

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE - KS. KAZIMIERZA JANCARZA”**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

Kierownik  
Zakładu Polityki Miejskiej i Rewitalizacji

Dyrektor Instytutu

mgr Antoni Matuszko

dr Wojciech Jarczewski

Opracowanie powstało na zamówienie Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.

## **GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU**

dr Janusz Jeżak  
mgr Antoni Matuszko

## **ZESPÓŁ OPRACOWANIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH**

dr inż. Maciej W. Wierzchowski – główny autor  
mgr Andrzej Słowik

Żadna część niniejszego opracowania nie może być reprodukowana i rozpowszechniana za pomocą dostępnych środków technicznych bez zgody Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa

**Kraków, maj 2017 r.**



**INSTYTUT ROZWOJU MIAST W KRAKOWIE**

ul. Cieszyńska 2,

30-690 Kraków

[www.irm.krakow.pl](http://www.irm.krakow.pl)

## SPIS TREŚCI

|   | <u>Strona:</u> |
|---|----------------|
| <b>1. WPROWADZENIE</b> .....  | 5              |
| 1.1. Podstawa formalna opracowania  | 5              |
| 1.2. Położenie planowanego obszaru w strukturze miasta  | 5              |
| 1.3. Podstawa prawna prognozy   | 6              |
| 1.4. Przyjęte założenia metodyczne prognozy   | 9              |
| 1.5. Zawartość prognozy   | 14             |
| <br>  |                |
| <b>2. INFORMACJE O STANIE PLANISTYCZNYM – FORMALNO-PRAWNE<br/>MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PLANU</b> ..... | 16             |
| 2.1. Uwagi ogólne   | 16             |
| 2.2. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań  | 18             |
| 2.3. Akty samorządowe miasta  | 19             |
| 2.4. Uwarunkowania wynikające zobowiązujących planów oraz planów,<br>które utraciły ważność                       | 20             |
| 2.5. Relacje z otoczeniem obszaru planu   | 20             |
| 2.6. Obowiązujące lub sporządzane w terenach sąsiadujących<br>miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego     | 21             |
| 2.7. Wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy   | 22             |
| 2.8. Decyzje o warunkach zabudowy   | 22             |
| 2.9. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  | 22             |
| 2.10. Pozwolenia na budowę  | 22             |
| 2.11. Tereny zamknięte  | 23             |
| 2.12. Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu<br>zagospodarowania przestrzennego                      | 23             |
| 2.13. Bilanse terenów w stanie istniejącym i projektowanym  | 23             |
| <br>  |                |
| <b>3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b> .....   | 28             |
| 3.1. System zaopatrzenia w wodę   | 28             |
| 3.2. System odprowadzania ścieków   | 29             |
| 3.3. System elektroenergetyczny   | 30             |
| 3.4. System gazowniczy  | 30             |
| 3.5. System telekomunikacyjny   | 30             |
| 3.6. System zaopatrzenia w ciepło   | 31             |
| <br>  |                |
| <b>4. INFORMACJE Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b> .....  | 32             |
| 4.1. Uwagi ogólne   | 32             |
| 4.2. Monitoring polskiego rynku nieruchomości   | 35             |
| 4.3. Krakowski rynek nieruchomości  | 37             |
| <br>  |                |
| <b>5. WYDATKI ZWIĄZANE Z OBNIŻENIEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> ...  | 39             |
| <br>  |                |
| <b>6. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>  | 39             |
| 6.1. Opłata planistyczna  | 39             |
| 6.2. Opłaty adiacenckie   | 41             |
| 6.3. Dochody ze sprzedaży nieruchomości   | 41             |

---

|   |    |
|---|----|
| <b>7. PROGNOZOWANE ZMIANY W ZAKRESIE PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI</b> .....  | 41 |
| 7.1. Uwagi ogólne   | 41 |
| 7.2. Zmiana podatków od nieruchomości (wzrost wpływów podatkowych)  | 42 |
| <br>  |    |
| <b>8. OSZACOWANIE WARTOŚCI STRUMIENIA PŁATNOŚCI PODATKÓW PIT I CIT</b> .....  | 44 |
| 8.1. Uwagi ogólne   | 44 |
| 8.2. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku PIT                          | 44 |
| 8.3. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT                          | 45 |
| <br>  |    |
| <b>9. WPŁYW NA OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY</b> .....   | 46 |
| <br>  |    |
| <b>10. KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI POD INWESTYCJE Z ZAKRESU ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, W TYM DROGOWE I ZIELENI PUBLICZNEJ</b> | 46 |
| <br>  |    |
| <b>11. KOSZT WYKONANIA INWESTYCJI DROGOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b> .....                                     | 47 |
| <br>  |    |
| <b>12. OSZACOWANIE SKUTKÓW FINANSOWYCH PLANU</b> .....  | 47 |
| 12.1. Uwagi ogólne  | 47 |
| 12.2. Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej dochodów budżetowych  | 47 |
| 12.3. Oszacowanie aktualnej wartości wydatków budżetowych   | 49 |
| 12.4. Konkluzja – efektywność finansowa planu   | 49 |
| <br>  |    |
| <b>13. WNIOSKI I ZALECENIA</b> .....  | 51 |

**TABLICE:**

|  |    |
|--|----|
| Tabl. 1: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – Ks. Kazimierza Jancarza”. Bilans terenów – stan istniejący i projektowany | 26 |
| Tabl. 2: Drogi publiczne na obszarze objętym planem  | 27 |
| Tabl. 3: Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Transakcje nieruchomościami.   | 33 |
| Tabl. 4: Małopolski rynek nieruchomości. Relacje.  | 34 |
| Tabl. 5: Rynek nieruchomości w województwie małopolskim w latach 1990-2013   | 36 |

**ZAŁĄCZNIK (mapa)**

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. Podstawa formalna opracowania

Podstawą podjęcia prac nad planem jest Uchwałą Nr CXXI/1926/14 Rady Miasta Kraków z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza”* oraz umowa pomiędzy Gminą Miejską Kraków, a Instytutem Rozwoju Miast w Krakowie.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przystąpiono do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego umową.

Przedkładana *prognoza skutków finansowych uchwalenia* miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy projektu planu w edycji do wyłożenia do publicznego wglądu.

### 1.2. Położenie obszaru analizy w strukturze miasta

Obszar objęty opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach administracyjnych miasta Krakowa w jej północno-wschodniej części, na terenie Dzielnicy XV Mistrzejowice obejmuje osiedla *Złotego Wieku* i *Srebrnych Orłów* oraz tereny *Fortu 48 Batowice*. Łączna powierzchnia terenu objęta planem wynosi **79,86 ha**.

Granice obszaru przebiegają:

- od strony północnej: wzdłuż granicy z Dzielnicą III Prądnik Czerwony, doliny potoku Sudół, granicami działek wsi Batowice, której część włączono do Krakowa w 1973 r.
- od strony wschodniej: ul. Obrońców Warszawy i wschodnią granicą Plant Mistrzejowickich,
- od strony południowej: ul. ks. Kazimierza Jancarza.

Obszar obejmuje tereny zabudowy osiedlowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z usługami oraz terenami zieleni z dobrze rozwiniętą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.

Przeważającą formą użytkowania na obszarze objętym planem są tereny zieleni urządzonej, które zajmują ponad 33% obszaru objętego planem. Tak duży udział terenów

zielonych wynika z lokalizacji w granicach obszaru objętego planem *fortu 48 Batowice* wraz z terenem tzw. Plant Mistrzejowickich oraz terenów zieleni towarzyszących zabudowie wielorodzinnej

Zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna i jednorodzinna), zajmuje łącznie obszar o powierzchni 24,71 ha, co stanowi 31,03% powierzchni obszaru planu. Zabudowa wielorodzinna skupiona jest głównie we wschodniej części analizowanego obszaru oraz częściowo w zachodniej. Zabudowa jednorodzinna koncentruje się głównie w części zachodniej. Z uwagi na ukształtowanie terenu, zabudowa rozlokowana jest głównie tarasowo, na zboczach wzniesienia. Jest to zatem druga dominująca kategoria użytkowania terenów.

W grupie terenów mieszkaniowych przeważają tereny zabudowy jednorodzinnej, które zajmują blisko 24% obszaru objętego planem – 5,77 ha.

Wymienione funkcje uzupełnione są zabudową usługową (usługi publiczne i komercyjne). Łączna powierzchnia terenów usługowych wynosi 4,48 ha i obejmuje ponad 5,63 % powierzchni obszaru objętej planem. W tej grupie usługi publiczne zajmują powierzchnia 1,94 ha, a tereny usług komercyjnych 2,54 ha.

Teren objęty planem jest silnie zainwestowany, wskaźnik udziału terenów zurbanizowanych wynosi 96,57%. Mimo niemal pełnego zagospodarowania terenu, obserwuje się proces dogęszczania zabudowy poprzez realizację inwestycji na terenach zieleni urządzonej oraz zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

Istotnym elementem układu przestrzennego analizowanego obszaru są tereny komunikacji, które zajmują blisko 13 ha, co stanowi 15,69% udziału powierzchni obszaru objętego planem. Tak duży udział terenów komunikacji wynika z lokalizacji w południowej części planu drogi zbiorczej oraz terenów dróg osiedlowych, przy których zlokalizowano miejsca postojowe.

Obszar objęty planem położony jest w odległości 7 km od centrum Krakowa, na terenach stanowiących w XIX wieku przedmieścia miasta. Obecny stan zainwestowania wynika z intensywnej urbanizacji prowadzonej w ramach III etapu rozbudowy Nowej Huty. Obszar ten jest dobrze skomunikowany z centrum miasta.

### **1.3. Podstawa prawna prognozy**

Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* wynika z ustaleń art. 17, 36, 37, 58 i 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz przepisów art. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, z 2017 r., poz. 730, 935).

Aktem wykonawczym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w którym w § 11 postanowiono, że prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń projektu planu na *dochody własne* i *wydatki* gminy, w tym na:
  - wpływy z podatku od nieruchomości;
  - inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy;
  - opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dotyczących zagadnień *odszkodowań, oferowania nieruchomości zamiennych* oraz naliczania *opłat planistycznych*;
- 2) prognozę wpływu ustaleń projektu planu na *wydatki* związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i szczegółowo są wymienione w Rozdziale 2 *Zakres działania i zadania gminy* ustawy o samorządzie gminnym;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W toku analizy i oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono zapisy:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, z 2017 r., poz. 730, 935) – regulującej między innymi prawa i obowiązki gminy w zakresie wynikającym z przygotowania i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, 2260, z 2017 r., poz. 820, 1509, 624, 1595, 1529) – regulującej między innymi zagadnienia:
  - *opłat adiacenckich* z tytułu przeprowadzonego przez gminę procesu scaleń i podziału nieruchomości,
  - *opłat adiacenckich z tytułu* udziału w kosztach budowy zrealizowanej przez gminę infrastruktury technicznej;
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie *wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (t.j. Dz. U. Nr 2007 r., poz. 2109 z późn. zm.) – regulującego między innymi zagadnienia *podejść i metod* stosowanych w szacowaniu wartości nieruchomości gruntowych.

W interesującym nas zakresie, ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy objętych planem terenów, w tym uwzględniające *walory ekonomiczne przestrzeni*. Zgodnie z ustawą, pod pojęciem:

- *walorów ekonomicznych przestrzeni* należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych,
- *wartości nieruchomości* należy rozumieć wartość rynkową nieruchomości.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, zgodnie z którym każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów objętych planem.

Rozpatrując problem *wydatków* budżetowych gminy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić uwagę na następujące zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- a) Art. 36 ust. 1 mówiący: *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego 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<sup>1</sup> (tzn. w sytuacji gdy roszczenie nie zostało zrealizowane w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej oraz wygaśnięcia roszczeń z dniem zawarcia umowy) żądać od gminy:*
- 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
  - 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*
- b) Art. 36 ust. 3 mówiący: *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa:*
- *w ust. 1 - tzn. gdy nie nastąpiła wypłata odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo nie nastąpiło wykupienie nieruchomości lub jej części) i*
  - *w ust. 2 - tzn. w sytuacji wygaśnięcia roszczeń w momencie zawarcia umowy zamiany nieruchomości),*

---

<sup>1</sup> Art. 36 ust. 2: *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*



*może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.*

- c) Art. 36 ust. 4 mówiący: *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*

#### **1.4. Przyjęte założenia metodyczne prognozy**

W ogólnym ujęciu, ocena skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna uwzględniać - obok kryteriów społecznych, prawnych i politycznych - również *kryterium racjonalności ekonomicznej*. Ocena ekonomiczna określonej działalności gospodarczej bazuje na *zobiektywizowanej analizie* umożliwiającej porównanie wartości uzyskanych efektów do nakładu czynników użytych do ich uzyskania. Prowadzone analizy dotyczą specyficznego zjawiska *alokacji zasobów*. W tym przypadku - według *doktryny Kaldora-Hicksa*<sup>2</sup>:

- rozwiązanie jest efektywne (to znaczy prowadzi do wzrostu efektywności), gdy w wyniku jego zastosowania jeden podmiot zyskuje więcej, niż traci inny, a jednocześnie istnieje sposób kompensacji strat ponoszonych przez podmiot tracący na dokonanych zmianach;
- jeżeli w danej sytuacji zmiana alokacji będzie powodować, że zyski będą mniejsze od strat, wówczas tylko dotychczasowa alokacja jest efektywna pod względem ekonomicznym; a wdrażane w praktyce zmiany przestrzeni są motywowane pozaekonomicznymi przesłankami, np. społecznymi, politycznymi lub bezpieczeństwa.

Z uwagi na istotę planów miejscowych, problem oceny skutków finansowych ich uchwalenia jest ciągle otwartym zagadnieniem teoretycznym i praktycznym.

W prezentowanym raporcie, w oparciu o dostępną literaturę przedmiotu oraz doświadczenie zdobyte w prognozowaniu przedsięwzięć gospodarczych, zastosowano autorską metodę oceny skutków finansowych uchwalenia planu. Prezentowana metoda wykorzystuje *technikę symulacji*<sup>3</sup>. Metoda ta jest przydatna tam, gdzie analityczne

---

<sup>2</sup> Sformułowanej w 1939 r. przez brytyjskich ekonomistów Nicholasa Kaldora oraz laureata Nagrody Nobla w dziedzinie ekonomii Johna Hicksa.

<sup>3</sup> Szersze omówienie obowiązujących w Polsce rozwiązań legislacyjnych w tym zakresie zawierają artykuły:

- *Podstawy prawne prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, D. Korecki, M. W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 3 (73),
- *Wybrane elementy prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, M. W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 4 (74),

wyznaczenie rozwiązania - z uwagi na brak danych i informacji o zachowaniach rynkowych beneficjentów uchwalenia planu - jest niemożliwe.

Analiza prezentowanych w Internecie opracowań prognostycznych wykazuje – podobnie jak ma to miejsce w naszym przypadku, że w toku podejmowania większości decyzji dotyczących gospodarowania przestrzenią, znane są tylko:

- rynkowe uwarunkowania związane z tworzeniem planu (w tym uwarunkowania charakterystyczne dla rynków inwestycyjno-kapitałowych) oraz
- informacje o transakcjach zawartych w przeszłości,

natomiast większość *zmiennych wejściowych*, stanowiących podstawę prowadzonych szacunków, ma charakter *probabilistyczny* - powodujący, że uzyskanie racjonalnych przesłanek decyzyjnych związane jest z podjęciem swoistej *gry losowej*, w której bez złamania przyjętych założeń metodycznych nie istnieje możliwość zmiany wyniku wyznaczonego zastosowaną w praktyce formułą obliczeniową - formułą matematyczną.

Traktując symulację jako *technikę umożliwiającą dokonywanie eksperymentów opartych na przyjętych modelach matematycznych*, można ją przyrównać do operacji na *modelu wirtualnym* - mającym wszystkie istotne cechy obiektu rzeczywistego, a jednak nim nie będącym. Spostrzeżenie to jest ważne, ponieważ zwraca uwagę na konieczność uwzględnienia w symulacji skutków planowanych decyzji *abstrakcyjnego myślenia*<sup>4</sup> - polegającego na:

- pomijaniu cech lub relacji nieistotnych, z jednoczesnym zaakcentowaniem wagi cech lub relacji istotnych oraz
- uwzględnieniu w modelowaniu działań hipotetycznych - związanych z zachowaniami właścicieli nieruchomości i innych beneficjentów planu, itp.

Ocena ekonomiczna określonej działalności gospodarczej bazuje na zobiektywizowanym oszacowaniu danych wejściowych wykorzystanych w analizie i porównaniu wartości uzyskanych efektów do nakładu czynników użytych do ich uzyskania.

Stanowiące główny przedmiot prezentowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego badanie efektywności zostało przeprowadzone w ujęciu *ex ante* – pozwalającym na antycypację w określonym czasie:

- 
- Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, M.W. Wierzychowski, Świat Nieruchomości nr 3 (82).

<sup>4</sup> Charakterystycznego dla modelowania finansowego (ang. *financial modeling*) - pomocnego w podejmowaniu racjonalnych decyzji, procesu symulowania sytuacji finansowej (procesu opartego na testowaniu hipotetycznych wyników dla przyjętych danych wejściowych). O uwarunkowaniu tym zapomina część przedstawicieli administracji samorządowej, odpowiedzialnych za przyjęcie planu.

---

przewidywanych efektów, możliwych do osiągnięcia przy zaangażowaniu określonych wydatków (nakładów i kosztów). Dla oceny efektywności alokacji zasobów istotna jest *zmiana wartości pieniądza w czasie*. „Potocznie jako przyczynę zmiennej wartości pieniądza w czasie podaje się inflację. Jest to jednak niewielka część prawdy. Pieniądz ma zmienną wartość w czasie również w przypadku zerowej inflacji”<sup>5</sup>. W interesującym nas zakresie do takich przyczyn należą *ryzyko*, powodujące, że określona kwota uzyskana dziś ma większą wartość niż obietnica tej samej - w sensie wartości nabywczej - kwoty możliwej do uzyskania za rok; ponieważ obietnica może nie być dotrzymana.

W procesie prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decydującą rolę odgrywa zagadnienie *niepewności* polegające na „... trudności w jednoznacznym określeniu stanu jakichś zjawisk, niejednoznaczności parametrów (własności) jakichś rzeczy czy nieprzewidywalności zachowania”<sup>6</sup>. O skuteczności decyzji - traktowanej jako element sterowania przez administrację gminną procesami gospodarowania przestrzenią, o sile jej wpływu na efektywność podejmowanych przedsięwzięć planistycznych i inwestycyjnych - decyduje czas jej podjęcia. Decyzja prawidłowa pod względem merytorycznym, ale zbyt późno zrealizowana może być mało efektywna, może przynieść skutki inne od założonych. Z drugiej strony, istotny wpływ na efektywność podejmowanych przedsięwzięć planistycznych mają konkretne zachowania właścicieli nieruchomości lub inwestorów rynkowych.

Główną przyczyną powstawania niepewności jest zmiana zjawisk gospodarczych, dokonująca się w czasie i w przestrzeni<sup>7</sup>, w tym wskutek zmian politycznych, społecznych oraz wprowadzania postępu techniczno-organizacyjnego. Dlatego, w toku prac prognostycznych należy doprowadzić do transformacji analiz i szacunków *niepewności*, mającej charakter zjawiska niemierzalnego, do postaci mierzalnej jaką jest *ryzyko*. Ryzyko utożsamiane jest z niebezpieczeństwem nie osiągnięcia planowanego celu gospodarczego<sup>8</sup>. Należy pamiętać, że<sup>9</sup>:

- prognoza jest jedynie wyrazem oczekiwań co do prawdopodobnego kierunku rozwoju analizowanego zjawiska, sformułowanym:

---

<sup>5</sup> K. Jajuga, T. Jajuga. *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 1999; str. 31. Patrz również: G. R. Brown, G. A. Matysiak, *Real Esteta Investment. A capital market approach*, FT Prentice Hall. Financial Times. December 10, 1999

<sup>6</sup> T. Bajerowski, *I. Podstawy teoretyczne. Niepewność jako podstawa prognozowania skutków zmian sposobów użytkowania przestrzeni*, [w:] T. Bajerowski (red.) *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2008, s. 24.

<sup>7</sup> E. Hołdowska, *Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu*, PWN. Warszawa 1983, s. 144.

<sup>8</sup> Patrz: M. Sierpińska, T. Jachna, *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*, PWN. Warszawa 1993, s. 232.

<sup>9</sup> *Słownik ekonomiczny NBP*, [www.nbportal.pl/pl/np/zbiory-wiedzy/sownik/](http://www.nbportal.pl/pl/np/zbiory-wiedzy/sownik/)

- przy obecnym stanie wiedzy na temat wszystkich czynników wpływających na kierunek zmian i
- przy określonych założeniach (dotyczących kształtowania rynków kapitałowych i inwestycyjnych, rynku nieruchomości, polityki gospodarczej itp.);
- im dłuższy *horyzont prognozy*, tym więcej założeń musi przyjąć prognozujący, co oznacza że tym bardziej jest ona niepewna;
- prognozy są obciążone osobistymi poglądami ich wykonawcy, w tym subiektywną wiedzą lub intuicją ekspercką;
- najczęstszymi przyczynami braku trafności prognoz są:
  - nieprawidłowe założenia dotyczące zmiennych egzogenicznych uwzględnionych w analizach,
  - nieoczekiwane - różne od dotychczas obserwowanych - zachowania podmiotów rynkowych, w tym instytucji odpowiedzialnych za politykę gospodarczą i przestrzenną kraju, regionu lub lokalną lub beneficjentów planu.

Jak to zaznaczono wyżej, zastosowane w niniejszej prognozie zasady analizy i oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystują *metodę symulacji*, polegającej na sprawdzaniu jak zachowuje się rozpatrywany układ w sytuacji zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania objętego planem obszaru. W szczególności, jakie mogą być skutki finansowe podejmowanych przez administrację samorządową działań. Symulacja ta:

- bazująca na wynikających z planu *zmiennych wyjściowych*, charakteryzujących objęty planem obszar pod względem sposobu użytkowania i form własności;
  - uwzględniająca rynkowe uwarunkowania (w tym charakterystyczne dla rynków inwestycyjno-kapitałowych) oraz bariery zewnętrzne i wewnętrzne;
  - uwzględniająca informacje (w tym cenowe) o transakcjach zawartych w przeszłości;
- wraz ze *zmiennymi wyjściowymi* dostarcza racjonalnych przesłanek decyzyjnych, niezbędnych dla oceny ekonomicznej rozpatrywanego przedsięwzięcia planistycznego.

W ramach prezentowanego raportu wykorzystano w szczególności<sup>10</sup>:

- a) subiektywną, intuicyjną *metodę ekspertów* – polegającą na porządkowaniu uogólnionych wniosków prognostycznych dotyczących bilansu:
- nakładów i kosztów finansowych (wydatków) związanych z realizacją proponowanych rozwiązań planistycznych oraz
  - możliwych do uzyskania - dzięki przekształceniom przestrzennym - przychodów do budżetu gminy;
- b) *metodę kolejnych przybliżeń* (bilansową, zmian strukturalnych, normatywną) – polegającą na:
- sprawdzeniu racjonalności przyjętego w planie celu zasadniczego (głównego) oraz celów cząstkowych,
  - racjonalizacji – niezbędnych do poniesienia w określonym czasie – nakładów i kosztów (wydatków) realizacji planu,
  - kwantyfikacji możliwych do uzyskania – w określonym czasie – przychodów do budżetu gminy z tytułu realizacji planu.

Zastosowana w niniejszym raporcie *metoda intuicyjna* jest metodą powszechnie stosowaną w tego typu opracowaniach, bazuje na wiedzy, doświadczeniu i opiniach ekspertów, uwzględniających między innymi:

- niezależność opinii,
- anonimowość opinii oraz ekspertów,
- kontrolowane sprzężenie zwrotne,
- uzgadnianie i sumowanie opinii kompetentnych osób.

Odnosząc się do samej *Prognozy*, należy zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

- Prognoza dotyczy przewidywania przyszłych faktów i zdarzeń (z nowogreckiego prognozowanie oznacza *wiedzieć wcześniej*) - mających wpływ na kształtowanie się wydatków i dochodów budżetu gminy wywołanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Na kształtowanie się procesów lub zjawisk mają wpływ różne czynniki, które można podzielić na:
  - czynniki zewnętrzne (egzogeniczne), na które nie ma się wpływu, a które należy uwzględnić w trakcie prognozowania jako pewne zewnętrzne ograniczenia przebiegu zjawisk i procesów gospodarczych,

---

<sup>10</sup> T. Grabiński, S. Wydymus, A. Zeliaś, *Metody prognozowania rozwoju społeczno-gospodarczego*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1983, s. 20 i dalsze.

- czynniki wewnętrzne (endogeniczne), które mogą być kształtowane przez decydentów.
- Z uwagi na adresata i cel *prognozy*, ma ona charakter *prognozy ostrzegawczej*, pokazującej możliwość wystąpienia określonych faktów i zdarzeń wpływających na kształtowanie budżetu gminy (nie ma charakteru *normatywnego*).
- *Prognoza* wykorzystuje mechanizm *przewidywania racjonalnego*, obejmującego wnioskowanie przebiegające od przesłanek (od zbioru faktów należących do przeszłości i teraźniejszości) do ich interpretacji i formułowania konkluzji. Z uwagi na „materię” *prognozy*, są to *przewidywania zdroworozsądkowe*, oparte na doświadczeniu ekspertów. W tym ujęciu, przyjęto za Z. Czerwińskim<sup>11</sup>, że : „Przez *prognozę* rozumiemy sąd o zajściu określonego zdarzenia w czasie określonym z dokładnością co do momentu (punktu) lub okresu (przedziału) czasu, należącego do przyszłości”.
- „*Prognozowanie ze swojej istoty odnosi się do pojęcia czasu – dotyczy hipotetycznych, przyszłych stanów przestrzeni planistyczne*”. „*W zastosowaniach praktycznych ... ograniczamy się do analizy tej przestrzeni w aspekcie ograniczonej liczby jej wymiarów, ... które ... wydają się nam najważniejsze*”.<sup>12</sup>
- „*Prognoza zmian wartości rynkowej przestrzeni planistycznej nie może być utożsamiana z wyceną którejkolwiek jednostkowej nieruchomości lub ich zespołu – jest to wycena wartości rynkowej obszaru, który może pokrywać się ... z jednostkami planistycznymi ...*”<sup>13</sup>

## 1.5. Zawartość prognozy

Zgodnie z zapisami § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), prezentowana w ramach niniejszego opracowania prognoza zawiera:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na **dochody własne gminy**, w tym na:
  - wpływy z podatku od nieruchomości,
  - *opłaty planistyczne* i *opłaty adiacenckie*,

---

<sup>11</sup> Z. Czerwiński, *Dylematy ekonomiczne*, PWE, Warszawa 1992, s. 220.

<sup>12</sup> R. Cymerman, T. Bajeroski, H. Kryszk, *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Wyd. EDUCATERIA Sp. z o.o., Olsztyn 2008, s. 15.

<sup>13</sup> R. Cymerman, T. Bajeroski, H. Kryszk, *Prognoza ...*, op. cit. s. 33.

- inne dochody gminy, głównie związane ze zwiększonymi wpływami z tytułu podatków PIT i CIT;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na **ponoszone przez gminę wydatki** związane z:
  - realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
  - odszkodowaniami, wykupem i zamianą nieruchomości;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia skutków finansowych jego uchwalenia.

Skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego planem obszaru - pod względem finansowym - dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem.

Prognozowane skutki finansowe po stronie **przychodów budżetowych gminy** wynikają:

- ze zmiany (zazwyczaj wzrostu) podatków od nieruchomości – mającej źródło w nowym sposobie użytkowania przestrzeni;
- ze zmiany (zazwyczaj wzrostu) podatków PIT – mającej źródło w uzyskaniu dodatkowych dochodów przez obywateli – rezydentów objętego planem obszaru;
- ze wzrostu podatków CIT – mającego źródło w możliwości podjęcia działalności gospodarczej przez nowe podmioty – rezydentów objętego planem obszaru;
- ze wzrostu opłat administracyjnych – mającego swoje źródło:
  - we wzmożonym zainteresowaniu dostępem do dokumentacji zawartej w ewidencji gruntów i budynków (*wyrysami i wypisami*),
  - we wzmożonym składaniu wniosków o zatwierdzenie projektów budowlanych i wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Potencjalnie możliwe skutki finansowe po stronie **wydatków budżetowych gminy** związane są głównie z ponoszeniem:

- nakładów na wykonanie i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wydatków związanych z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych (głównie realizacji infrastruktury technicznej);
- nakładów na realizację wynikającą z planu infrastruktury technicznej.

Obciążenia finansowe, które ponosi gmina w związku z uchwaleniem planu ujawniają się w praktyce w czasie zależnym od realizacji zapisów zawartych w planie.

## 2. INFORMACJE O STANIE PLANISTYCZNYM – FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PLANU

### 2.1. Uwagi ogólne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym kryterium ustalania skutków finansowych uchwalenia planu jest **analiza przedkładanego projektu pod kątem zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do dotychczasowego sposobu użytkowania oraz form własności dysponowania nieruchomościami**. W szerokim – określonym przez prawo zakresie – zmiana ta może wywołać skutki finansowe:

- a) umożliwiające uzyskanie przez gminę dodatkowych *przychodów* – związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikających z prawa gminy do ustalenia *stawki procentowej i wysokości renty planistycznej*:
- z jednej strony - stanowiącej odłożone w czasie (jednoznacznie określonym w ustawie) wpływy do budżetu gminy;
  - z drugiej strony - stanowiącej odłożone w czasie (jednoznacznie określonym w ustawie) obciążenie podmiotu dysponującego nieruchomością opłatą z tytułu wzrostu jej wartości, naliczaną w momencie jej sprzedaży przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu;
- b) umożliwiające uzyskanie przez gminę dodatkowych przychodów ze wzrostu wpływów budżetowych z tytułu *podatków*, w tym:
- naliczanych bezpośrednio *podatków od nieruchomości* oraz
  - podatków pośrednich: z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowania obywateli;
- c) oznaczających konieczność poniesienia przez gminę *wydatków* związanych z:
- procedurą przygotowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - koniecznością zaspokojenia *roszczeń* (odszkodowań, wykupu i zamiany gruntów) wynikających ze zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego,
  - przeprowadzanego przez gminę procesu *scalania i podziału nieruchomości*;
  - realizacji przez gminę wynikającej z planu *infrastruktury technicznej*.



Należy zwrócić uwagę na następujące zapisy prawne, mające znaczenie w procesie sporządzania analiz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) dla ustalenia wypłacanego przez gminę wysokości *odszkodowania* (stanowiącego *wydatek* gminy), a także określenia wysokości *opłaty planistycznej* (stanowiącej *dochód* gminy), niezbędne jest określenie wartości nieruchomości;
- b) zgodnie z art. 173a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* minister odpowiedzialny za mieszkalnictwo zobowiązany jest do „... *okresowych badań rynku nieruchomości ... Badania dotyczą wartości nieruchomości, cen transakcyjnych nieruchomości, ...*”; należy jednoznacznie stwierdzić, że udostępniane za pośrednictwem GUS „... *analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości*” – z uwagi na dużą agregację (sprowadzoną do poziomu powiatu) - nie znajdują zastosowania praktycznego w toku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obejmujących – z natury rzeczy – wycinek obszaru gminy);
- c) zgodnie z art. 145 ustawy o *gospodarce nieruchomościami* „... *prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi*”.

Informacje o stanie planistycznym, wyznaczającym formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu zawarte są w:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa;
- aktach samorządowych miasta Krakowa;
- wnioskach o ustalenie warunków zabudowy oraz wydanych pozwoleniach na budowę;
- decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- decyzjach o pozwoleniu na budowę .

Należy podkreślić, że przedkładany projekt planu w całości (tak jest w przypadku ustaleń Studium) lub w maksymalnie możliwym zakresie, uwzględnia obowiązujące formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.

## 2.2. Uwarunkowania wynikające ze *Studium uwarunkowań*

Zgodnie z dokumentem *Studium*<sup>14</sup> analizowany obszar zakwalifikowany został w strukturze obszarów urbanistycznych do jednostki C – III pierścień śródmiejski obejmujący strukturalne jednostki urbanistyczne położone między III i IV obwodnicą.

Pierścień ten - „rozerwany” od strony zachodniej - tworzą głównie jednostki osiedli wielorodzinnych, które przenikają się z zabudową jednorodzinną - zabudowane przeważnie w czterech ostatnich dekadach XX w., a w części południowo-zachodniej tego obszaru występują także jednostki o zabudowie charakterystycznej dla strefy podmiejskiej.

W strukturze przestrzennej Miasta istotną rolę, dla jego zrównoważonego rozwoju, odgrywają tereny wyłączone z zabudowy, które ze względu na duże wartości przyrodnicze i krajobrazowe wymagają ochrony przed naporem inwestycyjnym.

Należy zwrócić uwagę na tereny stanowiące elementy systemu przyrodniczego Miasta, które zostały wyłączone z możliwości zabudowy już w *Studium*<sup>15</sup> z 2003 r. Ważne jest ich utrzymanie ze względu na fakt, iż stanowią one rezerwę terenową Miasta. Biorąc dodatkowo pod uwagę, iż w Krakowie jest nadal wiele terenów, które zostały wskazane do zagospodarowania w *Studium* z 2003 r., a nadal nie są zainwestowane zgodnie z przyjętą zasadą miasta zwartego, tereny zieleni wyłączone z zabudowy pozostawia się jako ważny element strukturalny Miasta.

Ważnym elementem w kształtowaniu struktury przestrzennej miasta Krakowa są zachowane elementy systemu zieleni fortecznej itp.

W strukturze Miasta są tereny wymagające specjalnego traktowania - tzn. przeprowadzenia rewitalizacji/rehabilitacji.

W *Studium* wskazano najważniejsze i najcenniejsze miejsca widokowe - punkty, ciągi i osie widokowe jako miejsca o szczególnej ekspozycji sylwety Miasta, a także krajobrazu otwartego, o najwyższej atrakcyjności i znaczeniu dla jego tożsamości - wymagają bezwzględного zachowania i uwzględniania w działalności planistycznej, projektowej i realizacyjnej. Z powodu bogatej konfiguracji terenu oraz unikalnych form zainwestowania kulturowego, w Krakowie wiele punktów widokowych Miasta to jednocześnie miejsca budujące jego sylwetę.

---

<sup>14</sup> *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa* - dokument ujednociony (Uchwała Nr XII/87/03 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.).

<sup>15</sup> Patrz: UCHWAŁA NR XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*. <https://www.bip.krakow.pl>

### 2.3. Akty samorządowe miasta

Do najważniejszych aktów samorządowych Gminy Miasta Krakowa, które miały wpływ na formułowanie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należą programy strategiczne (sektorowe), które są podstawowym instrumentem wdrażania Strategii Rozwoju Krakowa. Będą to programy już obowiązujące i realizowane, jak również te znajdujące się w trakcie przygotowywania; zgodnie z trzema celami strategicznymi oraz szczegółowymi celami operacyjnymi w ramach Strategii Rozwoju Krakowa. W *Strategii Rozwoju Krakowa*, przyjętej uchwałą nr LXXV/742/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2005 r. określono wizję rozwoju Krakowa jako miasta obywatelskiego, zapewniającego wysoką jakość życia mieszkańców i zrównoważony rozwój – europejskiej metropolii, konkurencyjnego ośrodka nowoczesnej gospodarki opartego na potencjale naukowym i kulturowym.

W opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” uwzględniono (w stopniu i zakresie zgodnym z normami tworzenia aktu prawa miejscowego) wskazania przestrzenne, organizacyjne i prawne z następujących programów strategicznych:

- *Program Ochrony Środowiska dla miasta Krakowa na lata 2012-2015 z uwzględnieniem zadań zrealizowanych w 2011 r. oraz perspektywą na lata 2016-2019*, UCHWAŁA RADY MIASTA KRAKOWA NR LXI/863/12,
- *Program ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Krakowa na lata 2014-2018*, UCHWAŁA RADY MIASTA KRAKOWA NR XCII/1379/13,
- *Program Ograniczania Niskiej Emisji dla Miasta Krakowa*, UCHWAŁA RADY MIASTA KRAKOWA NR CXXI/1918/14,
- *Lokalny plan ograniczania skutków powodzi i profilaktyki powodziowej dla Krakowa*, Uchwała RADY MIASTA KRAKOWA NR LXVI/554/00,
- *Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Gminy Miejskiej Kraków oraz gmin sąsiadujących, z którymi Gmina Miejska Kraków zawarła porozumienie w zakresie organizacji publicznego transportu zbiorowego*, UCHWAŁA RADY MIASTA KRAKOWA NR LXXX/1220/13,
- *Program Inwestycji – Studium Podstawowych Tras Rowerowych*, UCHWAŁA RADY MIASTA K NR CIX/1493/10,
- *Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa*, UCHWAŁA RADY MIASTA KRAKOWA NR LIII/723/12,
- *Strategia Rozwoju Turystyki w Krakowie na lata 2014-2020*, UCHWAŁA RADY MIASTA KRAKOWA NR CXXI/1965/14,
- *Program Opieki nad Zabytkami Gminy Miejskiej Kraków na lata 2010 – 2014*, UCHWAŁA RMK NR CXIV/1525/10,
- *Program rozwoju sportu w Krakowie na lata 2013-2015*, UCHWAŁA RADY MIASTA KRAKOWA NR LXIII/901/12,
- *Program ochrony i gospodarowania zasobami wodnymi dla miasta Krakowa*
- *Krakowski program małej retencji wód opadowych*, UCHWAŁA NR VIII/116/15 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 4 marca 2015r.

- *Program rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków, - dokument w przygotowaniu przez Wydział Rozwoju Miasta.*

## **2.4. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów oraz planów, które utraciły ważność**

W granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza” na dzień przystąpienia do opracowania planu obowiązywała zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa przyjęta LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. W granicach analizowanego obszaru, w zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, wyznaczono obszar o symbolu UZP. Tereny ten opisane jako tereny miejskiej zieleni publicznej związanej z zachowanymi fortami dawnej Twierdzy Kraków – UZP, przeznaczono pod lokalizację parków.

W planie tym dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów pod: usługi publiczne kultury, usługi komercyjne oraz magazyny.

**Na pozostałym obszarze na dzień przystąpienia do sporządzenia przedkładanego obecnie projektu planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Ostatnią obowiązującą regulacją był Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa przyjęty Uchwałą Nr VI1/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., **który utracił ważność z dniem 1 stycznia 2003 r.**

## **2.5. Relacje z otoczeniem obszaru planu**

Relacje obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza”, wynikają w głównej mierze z uwarunkowań fizjograficznych oraz historii zagospodarowania analizowanego terenu. Analizowany teren obejmuje wzniesienie, które niemal do końca XIX wieku pozostawało niezagospodarowane. Wybudowanie na jego szczycie w latach 1881 – 1886 fortu 48 Batowice, spowodowało, że obszar ten powiązany został z Krakowem poprzez sieć dróg fortecznych, prowadzących na południowy-zachód w kierunku rdzenia twierdzy Kraków. Równolegle wykonano sieć dróg rokadowych przebiegających głównie z zachodu na wschód, wiążących ten obszar z fortami zlokalizowanymi w sąsiedztwie - *fortem Mistrzejowice* oraz *fortem Sudół*. Stan ten utrzymywał się do połowy lat 60. XX wieku, gdy w ramach III etapu rozbudowy Nowej Huty zaplanowano w zachodniej części analizowanego obszaru lokalizację osiedli mieszkaniowych (osiedle zrealizowane do końca 1973 roku). Realizacja tej koncepcji związała bardzo mocno analizowany obszar z terenem Nowej Huty i przesunęła kierunek ciężenia na południowy-

wschód, w obszar centrum Nowej Huty. Nie zmieniła tego stanu rzeczy realizacja w latach 80. XX, na zachód od wybudowanego osiedla *Złotego Wieku*, kompleksu zabudowy jednorodzinnej nazwanej osiedlem *Srebrnych Orłów*.

Od strony wschodniej oraz południowej występuje kontynuacja funkcji mieszkaniowej (osiedla realizowane w ramach rozbudowy Nowej Huty oraz w okresie późniejszym).

Biorąc pod uwagę układ transportowy, analizowany obszar najsilniej powiązany jest poprzez ulicę Ks. Kazimierza Jancarza z centrum Nowej Huty. Podsumowując zatem najsilniejsze relacje występują na linii wschód, południowy-wschód, co wynika z uwarunkowań historycznych.

## **2.6. Obowiązujące lub sporządzane w terenach sąsiadujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza” graniczy bezpośrednio jedynie z *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sudół Dominikański”*, przyjętym uchwałą nr LXXXII/1076/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 października 2009 r. W bezpośrednim sąsiedztwie granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza” w ww. planie wyznaczono obszary o symbolach ZPr.12-13, Zpf.2 oraz WS.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „*Sudół Dominikański*” tereny oznaczone symbolem ZPr.12-13 przeznaczono pod zieleń urządzoną ogólnodostępną w sąsiedztwie potoku Sudół Dominikański (Rozrywka), w tym jego obudowę biologiczną.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „*Sudół Dominikański*” tereny oznaczone symbolem ZPf.2 przeznaczono pod obiekty forteczne, w tym ogólnodostępną zieleń forteczną oraz formy ziemne fortyfikacji. Teren ZPf.2 obejmuje pozostałości obiektów oraz terenowego ukształtowania dawnej strzelnicy elementarnej związanej z fortem 48 Batowice wraz z zielenią forteczną.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „*Sudół Dominikański*” tereny oznaczone symbolem WS przeznaczono pod ciek wodny Sudół Dominikański (Rozrywka) wraz z jego biologicznym otoczeniem. W przeznaczeniu terenu WS zawierają się elementy zagospodarowania, zapewniające jego niezbędną obsługę i użytkowanie.

## **2.7. Wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**

Na podstawie zestawienia opracowanego w marcu 2015r. przez Zamawiającego w formie wykazu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono, że na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” zlokalizowanych jest dziewięć nieruchomości gruntowych objętych liczbą pięciu złożonych wniosków o wydanie decyzji W.Z. (lata 2013-2014).

## **2.8. Decyzje o warunkach zabudowy**

Na podstawie zestawienia opracowanego w marcu 2015r. przez Zamawiającego w formie wykazu wydanych w ostatnich latach pozytywnych decyzji W.Z. stwierdzono, że na obszarze objętym opracowaniem mpzp „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” zlokalizowanych jest 27 nieruchomości gruntowych objętych liczbą 15 wydanych decyzji W.Z. (lata 2013-2015).

## **2.9. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie zestawienia opracowanego w marcu 2015r. przez Zamawiającego w formie wykazu wydanych w ostatnich latach pozytywnych decyzji W.Z. stwierdzono, że na obszarze objętym opracowaniem mpzp „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” zlokalizowana jest 1 nieruchomość gruntowa objęta decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego (lata 2013-2015). Decyzja wydana jest w 2014 roku i dotyczy przebudowy parteru budynku gimnazjum.

## **2.10. Pozwolenia na budowę**

Na podstawie zestawienia opracowanego w marcu 2015r. przez Zamawiającego w formie wykazu wydanych w ostatnich latach pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę stwierdzono, że na obszarze objętym opracowaniem mpzp „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” zlokalizowanych jest 34 nieruchomości gruntowych objętych liczbą 15 wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (lata 2010-2015). Część decyzji jest już zrealizowana w terenie.

### **2.11. Tereny zamknięte**

W granicach obszaru objętego planem nie ma terenów zamkniętych.

### **2.12. Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 31 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* prowadzony jest rejestr napływających wniosków o zmianę obowiązujących planów miejscowych, bądź sporządzenie nowych. Na dzień opracowania analizy zasadności o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” (październik 2014) odnotowano 12 wniosków historycznych, złożonych w latach 2005-2014, zlokalizowanych na analizowanym obszarze.

### **2.13. Bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym**

W celu tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza” wyodrębniono na jego obszarze - wg Studium - cztery kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania. Są to:

- **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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

- **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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.
  
- **ZU - Tereny zieleni urządzonej:**
  - Funkcja podstawowa - różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.
  - Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.
  
- **KD - Tereny komunikacji:**
  - Funkcja podstawowa - tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu

przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

- Funkcja dopuszczalna - parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię **79,86 ha**, na której - wg ustaleń planu - zakłada się na przeważającej części utrzymanie istniejących funkcji i sposobów zagospodarowania.

W Tablicy 1 zestawiono *bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym Ponadto, odpowiednie przyrosty terenów przeznaczonych do zainwestowania pod budownictwo mieszkaniowe i usługi zaznaczono na załączonym rysunku prognozy skutków finansowych.* Dzięki przedstawionym w planie rozwiązaniom funkcjonalnym zagospodarowania uzyskano możliwość wprowadzenia zmian na powierzchni 0,90 ha, stanowiącej 1,09% objętego planem obszaru.

Przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania obejmuje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o (+) 0,410 ha,
- tereny zabudowy usługowej komercyjnej o (+) 0,400 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o (+) 0,095 ha,

Jednocześnie dokonano korekty „in minus” w pozycjach:

- tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym o (-) 0,030 ha,
- tereny zieleni nieurządzonej o (-) 0,095 ha,
- tereny zieleni urządzonej pozostałej o (-) 0,750 ha.

Oznacza to, że zwiększenie terenów:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uzyskano dzięki uporządkowaniu terenów zieleni urządzonej pozostałej, które ma miejsce na obszarze MW.24,
- zabudowy usługowej komercyjnej uzyskano dzięki uporządkowaniu terenów zieleni urządzonej, które ma miejsce na obszarze U.1 i U.3 oraz częściowo U.2,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzyskano dzięki uporządkowaniu terenów zieleni nieurządzonej, które ma miejsce na obszarze MN.16.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE – KS. KAZIMIERZA JANCARZA”  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Tablica 1 (1)

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „MISTRZEJOWICE - KS. KAZIMIERZA JANCARZA”**  
**Bilans terenów – stan istniejący i projektowany - wartości bilansowe uzyskane w projekcie planu przed procedurą opiniowania i uzgodnień (maj, 2016) -**  
**wartości przyjęte do dalszych obliczeń w prognozie**

| Lp. | Sposób dotychczasowego użytkowania (inwentaryzacja)   | Powierzchnia ( ha ) | Udział ( % ) | Projekt planu ( funkcja ) | Powierzchnia ( ha ) | Udział ( % ) | Różnica ( ha ) | Różnica ( % ) |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------|
| 1   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  | 5,42                | 6,79%        | MN                        | 6,44                | 8,06         | +1,02          | +1,27%        |
| 2   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami   | 0,35                | 0,44%        | MN/U                      | 0,08                | 0,09         | -0,27          | -0,35         |
| 3   | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  | 17,99               | 22,52%       | MW                        | 19,25               | 24,12        | +1,26          | +1,60%        |
| 4   | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami   | 1,17                | 1,46%        | MW/U                      | 1,37                | 1,71         | +0,20          | +0,25         |
| 5   | tereny zabudowy usługowej - komercyjnej   | 2,55                | 3,19%        | U, Ui                     | 3,27                | 4,1          | +0,72          | +0,91%        |
| 6   | tereny zabudowy usług publicznych - oświaty   | 1,44                | 1,80%        | Uo                        | 2,72                | 3,41         | +1,28          | +1,61%        |
| 7   | tereny zabudowy usług publicznych - zdrowia   | 0,50                | 0,63%        | -                         | -                   | -            | -0,50          | -0,63%        |
| 8   | tereny sportu i rekreacji   | 4,21                | 5,27%        | -                         | -                   | -            | -4,21          | -5,27%        |
| 9   | tereny zieleni urządzonej - fortecznej  | 3,33                | 4,17%        | ZPf                       | 8,78                | 10,99        | +5,45          | +6,82%        |
| 10  | tereny zieleni urządzonej - parkowej  | 5,24                | 6,57%        | <b>ZP</b>                 | <b>20,99</b>        | <b>26,29</b> | <b>-1,46</b>   | <b>-1,83%</b> |
| 11  | tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym  | 11,73               | 14,69%       |                           |                     |              |                |               |
| 12  | tereny zieleni urządzonej pozostałej  | 5,48                | 6,86%        |                           |                     |              |                |               |
| 13  | tereny zieleni nieurządzonej + tereny zieleni ogrodów działkowych   | 3,24                | 4,06%        | -                         | -                   | -            | -3,24          | -4,06%        |
| 14  | tereny dróg publicznych i wewnętrznych z miejscami postojowymi  | 12,70               | 15,91%       | KDZT, KDL, KDD, KDW       | 14,57               | 18,24        | +1,87          | +2,33%        |
| 15  | tereny zabudowy zespołów garaży + tereny parkingów + tereny zabudowy obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej + tereny ciągów pieszych | 4,20                | 5,25%        | KU                        | 1,85                | 2,32         | -2,35          | -2,93%        |
| 20  | tereny infrastruktury technicznej (ciepłownictwo + - elektroenergetyka + - wodociągi)   | 0,31                | 0,39%        | C, E, W                   | 0,54                | 0,67         | +0,23          | +0,28%        |
|     | <b>RAZEM:</b>   | <b>79,86</b>        | <b>100%</b>  |                           | <b>79,86</b>        | <b>100%</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>      |

Objaśnienia: kolor niebieski – przyrost terenów o danej funkcji , kolor czerwony – ubytek terenów o danej funkcji.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE – KS. KAZIMIERZA JANCARZA”  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Tablica 1 (2)

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „MISTRZEJOWICE - KS. KAZIMIERZA JANCARZA”  
Bilans terenów – stan istniejący i projektowany - wartości bilansowe uzyskane w projekcie planu po procedurze 1 opiniowania i uzgodnień (maj, 2017)**

| Lp. | Sposób dotychczasowego użytkowania (inwentaryzacja)   | Powierzchnia ( ha ) | Udział ( % ) | Projekt planu ( funkcja ) | Powierzchnia ( ha ) | Udział ( % )  | Różnica ( ha ) | Różnica ( % ) |
|-----|---|---------------------|--------------|---------------------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|
| 1   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  | 5,42                | 6,79%        | MN                        | 6,44                | 8,06%         | <b>+1,02</b>   | <b>+1,27%</b> |
| 2   | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami   | 0,35                | 0,44%        | MN/U                      | 0,08                | 0,10%         | <b>-0,25</b>   | <b>-0,34</b>  |
| 3   | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  | 17,99               | 22,52%       | MW                        | 19,99               | 25,03         | <b>+2,00</b>   | <b>+2,51%</b> |
| 4   | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami   | 1,17                | 1,46%        | MW/U                      | 0,68                | 0,85%         | <b>-0,49</b>   | <b>-0,61</b>  |
| 5   | tereny zabudowy usługowej - komercyjnej   | 2,55                | 3,19%        | U, Ui                     | 6,02                | 7,53%         | <b>+1,53</b>   | <b>+1,91%</b> |
| 6   | tereny zabudowy usług publicznych - oświaty   | 1,44                | 1,80%        |                           |                     |               |                |               |
| 7   | tereny zabudowy usług publicznych - zdrowia   | 0,50                | 0,63%        |                           |                     |               |                |               |
| 8   | tereny sportu i rekreacji   | 4,21                | 5,27%        | -                         | -                   | -             | <b>-4,21</b>   | <b>-5,27%</b> |
| 9   | tereny zieleni urządzonej - fortecznej  | 3,33                | 4,17%        | ZPf                       | 8,77                | 10,98%        | <b>+5,45</b>   | <b>+6,82%</b> |
| 10  | tereny zieleni urządzonej - parkowej  | 5,24                | 6,57%        | <b>ZP</b>                 | <b>20,97</b>        | <b>26,26%</b> | <b>-1,46</b>   | <b>-1,83%</b> |
| 11  | tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym  | 11,73               | 14,69%       |                           |                     |               |                |               |
| 12  | tereny zieleni urządzonej pozostałej  | 5,48                | 6,86%        |                           |                     |               |                |               |
| 13  | tereny zieleni nieurządzonej + tereny zieleni ogrodów działkowych   | 3,24                | 4,06%        | -                         | -                   | -             | <b>-3,24</b>   | <b>-4,06%</b> |
| 14  | tereny dróg publicznych i wewnętrznych z miejscami postojowymi  | 12,70               | 15,91%       | KDZT, KDL, KDD, KDW       | 14,45               | 18,09%        | <b>+1,75</b>   | <b>+2,18%</b> |
| 15  | tereny zabudowy zespołów garaży + tereny parkingów + tereny zabudowy obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej + tereny ciągów pieszych | 4,20                | 5,25%        | KU, KDX                   | 2,06                | 2,58%         | <b>-2,14</b>   | <b>-2,67%</b> |
| 20  | tereny infrastruktury technicznej (ciepłownictwo + - elektroenergetyka + - wodociągi)   | 0,31                | 0,39%        | C, E, W                   | 0,43                | 0,55%         | <b>+0,12</b>   | <b>+0,16%</b> |
|     | <b>RAZEM:</b>   | <b>79,86</b>        | <b>100%</b>  |                           | <b>79,86</b>        | <b>100%</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>      |

Objaśnienia: kolor niebieski – przyrost terenów o danej funkcji , kolor czerwony – ubytek terenów o danej funkcji

Na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje publiczna sieć drogowa o łącznej długości **5.386 m** (tablica 2).

**Tablica 2**

**Drogi publiczne na obszarze objętym planem**

| <b>Kategoria drogi</b> | <b>Długość w m</b> |
|------------------------|--------------------|
| KDZT                   | 1.371              |
| KDL                    | 670                |
| KDD                    | 3.345              |
| <b>RAZEM</b>           | <b>5.386</b>       |

Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji można stwierdzić, że jest ona w dobrym stanie technicznym, nie wymagającym poniesienia nakładów inwestycyjnych na jej modernizację. Jedynym elementem wymagającym uporządkowania jest uregulowanie stanu prawnego terenów pod istniejącymi odcinkami dróg położonych na gruntach osób fizycznych lub prawnych. Są to grunty o łącznej powierzchni **598 m<sup>2</sup>**, w tym:

- grunt pod odcinkiem drogi KDD.1, przebiegającym między obszarami MWU/3 i MW.24 o powierzchni 480 m<sup>2</sup>,
- skrawki gruntu porządkujące przebieg drogi KDD.3, o powierzchni 38 m<sup>2</sup> i KDD.2, o powierzchni 55 m<sup>2</sup>,
- skrawek gruntu porządkujący przebieg drogi KDL.1, o powierzchni 25 m<sup>2</sup> (obok obszaru MW.10).

### 3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

#### 3.1. System zaopatrzenia w wodę

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu następujących stref zaopatrzenia w wodę:

- strefy zbiornika Mistrzejowice o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 268,00 m n.p.m. obejmującej głównie zachodnią część przedmiotowego obszaru,
- strefy hydroforni Mistrzejowice o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 294,00 m n.p.m. obejmującej pozostałą część przedmiotowego obszaru.

Przez obszar planu przebiegają miejskie magistrale wodociągowe DN 500 przebiegające ulicami Jancarza, Parnickiego, Wawelską, przez teren os. Złotego Wieku i dalej w kierunku Zbiorników Mistrzejowice.

Istniejąca sieć wodociągowa strefy zbiornika Mistrzejowice przebiega w rejonie ulic:

- Zawiejskiego (DN 100),
- Kuczkowskiego (DN 100 – 150),
- Kurzei (DN 150),
- Baziaka (DN 100),
- Mosdorfa (DN 100),
- Budziszewska (DN 100 -150),
- Zjazdu Gnieźnieńskiego (DN 100 – 150)
- Korony Polskiej (DN 100).

Istniejąca sieć wodociągowa hydroforni Mistrzejowice przebiega w rejonie ulic:

- Nagłowicka (DN 150),
- Pińczowska (DN 80 – 250),
- Czarnoleska (DN 80 – 150),
- Wawelska DN 80 – 300).

Na obszarze planu położona jest Hydrofornia Mistrzejowice oraz inny obiekt infrastruktury wodociągowej na ul Wawelskiej, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się Zbiornik Mistrzejowice.

MPWiK w „*Koncepcji zaopatrzenia w wodę zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Reduta w Krakowie*” zaprogramował budowę miejskiej wodociągowej DN 150mm spinającej sieć wodociągową DN 200mm w ul. Reduta (bocznej) z istniejącą siecią wodociągową DN 150-100mm w rejonie ul. Kuczkowskiego w trasie uzależnionej od

docelowego zagospodarowania terenu i możliwości prowadzenia sieci wodociągowej oraz DN 150mm w przedłużeniu ul. Kuczkowskiego, w rejonie budynków nr 15-17.

Ponadto zgodnie z opracowaną „*Koncepcją zaopatrzenia w wodę rejonu ul. Piasta Kołodzieja i Ognistych Wici w Krakowie*” programowana jest przebudowa istniejącej sieci wodociągowej DN 250-300mm ze zmianą średnicy na DN 400mm w ul. Jancarza, Pińczowskiej, Wawelskiej, na os. Złotego Wieku na odcinku od hydroforni Mistrzejowice do ul. Hołdu Pruskiego, jednak tylko w przypadku przebudowy dróg.

Alternatywnie do przebudowy sieci wodociągowej opisanej powyżej, programowana jest przebudowa wodociągu DN 200-250mm ze zmianą średnicy na DN 300mm w ul. Jancarza i dalej w ul. Obrońców Warszawy.

### **3.2. System odprowadzania i oczyszczania ścieków**

W analizowanym obszarze obowiązuje:

- system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny), który obejmuje rejon ulicy Parnickiego oraz teren na zachód od w/w ulicy z głównym odbiornikiem ścieków kanałem sanitarnym DN300 w ul. Rozrywka (poza obszarem planu).
- system kanalizacji ogólnospławnej (układ centralny), który obejmuje teren na wschód od ulicy Parnickiego z głównym odbiornikiem ścieków kanałem ogólnospławnym o średnicy DN 800/1200 w ul. Srebrnych Orłów (poza obszarem planu).

Na obszarze planu znajduje się miejska sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 250mm do 300 mm w ul. Kuczkowskiego, Baziaka, Mosdorfa, Kurzei, Zawieyskiego, Budziszyska, Korony Polskiej, Orła Białego, Parnickiego, Zjazdu Gnieźnieńskiego oraz Na Zboczu.

**Nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej.**

Na obszarze planu znajduje się miejska sieć kanalizacji deszczowej o średnicy:

- 300mm w ul. Kuczkowskiego, Baziaka, Mosdorfa, Zawieyskiego, Budziszyska, Korony Polskiej, Orła Białego, Parnickiego, Zjazdu Gnieźnieńskiego oraz Na Zboczu;
- 300mm i 1000mm w ul. Kurzei;
- 500mm, 800mm i 1000mm w ul. Jancarza.

**W obszarze opracowania planu ZIKiT nie planuje inwestycji związanych z odprowadzaniem wód opadowych.**

Na obszarze planu znajduje się miejska sieć ogólnospławna o średnicy:

- 200, 300, 500 mm w ul. Nagłowickiej;
- 300, 400, 500 i 600 mm w ul. Pińczowskiej;
- 300, 400, 500 mm w ul. Wawelskiej;
- 300 i 400 mm w ul. Czarnoleskiej;
- 600 i 800/1200 mm w ul. Jancarza.

**Nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji ogólnospławnej.**

### **3.3. System elektroenergetyczny**

Przedmiotowy obszar zasilany jest bezpośrednio z RS Mistrzejowice w granicach opracowania planu, a pośrednio z SE 110/15 kV: Bieńczyce i Politechnika).

W granicach planu znajdują się:

- RS Mistrzejowice,
- 20 wolnostojących stacji transformatorowych SN/nn,
- dwutorowa napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Bieńczyce – Lubocza, Górka - Politechnika,
- napowietrzne i kablowe linie średniego napięcia 15 kV.

**Z uwagi na pełne uzbrojenie terenu nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z elektroenergetyki.**

### **3.4. System gazowniczy**

Na analizowanym obszarze funkcjonuje wyłącznie sieć gazowa średniego oraz niskiego ciśnienia, zasilana ze stacji zlokalizowanej poza granicami planu.

**Obszar opracowania planu jest całkowicie zgazyfikowany. Z uwagi na pełne uzbrojenie terenu nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury gazowniczej.**

### **3.5. System telekomunikacyjny**

Cały obszar objęty planem wyposażony jest w sieci łączności telekomunikacyjnej.



**Z uwagi na pełne uzbrojenie terenu nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności.**

### **3.6. System zaopatrzenia w ciepło**

Przez obszar objęty planem przebiegają sieci ciepłownicze będące własnością MPEC S.A. w Krakowie o średnicach DN od 2x32mm do 2x400mm.

Przy ul. Wawelskiej znajduje się obiekt infrastruktury ciepłowniczej.

**Z uwagi na pełne uzbrojenie terenu nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w czynnik ciepły.**

## **4. INFORMACJE Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **4.1. Uwagi ogólne**

Prezentowaną w niniejszym rozdziale analizę krakowskiego rynku nieruchomości poprzedzono wypisami z prowadzonego od 25 lat w Instytucie Rozwoju Miast monitoringu krajowego i regionalnych rynków nieruchomości. Małopolski rynek nieruchomości, plasujący się w Polsce na 6 miejscu, stanowi niespełna 9% rynku krajowego. W części dotyczącej Krakowa, skupiono się na zagadnieniach *rynku pierwotnego*, którego rozwój mogą stymulować przedstawione w projekcie planu zmiany funkcjonalnego zagospodarowania obszaru. Wiążą się one z nieruchomościami:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN/U) – której przyrost spowoduje oszacowany w dalszej części opracowania wzrost udziału gminy w podatkach PIT;
- zabudowy usług komercyjnych (U) - której przyrost spowoduje oszacowany w dalszej części opracowania wzrost udziału gminy w podatkach CIT.

### **4.2. Monitoring polskiego rynku nieruchomości**

Instytut Rozwoju Miast od 25 lat prowadzi monitoring polskiego rynku nieruchomości<sup>16</sup>. Studium to towarzyszy polskiej transformacji ustrojowej od samego jej początku, prezentując - dodawane co rok - informacje statystyczne o aktach notarialnych zawieranych dla transakcji

---

<sup>16</sup> L. Kałkowski, *25 lat polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990 – 2014*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2015.

nieruchomościowych począwszy od 1990 roku do 2014 roku. To rzadka konsekwencja gromadzenia przez dwadzieścia pięć lat, zawsze w tym samym układzie, opisów zaszciości rynkowych. Dla analizy zjawisk ekonomicznych jest to okoliczność bardzo korzystna, a stała się możliwa dzięki udanej współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, które udostępniało Instytutowi Rozwoju Miast do badań coroczne sprawozdania notarialne z zawieranych transakcji nieruchomościowych.

Ich omówienie poprzedzono syntetycznym zaprezentowaniem aktualnego stanu narodowego zasobu nieruchomości gruntowych i budynkowych, pomagającym w uświadomieniu, jaka część zasobu zmienia swojego właściciela.

Sprawozdania notarialne - w założeniu mające dokumentować zdarzenia prawne - zostały do celów monitoringu pogrupowane i przeliczone w taki sposób, aby mogły objaśnić także niektóre aspekty ekonomiczne obrotu nieruchomościami. Dotyczy to podziału na transakcje rynkowe i pozarynkowe, obroty mieszkaniami, gruntami i pozostałymi nieruchomościami, układów wojewódzkich i według Sądów Okręgowych - pozwalające głębiej wnikać w struktury przestrzenne rynku nieruchomości.

Ponadto w monitoringu są prezentowane w skróconej formie informacje udostępniane<sup>17</sup> przez Główny Urząd Statystyczny, charakteryzujące obrót nieruchomościami w latach 2003 – 2014: liczbę i wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, powierzchni sprzedanych nieruchomości a także średnich cenach transakcyjnych.

Dysponujemy dokładną ewidencją posiadanych gruntów w Polsce, uwzględniającą ich położenie, sposób użytkowania i formy własności. W całym kraju *grunty mieszkaniowe* zajmują 323 tys. ha co oznacz, że przy zasobie 13,9 mln mieszkań na jedno statystyczne mieszkanie przypada 234 m<sup>2</sup> powierzchni (ok. 42 mieszkania na 1 ha gruntów miejskich).

W Tabelicy 3 przedstawiono – na tle Polski ogółem - małopolski rynek nieruchomości w 2014 roku. Zwraca uwagę relatywnie niski, 5%, udział w rynku transakcji nieruchomościami Skarbu Państwa i gmin.

---

<sup>17</sup> Do 2008 roku pochodziły one ze sprawozdania M-04s, składanego do GUS co pół roku przez starostów. Począwszy od 2009 roku pochodzą z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) - publicznego rejestru prowadzonego przez starostę, zawierającego dane dotyczące *cen nieruchomości* określonych w aktach notarialnych oraz *wartości nieruchomości* określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków. Rejestr jest prowadzony na podstawie § 74. 1. rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38, poz. 454).

Tablica 3

Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Transakcje nieruchomościami.

| Wyszczególnienie   | Liczba transakcji nieruchomościami |                                  | Transakcje rynkowe    |                 |               | Transakcje pozarynkowe |                     |
|--------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------------|---------------------|
|                    | Ogółem                             | w tym dot. nieruchomości rolnych | Razem                 | w tym sprzedaż: |               | szt.                   | % transakcji ogółem |
|                    |                                    |                                  | Skarb Państwa i gminy | inne osoby      |               |                        |                     |
| POLSKA OGÓŁEM      | 677 856                            | 152 830                          | 461 895               | 71 256          | 387 950       | 215 961                | 100,00              |
| <b>Małopolskie</b> | <b>60 744</b>                      | <b>12 900</b>                    | <b>35 070</b>         | <b>3 041</b>    | <b>31 964</b> | <b>25 674</b>          | <b>8,96</b>         |

Analizując relacje zachodzące na małopolskim rynku nieruchomości można stwierdzić (patrz Tablica 4), że w zakresie liczby aktów notarialnych przypadających na:

- 1.000 mieszkańców, wskaźnik wojewódzki jest minimalnie lepszy od ogólnopolskiego,
- 1 mln PKB, wskaźnik odnotowany w województwie jest wyraźnie lepszy od ogólnopolskiego.

Tablica 4

Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Relacje.

| Wyszczególnienie   | Liczba transakcji ogółem [szt.] | Powierzchnia [km <sup>2</sup> ] | PKB [mln zł]   | Liczba aktów [na 1000 osób] | Liczba aktów [na 100 km <sup>2</sup> ] | Liczba aktów [na 1 mln zł PKB] |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------|--|--------------------------------|
| <b>Małopolskie</b> | <b>60 758</b>                   | <b>15 183</b>                   | <b>118 170</b> | <b>18,1</b>                 | <b>400,1</b>                           | <b>0,51</b>                    |
| POLSKA OGÓŁEM      | 679 047                         | 312 680                         | 1 595 226      | 17,6                        | 217,1                                  | 0,42                           |

W 2003 roku uruchomione zostało nowe sprawozdanie na formularzu M-04s, prezentujące zawierane w kolejnych półroczach notarialne transakcje nieruchomościami. W stosunku do dotychczasowych sprawozdań notariuszy z zawieranych aktów nieruchomościowych, nowe uzyskane z GUS dane za lata 2003 - 2013 prezentują:

- informacje o wartości i powierzchni dokonanych transakcji rynkowych, także średnie ceny w poszczególnych segmentach nieruchomości obliczone z dużej reprezentacji transakcji,
- informacje grupowane osobno dla obszaru w granicach miast oraz poza granicami miast, według powiatów oraz województw,

- pewne mankamenty, w postaci wyeliminowania sporej liczby sprawozdań niekompletnych (w których np. nie podano wartości, areale nieruchomości, itp.), braki dotyczą także niektórych powiatów, które samowolnie odmówiły przesłania sprawozdania.

W 2009 r. nastąpiło wprowadzenie istotnych modyfikacji do badania tj. zmiana formy przekazywania danych o transakcjach kupna i sprzedaży nieruchomości ze sprawozdania formularzowego na dane ze źródeł administracyjnych. Dane zamieszczone w publikacjach GUS za lata 2009 - 2013 zostały opracowane na podstawie informacji pozyskanych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez Starostwa Powiatowe i Prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych.<sup>18</sup>

Ceny gruntów rolnych (ornych) są od dłuższego okresu czasu przedmiotem ewidencji statystycznej i analizy prowadzonej przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, prezentowanej w serii wydawniczej „*Ziemia rolna*”, w ujęciu nominalnym i realnym (w odniesieniu do 1995 roku) oraz wg bonitacji gruntów i województw. Uniezależniając się od kursowych wahań walut podawane są tutaj także ceny gruntów w „ujęciu rzeczowym”: w kwintalach pszenicy, żyta czy kilogramach żywca wieprzowego.

W latach 1995 - 2013 realna cena 1 ha gruntów rolnych (ceny stałe, poziom 1995 r.) wzrosła w złotych przeszło 4,6 - krotnie, w dolarach USA 9 - krotnie, w euro 8,8 - krotnie. W roku 2013 średnia nominalna cena 1 hektara gruntów rolnych osiągnęła 26,4 tys. złotych i w stosunku do 2000 roku wzrosła 5,5 – razy. Duże wahania cen miały miejsce w ujęciu przestrzennym, od 16,5 tys. zł/ha w województwie podkarpackim do 36,8 tys. zł/ha w województwie wielkopolskim. Zbliżamy się więc do poziomu cen ziemi w krajach europejskich i zapowiadanej możliwości międzynarodowego obrotu tymi nieruchomościami.

Średnie ceny gruntów w Polsce 2013 roku kształtowały się następująco:

- Grunty pod zabudowę: 146,59 zł/m<sup>2</sup>,
- Użytki rolne 10,72 zł/m<sup>2</sup>,

---

<sup>18</sup> *Transakcje kupna / sprzedaży nieruchomości w 2003 roku.* GUS, Warszawa 2004 oraz w 2004 r. i 2005 r. GUS, Warszawa 2005 i 2006. Opracowanie za rok 2006 - GUS Warszawa 2007 (we współpracy z Ministerstwem Budownictwa oraz Instytutem Rozwoju Miast), za 2007 i 2008 rok - W. Rydzik z zespołem; *Transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości w 2007 i 2008 r.*, IRM lipiec 2008 r. i wrzesień 2009 r., ostatnio *Obrót nieruchomościami w 2009 r.* GUS, Warszawa 2010 r., *Obrót nieruchomościami w 2010 r.* GUS, Warszawa 2011, *Obrót nieruchomościami w 2011 r.* GUS, Warszawa 2012 r., *Obrót nieruchomościami w 2012 r.* GUS, Warszawa 2013 r., *Obrót nieruchomościami w 2013 r.* GUS, Warszawa 2014 r.

- Grunty leśne 15,57 zł/m<sup>2</sup>.

W Tabelicy 5 przedstawiono – w oparciu o księgi wieczyste – rynek nieruchomości w Województwie Małopolskim. W 2013 roku, w ogólnej liczbie aktów notarialnych akty dotyczące nieruchomości stanowiły 21,4%, a stosunek liczby aktów notarialnych do liczby ksiąg wieczystych wynosił 3,1%.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE – KS. KAZIMIERZA JANCARZA”  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**RYNEK NIERUCHOMOŚCI W WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM W LATACH 1990 - 2013**

**Księgi wieczyste i wnioski wpływające do wydziałów ksiąg wieczystych**

Tablica 5

| Lata \ Ilość  | 1991    | 1992      | 1995      | 2000      | 2004      | 2005      | 2006      | 2007      | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| liczba ksiąg wieczystych                                    | 897 923 | 1 000 110 | 1 190 284 | 1 519 792 | 1 742 800 | 1 784 821 | 1 780 931 | 1 826 715 | 1 890 134 | 1 972 571 | 2 009 542 | 2 040 005 | 2 006 634 | 1 965 600 |
| liczba spraw wpływających do wydziałów ksiąg wieczystych    | 178 474 | 159 941   | 192 620   | 186 871   | 219 883   | 195 450   | 213 295   | 277 672   | 278 677   | 285 129   | 269 260   | 278 081   | 275 912   | 283 542   |
| liczba spraw załatwionych                                   | 198 191 | 116 521   | 193 986   | 201 896   | 214 327   | 202 415   | 216 621   | 247 607   | 283 606   | 302 982   | 282 594   | 284 170   | 279 987   | 275 967   |
| liczba spraw w toku   | 17 159  | 60 579    | 103 531   | 40 474    | 35 636    | 30 413    | 27 087    | 57 152    | 52 223    | 34 333    | 21 208    | 15 125    | 11 050    | 18 646    |
| wskaźnik czasu trwania postępowania (w miesiącach)          | 1,2     | 4,5       | 6,4       | 2,6       | 1,9       | 1,9       | 1,5       | 2,5       | 2,2       | 1,4       | 0,9       | 0,7       | 0,5       | 0,8       |
| stosunek liczby aktów nieruch. do ilości spraw wpływających | 21,5%   | 20,9%     | 26,2%     | 29,1%     | 21,7%     | 21,9%     | 23,0%     | 21,0%     | 21,5%     | 20,9%     | 23,1%     | 22,0%     | 20,8%     | 21,4%     |
| stosunek liczby aktów nieruch. do liczby ksiąg wieczystych  | 4,3%    | 3,3%      | 4,2%      | 3,6%      | 2,7%      | 2,4%      | 2,8%      | 3,2%      | 3,2%      | 3,0%      | 3,1%      | 3,0%      | 2,9%      | 3,1%      |

### 4.3. Krakowski rynek nieruchomości

W analizie krakowskiego rynku nieruchomości skupiono się na zagadnieniach *ryнку pierwotnego*, którego rozwój mogą stymulować przedstawione w projekcie planu zmiany funkcjonalnego zagospodarowania obszaru. Jest to rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz szeroko rozumianych nieruchomości usług komercyjnych.

#### a) Pierwotny rynek mieszkaniowy

W 2014 roku na krakowskim rynku mieszkań dominowali deweloperzy oferujący kupującym mieszkania na potrzeby własne i wynajem. Ich udział w rynku wynosił 85% ogółu oddanych do użytku mieszkań. Pozostałe 15% mieszkań oddali inwestorzy indywidualni<sup>19</sup>.

Pod koniec 2014 roku w bazie portalu Dominium.pl było ok. 7,5 tys. mieszkań oferowanych przez deweloperów. Prawie połowę oferty stanowiły mieszkania średnie: o powierzchni 41 do 50m<sup>2</sup> i 51 do 60m<sup>2</sup>. Dominowały lokale, w których cena 1m<sup>2</sup> oscylował między 5 a 7 tys. zł. W dzielnicy Krowodrza w 2014 roku zaobserwowano 2% trend wzrostowy, przy jednocześnie odnotowanych spadkach w Śródmieściu (- 1%) i **Nowej Hucie (- 3%)**. Tylko Podgórze miało większy, 4% wzrost<sup>20</sup>. Należy zwrócić uwagę, że jesienią 2014 roku 40% ilości inwestycji będących w sprzedaży na obszarze Krakowa było oferowanych na terenie Krowodrzy<sup>21</sup>.

#### Według badań dotyczących 2013 roku<sup>22</sup>:

- popyt mieszkaniowy tworzą głównie młode gospodarstwa domowe (ponad 51% stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała 26 do 30 lat);
- 81% zainteresowanych zakupem mieszkania w Krakowie było mieszkańcami Krakowa, 7,4% zamieszkiwało w krakowskim obszarze metropolitalnym;
- zaledwie 10,7% respondentów deklarowała zamieszkiwanie w innej miejscowości i chęć przeniesienia się do Krakowa;

---

<sup>19</sup> *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl)

<sup>20</sup> *Analiza cen transakcyjnych i prognozy dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – rynek pierwotny i wtórny*, EMMERSON Evaluation, E-Valuer Index 2015. Warszawa, luty 2015 r.

<sup>21</sup> *Rynek pierwotny mieszkań po III kw. 2014. Cenowe status quo*. Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. [www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)

<sup>22</sup> P. Krochmal, M. Głuszak, *Popyt i preferencje mieszkaniowe w Krakowie. IV kwartał 2013*, Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. [www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)

- 0,8% deklaruje zamieszkiwanie za granicą.

Struktura popytu rozpatrywana pod względem zamieszkiwania osób go zgłaszających ma wpływ na szacunki ewentualnego wzrostu przychodów gminy z tytułu udziału gminy w podatkach PIT.

b) Powierzchnie handlowe

Aglomeracja krakowska, oferując 685 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowych, zajmuje po tym względem 4 miejsce w Polsce<sup>23</sup>. Nasycenie powierzchnią handlową w Krakowie przewyższa średnią krajową, kształtując się na poziomie 580m<sup>2</sup> na 1.000 mieszkańców. Dominują centra handlowe, które stanowią 67% obecnych zasobów.

c) Biura

W 2014 roku zasoby nowoczesnych obiektów biurowych w Krakowie przekroczyły 700tys.m<sup>2</sup> i w dalszym ciągu obserwuje się wysoką aktywność deweloperów w tym segmencie rynku<sup>24</sup>. Przewiduje się, że dzięki firmom sektora BPO<sup>25</sup> i SSC<sup>26</sup>, w kolejnych latach będzie rósł w aglomeracji krakowskiej popyt na powierzchnie biurowe.

Analiza SWOT krakowskiego rynku biur<sup>27</sup>, do silnych stron zalicza między innymi: dobrą markę miasta na arenie międzynarodowej, duże zasoby dobrze wykształconych młodych kadr, dobre miejsce na centrum koordynacyjne dla działań w Europie Środkowej dla dużych koncernów, rozwijający się port lotniczy w Balicach.

Jako podstawową szansę należy wymienić niższe niż w Warszawie koszty najmu lokali, utrzymania personelu i świadczenia usług prawnych i marketingu.

---

<sup>23</sup> *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl)

<sup>24</sup> *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl)

<sup>25</sup> BPO (*Business Proces Outsourcing*), w uproszczeniu outsourcing – polegający na wyzbyciu się przez firmę części swojej działalności, np. usług księgowości, kadr, telemarketingu i zakupie usług w tym zakresie u wyspecjalizowanych podmiotów zewnętrznych.

<sup>26</sup> SSC (*Shared Services Centers*) - wydzielone ośrodki usługowe pracujące na zlecenie macierzystej organizacji.

<sup>27</sup> J. Czerski, *Rynek powierzchni biurowych w Krakowie w 2014 roku*, , Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. [www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)



## 5. WYDATKI ZWIĄZANE Z OBNIŻENIEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym kryterium ustalania skutków finansowych uchwalenia planu jest analiza przedkładanego projektu pod kątem *zmiany przeznaczenia terenu* w stosunku do dotychczasowego *sposobu użytkowania* oraz *form własności* dysponowania nieruchomościami.

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nie wywoła konieczność poniesienia przez gminę wydatków związanych z zaspokojeniem roszczeń (odszkodowań, wykupu i zamiany gruntów) wynikających ze zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego.**

## 6. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. Opłata planistyczna

Rozpatrując problem *przychodów* budżetowych gminy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić uwagę na zapis ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stanowiący w Art. 36 ust. 4:

- *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, ... prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*

**Wartość renty planistycznej, którą wnosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości - wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od uchwalenia planu.**

*Renta planistyczna* stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie korzyści z nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji<sup>28</sup>. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla celów ustalenia renty planistycznej, wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu.

**Stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego, a jej wartość z dnia zbycia nieruchomości.**

Z zapisów Art. 4 pkt. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika, że różnica wartości nieruchomości ustalana dla potrzeb naliczenia renty planistycznej dotyczy tylko zmiany wartości spowodowanej zapisami uchwalonego planu miejscowego.

Z uwagi na istotę planów miejscowych, problem oceny skutków finansowych ich uchwalenia jest ciągle otwartym zagadnieniem teoretycznym i praktycznym. W prezentowanym raporcie zastosowano *technikę symulacji* - przydatną tam, gdzie analityczne wyznaczenie rozwiązania, z uwagi na brak danych i informacji o możliwych zachowaniach rynkowych beneficjentów uchwalenia planu, jest niemożliwe.

Na załączonej do niniejszej prognozie mapie zaznaczono **tereny, które potencjalnie mogą generować opłatę planistyczną spowodowaną wzrostem wartości nieruchomości opisanym w Art. 36 ust. 4. Dotyczy on fragmentu terenu MW.24 o powierzchni 3.025 m<sup>2</sup>.**

Ponieważ tereny te – położone w relatywnie atrakcyjnej lokalizacji - dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, założono, że w całości będą przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ustawowo określonych 5 lat. Ponadto założono:

- różnicę pomiędzy dotychczasową wartością rynkową gruntów oraz możliwą do ustalenia po uchwaleniu planu, oszacowano na poziomie 400 zł/m<sup>2</sup>;
- wysokość opłaty planistycznej ustalono na poziomie 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**Oznacza to, że wpływy z opłaty planistycznej mogą zasilić budżet gminy kwotą łączną na poziomie: 1.210 tys. zł<sup>29</sup>.**

---

<sup>28</sup> W naszym przypadku jest to zamiana terenów komunikacji na tereny na tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usług komercyjnych.

<sup>29</sup> Według obliczenia: 3.025 m<sup>2</sup> (pow. terenów zwaloryzowanych, stanowiąca przedmiot obrotu rynkowego w okresie ustawowo określonych 5 lat) x 400 zł/m<sup>2</sup> (różnica wartości gruntów) x 0,3 (stawka procentowa opłaty) = 1.210.000 = 1.210 tys. zł.

## 6.2. Opłaty adiacenckie

### a) Opłata z tytułu scalenia i podziału nieruchomości

W przedkładanym planie nie określono obszarów wymagających przeprowadzenia podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości, w tym prowadzonych z inicjatywy gminy.

**Oznacza to, że realizacja planu nie pociągnie za sobą skutków finansowych dla gminy, wynikających z procesu podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek gminy.**

### b) Opłata wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wywoła konieczność poniesienia przez gminę **wydatków** związanych z realizacją dróg publicznych. **W związku z tym nie prognozuje się opłaty adiacenckiej z tego tytułu.**

## 6.3. Dochody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych gminy

W projekcie planu wyznaczono nowe tereny do zabudowy, które są własnością Gminy Miejskiej Kraków:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.16 o powierzchni - 945m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy usługowe - U.3 o powierzchni - 3.327m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy usługowe - U.2 o powierzchni - 2.510m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy MW/U.1 o powierzchni - 120m<sup>2</sup>.

Dla celów prognozy przyjmuje się średnią wartość nieruchomości na podstawie analizy średnich cen nieruchomości wybranych obrębów dzielnicy Nowa Huta z lat 2010-2015:

- dla terenu MN.16 - 300 zł/m<sup>2</sup>,
- dla terenu fragmentu terenu MW/U.1 oraz terenów U.2 i U.3 - 700 zł/m<sup>2</sup>

Dochody z tytułu potencjalnej sprzedaży nieruchomości mogą wnieść odpowiednio: 283.500 zł(MN.16) + 2.328.900 zł(U.3) + 84.000 zł (MW/U.1) + 1.757.000 zł (U2).

Oznacza to, że wpływy z potencjalnej sprzedaży nieruchomości gruntowych gminy mogą zasilić budżet gminy kwotą łączną na poziomie: 4.453,4 tys. zł.

## 7. PROGNOZOWANE ZMIANY W ZAKRESIE PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI

### 7.1. Uwagi ogólne

Podstawa prawna wymiaru podatku od nieruchomości wynika z:

- ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849, z 2015 r. poz. 528, 699, 774, 1045, 1283);
- ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 613, 699, 978, 1197);
- UCHWAŁY NR LII/978/16 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 14 września 2016 r. *w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości*<sup>30</sup>.

W 2017 roku stawki podatku od nieruchomości – w interesującym nas zakresie - wynosiły rocznie:

- 1) od gruntów:
  - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków: **0,89zł** od 1m<sup>2</sup> powierzchni;
  - pozostałych - **0,47zł** od 1m<sup>2</sup> powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
  - mieszkalnych: **0,75zł** od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **22,66zł** od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 3) od budowli:
  - **2%** ich wartości określonej na podstawie ustawy o *podatkach i opłatach lokalnych*.

---

<sup>30</sup> <https://www.bip.krakow.pl/>; 30.04.2017 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„MISTRZEJOWICE – KS. KAZIMIERZA JANCARZA”  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Stawki podatkowe obowiązujące w Krakowie w roku 2017 (Uchwała Nr LII/978/16 R.M.K. z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości)

| Lp.                                   | Przedmiot opodatkowania  | [zł]                       |
|---------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>1) od gruntów:</b>                 |  |                            |
| a)                                    | związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków  | 0,89 zł/m <sup>2</sup>     |
| b)                                    | zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu  | 0,27 zł/m <sup>2</sup>     |
| c)                                    | pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych   | 4,54 zł/ha                 |
| d)                                    | zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego  | 0,33 zł/m <sup>2</sup>     |
| 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 | 2,98 zł/m <sup>2</sup>     |
| f)                                    | pozostałych  | 0,47 zł/m <sup>2</sup>     |
| <b>2) od budynków lub ich części:</b> |  |                            |
| a)                                    | mieszkalnych   | 0,75 zł/m <sup>2</sup> pu  |
| b)                                    | związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej   | 22,66 zł/m <sup>2</sup> pu |
| 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)   | 11,33 zł/m <sup>2</sup> pu |
| d)                                    | zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym  | 10,59 zł/m <sup>2</sup> pu |
| e)                                    | związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń  | 1,84 zł/m <sup>2</sup> pu  |
| f)                                    | zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu  | 6,80 zł/m <sup>2</sup> pu  |
| 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. Nr 45, poz. 235 z późn. zm.)   | 1,13 zł/m <sup>2</sup> pu  |
| h)                                    | zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół   | 1,13 zł/m <sup>2</sup> pu  |
| i)                                    | zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego  | 5,33 zł/m <sup>2</sup> pu  |
| j)                                    | pozostałych  | 7,62 zł/m <sup>2</sup> pu  |
| <b>3) od budowli</b>                  |  |                            |
| 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.   |                            |

## 7.2. Zmiana podatków od nieruchomości (wzrost wpływów podatkowych)

Dla terenów, na których istnieje możliwość zabudowy, *powierzchnię zabudowy* oraz *powierzchnię użytkową* poszczególnych rodzajów obiektów oszacowano na podstawie ustaleń szczegółowych projektu planu<sup>31</sup> dotyczących przeznaczenia terenów oraz średnich wskaźników intensywności zabudowy.

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Ks. Kazimierza Jancarza”. Rozdział III. Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów*, zawiera – w interesującym nas zakresie<sup>32</sup> (patrz mapa) – zawiera następujące ustalenia:

- 1) § 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.1, U.2, U.3, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi. W interesującym nas zakresie ustala się:
  - dla terenu U.3
    - minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,8,
    - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
    - maksymalną wysokość zabudowy: 5 m,  
(oznacza to, że na terenie U.3 na nowej powierzchni ok. 3300m<sup>2</sup> można zrealizować około 900 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)
  - dla terenu U.2
    - minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,8,
    - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
    - maksymalną wysokość zabudowy: 5 m,  
(oznacza to, że na terenie U.2 na nowej powierzchni ok. 2500m<sup>2</sup> można zrealizować około 700 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)

---

<sup>31</sup> Patrz: ROZDZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Przyjęte dla celów PSF wskaźniki określono jako wielkości średnie przypisane w planie poszczególnym funkcjom terenu.

<sup>32</sup> Mającym istotny wpływ na prezentowaną prognozę.

- dla terenu U.1:
  - minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 – 0,6,<sup>33</sup>
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 4m,  
(oznacza to, że na terenie U.11. na nowej powierzchni ok. 248m<sup>2</sup> można zrealizować około 112m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej<sup>34</sup>).
  
- 2) § 20. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem MW.24 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności – objęte strefą rehabilitacji zabudowy blokowej. W zakresie kształtowania zabudowy w terenie MW.24 ustala się:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 - 1,3,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 13 m,  
(oznacza to, że na terenie MW.24 o powierzchni 4.064m<sup>2</sup> można zrealizować maksymalnie około 5000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań<sup>35</sup>. Po podzieleniu przez średnią wielkość mieszkania na poziomie 60m<sup>2</sup> uzyskujemy możliwość realizacji na działce około 83 mieszkania).
  
- 3) § 17. 2. - dla terenu MN.16 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%,
  - minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 1,2,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 11m,  
(oznacza to, że na terenie MN.16 może powstać budynek o powierzchni około 230m<sup>2</sup>, co stanowi około 690m<sup>2</sup> pow. użytkowej).

Realizacja planu w przedstawionym zakresie umożliwi zasilenie budżetu gminy dodatkowymi wpływami podatków od nieruchomości z tytułu:

1. zainwestowania 4.063 m<sup>2</sup> powierzchni terenu MW.24:

---

<sup>33</sup> Daje to wartość średnią: 0,45

<sup>34</sup> Wg obliczenia: 248m<sup>2</sup> (powierzchnia działki) x 0,45 (wskaźnik intensywności zabudowy) = 112m<sup>2</sup>.

<sup>35</sup> Wg obliczenia: 4.064m<sup>2</sup> (powierzchnia działki) - 4.064m<sup>2</sup> (powierzchnia działki) x 0,40 (wskaźnik powierzchni zabudowy) = 1500m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowy) x 3,5 kondygnacji = 5000m<sup>2</sup>.



- od gruntów 1.909 zł<sup>36</sup>,
  - od budynków 3.750 zł.<sup>37</sup>.
2. zainwestowania 248m<sup>2</sup> powierzchni terenu U.1:
- od gruntów 221 zł<sup>38</sup>,
  - od budynków 2.537 zł<sup>39</sup>,
  - od budowli 672 zł<sup>40</sup>.
3. zainwestowania 3.300m<sup>2</sup> powierzchni tereny U.3:
- od gruntów 2.937 zł.
  - od budynków 20.394 zł.
4. zainwestowania 2.500m<sup>2</sup> powierzchni tereny U.2:
- od gruntów 2.225 zł.
  - od budynków 15.862 zł.
5. zainwestowania 945m<sup>2</sup> powierzchni terenu MN.16:
- od gruntów 444 zł,
  - od budynków 517 zł.

**Oznacza to, że z tytułu podatków od nieruchomości budżet gminy zostanie zasilony w skali roku łączną kwotą około 53,5 tys. zł.**

---

<sup>36</sup> Wg obliczenia:  $4.063 \text{ m}^2 \times 0,47 \text{ zł/m}^2$  (stawka podatkowa) = 1.909 zł.

<sup>37</sup> Wg obliczenia:  $5000 \text{ m}^2 \times 0,74 \text{ zł/m}^2$  (stawka podatkowa) = 3.750 zł.

<sup>38</sup> Wg obliczenia:  $248 \text{ m}^2 \times 0,89 \text{ zł/ m}^2$  (stawka podatkowa) = 221 zł.

<sup>39</sup> Wg obliczenia:  $112 \text{ m}^2 \times 22,66 \text{ zł/m}^2$  (stawka podatkowa) = 2.537 zł.

<sup>40</sup> Wg obliczenia:  $112 \text{ m}^2 \times$  (nakłady inwestycyjne)  $3.000 \text{ zł/m}^2 \times$  (udział nakładów na budowle)  $0,1 = 33.600 \text{ zł}$   
 $\times 2\%$  (stawka podatkowa) = 672 zł.

## 8. OSZACOWANIE WARTOŚCI STRUMIENIA PŁATNOŚCI PODATKÓW PIT I CIT

### 8.1. Uwagi ogólne

Zgodnie z ustawą o *dochodach jednostek samorządu terytorialnego*<sup>41</sup> dochodami własnymi gminy (traktowanej jako jednostka samorządu terytorialnego) są udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych<sup>42</sup> oraz z podatku dochodowego od osób prawnych<sup>43</sup>.

W 2015 roku wysokość udziału<sup>44</sup> we wpływach z podatku dochodowego od:

- osób fizycznych, od podatników podatku PIT **zamieszkałych na obszarze gminy wynosi: 37,53%;**
- osób prawnych, od podatników podatku CIT, **posiadających siedzibę na obszarze gminy, wynosi: 6,71%.**

### 8.2. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku PIT

Szacuje się, że przedkładany projekt planu miejscowego umożliwi realizację około 83 mieszkań na terenie MW.24 oraz około 5 mieszkań w terenie MW/U.1.

Na podstawie analizy krakowskiego rynku nieruchomości (przedstawionej w Rozdziale III niniejszego opracowania) założono, że nabywcami:

- 87,5% mieszkań będą mieszkańcy Krakowa i krakowskiego zespołu metropolitalnego, pragnący w ten sposób poprawić swoje warunki mieszkaniowe,
- 11,5% mieszkań będą osoby spoza Krakowa<sup>45</sup> (deklarujące zamiar przeniesienia się do naszego miasta i płacenia tutaj podatków).

---

<sup>41</sup> Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o *dochodach jednostek samorządu terytorialnego* ( t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 513, 789).

<sup>42</sup> Ustawa z dnia 16 listopada o *zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw* ( t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 217 poz.1588, z 2008 r. Nr 209 poz. 1316).

<sup>43</sup> Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o *podatku dochodowym od osób prawnych* (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 851, 915, 1138, 1146, 1215, 1328, 1457, 1478, 1563, 1662, z 2015 r. poz. 73, 211).

<sup>44</sup> Ustawa budżetowa na rok 2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 153).

<sup>45</sup> W tym 1% cudzoziemcy, głównie związani z Hutą im. Sendzimira oraz aktywizacją terenów wokół Huty.

Założono, że 10 mieszkań nabytych przez osoby spoza Krakowa<sup>46</sup> zasiedli średnio 1,5 osoby pracującej, osiągającej średnie wynagrodzenie miesięczne na poziomie 3,9 tys. zł tj. osiągniętym w woj. małopolskim w I kwartale 2015 roku<sup>47</sup>.

**Oznacza to możliwość średniorocznego zasilenia budżetu gminy w dodatkowe środki z tytułu udziału w podatkach PIT na poziomie 47,5 tys. zł<sup>48</sup>**

### **8.3. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru umożliwia realizację nowych powierzchni z przeznaczeniem na usługi komercyjne o łącznej powierzchni użytkowej (112m<sup>2</sup> + 900m<sup>2</sup> + 700m<sup>2</sup>) równej około 1750m<sup>2</sup>.

Oznacza to, że:

- łączna wartość inwestycji zamknie się kwotą 5.250 tys. zł<sup>49</sup>;
- łączna dochodowość inwestycji zamknie się kwotą: 656,2 tys. zł<sup>50</sup>;
- łączna kwota podatku dochodowego zamknie się kwotą: 125 tys. zł<sup>51</sup>;
- partycypacja gminy w podatku zamknie się kwotą: 8,5 tys. zł<sup>52</sup>.

**W prognozie przyjęto możliwość uzyskania przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT na średniorocznym poziomie 8.500 zł.**

---

<sup>46</sup> Wg obliczenia: 88 mieszkania x 11,5% = 10 mieszkań.

<sup>47</sup> Patrz: Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach w pierwszym kwartale 2015 r.

<sup>48</sup> Wg obliczenia: [10 (mieszkania) x 1,5 (osoby zamieszkujące płacące podatek w Krakowie) x 3,9 tys. zł (przeciętne wynagrodzenie) x 12 miesięcy] x 0,18 (stawka podatku PIT) x 0,3753 (udział gminy we wpływach podatkowych) = 47.500 zł.

<sup>49</sup> Wg obliczenia: 1750 m<sup>2</sup> (pow. użytkowa) x 3.000 zł/m<sup>2</sup> = 5.250.000 zł.

<sup>50</sup> Przy założeniu wskaźnika :

- produktywności majątku: na poziomie 50%,
- dochodowości na poziomie 25%,

jest to kwota: 656.250 zł.

<sup>51</sup> Według obliczenia: 656,2 tys. zł. x 0,19 = 125 tys. zł.

<sup>52</sup> Według obliczenia: 125 tys. zł x 0,0671 = 8,5 tys. zł.

## 9. WPŁYW NA OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY

Dochody z tytułu potencjalnej sprzedaży nieruchomości gruntowych gminy Miejskiej Kraków oszacowano w rozdziale 6.3.

## 10. KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI POD INWESTYCJE Z ZAKRESU ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, W TYM DROGOWE I ZIELENI PUBLICZNEJ

Analiza krakowskiego rynku nieruchomości gruntowych wskazuje<sup>53</sup>, że ich jednostkowe ceny – oprócz aspektów lokalizacji – zależą głównie od przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. W praktyce, w interesującym nas zakresie, są to informacje dotyczące:

- *zasad kształtowania zabudowy* - możliwości realizacji na danym obszarze określonej w planie zabudowy<sup>54</sup> oraz
- *wskaźników zagospodarowania poszczególnych, zróżnicowanych funkcjonalnie terenów*<sup>55</sup>.

Elementem wymagającym uporządkowania jest uregulowanie stanu prawnego terenów pod istniejącymi odcinkami dróg położonych na gruntach osób fizycznych lub prawnych. Są to grunty o łącznej powierzchni **598 m<sup>2</sup>**. Ponieważ grunty te są położone w większości na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla celów niniejszej prognozy założono ich wykup po cenie rynkowej 600 zł/m<sup>2</sup>.

---

<sup>53</sup> Patrz:

- <http://krakow.nieruchomosci-online.pl/dzialki,mistrzejowice/>; 30.10.2015
- <http://krakow.nieruchomosci-online.pl/>; 30.10.2015
- <http://dom.gratka.pl/dzialki/krakow>; 30.10.2015 r.
- *Informacja dotycząca wyników przetargów ustnych nieograniczonych, na sprzedaż nieruchomości gminnych*, [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl); 30.10.2015 r.

<sup>54</sup> Np. mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej.

<sup>55</sup> Powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy.

Oznacza to, że na wykup niezbędnych dla uporządkowania stanu własności terenów pod drogami publicznymi wymaga wydatkowania z budżetu gminy kwoty 358 tys. zł<sup>56</sup>.

---

<sup>56</sup> Wg obliczenia:  $598 \text{ m}^2 \times 600 \text{ zł/m}^2 = 358.000 \text{ zł}$ .

## 11. KOSZTY WYKONANIA INWESTYCJI DROGOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje publiczna sieć drogowa o łącznej długości 5.386m.

**Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji można stwierdzić, że jest ona w dobrym stanie technicznym, nie wymagającym poniesienia nakładów inwestycyjnych na jej modernizację.**

## 12. OSZACOWANIE SKUTKÓW FINANSOWYCH PLANU

### 12.1. Uwagi ogólne

Dla celów porównania wynikających z planu *wydatków budżetowych* z oszacowanymi *dochodami budżetowymi*, niezbędne jest dokonanie kapitalizacji uzyskiwanych w skali roku dochodów budżetowych, oznaczającej wyznaczenie ich wartości dla momentu podejmowania decyzji o uchwaleniu planu – czyli *aktualnej wartości skapitalizowanych dochodów*.

### 12.2. Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej dochodów budżetowych

Ważnym elementem oszacowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jest określenie stopnia *niepewności*, towarzyszącego analizom przyszłości, w wymiernym aspekcie związanej z pojęciem *ryzyka*. Przyczyną powstawania niepewności jest zmiana zjawisk gospodarczych, dokonująca się w czasie i w przestrzeni<sup>57</sup>, w tym skutek zmian politycznych, społecznych i gospodarczych. Dlatego, w procesie prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy doprowadzić do transformacji szacunków *niepewności* - mającej charakter zjawiska niemierzalnego - do postaci mierzalnej jaką jest *ryzyko* - utożsamiane z niebezpieczeństwem nie osiągnięcia założonego celu planistycznego, w tym kwantyfikowanego po stronie dochodów i wydatków gminy<sup>58</sup>.

---

<sup>57</sup> E. Hołdowska. Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu. PWN. Warszawa 1983, str. 144.

<sup>58</sup> M. Sierpińska, T. Jachna. Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych. PWN. Warszawa 1993, str. 232.

Dla celów niniejszej prognozy ryzyko oszacowano wykorzystując jako podstawę rachunku alternatywne dla gospodarki przestrzennej rynku, w tym: charakterystyczną dla rynków kapitałowych *stopę redyskonta weksli NBP* - określającą cenę, po jakiej bank centralny udziela kredytów bankom komercyjnym. Stopy te są ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej – organ NBP. Obowiązująca od dnia 05.03.2015 r. stopa redyskonta weksli wynosi: **1,75%**<sup>59</sup>.

Z uwagi na specyfikę gospodarowania przestrzeni w mieście, dla celów prognozy przyjęto wielkość bazową stopy kapitalizacji na tym poziomie - równym kosztowi kapitału zaangażowanego w aktywach wolnych od ryzyka. Kwotę bazową poddano modyfikacji z tytułu:

- **premię ryzyka indywidualnego (operacyjnego)** - uwzględniającej warunki rynkowe gospodarowania przestrzenią na objętym prognozą obszarze; na podstawie analizy uwarunkowań zewnętrznych uzasadnione jest przyjęcie 1,5% wagi, oznaczającej średnie ryzyko związane z nie osiągnięciem określonych w planie celów;
- **premię ryzyka rynkowego (systemowego)** – uwzględniającej tendencje zmian w całej gospodarce krajowej, rozpatrywanej na tle uwarunkowań globalnych, wyrażającej stopień niepewności osiągnięcia założonych w planie celów finansowych przyjęto średnie ryzyko inwestowania w polską gospodarkę oraz indeks tego ryzyka na poziomie 50%.

Oznacza to, że oszacowana - wynikowa stopa kapitalizacji (uwzględniająca dwie premie za ryzyko inwestowania - indywidualną i ogólnogospodarczą oraz bazowy koszt kapitału) wynosi<sup>60</sup>: **3,28%**.

W wariantcie zakładającym maksymalną realizację planu, do przeprowadzonej w oparciu o formułę prostej kapitalizacji wykazanych w niniejszej prognozie dochodów i wydatków gminy przyjęto:

- średnioroczne *dochody* budżetowe gminy w kwocie: 318,6 tys. zł<sup>61</sup>;
- stopę kapitalizacji na poziomie: 3,28%.

Oznacza to, że aktualna wartość rynkowa wycenianych, średniorocznych dochodów gminy określona na moment uchwalenia planu, obliczona metodą kapitalizacji prostej wynosi:

**12.445,4 tys. zł.** Do kwoty tej należy dodać **1.210 tys. zł** potencjalnie możliwych do uzyskania wpływów budżetowych z tytułu renty planistycznej. **Daje to łączną kwotę dochodów budżetowych na poziomie 13.655,4 tys. zł.**

---

<sup>59</sup> Patrz: *Podstawowe stopy procentowe NBP*. <http://www.nbp.pl>, 26 października 2015 r.

<sup>60</sup> Według obliczenia:  $1,75\% \times 1,25 \times 1,5 \approx 3,28\%$ .

<sup>61</sup> W tym z tytułu:

- podatków od nieruchomości 53,5 tys. zł;
- podatku PIT 47,5 tys. zł;
- podatku CIT 8,5 tys. zł.

### 12.3. Oszacowanie aktualnej wartości wydatków budżetowych

Oszacowane na moment podejmowania decyzji o uchwaleniu planu **wydatki budżetowe gminy z tytułu uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zamkną się kwotą 358,0 tys. zł<sup>62</sup>.**

### 12.4. Konkluzja - efektywność finansowa planu

*Efektywność finansowa planu* jest kategorią oznaczającą – w szerokim ujęciu – sposób pomiaru racjonalności ekonomicznej planowanego przedsięwzięcia mającego na celu zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywanego obszaru.

W interesującym nas przypadku, efektywność finansowa planu jest identyfikowana w ujęciu *ex ante*:

- szacującym dla tego samego momentu – uchwalenia planu przewidywane efekty przedstawione w relacji do zaangażowanych w realizację planu środków finansowych;
- umożliwiającym prowadzoną w przyszłości okresową ocenę realizacji projektu pod względem finansowym;
- umożliwiającym końcową ocenę spełnienia w toku realizacji planu przyjętych w nim założeń i przewidywanych rezultatów finansowych.

Na podstawie przedstawionych w niniejszej prognozie szacunków przyjęto, że:

- 1) łączne wydatki budżetowe gminy, określone na moment uchwalenia planu zamkną się kwotą: 358,0 tys. zł;
- 2) łączne, określone na moment uchwalenia planu przychody budżetowe gminy zamkną się kwotą: 13.655,4 tys. zł.

Dla celów prezentowanej prognozy założono, że wyrażana liczbowo efektywność ma postać następujących relacji (patrz: J. Adamczyk, *Efektywność przedsiębiorstw sprywatyzowanych*, AE, Kraków 1995, s. 33):

- efektów do nakładów (efekt finansowy skapitalizowany na moment uchwalenia planu do nakładu finansowego określone w momencie uchwalania planu),
- różnicy efektów i nakładów.

---

<sup>62</sup> Wykup terenów pod drogami.



Efektywność ekonomiczna uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru „MISTRZEJOWICE – KS. KAZIMIERZA JANCARZA” jest dodatnia, co charakteryzują wskaźniki:

- $We_2 = E - N = (+) 13.297,4$  tys. zł - różnica efektów ekonomicznych i nakładów finansowych; efekty o 13,2 mln zł przewyższają oszacowane wydatki finansowe.
- $We_1 = E/N = 30,5$  - stosunek efektów do nakładów, efekty ekonomiczne są ponad 30 razy wyższe od wydatków finansowych.

Uzyskanie takich rezultatów jest wynikiem dobrego wyposażenia objętego planem obszaru w infrastrukturę drogową. Ponadto należy podkreślić, że większość proponowanych rozwiązań ma charakter porządkujący i rehabilitujący istniejącą zabudowę. Ma jednocześnie na uwadze ochronę terenów przed niekontrolowaną ekspansją budowlaną.

### 13. WNIOSKI I ZALECENIA

Sporządzający niniejszą *prognozę skutków finansowych uchwalenia* MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „MISTRZEJOWICE - KS. KAZIMIERZA JANCARZA” działając zgodnie z dostępną wiedzą, danymi i informacjami źródłowymi, pełniąc rolę niezależnych ekspertów stosujących jednoznacznie określoną w ramach niniejszego raportu metodę postępowania, formułują następujące wnioski:

- 1) Sporządzający *prognozę* odpowiadając na pytanie: czy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi korzystanie z położonych na obszarze objętym planem nieruchomości lub ich części zgodnie z: wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy określającymi *warunki*, na jakich podmiot uprawniony będzie do realizacji planowanego przez siebie *sposobu* zabudowy oraz prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę, stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone stwierdzają:
  - Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezgodności między uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a prawomocnym pozwoleniem na budowę, treść planu w żadnym zakresie nie uniemożliwi realizacji praw nabytych pozwoleniem na budowę (stronę wiąże stan prawny wynikający z pozwolenia na budowę). Należy przy tym zaznaczyć, że treść wcześniej wydanych (przed uchwaleniem planu miejscowego) pozwoleń na budowę nie ma charakteru wiążącego i przesądzającego o treści poszczególnych zapisów planu miejscowego.
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zniweczyć skutki wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy tylko wówczas, gdy nie zostały na jej podstawie wydane ostateczne pozwolenia na budowę.
- 2) W czasie sporządzania *prognozy*, obowiązującym dokumentem planistycznym dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było „*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*” (Uchwała Nr XII/87/03 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.).
- 3) Stanowiące główny przedmiot prezentowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru badanie efektywności zostało przeprowadzone w ujęciu *ex ante* – pozwalającym na antycypację w określonym czasie: przewidywanych efektów, możliwych do osiągnięcia przy zaangażowaniu określonych wydatków (nakładów i kosztów). Dla oceny efektywności alokacji zasobów istotna jest *zmiana wartości pieniądza w czasie*. W prognozie, zarówno wydatki budżetowe

jak przychody „sprowadzono” do jednego momentu czasowego: podejmowania przez Radę uchwały o przyjęciu *planu*.

- 4) Obowiązujący w Polsce systemem prawa ma charakter *prawa stanowionego – ustawowego* (ang. *statute law, civil law*). Jego charakterystyczną cechą jest wyłączność stanowienia prawa przez organy władzy ustawodawczej, w odróżnieniu od systemu bazującego na poprzednio wydanych wyrokach sądowych – precedensach (*common law*). Dlatego – mając świadomość dokonywanych w przeszłości rozstrzygnięć sądowych – ekspert nie ma prawa bezpośredniej ich aplikacji do tworzonego zgodnie z zapisami ustawowymi projektu planu. W tym zakresie obowiązują go normy o charakterze powszechnym *lex generalis* (np. wyznaczone przez *Kodeks cywilny*) oraz charakterze szczególnym *lex specialis* (np. wyznaczone przez ustawę o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Należy podkreślić, że:

- w przedkładanym projekcie planu ustalono zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania na obszarze około 0,90 ha (1,09% obszaru),
- tereny zwaloryzowane, mogą generować rentę planistyczną w wysokości 1,2 mln zł,
- przedkładany plan umożliwia realizację około 88 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz około 1750m<sup>2</sup> pow. użytkowej komercyjnych powierzchni usługowych,
- przedkładany plan porządkuje prawa własności gruntów pod istniejącymi drogami, zakładając wykup terenu od osób fizycznych i prawnych o łącznej powierzchni 598m<sup>2</sup>.
- jako publicznie dostępne, ogólnomiejskie parki wskazano tereny na nieruchomościach Gminy Kraków: **ZP.1, ZP.8, ZP.12, ZP.13, ZP.19, ZP.20**. W pozostałych terenach ZP nie ustala się sposobu urządzania terenu objętego celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami, więc nie przewiduje się obciążenia wydatkami budżetu gminy;
- tereny KDX.1 - KDX.7 - wskazano jako tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejące, wydzielone **dojścia piesze**, które nie odnoszą się do urządzania terenu objętego celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami, więc nie przewiduje się obciążenia wydatkami budżetu gminy;

Efektywność ekonomiczna uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru „MISTRZEJOWICE – KS. KAZIMIERZA JANCARZA” jest dodatnia. Efekty ekonomiczne o 13,2 mln zł przewyższają oszacowane wydatki finansowe.

Uzyskanie takich rezultatów jest wynikiem dobrego wyposażenia objętego planem obszaru w infrastrukturę drogową. Ponadto należy podkreślić, że większość proponowanych rozwiązań ma charakter porządkujący i rehabilitujący istniejącą zabudowę. Ma jednocześnie na uwadze ochronę terenów przed niekontrolowaną ekspansją budowlaną.