

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Żabiniec**”

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**

Joanna Dudek -  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	16
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	19
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	20
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>21</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	21
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	21
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	22
4. Podatek od nieruchomości .....	22
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	25
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>	<b>26</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	28
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>31</b>
1. Konkluzje .....	31
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	31

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Żabiniec” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Żabiniec” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	22
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	24
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	25
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	27
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	28
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec” .....	29
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Żabiniec” .....	31

# I. WSTĘP

## 1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz.537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**  
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr 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 „Żabinec” 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 „Żabinec” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Żabinec Południe”**  
Uchwała Nr LII/688/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r.
7. **Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód”**  
Uchwała Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r.
8. **Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika”**  
Uchwała Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r.
9. **Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A”**  
Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
10. **„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.
11. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżyneryjne”**, 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 [10] 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 [10]. 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 podlegają 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***

Analizowany obszar położony jest w odległości ok. 2,5 km na północ od centrum miasta, na styku czterech dzielnic - w większości na obszarze Dzielnicy IV Prądnik Biały, a także w niewielkim stopniu na obszarze Dzielnicy V Krowodrza, III Prądnik Czerwony oraz I Stare Miasto.

Granice obszaru objętego analizą obejmują swym zasięgiem fragmenty trzech obrębów (42, 44, 45) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Krowodrza oraz trzech (7, 22, 23) wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście.

Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **177,7 ha**.

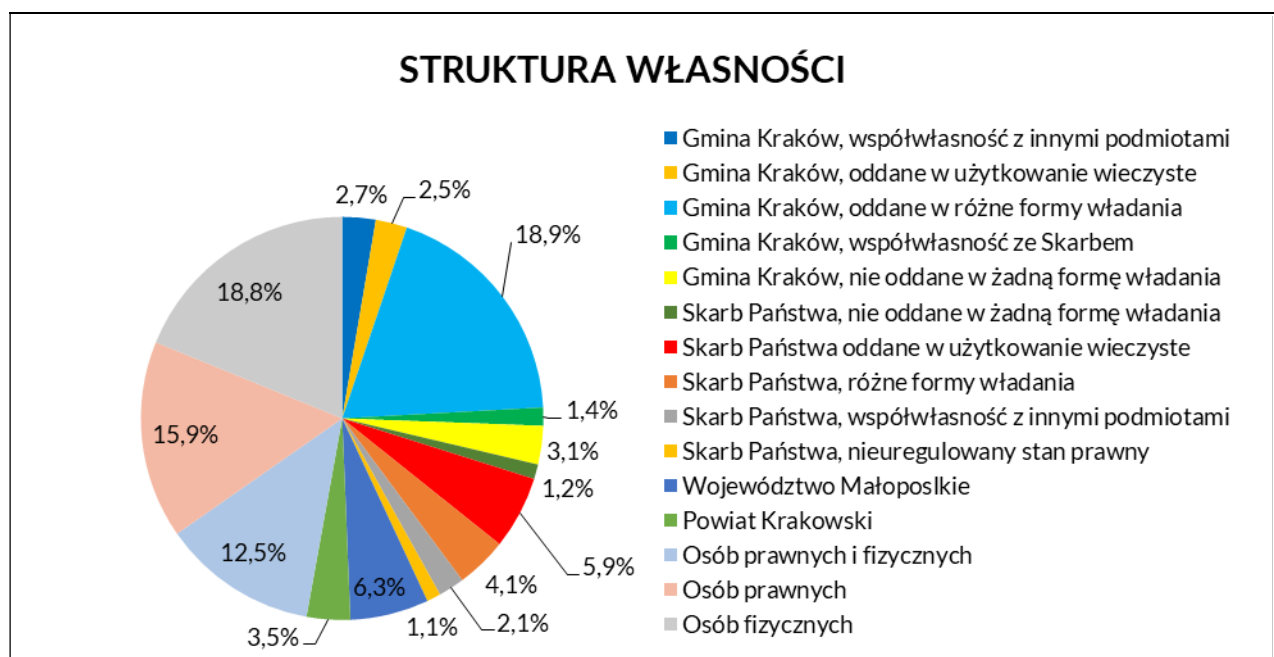
**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Żabiniec”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy jednorodzinnej istniejącej	MWn/MNi.1 - MWn/MNi.12	7,16	4,0302
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy jednorodzinnej	MWn/MN.1 - MWn/MN.3	4,33	2,4372
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy usługowej	MWn/U.1 - MWn/U.4	0,69	0,3884
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1 - MWi.8	2,18	1,2271
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.30	34,22	19,262
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej	MW/U.1 - MW/U.7	6,36	3,5799
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.12	6,96	3,9176
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.20	10,73	6,0396
Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1 - U/MNi.3	2,54	1,4297
Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	U/MWi.1 - U/MWi.3	1,41	0,7937
Tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia	Uz.1 - Uz.2	15,27	8,5951
Teren zabudowy usługowej - usługi sakralne	Uks.1	0,59	0,3321
Tereny zabudowy usługowej - oświata	Uo.1 - Uo.5	3,95	2,2233
Tereny zabudowy usługowej - usługi nauki	Un.1 - Un.2	7,03	3,957
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.3	2,90	1,6323
Tereny zieleni urządzonej - publicznej - publicznie dostępne parki	ZP.1 - ZP.14	8,93	5,03
Tereny zieleni urządzonej - osiedlowej - skwery, zieleńce	ZPp.1 - ZPp.11	2,62	1,47
Tereny istniejącego ogrodu działkowego	ZDi.1 - ZDi.2	1,21	0,68
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.5	2,19	1,23
Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E.1 - E.2	1,52	0,86
Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1 - G.2	0,07	0,04
Teren placu	KP.1	0,48	0,27
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.8	2,46	1,38
Tereny kolei	KK.1 - KK.3	9,55	5,38
Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym	KDGPT.1	1,19	0,67
Tereny dróg publicznych - klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1 - KDGP.2	6,87	3,87
Teren drogi publicznej - klasy głównej z torowiskiem tramwajowym	KDGT.1	1,24	0,70
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	4,25	2,39
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.5	10,40	5,85
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym	KDLT.1	1,15	0,65
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.6	3,76	2,12
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.27	11,73	6,60
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.3	0,67	0,38
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.10	1,05	0,59
		177,66	100,0





Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Żabiniec”



Blisko 30% powierzchni analizowanego obszaru stanowią działki **Gminy Kraków** (50,94 ha). Wśród nich najwięcej jest działek oddanych w różne formy władania (33,62 ha).

Drugą największą grupę własności stanowią działki **osób fizycznych**. Ich powierzchnia to 33,1 ha co stanowi 18,8 % pow. analizowanego obszaru.

Działki **Skarbu Państwa** stanowią 14,4 % (25,51 ha). Wśród nich najwięcej jest działek oddanych w użytkowanie wieczyste (10,41 ha).

Zbliżoną wielkościowo grupę stanowią działki **osób prawnych** – 28,16 ha (15,9%).

Kolejną grupę stanowią działki **osób fizycznych i prawnych**. Ich powierzchnia to 22,15 ha co stanowi 12,5 % obszaru.

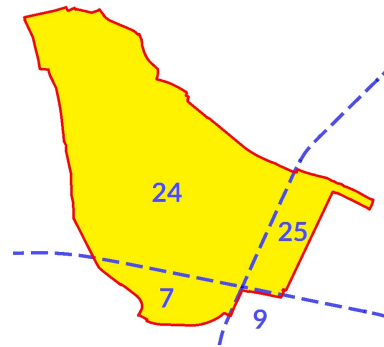
Ponad 11,2 ha (6,3%) stanowią działki pozostające we własności **województwa małopolskiego**. Są to głównie działki, na których zlokalizowany jest Szpital im. Jana Pawła II.

Własnością **powiatu krakowskiego** jest 6,2 ha (3,5 %). Działki te to głównie grunty na których zlokalizowany jest Szpital im. G. Narutowicza.

## 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 „Żabiniec” znajduje się w granicach czterech strukturalnych jednostkach urbanistycznych wskazanych w Studium:

- **24 Prądnik Biały** – centralna, zachodnia i północna część obszaru analizowanego;
- **25 Prądnik Czerwony** – wschodnia część obszaru analizowanego;
- **7 Łobzów** – południowa część obszaru analizowanego;
- **9 Cmentarz Rakowicki** – niewielka, południowo-wschodnia część obszaru analizowanego.



W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów, dla obszaru objętego analizą:

#### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

**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, zieleni urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**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, zieleni urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **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, zieleni urządzona i nieurządzona).

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

## U - Tereny usług

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, leczenia 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 urządzonej i nieurządzonej 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), zieleni izolacyjnej, zieleni fortecznej, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

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

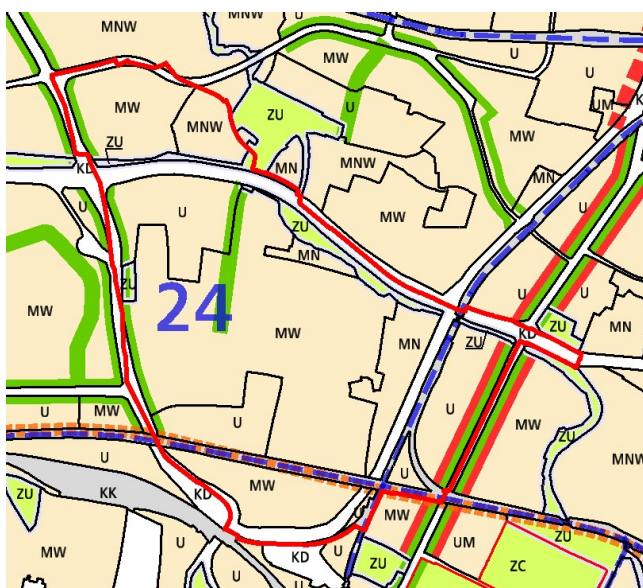
## KK - Tereny kolejowe

**Funkcja podstawowa** – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

## 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.



Fragment planu K1 Studium z granicą analizowanego obszaru.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego analizą, w podziale na strukturalne jednostki urbanistyczne.

#### **Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 7 – Łobzów:**

##### **W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:**

- Tereny postindustrialne w rejonie ul. Wrocławskiej i terenów kolejowych do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej kształtowanej w formie kwartałów zabudowy z ogólnodostępną zielenią urządzoną oraz przestrzeniami publicznymi;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra.

##### **W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy usługowej (U) min. 20%;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej.

##### **W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20 m (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN) do 40 %, (...);
- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy.

##### **W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):**

- Układ dróg Twierdzy Kraków;
- Miejsca pamięci narodowej.
- Strefa ochrony konserwatorskiej – Ochrony i kształtowania krajobrazu.

#### **Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 24 – Prądnik Biały:**

##### **W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:**

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Zespoły zabudowy usługowej do przebudowy i uzupełnień projektowane wokół przestrzeni publicznych w formie placów;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Prądnik Biały i Żabiniec do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespoły obiektów służby zdrowia do utrzymania i przekształceń;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Clepardia” w rejonie ul. Gen. A. Fieldorfa-Niła oraz ul. Józefa Mackiewicza do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;

- Tereny zieleni w ramach osiedli blokowych do ochrony przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń towarzysząca ciekowi rzeki Sudół do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

#### **W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- 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 jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%;
- 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%.

#### **W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, a w rejonie ul. Żabiniec, torów kolejowych i ul. Opolskiej oraz ul. Henryka Pachocińskiego do 25 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Opolskiej do 40 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w ramach terenów usług (U) do 36 m,
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Opolskiej do 100%.

#### **W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):**

- Zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków - budynki szpitala im. Jana Pawła II, szpitala im. G. Narutowicza, liczne obiekty postindustrialne).
- Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu;
- obejmuje całość jednostki,
- ochrona wglądów z ul. Opolskiej w kierunku Zespołu Dworku Białoprądnickiego (widok typowy dla przestrzennych układów dworsko-parkowych).

#### **W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):**

- Parki rzeczne;
- Lasy;
- Siedliska chronione;
- Zielen przydomowa oraz osiedlowa do ochrony;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (Sudół od Modlnicy) – fragmentarycznie;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (Sudół od Modlnicy) – fragmentarycznie;

### **Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 25 – Pradnik Czerwony**

#### **W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:**

- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Opolskiej i ul. Lublańskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Usługi (...) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym (...) do utrzymania, uzupełnień i przekształceń;
- Istniejący zespół obiektów Uniwersytetu Rolniczego do utrzymania, rozbudowy i przekształceń;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Istniejąca zielen urządzonej wzdłuż cieku Białuchy i Sudółu Dominikańskiego do zachowania i rewitalizacji;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Opolskiej/Lublańskiej, al. 29 Listopada oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

#### **W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, na południe od ul. Opolskiej min. 30%, (...) a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.

#### **W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

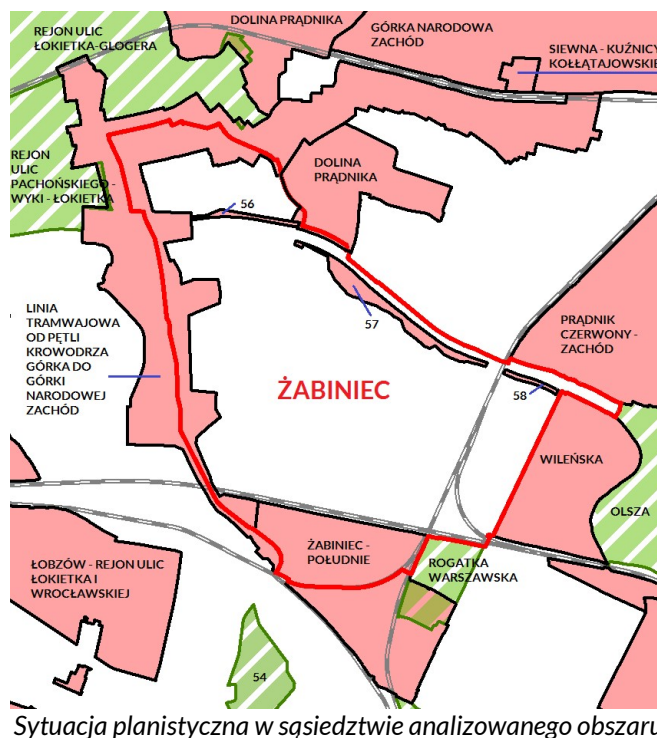
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 40 m (...);

#### **W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):**

- Strefa ochrony konserwatorskiej – Ochrony i kształtowania krajobrazu

## 7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Analizowany obszar w większości (77% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 23% powierzchni obszaru obowiązują ustalenia kilku planów miejscowych.



Sytuacja planistyczna w sąsiedztwie analizowanego obszaru.

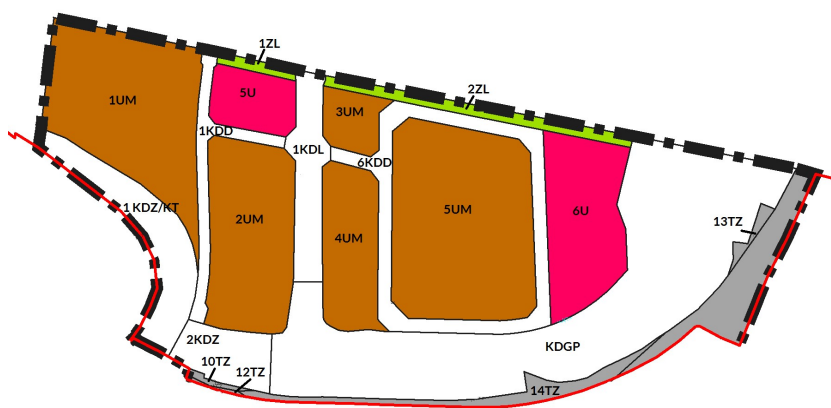
W południowej jego części – tj. na południe od tzw. małej obwodnicy kolejowej (linii kolejowej nr 100 Kraków Mydlniki – Gaj) od 24 sierpnia 2012 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żabinec-Południe” – przyjętego uchwałą Nr LII/688/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r. (Dz. U. z 24 lipca 2012 r. poz. 3652)

W planie tym tereny objęte analizą mają wskazane następujące przeznaczenia:

- 1UM-5UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5U-6U – tereny zabudowy usługowej;
- 1-2ZL – tereny zieleni izolacyjnej;
- KDGP, KDZ+T, 2KDD, 1KDL, 1KDD, 6KDD – tereny tras komunikacyjnych;
- 1TZ, 10TZ, 12TZ-14TZ – tereny zamknięte.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żabinec-Południe”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
1UM	16 m	50%	MW	25 m	30%
2UM					
3UM					
4UM					
5UM					
5U	25 m	30%			
6U	16 m	30%			





Północny fragment mpzp Żabinec-Południe objęty niniejszą analizą.

W zachodniej i północnej części analizowanego obszaru od 23 października 2010 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód” – przyjętego uchwałą Nr CVIII/1458/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. (Dz. U. Nr 489, poz. 3692 z 22 października 2010 r.)

W planie tym tereny objęte analizą mają wskazane następujące przeznaczenia:

- 1U-3U, 10U – tereny zabudowy usługowej,
- 1MW, 2MW, 7MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1MU-2MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej Zachód”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
1U	13 m	15%	MW	25 m	30%
3U		25%	U	36 m	20%
2U	25 m	15%	MW	36 m – zabudowa mieszkaniowa, 16 m – zabudowa usługowa	50% - zabudowa mieszkaniowa, 20% - zabudowa usługowa
1MW	25 m	10%			
2MW	Nie wyznacza się				
10U	13 m	25%			
7MW	36 m	50%	MNW	13 m	50%
1MU	13 m	30%			
2MU	(11 lub 7)*				

\* - W zależności od funkcji i kształtu dachu

W północnej części analizowanego obszaru od 8 kwietnia 2010 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika” – przyjętego uchwałą Nr XCI/1218/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2010 r. (Dz. U. Nr 63, poz. 399 z 22 marca 2010 r.).

W planie tym teren objęty analizą ma wskazane przeznaczenie UK – teren usług kultury.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Prądnika”					
Przeznaczenie w mpzp	Ustalenia mpzp		Przeznaczenie w Studium	Ustalenia ze Studium	
	Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]		Maksymalna wysokość [m]	Minimalna pow. biol. czynna [%]
UK	---	50%	ZU	---	80%

W północnej części analizowanego obszaru, wzdłuż ulicy Opolskiej, dla trzech niewielkich obszarów oznaczonych nr 56-58, od 18 października 2018 r. obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” – przyjętego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (Dz. U. z 3 października 2018 r., poz. 6561).

W planie tym tereny objęte analizą mają wskazane następujące przeznaczenia:

#### Obszar nr 56

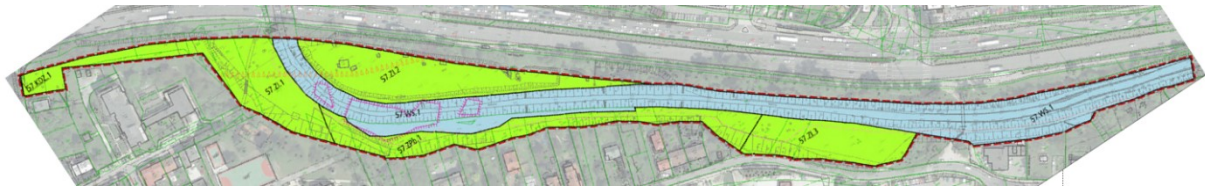
- 56.ZL.1-56.ZL.4 – tereny zieleni izolacyjnej,
- 56.WS.1-56.WS.2 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 56.KDL.1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 56.KDD.1 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.



Mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A – obszar nr 56.

#### Obszar nr 57

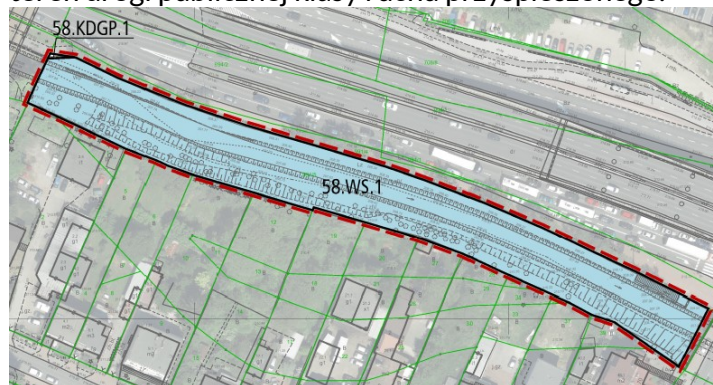
- 57.ZPb.1 – teren zieleni urządzonej,
- 57.ZI.1-57.ZI.3 – tereny zieleni izolacyjnej,
- 57.WS.1 – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 57.KDZ.1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.



Mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A – obszar nr 57.

#### Obszar nr 58

- 58.WS.1 – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 58.KDGP.1 – teren drogi publicznej klasy ruchu przyspieszonego.



Mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A – obszar nr 58.

## 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 przeznaczeni.

Obszar planu znajdował się w:

- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) 1.2-1.6 (**M.1**),
- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.85-1.2 (**M.2**),
- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.4-0.85 (**M.3**),
- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.4 (**M.4**),
- Obszarze Mieszkaniowo - Usługowym o intensywności mieszkaniowo - usługowej (netto) 1.4 - 1.9 (**M1U**),
- Obszarze Mieszkaniowo - Usługowym o intensywności mieszkaniowo - usługowej (netto) do 1.0-1.5 (**M3U**),
- Obszarze Usług Komercyjnych (**UC**),
- Obszarze Usług Publicznych (**UP**),
- Obszarze Produkcji i Zaplecza Technicznego (**PS**),
- Obszarze Sportu (**ZS**),
- Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (**ZP**),
- Obszarze Urządzeń Infrastruktury Technicznej (**IT**),
- Obszarze Wód Otwartych (**W**),
- Obszarze Tras Komunikacyjnych (**KT**),
- Obszarze Urządzeń Komunikacyjnych (**KU**),
- Terenie Kolejowym (**KT(KK)**).

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- "Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych" (nr 3)
- "Strefie ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym" (nr 8),
- "Strefie dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego" (nr 11),
- „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego” (nr13),
- „Strefie restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefę ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- "Strefie intensywności miejskiej" (nr 19).



## 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 42, 43, 44, 45 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza oraz w obrębach geodezyjnych nr 7, 8, 22, 23 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków. Uwzględniono również dane dotyczące odszkodowań za nieruchomości, na których zrealizowano w ostatnim czasie inwestycje komunikacyjne.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
  - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
  - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m <sup>2</sup> ] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MW/U.2	4 507	400	2 254	30	270 420
<b>Razem:</b>	<b>4 507</b>		<b>2 254</b>		<b>270 420</b>

### 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,20 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- h) pozostałych - 0,71 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 33,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 14,16 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 15,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 2,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 4,96 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych - 11,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,01 % 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.

**Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.16	5 013	3,5	0,7	12 282	33,1	406 529
U.17	3 266	2,0	0,7	4 572	33,1	151 346
U.20	1 195	1,3	0,7	1 087	33,1	35 995
U/MNi.1	4 197	2,5	0,7	7 345	33,1	243 111
		1,0		2 938	1,15	3 379
U/MNi.2	1 303	2,5	0,7	2 280	33,1	75 476
		1,0		912	1,15	1 049
MW/U.1	9 868	2,5	0,7	3 454	33,1	114 321
				13 815	1,15	15 887
MW/U.4	9 832	2,5	0,7	3 441	33,1	113 904
				13 765	1,15	15 830
MW/U.5	3 689	2,5	0,7	1 291	33,1	42 737
				5 165	1,15	5 939
MW/U.6	13 816	2,5	0,7	4 836	33,1	160 058
				19 342	1,15	22 244
MW/U.7	3 699	2,5	0,7	1 295	33,1	42 853
				5 179	1,15	5 955
MW.28	35 886	2,0	0,7	50 240	1,15	57 776
MWi.4	995	1,2	0,7	836	1,15	961
MWn/MN.1	1 670	1,2	0,7	1 403	1,15	1 613
MWn/MN.2	5 246	1,2	0,7	4 407	1,15	5 068
MWn/MN.3	1 945	1,2	0,7	1 634	1,15	1 879
MWn/MNi.3	1 295	1,3	0,7	1 178	1,15	1 355
MWn/MNi.6	1 093	1,5	0,7	1 148	1,15	1 320
MN.2	1 278	1,2	0,7	1 074	1,15	1 235
MN.5	9 494	1,2	0,7	7 975	1,15	9 171
MN.11	1 830	1,2	0,7	1 537	1,15	1 768
<b>Razem</b>	<b>116 610</b>			<b>174 430</b>		<b>1 538 759</b>

## 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 7 mln zł.



**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.10	141	600	84 600
U.13	1 418	900	1 276 200
U.14	133	600	79 800
U.17	3 266	1000	3 266 000
U.20	347	650	225 550
U/MNi.1	2 436	600	1 461 600
U/MNi.2	33	300	9 900
MWn/U.1	184	500	92 000
MWN/MN.2	424	500	212 000
MWn/MN.3	348	900	313 200
MWn/MNi.2	124	500	62 000
MWn/MNi.3	45	600	27 000
MW.2	137	500	68 500
MW.6	8	500	4 000
<b>Razem:</b>	<b>9 044</b>		<b>7 182 350</b>

## **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 „Żabiniec” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Żabiniec” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

### III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

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

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 8,8 ha pod drogi publiczne oraz 3,9 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 63,3 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.2	107	600	64 200
KDZT.1	267	600	160 200
KDZT.2	1 065	600	639 000
KDZ.1	1 157	600	694 200
KDZ.2	23 232	600	13 939 200
KDZ.3	8	600	4 800
KDZ.4	27 292	600	16 375 200
KDZ.5	4 445	600	2 667 000
KDL.2	51	600	30 600
KDL.3	305	600	183 000
KDL.4	64	600	38 400
KDL.5	1 094	600	656 400
KDL.6	2 636	600	1 581 600
KDD.3	90	600	54 000
KDD.5	58	600	34 800
KDD.7	16	600	9 600
KDD.8	10	600	6 000
KDD.9	523	600	313 800
KDD.11	1 596	600	957 600
KDD.12	119	600	71 400
KDD.13	241	600	144 600
KDD.14	1 307	600	784 200
KDD.15	1 160	600	696 000
KDD.16	939	600	563 400
KDD.17	664	600	398 400
KDD.18	461	600	276 600
KDD.19	2 447	600	1 468 200
KDD.20	1 388	600	832 800
KDD.21	9	600	5 400
KDD.24	181	600	108 600
KDD.25	2 342	600	1 405 200
KDD.26	2 553	600	1 531 800
KDD.27	2 762	600	1 657 200
KDX.2	394	600	236 400
KDX.5	1 410	600	846 000
KDX.6	1 875	600	1 125 000
KDX.8	1 352	600	811 200
KDX.9	1 096	600	657 600
KDX.10	1 513	600	907 800
<b>Razem:</b>	<b>88 229</b>		<b>52 937 400</b>

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Żabiniec”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	2 476	300	742 800
ZP.5	14 161	200	2 832 200
ZP.7	236	300	70 800
ZP.8	1 686	300	505 800
ZP.9	1 776	300	532 800
ZP.11	1 198	300	359 400
ZP.12	4 523	300	1 356 900
ZP.13	1 932	300	579 600
ZP.14	2 716	300	814 800
US.3	8 669	300	2 600 700
<b>Razem:</b>	<b>39 373</b>		<b>10 395 800</b>

<b>Suma:</b>	<b>63 333 200</b>
--------------	-------------------

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

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

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

Z analizy wyłączone nakłady związane z m.in. realizacją tzw. trasy Galicyjskiej.

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%.

W obliczeniach nie uwzględniono następujących inwestycji:

- KDGPT.1, KDGT.1, KDGP.1, KDZT.1, KDLT.1, KDL.1, KDD.1, KDD.3, KDD.4, KU.1, KU.2 - realizacja niezależnie od ustaleń planu, wynika z zadania budowy KST III
- KDZ.2, KDZ.4, KDZ.5 - realizacja niezależnie od ustaleń planu, wynika z dokumentów strategicznych miasta
- KDL.5, KDL.6, KDD.25, KDD.26, KDD.27 - układ drogowy planowany przez inwestora, do realizacji na jego koszt na podstawie umowy z miastem
- KK.2 - nowa łącznica kolejowa planowana przez PKP, realizacja po stronie PKP
- KDX.7, KDX.8, KDX.9 - realizacja w ramach zadania ZIM

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

**Jezdnie**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.10	2112-311	400	413	165 120
2	KDD.11		2 000		825 600
3	KDD.20		2 300		949 440
4	KDD.24		400		165 120
					<b>2 105 280</b>

**Chodniki i ciągi piesze**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.11	2112-531	560	296	165 984
2	KDD.20		1 280		379 392
3	KDD.24		160		47 424
4	KDX.2		200		59 280
5	KDX.4		760		225 264
6	KDX.5		420		124 488
7	KDX.6		1 100		326 040
8	KDX.10		700		207 480
					<b>1 535 352</b>

**Oświetlenie:**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.10	2112-826	80	263	21 014
2	KDD.11		300		78 804
3	KDD.20		300		78 804
4	KDD.24		80		21 014
5	KDX.2		90		23 641
6	KDX.4		190		49 909
7	KDX.5		140		36 775
8	KDX.6		360		94 565
9	KDX.10		160		42 029
					<b>446 556</b>

**Kanalizacja**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.10	2112-815	100	1942,8	194 280
2	KDD.11		530		1 029 684
3	KDD.12		70		135 996
4	KDD.21		330		641 124
5	KDD.26		90		174 852
					<b>2 175 936</b>

## Rondo

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-711	1	1 264 181	1 264 181
					1 264 181

## Obiekty mostowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KK.1	2141-345	35	90 143	3 154 998
2	KK.1		42		3 785 998
					3 154 998

budowa estakady w ciągu dróg w terenach KDD.22 i KDD.23

budowa estakady w ciągu dróg w terenach KDD.20 i KDD.27

## Pętla autobusowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KU.7	2112-612	3 300	442	1 457 280
					1 457 280

suma	12 139 583
------	------------

## 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.

Z analizy wyłączono nakłady związane z m.in. realizacją tzw. trasy Galicyjskiej. Uwzględniono natomiast koszty nabycia nieruchomości pod przedmiotowe zamierzenie

Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Żabiniec”

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	10 555 533					-10 555 533
2	10 555 533				3 591 175	-6 964 358
3	10 555 533	2 427 917	90 140		3 591 175	-9 302 135
4	10 555 533	2 427 917	90 140			-12 893 310
5	10 555 533	2 427 917	90 140	307 752		-12 585 558
6	10 555 533	2 427 917		461 628		-12 521 822
7		2 427 917		769 380		-1 658 537
8				1 538 759		1 538 759
9				1 538 759		1 538 759
10				1 538 759		1 538 759
	<b>63 333 200</b>	<b>12 139 583</b>	<b>270 420</b>	<b>6 155 038</b>	<b>7 182 350</b>	<b>-61 864 975</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 62 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleń i drogi oraz ich realizacją.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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