2US	11 715	200	2 343 000
US/Uo.1	7ZI, 8ZI, 9ZI	3 693	250	923 250
Razem:		17 202		3 625 050

Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zainwestowanie w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”

Przeznaczenie	Przeznaczenie w planie obowiązującym	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	5U	16 149	600	9 689 400
US/Uo.1	5U	21 933	600	13 159 800
Razem:		38 082		22 849 200

Suma:	30 101 450
--------------	-------------------

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,91 ha pod drogi publiczne oraz około 5,53 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 30 mln zł.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe” 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%. Drogi w terenach KDZ.1, KDL.2 oraz częściowo KDZ.2 będą realizowane przez ZIM w ramach zadania: "Koncepcja budowy drogi dojazdowej z Osiedla Kliny do stacji SKA w Opatkowicach...". Nie uwzględniono ich w niniejszej Prognozie.

Tabela 5. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park miejski Kliny południe”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-111	1 800	462	831 600
2	KDL.1		500		231 000
					1 062 600

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-531	1 500	296	444 600
2	KDL.1		320		94 848
					539 448

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-826	250	263	65 670
2	KDL.1		80		21 014
					86 684

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-815	300	1942,8	582 840
2	KDL.1		100		194 280
					777 120

Zieleń drogowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-981	1500	30	45 000
2	KDL.1		240		7 200
					52 200

suma	2 518 052
-------------	------------------

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, zarządzanie 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 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Park miejski Kliny południe”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	5 016 908					-5 016 908
2	5 016 908					-5 016 908
3	5 016 908	503 610				-5 520 519
4	5 016 908	503 610				-5 520 519
5	5 016 908	503 610				-5 520 519
6	5 016 908	503 610				-5 520 519
7		503 610				-503 610
8						0
9						0
10						0
	30 101 450	2 518 052	0	0	0	-32 619 502

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 33 mln zł (Tabela 6). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleń i drogi oraz ich realizacją. Niemniej w zakresie realizacji układu drogowego projekt niniejszego planu nie wprowadza zasadniczo nowych rozwiązań a jedynie uwzględnia te, które już zostały wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym „Kliny-Gadomskiego II”. Dotychczas nie zostały one zrealizowane.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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