

Załącznik nr III do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „Młynówka Królewska - Grottgera II”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2016 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo

Anna Leśniak
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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Młynówka Królewska – Grottgera”	13
8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	21
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	22
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	22
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	22
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	23
4. Podatek od nieruchomości	24
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	26
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 zieleń publiczną.....	27
IV. PODSUMOWANIE	29
1. Konkluzje	29
2. Zalecenia wynikające z prognozy	30

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Młynówka Królewska – Grottgera II”	8
Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Młynówka Królewska - Grottgera II” ..	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera II”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska - Grottgera II”	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 „Młynówka Królewska – Grottgera II”	25
Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera II”	28
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera II”	28
Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Młynówka Królewska – Grottgera II”	29

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)
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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.)
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 2014 r. poz. 1115 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 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 XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 6952)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Młynówka Królewska- Grottgera II” 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 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. **„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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma następujące cele:

- utrzymanie ciągłości systemu zieleni miejskiej i ochrona cennych pod względem historycznym, kulturowym i przyrodniczym terenów zieleni w ciągu Młynówki Królewskiej;
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji, wypoczynku i edukacji mieszkańców;
- kształtowanie terenów WKS „Wawel” jako terenów sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- ochronę kompozycji urbanistycznej i formy architektonicznej zespołów zabudowy, w tym zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury istniejącej, z uwagi na położenie obszaru w strefie ochrony sylwety Miasta;
- określenie podstaw obsługi komunikacyjnej i prawidłowej polityki parkingowej.

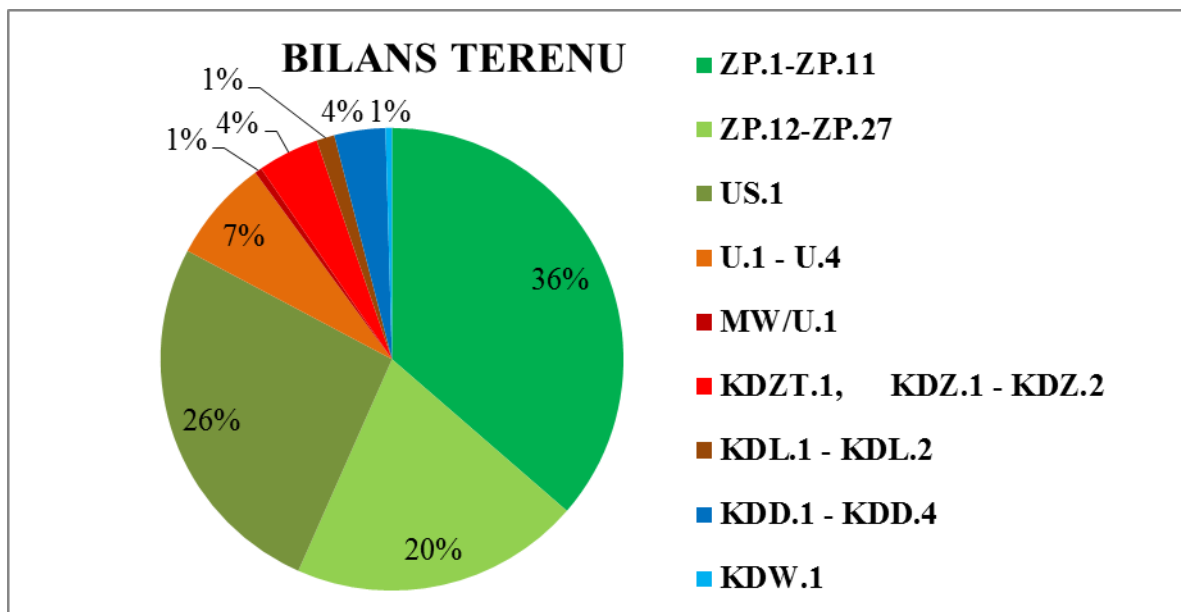
Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Młynówka Królewska – Grottgera II”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zieleni urządzonej - parki	ZP.1-ZP.11	8,06	36,4
Tereny zieleni urządzonej - zieleńce, ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	ZP.12-ZP.27	4,49	20,3
Teren sportu i rekreacji	US.1	5,79	26,1
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.4	1,59	7,2
Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MW/U.1	0,11	0,5
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZT.1, KDZ.1 - KDZ.2	0,95	4,3
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	0,28	1,3
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.4	0,79	3,6
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	0,10	0,5
		22,16	100,0

Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Młynówka Królewska - Grottgera II”



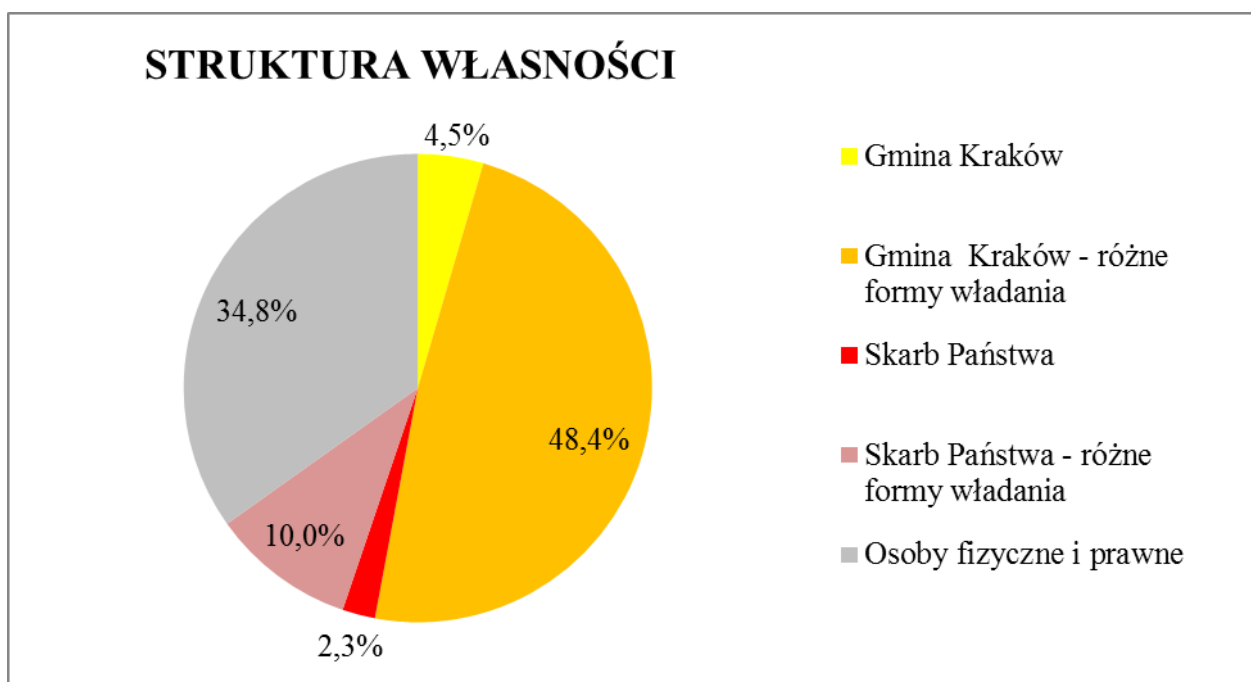
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska - Grottgera II” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera II”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków	1,0	4,5
Gmina Kraków- różne formy władania	10,7	48,4
Skarb Państwa	0,5	2,3
Skarb Państwa - różne formy władania	2,2	10,0
Osoby fizyczne i prawne	7,7	34,8
Suma	22,1	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska - Grottgera II”



Na obszarze sporządzanego planu dominują grunty własności Gminy Miejskiej Kraków (52,9%). Jednakże w większości są to działki oddane w użytkowanie wieczyste i różne formy władania. Gmina może swobodnie rozporządzać jedynie 4,5% obszaru. Drugą dominującą grupę

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

stanowią działki we władaniu osób fizycznych i prawnych (34,8%). Pozostałe grunty należą do Skarbu Państwa (łącznie 12,3%), podobnie jak w przypadku działek gminnych w większości oddane w użytkowanie wieczyste i różne formy władania.

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 16 kwietnia 2003 r. 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 „Młynówka Królewska – Grottgera II” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 7 – **Łobzów** zawiera się w następujących kategoriach terenów:

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami

budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzonej i nieurządzonej).

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, zielenią urządzonej i nieurządzonej 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 - Zielenią urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zielenią izolacyjną, zielenią forteczną, zielenią 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 pętłach komunikacji miejskiej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a w obszarze pomiędzy ulicami Czarnowiejską, Wrocławską i al. Kijowską w formie zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Królewskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, z obniżaniem wysokości zabudowy w kierunku parku Młynówka Królewska o co najmniej jedną kondygnację, a w rejonie ul. Toruńskiej do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m, w rejonie ul. Władysława Reymonta i ul. Montelupich do 30m, w rejonie Dworca Towarowego i ul. Prądnickiej do 25m, a w rejonie WKS „Wawel” do 12m;

- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Królewskiej do 100%.

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%;
- Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Młynówka Królewska – Grottgera”

Większość obszaru sporządzanego planu objęta była obowiązującym od 21 listopada 2012 r. do 15 stycznia 2015 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera” (Uchwała Nr LIX/814/12 RMK z dnia 24 października 2012 r.). Plan ten sporządzony został zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 16 kwietnia 2003 r. 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.).

Powyższy plan, uchylony wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, oddalającego skargę kasacyjną Gminy Miejskiej Kraków od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 czerwca 2013 r., (stwierdzającego nieważność uchwały Nr LIX/814/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2012 r.), wyznaczał na obszarze:

1. tereny zieleni:

- **ZPp.1 - ZPp.12** – przeznaczone pod zieleń urządzoną – publicznie dostępny park miejski,
 - **ZP.1 - ZP.10** – przeznaczone pod zieleń urządzoną,
 - **ZPo.1 - ZPo.7** – przeznaczone pod zieleń urządzoną – ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
 - **ZPs.1** – przeznaczony pod zieleń urządzoną wraz z terenowymi urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi,
2. tereny zabudowy usługowej:
- **US.1** – przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji, stadion, boiska i bieżnie, trybuny, budowle ziemne,
 - **Uo.1** – przeznaczony pod usługi nauki i oświaty,
 - **UP.1** – przeznaczony pod istniejący kościół i obiekty z nim związane, w tym zamieszkania zbiorowego,
 - **UP.2** – przeznaczony pod usługi nauki i oświaty, obiekty sakralne i obiekty z nimi związane, w tym zamieszkania zbiorowego,
 - **U.1 i U.2** – przeznaczone pod usługi,
3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: **MW/U.1**,
4. tereny komunikacji:
- **KP.1 i KP.2** – tereny parkingów,
 - **KDX.1 i KDX.2** – tereny komunikacji pieszo – rowerowej,
 - **KDZ+T.1, KDZ.1** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - **KDL.1 i KDL.2** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - **KDD.1 - KDD.6** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

W dniu 10 czerwca 2015 r., Rada Miasta Krakowa przyjęła ponownie uchwałę w sprawie uchwalenia mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera” (uchwała nr XVI/282/15) zachowując treść i ustalenia planu z 2012 r. Uchwała, po publikacji w Dz. U. Województwa Małopolskiego weszła w życie 4 lipca 2015 r.

8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy 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. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów (Załącznik nr 9 – archiwalne materiały kartograficzne). W granicach objętych planem znajdowały się:

Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej (ZP 64, ZP 65)

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach ZP obejmowało:

- 1) zieleni parkową,
- 2) zieleni izolacyjną,
- 3) skwery i zieleńce,
- 4) ogrody botaniczne i zoologiczne,
- 5) zieleni nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- 6) cmentarze.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1) pojedynczych plenerowych obiektów kultury (galerie plenerowe, amfiteatry, kina otwarte) za wyjątkiem przeznaczenia podstawowego wymienionego w pkt 2, 3 i 5,
- 2) parkingów związanych z obsługą obszaru ZP za wyjątkiem przeznaczenia podstawowego wymienionego w pkt 2 i 3,
- 3) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii, za wyjątkiem przeznaczenia podstawowego wymienionego w pkt 2 i 3,
- 4) zalesień,
- 5) ogrodów działkowych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowania zasady, aby tereny pod urządzenia niekubaturowe projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20%, a parkingi 5% danego Obszaru ZP, natomiast w przypadku urządzeń kubaturowych nie więcej niż 10%,
- 3) dozwolone obiekty kubaturowe wraz z wydzielonymi działkami nie mogą powodować przerwania ciągłości terenów ZP i zawężyć ich szerokości do mniej niż 200 m,
- 4) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Obszar Sportu - (Obszar ZS 89)

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach ZS obejmowało urządzenia sportowe.

Dopuszczona była ponadto lokalizacja:

- 1/ usług komercyjnych,

- 2/ terenów zieleni publicznej,
- 3/ urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru ZS, a w przypadku zieleni publicznej - bez ograniczeń,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Obszar Usług Publicznych - (Obszar UP 89)

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach UP obejmowało:

- 1) usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,
- 2) obiekty administracji publicznej,
- 3) obiekty sakralne,
- 4) urządzenia specjalne (w tym zakłady karne),
- 5) inne usługi publiczne.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1) terenów zieleni i urządzeń sportu,
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw,
- 3) usług komercyjnych,
- 4) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem podstawowym,
- 5) inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, targów i wystaw

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w pkt 5 przeznaczenia dopuszczalnego),
- 3) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Obszar Rolny i Urządzeń Rolnictwa - (Obszar RM 305)

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach RM obejmowało:

- 1/ tereny otwarte zaplecza naukowego (pola doświadczalne i ogrody dydaktyczne),

- 2/ urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej - poza strefą intensywności wielkomiejskiej i miejskiej,
- 3/ uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy rolniczej na działkach o pow. powyżej 1 ha oraz wymianę zabudowy istniejącej,
- 4/ bazy gospodarcze zieleni,
- 5/ uprawy ogrodnicze i sady z dopuszczeniem zabudowy na działkach o pow. powyżej 0,5 ha lub wymianę zabudowy istniejącej.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1/ usług komercyjnych - przy drogach lokalnych, w skupiskach, 2/ urządzeń komunikacyjnych - przy drogach,
- 3/ moteli, zajazdów, campingów oraz targowisk - przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym,
- 4/ urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów administracyjno-socjalnych lub technicznych dla jednostek eksploatacyjnych - w tym budynków mieszkalnych dla personelu,
- 5/ terenów zieleni i ogrodów działkowych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby powierzchnia działek takich obiektów lub urządzeń projektowanych i istniejących z zakresu użytkowania dopuszczalnego łącznie, nie zajmowała więcej niż 15% danego Obszaru,
- 3/ lokalizacji inwestycji wymienionych w ust. 2 pkt 1-3, w pasie terenu do 200 m od krawędzi jezdni, w skupiskach lokalizowanych nie gęściej niż co 500 m, liczonych od granic działek,
- 4/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Obszar Mieszkaniowy - M1 (M1 305)

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach M1 obejmowało: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 - 1,6, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

oraz

Obszar Mieszkaniowy - M2 (M2 287)

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach M2 obejmowało: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 - 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

Ponadto w obszarach M1 i M2 dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1/ obiektów usług publicznych,
- 2/ obiektów usług komercyjnych,

- 3/ wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- 4/ urządzeń sportu,
- 5/ urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6/ obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
- 7/ urządzeń komunikacyjnych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego w obszarach M1 i M2 lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 30 % powierzchni danego Obszaru,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Obszar Mieszkaniowo-Usługowy – M2U 287

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach M2U obejmowało: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto) **1,2 - 1,7** - liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

Ponadto w obszarach M2U dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1/ wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- 2/ urządzeń sportu,
- 3/ urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4/ obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
- 5/ urządzeń komunikacyjnych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego w obszarach M2U lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie użytkowania podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Obszar Urządzeń Komunikacyjnych - KU

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach KU obejmowało:

- 1/ urządzenia komunikacji zbiorowej,
- 2/ obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,
- 3/ parkingi,

- 4/ garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,
- 5/ urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1/ terenów zieleni publicznej,
- 2/ urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3/ zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 15% danego Obszaru KU.
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Obszar Tras Komunikacyjnych o symbolach KT/G 2/2, KT/Z 1/2

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach KT obejmowało:

- 1) tereny kolejowe,
- 2) tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
- 3) autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
- 4) ulice pieszo-jezdne,
- 5) ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1) usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,
- 2) terenów zieleni,
- 3) urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,
- 4) zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatujących,
- 5) urządzeń związanych z eksploatacją tras,
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 10% danego Obszaru. Ograniczenie nie dotyczy usług komercyjnych (UC) lokalizowanych pod i nad dworcami i przystankami PKP oraz węzłami komunikacyjnymi,
- 3) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązywały niżej podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

- ulice zbiorcze, oznaczone w planie Z 1/2 - 20-25 m
- w przypadku obecności tramwaju w przekroju ulicy, szerokość w liniach rozgraniczających należy zwiększyć o 10-15 m.

Zasady zagospodarowania terenu zostały określone w ustaleniach **stref polityki przestrzennej** (Ustalenia dla stref obowiązywały łącznie z pozostałymi ustaleniami planu). Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych (nr 3)
- Strefa ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym (nr 8)
- Strefa ochrony ekologicznej centrum miasta (nr 10)
- Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego (nr 11)
- Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego (nr 12)
- Strefa rekompozycji układu urbanistycznego (nr 13)
- Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku (nr 15)
- Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży (nr 17)
- Strefa intensywności wielkomiejskiej (nr 18)
- 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.”*

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 2-4, 45 i 36 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2010 - 2015. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz w oparciu o dane otrzymane z Wydziału Skarbu UMK.

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.

Na obszarze opracowania nie prognozuje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia przedmiotowego 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 XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 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) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,58 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), 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 – 3,00 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września*

2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,43 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) 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. z 2013 r. poz. 1457 z późn. zm.) - 1,14 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,14 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,68 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 „Młynówka Królewska – Grottgera II”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejęcia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW/U.1	1 102	2,40	0,7	1 666	0,74	1 233
				185	22,86	4 232
Razem:	1 102			1 851		5 465

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.

Na przedmiotowym obszarze Gmina Kraków nie posiada nieruchomości, które mogłyby zostać zbyte w związku z wprowadzeniem planu miejscowego.

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się innych wpływów wskutek przyjęcia planu miejscowego.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w ww. 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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wydatków na realizację ww. inwestycji, wskutek przyjęcia planu miejscowego.

1. Nabywanie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną

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.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,05 ha pod drogi publiczne i około 2,3 ha pod zieleń. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 10,4 mln zł.

Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera II”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
KDL.1	131	550	72 050
KDL.2	213	550	117 150
KDD.2	114	500	57 000
Razem:	458		246 200

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera II”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2.	5 403	500	2701500
ZP.5	2 268	400	907200
ZP.6	6 040	450	2718000
ZP.7	4 844	450	2179800
ZP.8	4 208	400	1683200
Razem:	22 763		10 189 700

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.

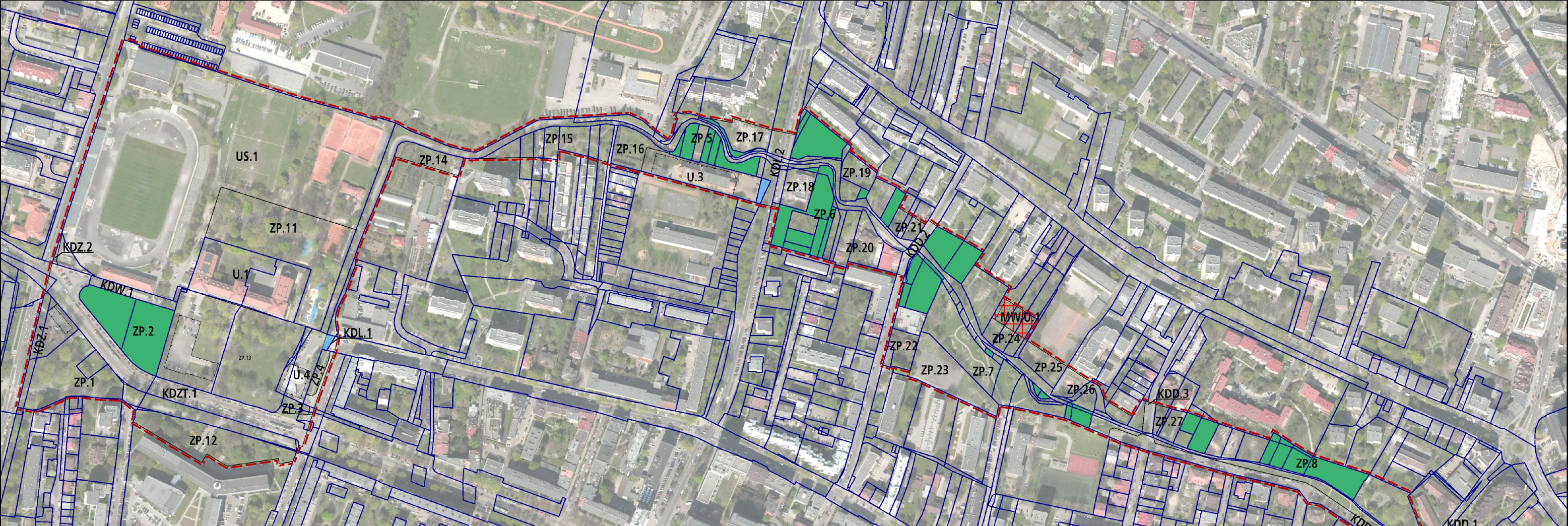
Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 10,4 mln zł. Spowodowany jest on kosztami wykupu nieruchomości głównie pod zieleń publiczną oraz w mniejszym stopniu pod drogi.

Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Młynówka Królewska – Grottgera II”





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	1 739 317					-1 739 317
2	1 739 317					-1 739 317
3	1 739 317					-1 739 317
4	1 739 317					-1 739 317
5	1 739 317			1 093		-1 738 224
6	1 739 317			1 640		-1 737 677
7				2 733		2 733
8				5 465		5 465
9				5 465		5 465
10				5 465		5 465
	10 435 900	0	0	21 861	0	-10 414 039


2. Zalecenia wynikające z prognozy








W związku z wyznaczeniem nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.






**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„MŁYNÓWKA KRÓLEWSKA - GROTTGERA II”
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

- ELEMENTY USTALEŃ PLANU**
-  Granice działek
 -  Granica obszaru objętego planem
 -  Linie rozgraniczające
 -  Nieprzekraczalne linie zabudowy

- PRZEZNACZENIA TERENÓW:**
-  Tereny zieleni urządzonej:
 - parki (ZP.1-ZP.11)
 - zieleńce, ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym (ZP.12-ZP.27)

-  **US** Teren sportu i rekreacji (US.1)
-  **U** Tereny zabudowy usługowej (U.1-U.4)
-  **MW/U** Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MW/U.1)
-  **KDZ** Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZT.1, KDZ.1, KDZ.2)
-  **KDL** Tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL.1, KDL.2)
-  **KDD** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD.1-KDD.4)
-  **KDW** Teren drogi wewnętrznej (KDW.1)

- ELEMENTY PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH**
-  tereny zieleni przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków
 -  tereny podlegające zmianie w zakresie opodatkowania
 -  tereny dróg przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków

