

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Park Ruczaj - Lubostroń**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2016 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

**Biuro Planowania Przestrzennego  
Dyrektor Biura**

Zastępca Dyrektora Biura  
Kierownik Pracowni Branżowej  
**Autorzy opracowania**

**Opracowanie kartograficzne**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Elżbieta Szczepińska  
Paweł Mleczo  
Paweł Mleczo  
Anna Leśniak  
Tomasz Ziółkowski

Pracownia Kartografii i  
Systemów Informacji  
Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	9
7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego .....	11
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	14
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>15</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	16
4. Podatek od nieruchomości.....	16
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	17
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>18</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną .....	18
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>20</b>
1. Konkluzje.....	20
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	21

## **SPIS TABEL I WYKRESÓW**

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Park Ruczaj - Lubostroń” .....	8
Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń” .....	9
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe i zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń” .....	19

# 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 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774; z późn. zm).
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446. )
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, z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 198)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
10. **Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r.**  
(M. P. z 2015 r. poz. 735)
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 „Park Ruczaj - Lubostroń” 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:

- Poprawę warunków życia mieszkańców poprzez powiększenie terenów zieleni urządzonej, w tym parków miejskich
- Umożliwienie zagospodarowania i uporządkowania przestrzennego obszaru w oparciu o zasady kształtowania ładu przestrzennego i przyjęta w studium politykę architektoniczną
- Stworzenie warunków prawnych dla utrzymania i rozwoju istniejących w obszarze obiektów i urządzeń sportu, komponowanych z zielenią urządzoną

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 „Park Ruczaj - Lubostroń”, o powierzchni 21,12 ha, położony jest w zachodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy VIII Dębniki. Ograniczony jest: od północy ul. Szuwarową, od wschodu ul. Kobierzyńską, od południa ul. Lubostroń, od zachodu ul. Jana Szwai i Chmieleniec.

Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Parku Ruczaj – Lubostroń” jest:

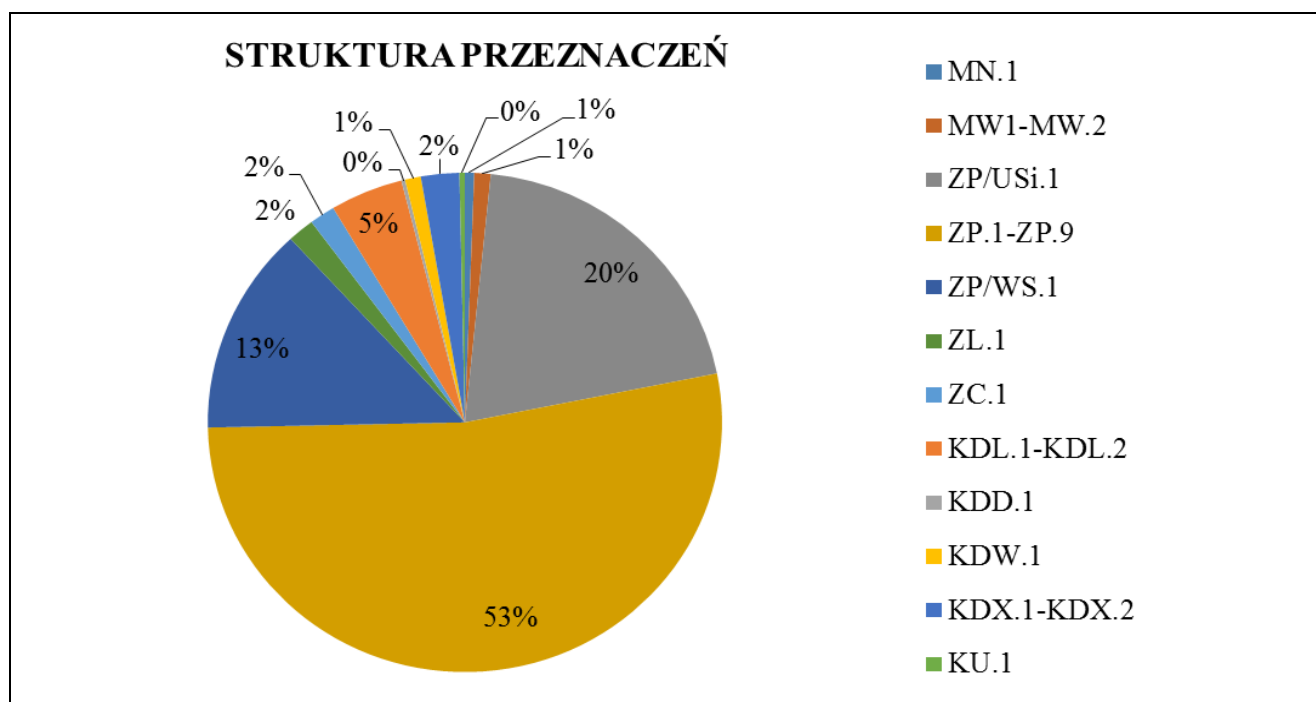
- ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego,
- umożliwienie rozwoju obszaru, jako parku miejskiego, w rejonie miasta o wysokiej intensywności zabudowy mieszkaniowej i dużej liczby mieszkańców,

- funkcje parkowe powinny towarzyszyć obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, jako uzupełnienie i kontynuacja istniejącego zagospodarowania,
- stworzenie warunków prawnych dla procesów inwestycyjnych z zakresu urządzania i wyposażania terenów zieleni, oraz usług sportu i rekreacji, w zgodzie ze wskazaną w Studium polityką rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Park Ruczaj - Lubostroń”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1	0,12	0,58
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW1-MW.2	0,22	1,03
Teren zieleni urządzonej lub istniejących usług sportu i rekreacji	ZP/USi.1	4,28	20,24
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1-ZP.9	11,16	52,81
Teren zieleni	ZP/WS.1	2,85	13,47
Teren lasu	ZL.1	0,35	1,68
Teren cmentarza	ZC.1	0,34	1,61
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1-KDL.2	0,97	4,58
Teren drogi publicznej klasy dojazdowej	KDD.1	0,05	0,24
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	0,21	0,99
Tereny ciągów pieszo-rowerowych	KDX.1-KDX.2	0,51	2,41
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1	0,07	0,34
		<b>21,13</b>	<b>100,00</b>

**Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń”**





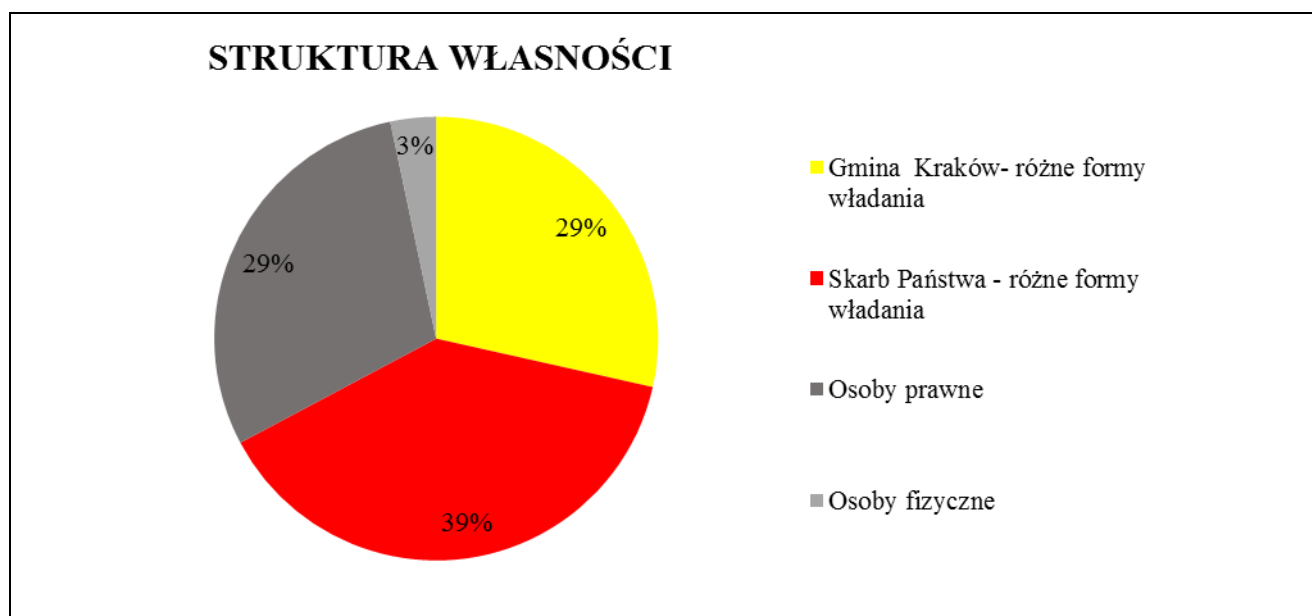
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru "Park Ruczaj - Lubostroń" przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń”**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków- różne formy władania	6,0	28,5
Skarb Państwa - różne formy władania	8,2	38,7
Osoby prawne	6,2	29,5
Osoby fizyczne	0,7	3,3
<b>Suma</b>	<b>21,1</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń”**



Struktura własności gruntów obszaru jest zróżnicowana. Na obszarze przeważają grunty będące własnością Skarbu Państwa – stanowią one 39% powierzchni obszaru. Grunty będące własnością osób prawnych stanowią 29 % powierzchni a niewiele mniej - 28 % stanowią grunty Gminy Kraków, w tym oddane w różne formy władania. Jedynie 4% powierzchni obszaru, stanowią grunty będące własnością osób fizycznych.

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady

Miasta Krakowa) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Ruczaj – Lubostroń” położony jest w Terenach zieleni urządzonej (ZU), w Terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – (MW), w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz w Terenach cmentarzy (ZC) i w Terenach Tereny komunikacji (KD). Zasięg poszczególnych przeznaczeń przedstawia plansza K1.

Tereny objęte planem „Park Ruczaj – Lubostroń” znajdują się poza granicą wyznaczonego w Studium obszaru śródmiejskiego, w obrębie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 16 – Ruczaj – Kobierzyn.

Dla obszaru „Park Ruczaj – Lubostroń” Studium wskazuje następujące funkcje terenu:

### **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.

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

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, 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.

## **ZC – Tereny cmentarzy**

Funkcja podstawowa - Tereny cmentarzy, dla których, jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spopielarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

## **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.

## ***7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego***

Do 1 stycznia 2003 r. na obszarze objętym sporządzanym planem, obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r.). Niemniej jednak, jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów. W granicach objętych planem znajdowały się następujące obszary:

### **Obszar Sportu – ZS 170, ZS 305**

Podstawowe przeznaczeniem gruntów obejmowało urządzenia sportowe.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 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 Miejskiej Zieleni Publicznej - ZP 266, ZP 269**

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 zawężać ich szerokości do mniej niż 200 m,
- 4) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

### **Obszar Mieszkaniowy - M2 266, M2 269, M2 305**

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 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, o których mowa w pkt 1 - 7 można lokalizować 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 Mieszkaniowy - M3 269,**

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach M3 obejmowało: 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. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje wielkość działek do 400 m<sup>2</sup>.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1) obiektów usług publicznych,
- 2) wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- 3) urządzeń sportu,

Obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt 1 - 3 można lokalizować 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.

Obszary M3 traktowało się na równi z obszarami przeznaczonymi pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zasady zagospodarowania terenu określone zostały w ustaleniach stref polityki przestrzennej, które obowiązywały łącznie z pozostałymi ustaleniami planu. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

„**Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego**”, ustalonej w celu zachowania wysokich wartości naturalnych i odtworzenia ich zniszczonych fragmentów, wzgórz, skał, lasów, łągów, zadrzewień, łąk, pól, cieków i zbiorników wodnych z pasmami przybrzeżnymi, oznaczonej w wykazie stref na rysunku planu numerem 5.

„**Strefie dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego**”, ustalonej w celu zapewnienia niezbędnych standardów środowiska w terenach intensyfikacji i przekształceń zabudowy, oznaczonej w wykazie stref na rysunku planu numerem 11.

„**Strefie rekompozycji układu urbanistycznego**”, ustalonej w celu wprowadzenia ładu przestrzennego w obszarach chaotycznej, rozproszonej zabudowy miejskiej, podmiejskiej, wiejskiej, osiedlowej i przemysłowej, oznaczonej w wykazie stref na rysunku planu numerem 13.

„**Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku**”, utworzonej w celu zachowania harmonijności bliskiego planu widoku, dbałości o nie zakłócanie i nie przesłonięcie istotnej części widoku leżącej w głębi, stanowiącej główny przedmiot ochrony, oznaczonej w wykazie stref na rysunku planu numerem 16.

„**Strefie ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży**”, ustalonej w celu zachowania neutralności terenów znajdujących się w polu obserwacji wraz z częścią miasta stanowiącą istotę widoku i główny przedmiot jego ochrony, oznaczonej w wykazie stref na rysunku planu numerem 17.

„**Strefie intensywności miejskiej**”, ustanowionej w celu intensyfikacji wykorzystania terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz podniesienia ładu przestrzennego i walorów funkcjonalnych przez realizację nowych obiektów i zespołów oraz modernizację, uzupełnianie i przekształcanie terenów o nieutrwalonej strukturze, oznaczonej w wykazie stref na rysunku planu numerem 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 34, 35, 42, 43 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 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.”*

**Dla obszaru „Park Ruczaj – Lubostroń” nie prognozuje się wpływów z tytułu tzw. opłaty planistycznej.**

### **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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,86 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,43 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,68 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,86 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,86 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,14 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,68 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli:
- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**W obszarze opracowania nie identyfikuje się podstaw do prognozowania zmian wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.**

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

W granicach opracowania, Gmina Kraków nie jest właścicielem żadnej nieruchomości, którą mogłaby przeznaczyć do zbycia. Dlatego też w niniejszej prognozie nie przewiduje się wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących zasób gminny.

### 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 zieleni 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.

Projekt planu zakłada, że tereny dróg publicznych będą stanowiły ok. 4,8 % powierzchni planu, tj. ok. 1,0 ha a tereny zieleni parkowej ok. 66 % pow. planu, tj. ok. 14,0 ha. Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,2 ha pod drogi publiczne i około 6,5 ha pod zieleni. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 17,5 mln zł.

**Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe i zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>ZP.2</b>	3 640	260	946 400
<b>ZP.3</b>	24 671	260	6 414 460
<b>ZP.4</b>	7 630	260	1 983 800
<b>ZP.8</b>	11 740	260	3 052 400
<b>ZP/WS.1</b>	17 164	260	4 462 640
<b>KDL.1</b>	291	300	87 300
<b>KDL.2</b>	2 140	300	642 000
<b>Razem:</b>	<b>67 276</b>		<b>17 589 000</b>

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych.

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

**Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Park Ruczaj - Lubostroń”**

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	2 931 500					-2 931 500
2	2 931 500					-2 931 500
3	2 931 500					-2 931 500
4	2 931 500					-2 931 500
5	2 931 500					-2 931 500
6	2 931 500					-2 931 500
7						0
8						0
9						0
10						0
	<b>17 589 000</b>	-	-	-	-	<b>-17 589 000</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 17,5 mln zł. Spowodowany jest on kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i zieleń publiczną. Prognoza nie uwzględnia nakładów finansowych (wydatków) związanych z rozbudową/przebudową układu drogowego oraz urządzeniem terenów zielonych. W kwestii związanej z układem drogowym wynika to z faktu iż zakładana modernizacja m.in. ul. Lubostroń jest aktualnie na etapie projektowym w oparciu o decyzję wydawaną na podstawie przepisów szczególnych. Natomiast w zakresie terenów parkowych i ich urządzenia kwota nakładów finansowych jest bardzo indywidualna, zależna od projektu wykonawczego.

## ***2. Zalecenia wynikające z prognozy***

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.