

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Prądnik Czerwony - Naczelną**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, październik 2015 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko

Tomasz Ziółkowski

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Kartografii
i Systemów Informacji
Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	8
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego	18
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	20
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	21
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	21
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	22
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	22
4. Podatek od nieruchomości	23
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	25
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	26
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	27
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną.....	27
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	28
IV. PODSUMOWANIE	29
1. Konkluzje	29
2. Zalecenia wynikające z prognozy	30

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Prądnik Czerwony - Naczelna”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru Prądnik Czerwony - Naczelna ...	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”	10
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 „Prądnik Czerwony - Naczelna”	25
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”	26
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”	28
Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Prądnik Czerwony - Naczelna”	30

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 782)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1515)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 139)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 849)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 513)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz.U. Nr 164, poz. 1578).
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
10. **Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 7 sierpnia 2014 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2015 r.**
(M.P. z 2014 r. poz. 718)
11. **Uchwała nr XCII/1357/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz.U. Woj. Małopolskiego z 2013 r. poz. 7429).

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

- 12. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelną” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
- 13. 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.
- 14. 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.
- 15. 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.
- 16. „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.

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 [16] 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 [16]. 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 „Prądnik Czerwony–Naczelna” to teren o zróżnicowanym charakterze zabudowy. Położony jest po zewnętrznej stronie III obwodnicy Krakowa, przy jej północno–wschodniej części. Granice wyznaczają od strony wschodniej – ulica Lublańska i ulica Strzelców a z pozostałych stron - granica obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sudół Dominikański”. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem wynosi ok. 19,2 ha

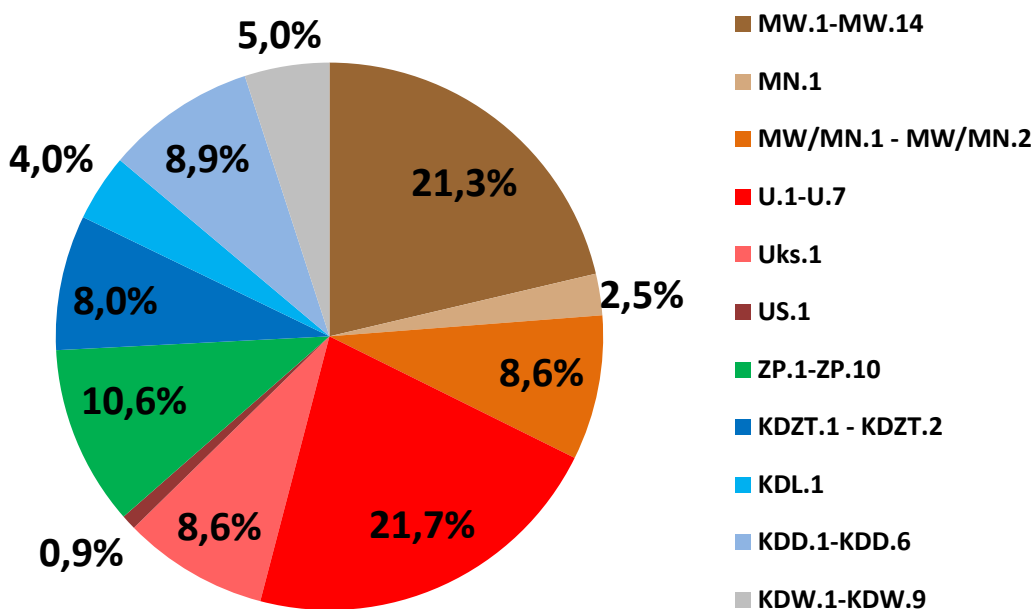
Celem planu miejscowego jest stworzenia warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jego dalszego kontrolowanego i zrównoważonego rozwoju w oparciu o zasady ładu przestrzennego. Celem szczegółowym jest zapewnienie – poprzez wprowadzenie uregulowań prawnych - właściwych ram przestrzennych (w tym również ograniczeń) dla rozwoju przewidzianego dla tego rejonu w Studium nowego zainwestowania, a także uzupełnienia i wymiany istniejącej zabudowy bez obniżania standardów w zakresie komunikacji, przestrzeni publicznej, zieleni ogólnodostępnej. Celem jest także znalezienie kompromisu dla pogodzenia różnych interesów społecznych, publicznych i prywatnych z ochroną dóbr przyrodniczych i kulturowych w tym obszarze.

Tabela 1. Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Prądnik Czerwony - Naczelna”

Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.1 - MW.14	4,09	21,3
Tereny zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej MW/MN.1 – MW/MN.2	1,64	8,6
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1	0,47	2,5
Tereny zabudowy usługowej U.1-U.7	4,17	21,7
Teren zabudowy usługowej Uks	1,66	8,6
Teren sportu i rekreacji US.1	0,17	0,9
Tereny zieleni urządzonej ZP.1 - ZP.10	2,04	10,6
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, z tramwajem KDZT.1 - KDZT.2	1,53	8,0
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL.1	0,76	4,0
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.1-KDD.6	1,70	8,9
Tereny dróg wewnętrznych KDW.1-KDW.9	0,96	5,0
Suma	19,18	100,00

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru
Prądnik Czerwony - Naczelna

STRUKTURA PRZEZNACZEŃ



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

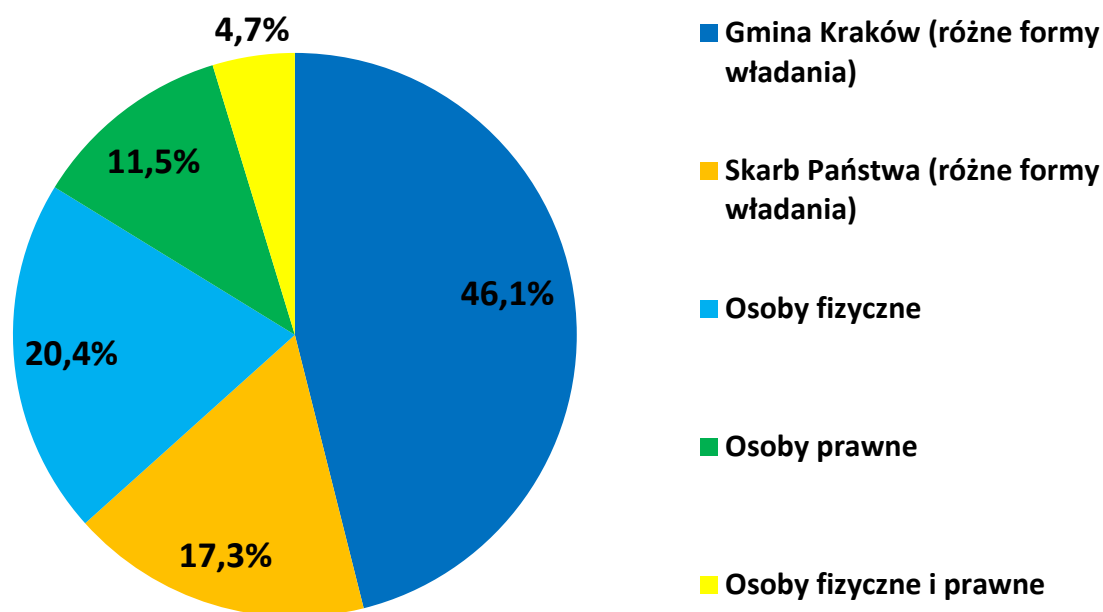
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków (różne formy władania)	8,8	46,1
Skarb Państwa (różne formy władania)	3,3	17,3
Osoby fizyczne	3,9	20,4
Osoby prawne	2,2	11,5
Osoby fizyczne i prawne	0,9	4,7
Suma	19,1	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”

STRUKTURA WŁASNOŚCI



Największą pod względem powierzchni grupę własności stanowią działki Gminy Kraków (różne formy władania). Zajmują one ponad 8,8 ha, co stanowi ponad 46 % obszaru objętego planem. Drugie miejsce, w strukturze własności, stanowią działki Osób Fizycznych (3,9 ha tj. 20,4%). Kolejną pod względem wielkości grupę stanowią działki Skarbu Państwa (o różnych formach władania) - 3,3 ha, tj. ponad 17 % obszaru. Nieco mniejszą grupę, o pow. 2,2 ha stanowią działki Osób Prawnych. Ich udział w obszarze planu wynosi 11,5 %. Ostatnią grupę własności stanowią osoby fizyczne i prawne. Łączna powierzchnia ich działek to mniej niż 1 ha, co stanowi mniej niż 5 % pow. obszaru.

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 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Prądnik Czerwony - Naczelna” położony jest w **następujących kategoriach terenu** (Rys. K1).

- **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych,) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą).

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

- **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, zieleń 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, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna – Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

- **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

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

- **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.

Główne zasady polityki przestrzennej określone w studium:

- 1) Zasada ochrony i uwzględnienia wartości wysoko cenionych – do których zalicza się ład przestrzenny i powiązanie go z zasadą rozwoju zrównoważonego. Odnosi się również do: wartości przyrodniczych i kulturowych, wartości estetycznych i kompozycyjnych, wartości życia społecznego oraz wartości ekonomicznych i użytkowych.
- 2) Zasada klarownego podziału na tereny zabudowane i tereny wyłączone z zabudowy – wyznaczono sztywną granicę terenów przeznaczonych do zabudowy jako wytyczną dla realizacji polityki przestrzennej w ramach planów miejscowych.
- 3) Prawo koncentracji i strukturalnej integracji, zasada miasta zwartej. W integrowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej ważną rolę odgrywać będzie system zieleni, zwłaszcza parków rzecznych oraz sieć przestrzeni publicznych.
- 4) Zasada racjonalnego kompromisu w rozwiązywaniu urbanistycznych konfliktów przestrzennych.
- 5) Zasada zrównoważonej mobilności - harmonijne współdziałanie systemu transportu ze środowiskiem naturalnym i cywilizacyjnym oraz preferencje dla komunikacji zbiorowej i niezmotoryzowanej.
- 6) Zasada synergii i konfigurowania pakietów strategicznych projektów miejskich.
- 7) Zasada dobrej kontynuacji i spójnej tożsamości jednostek urbanistycznych – która oznacza konieczność twórczego wpisania się nową formą w kontekst przestrzenny i historyczny.

Studium przewiduje następujące **kierunki zmian** w strukturze przestrzennej obszaru:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Naczelnej do utrzymania i uzupełnienia z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;
- Pozostała istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym;
- Istniejąca zabudowa 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;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinną blokowa osiedli Prądnik Czerwony do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Usługi (...) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Pilotów i ul. Młyńskiej do utrzymania i przekształceń, w rejonie al. 29 Listopada na północ od ul. Opolskiej do przekształceń i uzupełnień, w pozostałych obszarach usług w granicach jednostki urbanistycznej do utrzymania, uzupełnień i przekształceń;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Istniejąca zieleń urządzona wzdłuż cieków Sudołu 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 wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) 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. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- 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. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej (MN) do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m,
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 40m, w rejonie ul. Naczelnej do 36m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Lublańskiej do 50%.

W zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego Studium wyznacza:

- W obszarze występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr: zespół dawnego folwarku oo. benedyktynów z dworem i ogrodem, kaplica św. Jana Chrzyciela i Jana Ewangelisty; ewidencja, m.in.: zabudowa folwarku dominikańskiego).
- Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków wskazane do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych - obejmuje północną część obszaru – zachowane dawne układy urbanistyczne oraz zespoły folwarczne i dworskie.

Strefa ochrony wartości kulturowych została wyznaczona w celu zachowania walorów kulturowych istniejących układów urbanistycznych, zespołów zabudowy, pojedynczych obiektów architektonicznych, zachowanej historycznej sieci drożnej, założeń zieleni oraz pomników kapliczek i krzyży przydrożnych, a także w celu kształtowania nowych wartościowych składników środowiska kulturowego. Ze względu na nie jednolity stan zachowania zasobów zawartych w strefie i wynikający stąd zróżnicowany zakres koniecznych oraz dopuszczalnych działań, w ramach strefy wyróżnia się kategorie: dominacji, rewaloryzacji i integracji.

Obszar objęty granicami sporządzanego planu zliczono do kategorii integracji, obejmującej wartościowe zasoby kulturowe o znacznym stopniu degradacji technicznej, znajdujące się w zdeintegrowanej przestrzeni, gdzie głównymi działaniami jest ochrona zachowanych elementów, rehabilitacja formalna i funkcjonalna oraz integracja przestrzeni. Wśród kierunków działań wymieniść należy zahamowanie procesów destrukcji poprzez prace konserwatorskie, restauratorskie (w tym odtworzenia części obiektów) oraz roboty budowlane, wzbogacenie funkcjonalne (lub poszukiwanie funkcji, m.in. poprzez zmianę przeznaczenia i sposobu korzystania z zabytku), rekonstrukcja przestrzeni. Jest możliwa realizacja nowych obiektów budowlanych oraz układów urbanistycznych, w sposób asymilujący i respektujący istniejące wartości urbanistyczne i architektoniczne.

- Ochrony i kształtowania krajobrazu - obejmuje całość obszaru.

Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu została wyznaczona w celu zachowania najcenniejszych widoków i panoram na sylwetę Miasta oraz w celu ochrony krajobrazu Krakowa, w tym tworzących go elementów środowiska przyrodniczego, krajobrazu miejskiego i krajobrazu warownego. Obejmuje obszary stanowiące bezpośrednio przedpole płaszczyzny ekspozycji oraz odbioru sylwety Miasta, a także atrakcyjne krajobrazowo rejony peryferyjne, z których występują wglądy na panoramę Miasta i dalekie widoki na zewnątrz Miasta, a których percepcja odbywa się z ważnych punktów i ciągów widokowych.

- Nadzoru archeologicznego - obejmuje północną część obszaru.

Strefa nadzoru archeologicznego została wyznaczona w celu ochrony występujących na obszarze Krakowa zabytków archeologicznych nieruchomych i ruchomych (pozostałości osadnictwa, cmentarzysk i innych reliktyw działalności człowieka).

W zakresie **ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów** Studium wyznacza:

- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej) – północna część terenu oraz fragmentarycznie przy zachodniej granicy planu.
- Teren parków rzecznych – przy północnej i zachodniej granicy, wzdłuż potoku Sudół Dominikański.

Jako park rzeczny rozumie się obszar obejmujący tereny położone wzdłuż dolin rzek i cieków będących ich dopływami, służący realizacji funkcji: ochrony przyrody, przewietrzania miasta, rekreacyjnych, edukacyjnych oraz przeciwpowodziowych i wodochronnych. Istotą parków rzecznych jest zapewnienie ciągłości systemu przyrodniczego miasta, przy czym najbardziej rygorystyczne ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczą przestrzeni w obrębie samego cieku i najbliższego otoczenia, w tym kompleksów zieleni o charakterze naturalnym i półnaturalnym.

- Teren fragmentarycznie w północnej części w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (Sudół Dominikański). Poprawę skuteczności zabezpieczenia przed powodzią i jej negatywnymi skutkami należy realizować z uwzględnieniem „Programu ochrony przed powodzią w dorzeczu górnej Wisły” – Uchwała Nr 151/2011 Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2011 r.
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie).

Strefę kształtowania systemu przyrodniczego Miasta wyznaczono w celu ochrony wartości i zasobów przyrodniczych przy ustalaniu sposobu zagospodarowania. W terenach przeznaczonych do zainwestowania, wyznaczonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, standardy zabudowy muszą zapewniać wysoki (dla terenów U, UP: min. 40%, dla pozostałych: 50-70%) udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysoką jakość rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a także niedopuszczenie do powstania obiektów uciążliwych. Poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego ochrona środowiska następować będzie przez zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej i terenów stanowiących rezerwę pod nowe tereny zieleni oraz przez odpowiednie kształtowanie

zespołów zieleni urządzonej i nieurządzonej towarzyszącej w obrębie korytarzy ekologicznych.

- Korytarz ekologiczny (fragmentarycznie).

Strefę korytarzy ekologicznych obejmującą przede wszystkim doliny rzeczne i inne połączenia lądowe, wyznaczono w celu zapewnienia możliwości migracji roślin i zwierząt przy kształtowaniu zagospodarowania.

- Obszary wymiany powietrza (fragmentarycznie).

Obszary wymiany powietrza, tzw. korytarze przewietrzania zostały wyznaczone w celu zidentyfikowania obszarów istotnych ze względu na przewietrzanie miasta oraz prewencyjne zabezpieczanie, głównie dolin rzecznych, przed zabudową.

- Obszar w orientacyjnych granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

W zakresie **komunikacji** Studium wyznacza:

- drogi:
 - droga w klasie GP (w ciągu III obwodnicy): ul. Lublańska (odcinek zachodni);
 - droga w klasie Z: ul. Lublańska (odcinek północny);
- transport zbiorowy:
 - planowana linia metra (linia A) z przystankiem Rondo Barei (szczegółowa lokalizacja będzie mogła być ustalana po sporządzeniu Studium wykonalności metra);
 - planowana linia tramwajowa w ciągu ul. Lublańska – Dobrego Pasterza (do Mistrzejowic), z odgałęzieniem do ul. Strzelców (do Górki Narodowej);

W zakresie **infrastruktury technicznej** Studium wyznacza:

- obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar został wskazany do jako **obszar objęty strategicznym projektem miejskim dotyczącym rehabilitacji zabudowy blokowej.**

Podstawowym celem programu rehabilitacji jest poprawa jakości życia mieszkańców na obszarach zabudowy blokowej osiedli o słabo rozwiniętej infrastrukturze oraz na których występują różnorodne problemy społeczne, techniczne, środowiskowe.

7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

Do dnia 1 stycznia 2003 r. teren objęty sporządzanym planem „Prądnik Czerwony - Naczelną” podlegał ustaleniom Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

- **„Obszar Mieszkaniowy – M1”**

- z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 - 1,6, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

- **„Obszar Mieszkaniowy – M2”**

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

- **„Obszar Mieszkaniowy – M3”**

- z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

- **„Obszar Mieszkaniowy – M4”**

- z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m² i nie większa niż 1000 m².

- **„Obszar Usług Publicznych – UP”**

- z podstawowym przeznaczeniem terenów pod:

- usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej
- obiekty administracji publicznej
- obiekty sakralne
- urządzenia specjalne (w tym zakłady karne)

- inne usługi publiczne
- **„Obszar Usług komercyjnych – UC”**
 - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
 - obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
 - obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług
- usług łączności. **„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”**
 - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - zieleni parkową,
 - zieleni izolacyjną,
 - skwery i zieleńce,
 - ogrody botaniczne i zoologiczne,
 - zieleni nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
 - cmentarze.
- **„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”**
 - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny kolejowe, tereny wydzielonej komunikacji szynowej, autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, ulice pieszo –jezdne, ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.
- **„Ulica Główna 30-40m – KT/G 2/2”**
- **„Ulica lokalna 12-20m – KT/L 1/2”**

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

- „Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefa ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym” (nr 8),
- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpoła widoku” (nr 15),
- „Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),

- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;*
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”*

Stosownie do art. 61 ust.1 ww. ustawy:

„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”*

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu

miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 4, 21 i 23 Śródmieście oraz 28 i 43 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2015. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

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

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

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

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

- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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 lub faktyczny istniejący sposób użytkowania nieruchomości.

Dokonując analiz w zakresie wpływów z tytułu tzw. opłaty planistycznej uwzględniono poniższą regulację, zawartą w art.87 ust.3a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”

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 XCII/1357/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 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 - 0,89 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej położonych na obszarach określonych w załączniku nr 1 do właściwej uchwały RMK w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, na których rozpoczęto proces inwestycyjny - 0,36 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych - 0,36 zł od 1 m² powierzchni,*
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, stolarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego - 0,71 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*

- f) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych - 4,56 zł od 1 ha powierzchni,
- g) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,31 zł od 1 m² powierzchni
- h) pozostałych - 0,46 zł od 1 m² powierzchni
- 2) od budynków lub ich części:
- a) mieszkalnych - 0,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 23,03 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, w których proces inwestycyjny został zakończony po dniu 1 stycznia 2007 r. położonych na obszarach określonych w załączniku nr 1 do właściwej uchwały RMK w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości - 9,21 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych oraz prowadzenia stołówki szkolnej w budynku szkoły - 9,21 zł od 1 m² powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego - 18,42 zł od 1 m² powierzchni,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973) - 11,52 zł od 1 m² powierzchni,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 1,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 6,91 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. Nr 45, poz. 235 z późn. zm.) - 1,50 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

k) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,79 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

l) pozostałych - 7,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,1 % 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 „Prądnik Czerwony - Naczelna”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.13	5939	2,50	0,7	7 275	0,74	5 384
				3 118	23,03	71 807
Razem:	5939			7 275		77 191

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.

Gmina Kraków aktualnie jest właścicielem 422 m² gruntów położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej, które to grunty można przeznaczyć do zbycia. Prognozuje się, że ze sprzedaży tych gruntów Gmina Kraków może uzyskać ok. 253 tys. zł.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m2]	Cena [zł/m2]	Wartość [zł]
MW/MN.1	422	600	253 200
Razem:	422		253 200

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 Prądnik Czerwony - Naczelna mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływ do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób 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. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

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 Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji 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.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną

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

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

Projekt planu zakłada, że tereny zieleni publicznej będą stanowiły ok. 10,6 % powierzchni planu, tj. ok. 2,04 ha. Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,26 ha pod zielen publiczną. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 819 tys. zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	2 644	310	819 640
Razem:	2 644		819 640

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

W obszarze opracowania nie prognozuje się powstania nowych inwestycji drogowych oraz infrastrukturalnych, które wynikały by z ustaleń planu miejscowego.

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.

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 257 tys. zł. Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości.

Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Prądnik Czerwony - Naczelna”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod zielen	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	136 607					-136 607
2	136 607				126 600	-10 007
3	136 607	0	0		126 600	-10 007
4	136 607	0	0			-136 607
5	136 607	0	0	15 438		-121 169
6	136 607	0		23 157		-113 449
7		0		38 595		38 595
8				77 191		77 191
9				77 191		77 191
10				77 191		77 191
	819 640	0	0	308 763	253 200	-257 677

2. Zalecenia wynikające z prognozy

W odniesieniu do przedmiotowego dokumentu projektu planu nie wnosi się propozycji korekt.