

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 „**Rejon ulicy Podgórki Tynieckie**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, październik 2015 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego
Dyrektor Biura

Zastępca Dyrektora Biura
Kierownik Pracowni Branżowej
Autorzy opracowania

**Bożena Kaczmarska-
Michniak**

Elżbieta Szczepińska
Paweł Mleczek
Paweł Mleczek
Tomasz Ziółkowski
Anna Leśniak

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	5
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	6
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	15
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	15
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
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .	19
IV. PODSUMOWANIE	19
1. Konkluzje	19
2. Zalecenia wynikające z prognozy	20

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru Rejon ulicy Podgórki Tynieckie.	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”	16
Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”	20

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 2012 r. poz. 647 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 z późn. zm.)
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 2 sierpnia 2012 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2013 r.**
(M.P. poz. 587)
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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Podgórkii Tynieckiej” w Krakowie** – opracowany w Biurze 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 r. 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 r. 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. „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.

6. „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”, – IV kwartał 2015 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 [5] 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 [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 24,46 ha położony jest na terenie Dzielnicy *VIII Dębniki*, w zachodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - linią rozgraniczającą tereny inwestycyjne od terenów cmentarza,
- od wschodu - linią rozgraniczającą autostradowej obwodnicy Krakowa - Węzeł Skotnicki,
- od południa - linią rozgraniczającą ul. Skotnickiej i granicą administracyjną Miasta,
- od zachodu - linią rozgraniczającą tereny inwestycyjne od terenów zieleni nieurządzonej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla analizowanego obszaru będzie należał do kategorii planów porządkująco-inwestycyjnych.

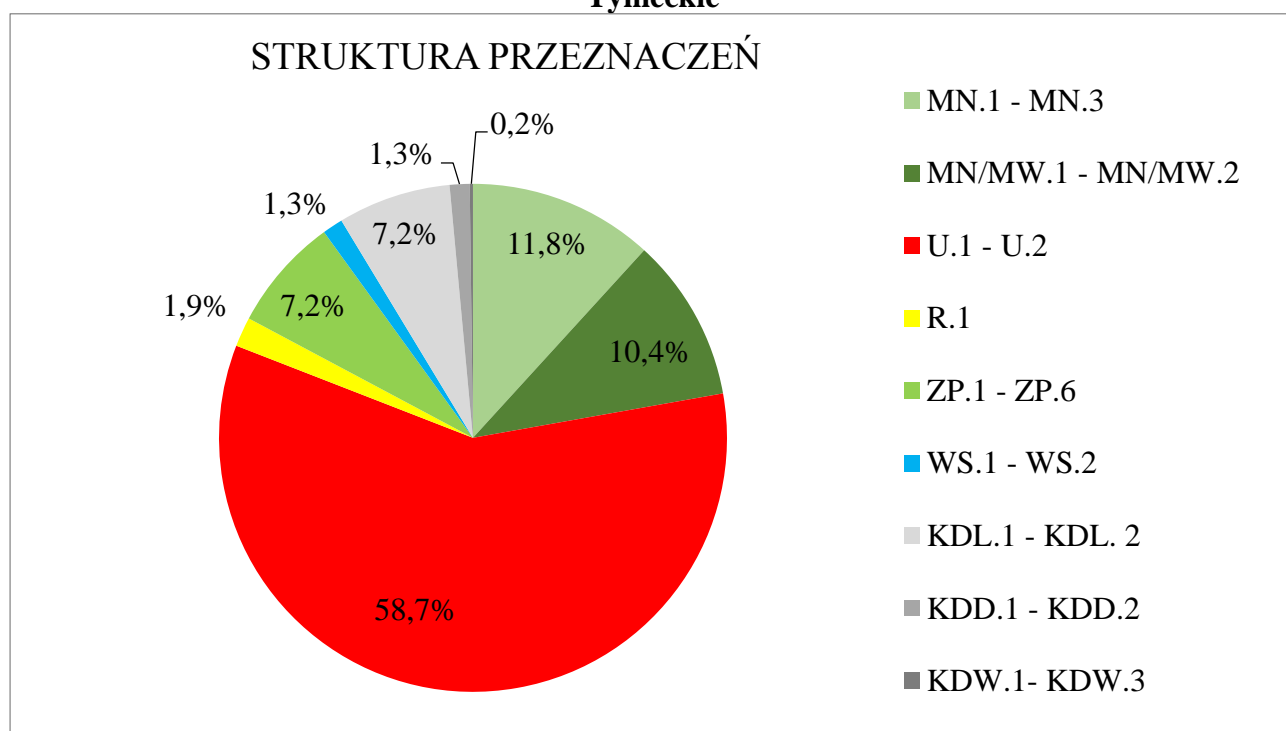
Celem planu będzie stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez:

- dostosowanie ustaleń do zapisów obowiązującego Studium,
- stworzenie regulacji umożliwiających prawidłowy i nowoczesny rozwój tego rejonu miasta,
- wyznaczenie terenów przestrzeni publicznych oraz kształtowanie tych przestrzeni w terenach usługowych, ukształtowanie układu komunikacji wewnętrznej i sieci infrastruktury.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.3	2,88	11,8
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MW.1 - MN/MW.2	2,55	10,4
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.2	14,36	58,7
Teren rolniczy	R.1	0,46	1,9
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.6	1,77	7,2
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.2	0,32	1,3
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL. 2	1,76	7,2
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.2	0,31	1,3
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1- KDW.3	0,05	0,2
		24,46	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru Rejon ulicy Podgórki Tynieckie



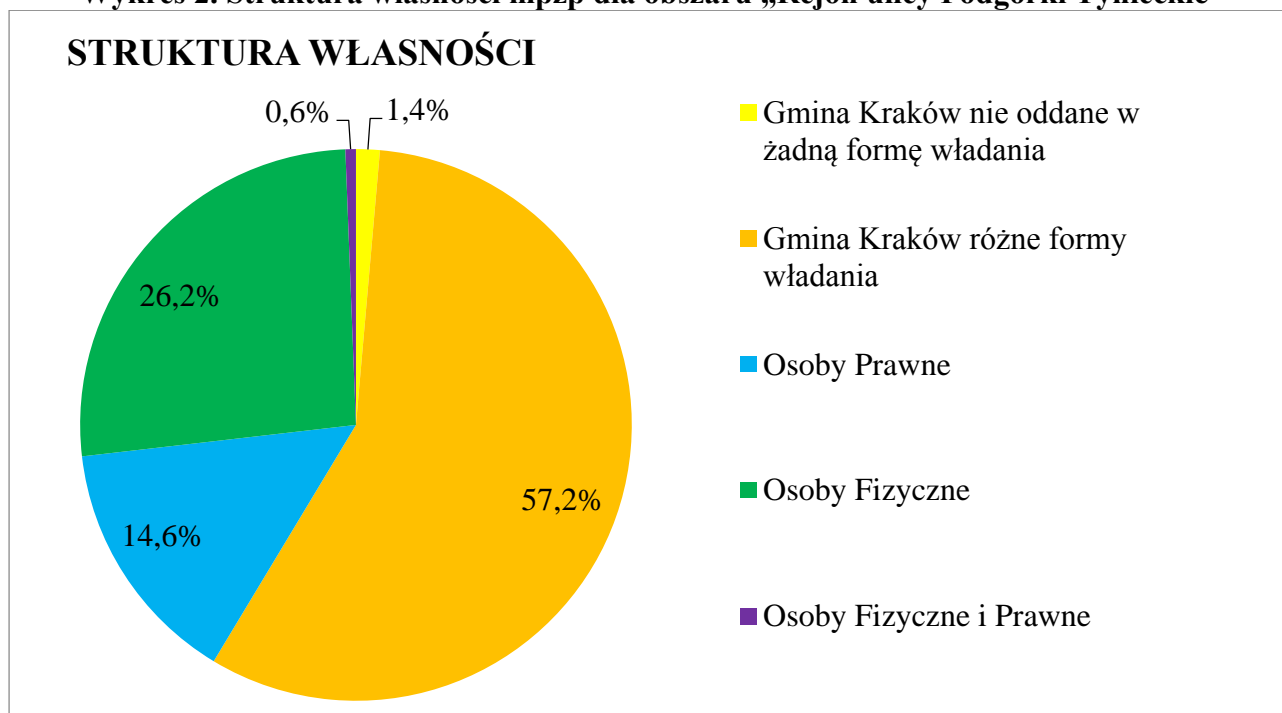
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę władania	0,34	1,4
Gmina Kraków różne formy władania	14,00	57,2
Osoby Prawne	3,56	14,6
Osoby Fizyczne	6,41	26,2
Osoby Fizyczne i Prawne	0,15	0,6
Suma	24,46	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Podgórki Tynieckie”



Największą pod względem powierzchni grupę własności stanowią działki Gminy Kraków. Zajmują one ponad 14,34 ha, co stanowi blisko 58,6 % obszaru objętego planem. Wśród nich dominują działki oddane w różne formy władania – 14,0 ha tj. 57,2 %.

Drugą grupę stanowią działki osób fizycznych 6,41 ha tj. 26,2 % a trzecią działki osób prawnych 3,56 ha tj. 14,6 %. Znikomy jest udział działek osób fizycznych i prawnych. Powierzchnia tych działek to 0,15 ha tj. 0,6 % pow. całego obszaru.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Podgórk Tynieckie” znajduje się w zachodniej części strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 54 - Opatkowice i Sidzina oraz w niewielkim południowo-zachodnim fragmencie w jednostce urbanistycznej nr 55 - Tynec.

Mpzp obszaru „Rejon ulicy Podgórk Tynieckie” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

▪ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności - MNW,

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

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

▪ Tereny usług - U,

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.

▪ Tereny zieleni nieurządzonej - ZR,

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

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

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min 30 %, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90 %.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20 %.

W zakresie elementów środowiska kulturowego Studium dla przedmiotowego obszaru wskazuje strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu* (obejmuje cały obszar planu) ustalonej w celu ochrony obszarów, które tworzą unikalną sylwetę Krakowa i wymagają wprowadzenia zakazów zainwestowania w terenach otwartych oraz ograniczeń gabarytowych w terenach przewidzianych do zainwestowania - pozwalających na właściwą ochronę sylwetki Krakowa.
- *Obszary ochrony krajobrazu warownego – B* (nieznaczne fragmenty w zachodniej i północno-wschodniej części planu).

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:

- *Strefa kształtowania systemu przyrodniczego miasta* w obrębie, której sposób zagospodarowania podporządkowany jest ochronie wartości i zasobów przyrodniczych (obejmuje cały obszar planu).
- *Obszar wymiany powietrza* wyznaczony w celu zachowania wyznaczonych obszarów otwartych tworzących system przyrodniczy, uwzględnienia w ustaleniach planów zagospodarowania przestrzennego warunków dotyczących standardów zagospodarowania na terenach wyodrębnionych korytarzy przewietrzających dotyczących zakazu lokalizacji obiektów będących źródłem zanieczyszczeń powietrza (obejmuje cały obszar planu).
- *Zasięg strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4* wg decyzji lokalizacyjnej (północno-wschodnia część planu).
- *Bielańsko - Tyniecki Park Krajobrazowy* - Rozporządzenie nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 654, poz. 3997) – (większa część obszaru planu – z wyłączeniem części południowej obszaru).
- W północnej części analizowanego obszaru znajdują się *tereny o wysokim walorze przyrodniczym oraz siedliska chronione*.
- Obszar objęty planem *sąsiaduje z Obszarem Natura 2000* znajdującym się po jego zachodniej stronie.

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

- Drogi:
 - w granicach obszaru nie ma wskazań dla podstawowego układu dróg; przy południowej jego granicy jest ustalony nowy przebieg wylotu z węzła Sidzina do obwodnicy Skawiny - w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- Transport zbiorowy:

–linie autobusowe w drogach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego;
- Obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem.

7. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu

Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym od dnia 23 sierpnia 2009 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec - Węzeł Sidzina” (Uchwała Nr LXXVIII/995/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec - Węzeł Sidzina”).

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

- **Teren przemysłu i usług komercyjnych - P/U:**

Z podstawowym przeznaczeniem terenu pod park technologiczny obejmujący:

- 1) centrum techniczne;
- 2) obiekty biurowe;
- 3) obiekty naukowe i laboratoryjne;
- 4) obiekty produkcyjne wysokich technologii;
- 5) zieleni urządzonej - towarzyszącej.

Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) parkingów;
- 3) obiektów i urządzeń komunikacji oraz dojazdów i zatok postojowych wyłącznie dla obsługi terenu;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- **Teren zabudowy usługowej - 1U:**

Z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:

- usługi komercyjne z zakresu handlu i rzemiosła nieuciążliwego;
- obiekty biurowo-administracyjne;

Dopuszcza się:

- składy i magazyny handlowe;
- mieszkania w obiektach usługowych (dla osoby nadzorującej);
- obiekty gospodarcze, socjalne i garaże;
- dojazdy nie wydzielone, parkingi i zatoki postojowe;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zieleni urządzonej.

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 1MN/U i 2MN/U:**

Z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - budynki wolno stojące i bliźniacze,

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym.

W terenie 1MN/U dopuszcza się przeznaczenie terenu pod budynki mieszkalne szeregowe przy minimalnej wielkości działki.

Przez usługi rozumie się usługi podstawowe w szczególności z zakresu handlu detalicznego (z wykluczeniem powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²), gastronomii, drobnego rzemiosła nieuciążliwego, ochrony zdrowia, usług prawniczych, administracji i bankowości.

W wyznaczonych terenach, dopuszcza się:

- komponowaną zieleń ogrodów przydomowych;
- obiekty gospodarcze i garaże,
- obiekty małej architektury, urządzenia i budowle bezpośrednio związane z urządzeniem ogrodów przydomowych;
- nie wyznaczone na Rysunku Planu dojścia, podjazdy do budynków i parkingi związane z obsługą terenu;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu.

• **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – 1WS i 2WS:**

których podstawowym przeznaczeniem jest ciek naturalny - potok Sidzinka.

Obowiązuje utrzymanie i ochrona potoku Sidzinka wraz z kształtowaniem otuliny biologicznej tego cieku w pasie strefy hydrogenicznej;

• **Tereny lasów – 2ZL:**

z przeznaczeniem pod lasy.

Dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in. takich jak:

- nie wyznaczone na Rysunku Planu urządzone szlaki turystyczne i turystyczne ścieżki dydaktyczne;
- urządzenie „bram” (elementów turystycznych ścieżek dydaktycznych) sygnalizujących wejście do lasów ochronnych;
- pola biwakowe.

• **Tereny rolnicze - 2R(Z):**

których podstawowym przeznaczeniem zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem tych terenów są: uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w krajobrazie naturalnym otwartym.

Dopuszcza się:

- dojazdy nie wydzielone i dojścia piesze do pól;
- turystyczne ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne – po istniejących drogach polnych.

• **Teren zieleni urządzonej – 2ZPn, 3ZPn:**

2ZPn

z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleń urządzoną niepubliczną i terenowe urządzenia rekreacji.

Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń dopuszczonych.

Dopuszcza się:

- obiekty małej architektury;
- place zabaw, ogródki jordanowskie;
- trasy pieszo - rowerowe;
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3ZPn

z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zieleń urządzoną niepubliczną: skwery i zieleńce, w relacji z układem dróg publicznych.

Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń dopuszczonych.

Dopuszcza się:

- obiekty małej architektury;
- urządzenia komunikacyjne oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 20 miejsc;
- trasy pieszo - rowerowe;
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

• **Teren zieleni urządzonej – 5ZP:**

z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleń urządzoną publiczną, stanowiącą otoczenie cmentarza.

Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych.

Dopuszcza się:

- obiekty małej architektury;
- terenowe urządzenia turystyczne;
- urządzenia komunikacyjne oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 20 miejsc;
- trasy pieszo - rowerowe;
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- wyznaczenie rezerwy terenu na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do krótkookresowego użytkowania w formie parkingów zielonych.

• **Teren urządzeń komunikacyjnych – KU/KS:**

dla obsługi cmentarza komunalnego, z podstawowym przeznaczeniem pod parkingi pojazdów osobowych i przystanek komunikacji zbiorowej (pętlę autobusową).

Dopuszcza się lokalizację:

- urządzeń i obiektów budowlanych służących obsłudze parkingów;
- zieleni urządzonej;
- obektów małej architektury;
- urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

• **Tereny dróg publicznych – KD:**

-drogi lokalne: 1KD/L (*ul. Podgórska Tynieckie*) i 2KD/L;

-droga dojazdowa: 2KD/D (*ul. Podgórska Tynieckie*).

Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg są:

- elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
- urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem.

Do przeznaczenia podstawowego dla dróg, mogą należeć ponadto: zatoki przystankowe i zadaszenia przystankowe oraz obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:

- obektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków;
- sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z drogami.

Dla tras rowerowych, wskazanych na Rysunku Planu, wymagane jest rezerwowanie odrębnej ścieżki (jezdni) lub udostępnienie części chodnika bądź jezdni dróg dojazdowych i lokalnych.

Układ tras rowerowych może być uzupełniany o dalsze odcinki, w terenach przeznaczonych na komunikację drogową lub w terenach zieleni.

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 72, 80, 82, 83 i 87 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2010-2015. 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.

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Podgórk Tynieckie”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN/MW.1	21 651	150	10 826	30	487 148
MN/MW.2	3 864	150	1 932	30	86 940
Razem:	25 515		12 758		574 088

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:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,89 zł od 1 m² powierzchni,*
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej położonych na obszarach określonych w załączniku, 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 – 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 użytkowej,
- e) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego – 18,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- 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 użytkowej,
- 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;
- m) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia stołówki szkolnej na terenie samorządowej placówki samorządowej, dla której organem prowadzącym jest gmina Kraków - 1,87 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.

W związku z nowymi propozycjami planistycznymi dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się powstania znacznych przyrostów z tytułu podatku od nieruchomości.

5. *Wpływ na obrót nieruchomościami gminy*

W związku z nowymi propozycjami planistycznymi dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się wpływów finansowych z tytułu obrotu nieruchomościami Gminy Kraków.

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 Rejon ulicy Podgórki Tynieckie mogą być :

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

W związku z nowymi propozycjami planistycznymi dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się wydatków finansowych z tytułu realizacji infrastruktury drogowej oraz infrastrukturalnej.

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 dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 574 tys. zł.

Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Podgórk Tynieckie”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	0					0
2	0				0	0
3	0	0	191 363		0	191 363
4	0	0	191 363			191 363
5	0	0	191 363	0		191 363
6	0	0		0		0
7		0		0		0
8				0		0
9				0		0
10				0		0
	0	0	574 088	0	0	574 088

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Z finansowego punktu widzenia proponowane zmiany w przeznaczeniu nieruchomości są poprawne.