

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Zbiornik Wodociągowy Libertów**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2024 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**p.o. Dyrektor Wydziału**

**Jolanta Czyż**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczko  
Łukasz Kusak  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Urszula Karpińska, 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.....	9
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	10
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	13
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	14
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>15</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	16
4. Podatek od nieruchomości .....	16
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	18
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	18
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b> .....	<b>19</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	19
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	20
<b>IV. PODSUMOWANIE</b> .....	<b>22</b>
1. Konkluzje .....	22
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	22

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zbiornik Wodociągowy Libertów”.....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”.....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”.....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” .....	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” .....	17
Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” .....	20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod publiczne obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” .....	20
Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” .....	20
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zbiornik Wodociągowy Libertów” .....	22

# 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)*
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
*(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.)*
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
*(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)*
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
*(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 266 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 2024 r. poz. 757 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 2024 r. poz. 356 z późn. zm.)*
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
*(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)*
9. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**  
*(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)*
10. **Uchwała nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
*(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2023 r. poz. 7421)*

## ***2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy***

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” 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 „Zbiornik Wodociągowy Libertów” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymmermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

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

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

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

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

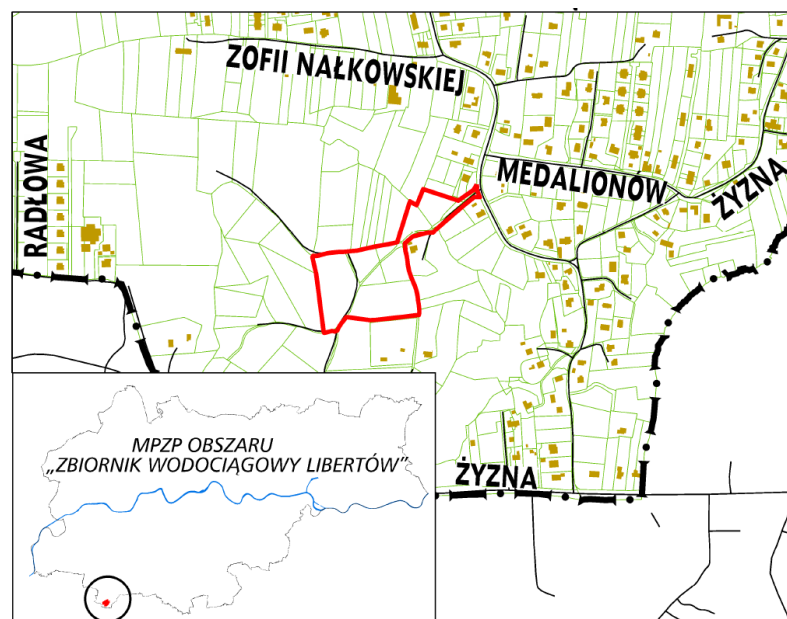
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

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

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 2,3 ha, położony jest w Dzielnicy VIII Dębники, w południowej części miasta i po południowej stronie Wisły. Granice obszaru analizowanego, obejmują swym zasięgiem obręb ewidencyjny nr 84, który wchodzi w skład jednostki ewidencyjnej Podgórze.

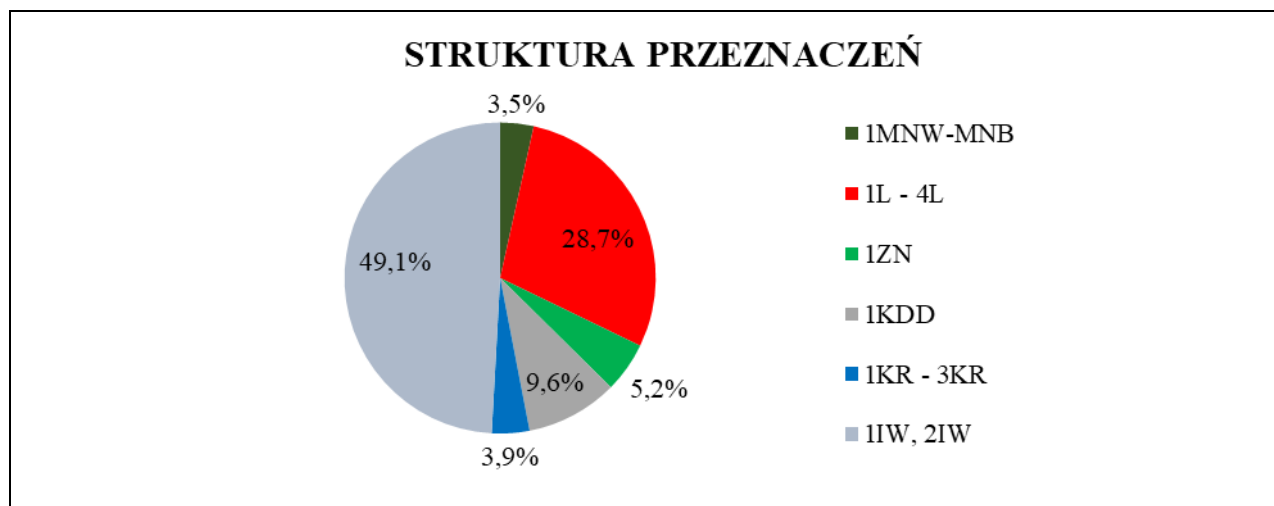


Granice obszaru mpzp „Zbiornik Wodociągowy Libertów”

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zbiornik Wodociągowy Libertów”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej	<b>1MNW-MNB</b>	0,08	3,48
Tereny lasu	<b>1L - 4L</b>	0,66	28,70
Teren zieleni naturalnej	<b>1ZN</b>	0,12	5,22
Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej	<b>1KDD</b>	0,22	9,57
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	<b>1KR - 3KR</b>	0,09	3,91
Tereny infrastruktury technicznej - wodociągów	<b>1IW, 2IW</b>	1,13	49,13
		2,30	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”





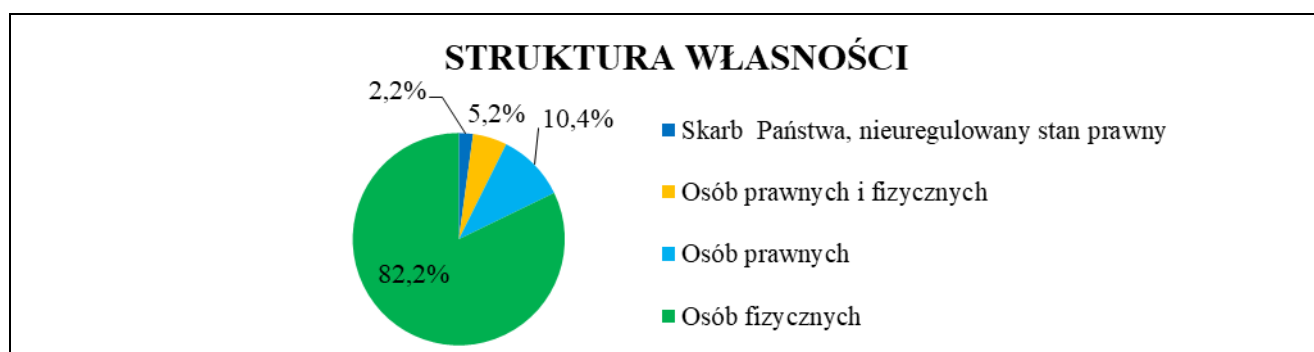
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,05	2,17
Osób prawnych i fizycznych	0,12	5,22
Osób prawnych	0,24	10,43
Osób fizycznych	1,89	82,17
<b>Suma</b>	<b>2,30</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”**

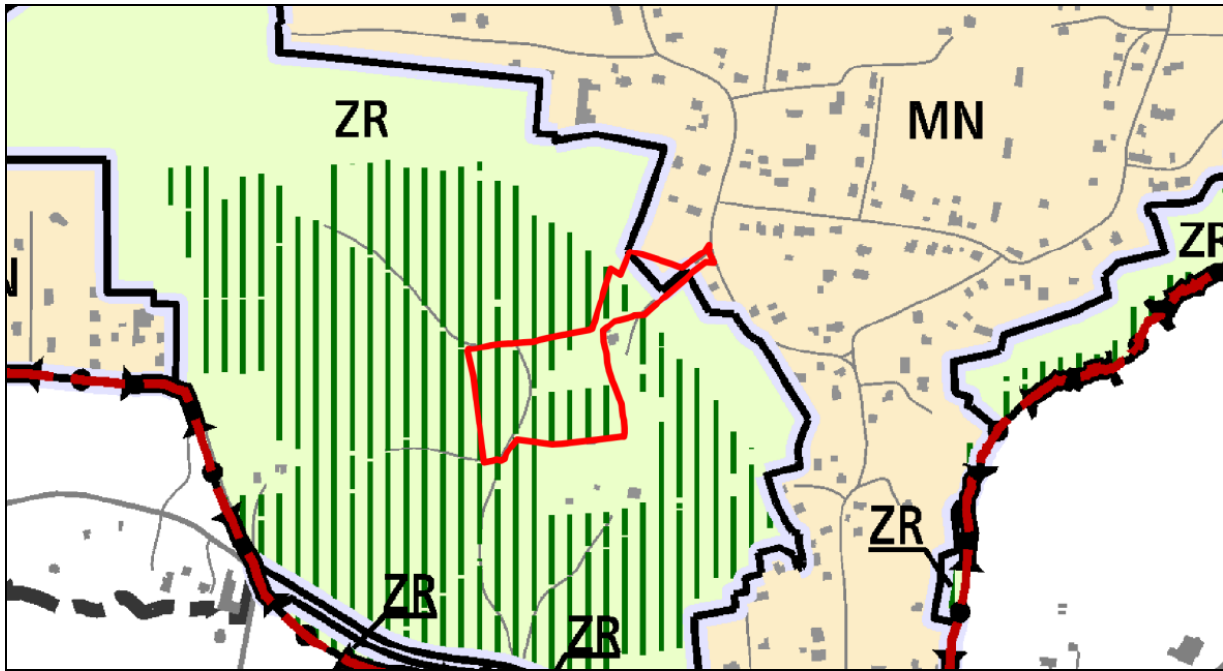


Największą powierzchniowo grupę własności stanowią działki osób fizycznych o łącznej powierzchni ok 1,89 ha, co stanowi 82% powierzchni analizowanego obszaru. Drugą grupę własności stanowią działki osób prawnych – zajmują powierzchnię 0,24 ha tj. ok 10%, natomiast pozostałą część stanowią działki skarbu Państwa oraz osób prawnych i fizycznych i stanowi to 8% całości.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zbiornik Wodociągowy Libertów” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 54 – Opatkowice i Sidzina**.

<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków



*Fragment planszy K1 Studium z granicą analizowanego obszaru*

Projekt mpzp obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”

*[z III.1.4.]*

**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 kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

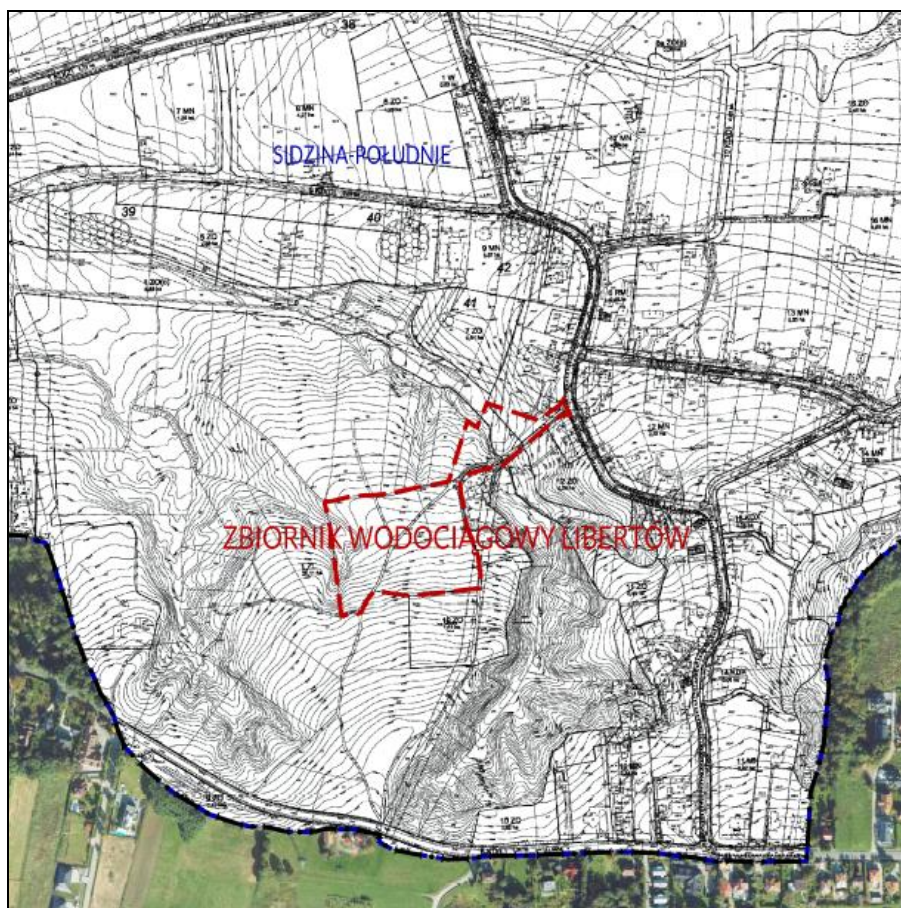
*[z KARTY JEDNOSTKI 54]*

W zakresie infrastruktury technicznej (plansza K5):

- Planowany zbiornik wodociągowy.

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

Obszar sporządzanego planu w 100% powierzchni jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego „Siedzina-Południe” - uchwalonego uchwałą Nr CXIII/1159/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r.



Obszar sporządzanego mpzp „Zbiornik wodociągowy Libertów” na tle obowiązującego mpzp „Sidzina-Południe”

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

- **1 ZL** – Teren leśny z wykluczeniem zabudowy,

**§ 14**

1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **1 ZL** ustalając podstawowe przeznaczenie na naturalną zieleni leśną.
2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się przeznaczenie gruntów pod:
  - 1) trasy rowerowe;
  - 2) trasy piesze.
3. W wyznaczonym terenie **1 ZL** w zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują przepisy ogólne określone w §5 – §9, a ponadto ustala się:
  - 1) Nakaz ochrony terenu przed zainwestowaniem;
  - 2) Zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy oraz nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

- **19 ZO, 12 ZO** – Teren „naturalnej” zieleni nieurządzonej, tj. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz użytki rolne,

**§ 12**

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **1 ZO, 1a ZO, 2 ZO do 10 ZO, 10a ZO, 11 ZO do 19 ZO** ustalając podstawowe przeznaczenie na „naturalną” zieleni nieurządzonej, tj. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz użytki rolne - wyłączone z zabudowy.
2. Na wyznaczonych terenach **1 ZO, 1a ZO, 2 ZO – 10 ZO, 10a ZO, 11 ZO – 19 ZO** dopuszcza się przeznaczenie gruntów pod:
  - 1) dojścia piesze i dojazdy;
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej z wyłączeniem obiektów znacząco oddziałujących na środowisko.
3. W wyznaczonych terenach **1 ZO, 1a ZO, 2 ZO – 10 ZO, 10a ZO, 11 ZO – 19 ZO** w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują przepisy ogólne określone w § 5 - § 9, a ponadto ustala się:
  - 1) Nakaz ochrony terenów przed zainwestowaniem;
  - 2) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy.
4. Istniejąca zabudowa położona w terenach **ZO** pozostaje z możliwością remontów i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów § 5 - § 9 i § 10 ust. 3 z obsługą komunikacyjną w sposób dotychczasowy.

- **1 ZO(o)** – Teren obudowy biologicznej cieków wodnych, tj. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz użytki rolne – towarzyszące ciekom wodnym,

#### § 13

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **1 ZO(o)** do **8 ZO(o)** i **8a ZO(o)** ustalając podstawowe przeznaczenie na obudowę biologiczną cieków wodnych, tj. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz użytki rolne – towarzyszące ciekom wodnym.
2. W wyznaczonych terenach w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy, obowiązują przepisy ogólne określone w § 5 - § 9, a ponadto ustala się:
  - 1) Nakaz ochrony terenów przed zainwestowaniem;
  - 2) Zakaz lokalizowanie jakiegokolwiek zabudowy i urządzeń z wyjątkiem urządzeń związanych z funkcją terenów z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

- **9 MN** – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

#### § 10

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **1 MN do 3 MN**, **3a MN**, **4 MN do 19 MN** ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową.
2. W wyznaczonych terenach w zakresie ich przeznaczenia dopuszcza się:
  - 1) w terenach MN na działkach zabudowy mieszkaniowej lokalizację funkcji usługowej lub produkcyjnej, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenu w formie wydzielonego obiektu usługowego lub usługowo – produkcyjnego, jeżeli jego powierzchnia całkowita nie przekroczy 500 m<sup>2</sup> lub lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny, o powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej (liczonej wraz z lokalem użytkowym) budynku mieszkalnego;
  - 2) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji na działkach zabudowy mieszkaniowej, dla celów własnych oraz na działkach wydzielonych dla celów komercyjnych, pod warunkiem spełnienia przepisów określonych w § 5 - § 9 oraz § 10;
  - 3) lokalizację terenów zieleni urządzonej takiej jak: ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, skwery;
  - 4) lokalizację komunikacji związanej z obsługą wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zwłaszcza:
    - a) dojazdów nie wydzielonych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek nie przylegających bezpośrednio do terenów wyznaczonego na rysunku planu układu dróg publicznych i wewnętrznych,
    - b) dojazdów na zasadzie służebności przejazdu,
    - c) parkingów, zwłaszcza w przypadku lokalizacji obiektów usługowych,
    - d) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
  - 5) lokalizację na działkach zabudowy jednorodzinnej budynków garażowych wolnostojących i wbudowanych z zachowaniem przepisów określonych w § 5 - § 9, oraz w § 10;
  - 6) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lokalizację budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży w granicy działki prostopadłej do elewacji frontowej oraz na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działki prostopadłej do elewacji frontowej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 7) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej służących obsłudze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
3. W granicach terenów wyznaczonych wg ust. 1, w zakresie przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy tych terenów, obowiązują przepisy ogólne określone w § 5 - § 9, a ponadto ustala się:
  - 1) Nakazy:
    - a) kształtowania struktury przestrzennej i formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
    - b) zharmonizowania ze sobą formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych, lokalizowanych na działce lub terenie, w szczególności wydzielonych lokali użytkowych, garaży i budynków gospodarczych, a także małej architektury i ogrodzeń,
    - c) utrzymania jednakowego kierunku kalenic budynków zlokalizowanych w jednej linii zabudowy,
    - d) rewaloryzacji istniejących budynków o wartościowych cechach budownictwa tradycyjnego wraz z ich otoczeniem, zaznaczonych na rysunku planu w jego treści informacyjnej,
    - e) dostosowania sposobu podziału terenu przy wyznaczaniu nowych działek do przebiegu granic dziełek istniejących w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy wzdłuż ulic,
    - f) ustawienia elewacji frontowej budynku lokalizowanego jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy w dostosowaniu do układu budynków istniejących w sąsiedztwie,
    - g) utrzymania gabarytów budynków w skali dostosowanej do istniejącej zabudowy i o długości elewacji frontowej nie większej niż 20,0 m,
    - h) utrzymania łącznej długości szeregu budynków zabudowy szeregowej nie większej niż 45,0 m,
    - i) stosowania dachów dwu- lub wielospadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych o jednolitym kącie nachylenia wynoszącym 40o z tolerancją do 5o oraz o pokryciach ceramicznych w kolorze czerwonym z dopuszczeniem tarasów na części budynków oraz z dopuszczeniem dachów płaskich w małych budynkach usługowych i gospodarczych o powierzchni rzutu nie większej niż 25 m<sup>2</sup>,
    - j) przy wyznaczaniu nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przy lokalizowaniu nowej zabudowy na działkach istniejących zapewnienia dojazdu do każdej działki z powiązaniem z drogami publicznymi,
    - k) utrzymania wysokości lokalizowanych budynków mieszkaniowych i usługowych na działkach wydzielonych w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich i nie większej niż 13,0 m mierząc od poziomu najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do poziomu kalenicy, przy równoczesnym zachowaniu warunku, że wysokość

mierzona od najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do poziomu gzymsu lub okapu nie może być większa niż 8,0 m, a w przypadku wydzielonego budynku usługowego lub gospodarczego z dachem płaskim nie większa niż 5,0 m,  
l) zachowania w sposobie zagospodarowania działki budowlanej wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej w rozumieniu § 3, ust. 1 pkt 12, o wielkości nie mniejszej niż 70%,

m) zapewnienia na terenie działki, na której przewiduje się lokalizację zabudowy usługowej lub lokalu usługowego, niezbędnych miejsc parkingowych w ilości przyjętej w oparciu o wskaźniki określone w § 21 z wykluczeniem przeznaczenia na ten cel pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

2) Zakazy:

a) lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie bliżej niż określa to wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,

b) lokalizacji zabudowy gospodarczej i garaży oraz małych budynków usługowych o powierzchni rzutu nie większej niż 25 m<sup>2</sup>, położonych na działkach zabudowy mieszkaniowej nie bliżej niż 10,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej i nie bliżej niż 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej i dojazdowej,

c) w terenach MN wydzielania działek budowlanych przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych o wielkości mniejszej niż:

- 1000 m<sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
- 600 m<sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
- 400 m<sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej szeregowej,

d) lokalizacji zabudowy na działkach nowo-wyznaczonych mniejszych niż:

- 1000 m<sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
- 600 m<sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
- 400 m<sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej szeregowej,

e) wydzielania działek budowlanych przy dokonywaniu nowych podziałów o szerokości frontu tzn. boku przyległego do drogi, mniejszej niż:

- 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 9,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

f) zabudowy działki budowlanej w stopniu przekraczającym wartość wskaźnika powierzchni zabudowanej, w rozumieniu § 3 ust. 1, pkt 11, ustaloną na poziomie 0,2 dla nowej zabudowy mieszkaniowej i 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej z wydzielonym obiektem usługowym lub usługowo – produkcyjnym oraz w przypadku rozbudowy budynków istniejących,

g) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych z dachem płaskim, z dopuszczeniem określonym w §10 ust. 3, pkt 1 lit. i oraz w §10 ust. 4, dla budynków usługowych i gospodarczych.

4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę usługową i produkcyjną na działkach zabudowy mieszkaniowej oraz na działkach wydzielonych z możliwością rozbudowy pod warunkiem zachowania przepisów określonych w §5 - §9 oraz w §10 z dopuszczeniem dachów płaskich przy rozbudowie lub modernizacji zabudowy istniejącej z dachami płaskimi.

5. Wyklucza się lokalizację obiektów usługowych czy usługowo-produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko, przekraczające poziom dopuszczalny mogłoby sięgać poza teren przeznaczony pod zabudowę usług lub mogłoby spowodować niedopuszczalne obniżenie standardów środowiskowych na terenach sąsiednich przeznaczonych dla innej zabudowy niż usługi.

### • 3 KD(L) – Tereny tras dróg publicznych – lokalnych,

§ 16

1. (...)

2. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami 3 KD(L) do 5 KD(L) ustalając podstawowe przeznaczenie na tereny tras dróg publicznych – dróg lokalnych.

1) Szerokość wyznaczonych dróg 3 KD(L) do 5 KD(L), w liniach rozgraniczających według rysunku planu i nie mniej niż:

- a) 12,0 m dla nowych tras,
- b) 8,0 m na odcinkach istniejących tras zawężonych ze względu na istniejącą zabudowę,
- c) 6,0 m szerokość jezdni.

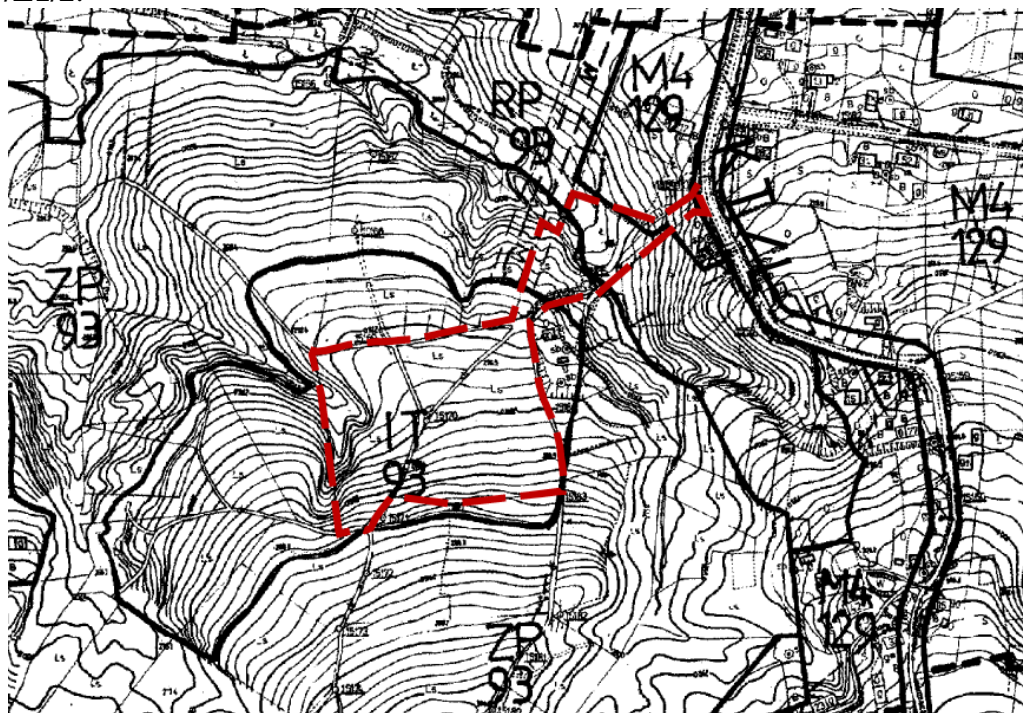
2) W granicach terenów 3 KD(L) – 5 KD(L) dopuszcza się możliwość wykorzystania części terenu pod ścieżki rowerowe, ciągi piesze, zieleń i infrastrukturę techniczną.

## 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.



W nieobowiązującym Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. przeważającymi przeznaczeniami terenu sporządzanego planu jest Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej (IT). Na pozostałej części wyznaczony był Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej (ZP), Obszar Rolny (RP), Obszar Mieszkaniowy o intensywności zabudowy (netto) do 0.4 (M4) oraz Obszary Tras Komunikacyjnych (KT), w tym: ul. Zofii Nałkowskiej wskazana jako KT/L1/2.



Fragm. nieobowiązującego Planu ogólnego dla miasta Krakowa (1994)

Obszar planu znajdował się w:

- Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej (nr 4)
- Strefę ochrony wartości krajobrazu naturalnego (nr 5)
- Strefie kontynuacji istniejącego układu urbanistycznego (nr 12)
- Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku (nr 15)
- Strefie intensywności podmiejskiej (nr 20)

## ***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 81 - 85 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

### **3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości**

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

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

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

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **4. Podatek od nieruchomości**

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

Uchwała nr 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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”**

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]
1MNW-MNB	774	0,5	0,7	271	1,15	312
Razem	774			271		312

## ***5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy***

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

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

## ***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 „Zbiornik Wodociągowy Libertów” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów” 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.

### **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 0,17 ha pod drogi publiczne oraz 1,13 ha pod publiczne obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 1,4 mln. zł.

**Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
1KDD	1 713	200	342 600
<b>Razem:</b>	<b>1 713</b>		<b>342 600</b>

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod publiczne obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
1IW	11 117	90	1 000 530
2IW	225	90	20 250
<b>Razem:</b>	<b>11 342</b>		<b>1 020 780</b>

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

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

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – II kwartał 2022 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 20%.

**Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zbiornik Wodociągowy Libertów”**

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-311	980	498	488 040
					<b>488 040</b>

## Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-531	340	365	124 032
					124 032

## Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-826	170	305	51 857
					51 857

suma	706 253
------	---------

## 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.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

**Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zbiornik Wodociągowy Libertów”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi obiekty i urządzenia wodociągowe	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	227 230					-227 230
2	227 230					-227 230
3	227 230	141 251				-368 481
4	227 230	141 251				-368 481
5	227 230	141 251		62		-368 418
6	227 230	141 251		93		-368 387
7		141 251		125		-141 126
8				312		312
9				312		312
10				312		312
	<b>1 363 380</b>	<b>706 253</b>	<b>0</b>	<b>1 215</b>	<b>0</b>	<b>-2 068 418</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,07 mln. zł (Tabela 7). Wynika on przede wszystkim z wydatków związanych wykupem nieruchomości pod drogi i obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę. Przyjęto, iż koszty nabycia nieruchomości pod obiekt wodociągowy obciążą budżet gminny, niemniej może nastąpić również sytuacja, iż to spółka miejska odpowiedzialna za zaopatrzenie w wodę, poniesie ten koszt. Wówczas wydatki obciążające budżet gminny będą odpowiednio mniejsze.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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