

UZASADNIENIE I OPIS ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH

ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO OBSZARU W REJONIE ULIC: WIELICKA – WODNA

Niniejsze uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130.)

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać między innymi wymagania określone w art. 15 ust. 1 w/w ustawy, który brzmi:

„(...) Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.*

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obszaru w rejonie ulic: Wielicka – Wodna (zwany dalej także „ZPI”) obejmuje teren działki ewidencyjnej nr 131/1 położonej w Krakowie w jednostce ewidencyjnej Podgórze, obręb P-29 o powierzchni 1,06 ha.

Celem sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obszaru w rejonie ulic: Wielicka - Wodna jest ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy wielorodzinnej w oparciu o przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa politykę przestrzenną.

Teren opracowania przedmiotowego projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego stanowi fragment obszaru objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka – Wschód” przyjętego uchwałą Nr LXXVII/11131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r.

Obowiązujący plan na przeważającej części działki nr 131/1, będącej przedmiotem ZPI, ustala *teren zabudowy usługowej*, oznaczony na rysunku planu symbolem U.5, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową, a na niewielkim północno – zachodnim fragmencie przedmiotowej działki, ustala *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług* oznaczony na rysunku planu symbolem *MWU.1*, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową wielorodzinną.

Zamierzenie inwestycyjne polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie działki nr 131/1 nie może zaistnieć w zgodności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu, dlatego zaistniała konieczność opracowania nowych ustaleń prawa miejscowego, w postaci ZPI, dla realizacji inwestycji zgodnie z oczekiwaniami właściciela gruntu.

W opracowanym projekcie ZPI, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), ustalono przeznaczenie wraz z uzupełniającą formą przeznaczenia terenu, określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Rozwiązania projektu ZPI są zgodne z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przyjętej Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

Dla terenu zamierzenia inwestycyjnego objętego ZPI studium ustala jako podstawowy kierunek rozwoju – *tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, oznaczone na części graficznej studium symbolem *UM*.

Przyjęte w projekcie ZPI zasady zagospodarowania i rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ustaloną w studium funkcją podstawową i uzupełniającą. Również szczegółowe parametry planowanej zabudowy określone w ZPI są zgodne z zapisami studium.

W projekcie ZPI ustalono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MWW.

Określono wskaźniki i parametry urbanistyczne, w tym: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (3,5); maksymalną wysokość zabudowy - wynoszącą 24,5m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, których wysokość nie może przekroczyć 5 m; maksymalną wysokość obiektu budowlanego: 25 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: 30% oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%. Projekt uwzględnia relacje z terenami otaczającymi, zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru, jak również powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu inwestycję główną stanowi realizacja inwestycji w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (1MWW), a inwestycję uzupełniającą możliwość realizacji funkcji w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w zakresie obiektów wykorzystywanych na cele związane między innymi z: działalnością kulturalną, opieką nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, placówkami wsparcia dziennego, placówkami opieki zdrowotnej, obiektami, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektami służącymi działalności pożytku publicznego.

Inwestor planuje, w ramach inwestycji uzupełniającej, wykonanie i przekazanie na rzecz Gminy Kraków, lokali usługowych zlokalizowanych w parterach planowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla obszaru Wielicka – Wodna. Szacowana wartość rynkowa proponowanych lokali usługowych wynosi 1.500.000 zł netto.

W zakresie inwestycji uzupełniającej, na etapie umowy urbanistycznej dopuszcza się zmianę i dostosowanie jej do wskazań Urzędu Miasta Krakowa.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie *Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obszaru w rejonie ulic: Wielicka - Wodna*, zawarto wymogi art. 1. ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z poniższym uzasadnieniem.

Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględniono poprzez ustalenie dla wyznaczonego terenu zabudowy wielorodzinnej wolnostojącej 1MWW, ogólnych zasad zagospodarowania terenu w § 6 oraz w § 7 zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (m.in. zasady lokalizacji obiektów na działce, w tym przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii dla ich kondygnacji podziemnych). W § 8 ustalono wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu zawarto w § 9; a wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w § 10.

W § 12 ustalono przeznaczenie obszaru ZPI - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem 1MWW oraz przeznaczenie uzupełniające obejmujące: teren usług handlu detalicznego, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług biurowych i administracji. W ust. 4 niniejszego paragrafu ustalono zasady kształtowania zabudowy, w tym wskazano, iż przeznaczenie uzupełniające, należy realizować wyłącznie w parterach budynków, a powierzchnia użytkowa przeznaczenia uzupełniającego może stanowić maksimum 20% powierzchni użytkowej części nadziemnej budynków oraz dodano iż w przeznaczeniu uzupełniającym, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. f, istnieje również możliwość realizacji żłobka lub przedszkola.

Ponadto w § 12 projektu ZPI zawarto szczegółowe ustalenia przeznaczenia terenu, w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne, obejmujące wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy, gabarytów i geometrii dachów, kolorystyki i rozwiązań materiałowych. Ustalono zasady zagospodarowania terenu poprzez określenie: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz w § 12 ust. 6 pkt 1 ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Wyznaczony w projekcie ZPI teren zabudowy wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem 1MWW posiada - uwzględniając art. 1 ust. 4 ustawy - dogodny dostęp do dróg publicznych, w tym poprzez bezpośredni dostęp do ulicy Wodnej oraz możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego w ulicy Wielickiej. Podstawowy układ komunikacyjny, w tym zwłaszcza leżąca w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1 MWW, ulica Wielicka umożliwia oraz ułatwi przemieszczanie się użytkowników pieszych i rowerzystów.

Ponieważ w granicach ZPI nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, ograniczono się do wskazania ustaleń ogólnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego. Projekt ZPI w § 8 ust. 1 przewiduje szereg przepisów eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

Projekt ZPI spełnia wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym poprzez ustalenie w § 10 ust. 2 konieczności realizacji wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Realizacja ustaleń projektu ZPI, przy założeniu wykonania wszystkich inwestycji zgodnie z obowiązującym prawem, nie stworzy warunków, w których wystąpiłoby bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na przedmiotowym obszarze.

W ustaleniach ZPI w § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 1 pkt 3 uwzględniono wymagania osób ze szczególnymi potrzebami, w tym poprzez nakaz realizacji rozwiązań zapewniających dogodne warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami oraz zapewnienie dogodnych warunków do parkowania dla osób posługujących się kartą parkingową § 12 ust. 6 pkt 2.

W związku z brakiem występowania na terenie opracowania terenów i obiektów podlegających na podstawie przepisów odrębnych ochronie dóbr dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz kultury współczesnej, w projekcie nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie.

Podobnie ze względu na brak występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, obszarów krajobrazów priorytetowych oraz udokumentowanych złóż kopalin na terenie objętym ZPI, nie wprowadzono w projekcie ustaleń w tych zakresach.

Obszar planu obejmuje tereny we władaniu podmiotu prywatnego, projektem ZPI objęto teren działki nr 131/1, będącej własnością składającego wniosek, tym samym jego przyjęcie potwierdza honorowanie prawa własności w procedowaniu planu. Ustalenia ZPI nie wpływają negatywnie na prawo własności innych podmiotów oraz zapisy planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

Realizacja zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr 131/1 spowoduje wzrost jej wartości, w tym przy dochowaniu ustaleń zawartych w ZPI zwiększą się znacząco walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan nie zakłada lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych w obrębie terenu objętego ZPI. Niemniej w ustaleniach planu, w związku z możliwością realizacji dojazdów niewydzielonych, parkingów, ogólnodostępnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw oraz zieleni urządzonej w § 10 zawarto nakazy dotyczące ich kształtowania, w tym nawierzchni i ich kolorystyki.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostaną wypełnione poprzez zawarcie w projekcie ZPI oczekiwań i zaleceń instytucji i organów takich jak: Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Karpacki Oddział Straży Granicznej, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencję Wywiad itp. - uzyskanych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia ZPI oraz wyrażenie ich akceptacji na etapie uzgadniania projektu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, zapewni realizacja ustaleń zawartych w § 14 tekstu ZPI.

Zapisy projektu ZPI dotyczące ładunku przestrzennego oraz środowiska przyrodniczo-kulturowego i społeczno-gospodarczego wpisują się w zasadę zrównoważonego rozwoju.

Zapewnienie udziału społeczeństwa nastąpi w chwili wypełnienia wymogów ustawowych przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, realizowanych na poszczególnych etapach sporządzenia projektu, w tym możliwość składania wniosków po informacji o przystąpieniu do procedury, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, debaty publiczne, możliwość składania uwag; itd.

Niniejsze uzasadnienie stanowi załącznik do wniosku o sporządzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obszaru w rejonie ulic: Wielicka – Wodna, tym samym stanowi część wstępną procedury planistycznej, która po jej formalnym rozpoczęciu będzie kontynuowana zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na zasadach pełnej jawności i przejrzystości.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 10 października 2018 roku została podjęta przez Radę Miasta Krakowa Uchwała Nr CXIII/2957/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie w/w uchwały zostało poprzedzone sporządzeniem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która oceniła stan zagospodarowania i wykazała możliwość dokonywania zmian w zagospodarowaniu i obowiązujących dokumentach planistycznych.

Podjęcie prac nad sporządzaniem projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obszaru w rejonie ulic: Wielicka - Wodna, wynika z potrzeby wprowadzenia nowych regulacji planistycznych w celu ustalenia warunków kształtowania nowej zabudowy w oparciu o politykę przestrzenną przyjętą w obowiązującym dokumencie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przyjętym Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa w dniu 9 lipca 2014 roku.

Przedłożony projekt ZPI w odniesieniu do „uniwersalnego projektowania” nakazuje uwzględnienie wymogów osób ze szczególnymi potrzebami przy realizacji nowych inwestycji, w tym stosowanie rozwiązań zapewniających dogodne warunki dla ich poruszania się oraz parkowania przez osoby posiadające kartę parkingową.

Z uwagi na zakres i stopień uszczegółowienia zapisów projektu ZPI, dotyczących przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, „uniwersalne projektowanie” stanowić będzie narzędzie do kształtowania przestrzeni użytkowej na etapie po uchwaleniu planu, tj. na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych inwestycji.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

(spełnienie wymogu z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, uzależniony jest od: kosztów wynikających z wykupu nieruchomości oraz nakładów na infrastrukturę techniczną, dochodów wynikających z opłat jednorazowych oraz zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują: konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę, wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej oraz zmian w poziomie pozostałych kosztów.

Projekt ZPI obejmuje teren działki nr 131/1, obręb 29 Podgórze, o powierzchni 1,06 ha i ustala na całym obszarze planu teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej 1MWW. Projekt ZPI wprowadza zatem zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów ustalonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wielicka – Wschód” (Uchwała Nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013r.) dla działki nr 131/1, obręb 29 Podgórze: w zasadniczej części terenu zabudowy usługowej U5 oraz w północno-zachodniej części terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MWU.1 .

I. OPŁATA JEDNORAZOWA (RENTA PLANISTYCZNA)

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania – uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego – wpłynie na możliwy dochód wynikający z opłat jednorazowych.

Potencjalną zmianę wartości nieruchomości oszacowano w oparciu o analizę danych z aktów notarialnych z bazy danych Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl. Analizowane transakcje dotyczyły gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod usługi, zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Poziom cen gruntów w dzielnicy Podgórze dla okresu od I.2023r. do IV.2024r. :

- średnia cena gruntów MWU: 1.225 zł/m²
- średnia gruntów U: 1.320 zł/m²
- średnia cena gruntów MW: 2.173 zł/m²

Wzrost wartości :

- MW w miejsce MWU : $2.173 \text{ zł/m}^2 - 1.225 \text{ zł/m}^2 = 948 \text{ zł/m}^2$
- MW w miejsce U : $2.173 \text{ zł/m}^2 - 1.320 \text{ zł/m}^2 = 853 \text{ zł/m}^2$

Przy stawce procentowej 30% potencjalna opłata jednorazowa może wynieść:

- $1.300 \text{ m}^2 \times 948 \text{ zł/m}^2 \times 30\% = 369.720 \text{ zł}$
- $9.300 \text{ m}^2 \times 853 \text{ zł/m}^2 \times 30\% = 2.379.870 \text{ zł}$

Opłata jednorazowa wywołana zmianą planu może osiągnąć 2.750.000 zł (w zaokrągleniu do pełnego tys. zł).

II. WPŁYWY Z PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI

Poziom wpływów z tytułu podatków od nieruchomości określono w oparciu o Uchwałę Nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości

stawek podatku od nieruchomości. Przyjęto najwyższą stawkę dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 33,10 zł/m²; stawki obowiązujące dla części branż wynoszą od 2,31 zł/m² (świadczenia zdrowotne) do 14,16 zł/m² (branże zanikające).

II.1. WPŁYWY Z PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI DLA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- dla ustaleń w obowiązującym planie miejscowym 1MWU i 5U

A. Teoretyczny poziom podatków od nieruchomości dla gruntów położonych w terenie 1MWU:

- powierzchnia zabudowy: $1.300 \text{ m}^2 \times 40\% = 520 \text{ m}^2$
- max wysokość budynku: 22 m – przyjęto 6 kondygnacji (parter pod usługi i 5 kondygnacji pod lokale mieszkalne)
- powierzchnia całkowita: $520 \text{ m}^2 \times 6 = 3.120 \text{ m}^2$
- max powierzchnia użytkowa: $3.120 \text{ m}^2 \times 0,7 = 2.184 \text{ m}^2$, w tym parter 364 m² i 5 pięter 1.820 m²
- liczba miejsc postojowych: 47 (wskaźnik dla usług: 1 stanowisko na 50 m² i wskaźnik dla mieszkań: 1,2 stanowiska dla lokalu mieszkalnego, ilość miejsc postojowych dla usług: $364 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 7$, ilość miejsc postojowych dla mieszkań: $33 \times 1,2 = 40$ przy założeniu średniej powierzchni użytkowej mieszkań 55 m² i ich ilości $1.820 \text{ m}^2 / 55 \text{ m}^2 = 33$)
- powierzchnia parkingu / garaży podziemnego: $25 \text{ m}^2 \times 47 = 1.175 \text{ m}^2$
- udział powierzchni przeznaczonej pod usługi stanowi 17% (do obliczeń podatku od gruntów: 221 m² gruntu - usługi oraz 1.079 m² gruntu - mieszkania)

PODATEK OD GRUNTU:

$$221 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ zł/m}^2 = 296,14 \text{ zł (usługi)}$$

$$1.079 \text{ m}^2 \times 0,71 \text{ zł/m}^2 = 766,09 \text{ zł (lokale mieszkalne)}$$

łącznie podatek od gruntu: 1.062,23 zł

PODATEK OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI:

$$364 \text{ m}^2 \times 33,10 \text{ zł/m}^2 = 12.048,40 \text{ zł (usługi)}$$

$$1.820 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ zł/m}^2 = 2.093,00 \text{ zł (lokale mieszkalne)}$$

$1.175 \text{ m}^2 \times 11,17 \text{ zł/m}^2 = 13.124,75 \text{ zł}$ (parking/garaż podziemny)

łącznie podatek od budynków lub ich części: 27.266,15 zł

Razem podatek od nieruchomości dla terenu objętego ustaleniami 1MWU: 28.328,38 zł

Część działki nr 131/1, obręb 29 Podgórze, położona w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi 1MWU, o powierzchni 1.300 m^2 ze względu na wydłużony kształt oraz linię zabudowy nie może być samodzielnie zabudowana. Powyżej wykonane obliczenia mają charakter teoretyczny.

B. Teoretyczny poziom podatków od nieruchomości dla gruntów położonych w terenie 5U o powierzchni 9300 m² :

- powierzchnia zabudowy: $9.300 \text{ m}^2 \times 60\% = 5.580 \text{ m}^2$
- max wysokość budynku 21 m – przyjęto 4 kondygnacje naziemne (możliwa liczba kondygnacji w zależności od funkcji: 4 - 5)
- powierzchnia całkowita: $4 \times 5.580 \text{ m}^2 = 22.320 \text{ m}^2$
- max powierzchnia użytkowa: $22.320 \text{ m}^2 \times 0,7 = 15.624 \text{ m}^2$ (powierzchnia użytkowa jednej kondygnacji 3.906 m^2)
- liczba miejsc postojowych 1 na 50 m^2 powierzchni użytkowej: $15.624 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 312$

PODATEK OD GRUNTU:

$9.300 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ zł/m}^2 = 12.462,00 \text{ zł}$

PODATEK OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI

Założenia:

- budynek usługowy/biurowiec – 4 kondygnacje naziemne (max wysokość budynku 21 m) oraz garaż/parking wielostanowiskowy pod budynkiem
- powierzchnia użytkowa: 15.624 m^2
- powierzchnia użytkowa 1 kondygnacji: 3.906 m^2
- powierzchnia brutto dla 1 stanowiska w hali parkingu podziemnego: 25 m^2
- powierzchnia hali parkingu podziemnego: $312 \times 25 \text{ m}^2 = 7.800 \text{ m}^2$
(1 kondygnacja pod budynkiem 3.906 m^2 - 163 miejsca postojowe)

Dla powierzchni 15.624 m^2 powierzchni użytkowej usług + 7.800 m^2 parkingu pod budynkiem:

podatek od budynków lub ich części: $15.624 \text{ m}^2 \times 33,10 \text{ zł/m}^2 = 517.154,40 \text{ zł}$

podatek od parkingu: $7.800,00 \text{ m}^2 \times 11,17 \text{ zł/m}^2 = 87.126,00 \text{ zł}$

Razem podatek od nieruchomości dla terenu objętego ustaleniami 5U: 616.742,40 zł

łącznie podatek od nieruchomości dla działki nr 131/1 położonej w terenie 1MWU i 5U mógłby wynieść 645.070,78 zł przy czym zrealizowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP w zakresie obszaru 1MWU jest czysto teoretyczne.

II.2. TEORETYCZNY POZIOM PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI DLA DZIAŁKI NR 131/1 OBRĘB 29 PODGÓRZE W PROJEKTOWANYM W ZPI TERENIE 1MWW

Wpływ z podatków od nieruchomości położonej w terenie 1MWW, oszacowano wg stawek z 2024 roku, w oparciu o powierzchnię użytkową budynków określoną przy maksymalnej intensywności zabudowy.

Założenia:

- powierzchnia działki nr 131/1: 10.600 m^2
- max intensywność zabudowy: 3,5
- max powierzchnia zabudowy: 60%
- max wysokość zabudowy: 25m - przyjęto 7 kondygnacji
- powierzchnia całkowita dla max wskaźnika naziemnej intensywności zabudowy:
 $10.600 \text{ m}^2 \times 3,5 = 37.100 \text{ m}^2$
- powierzchnia użytkowa: $37.100 \text{ m}^2 \times 0,7 = 25.970 \text{ m}^2$
- powierzchnia zabudowy dla maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy:
 $10.600 \text{ m}^2 \times 60\% = 6.360 \text{ m}^2$
- powierzchnia całkowita: $6.360 \text{ m}^2 \times 7 = 44.520 \text{ m}^2$, co przekracza całkowitą powierzchnię wynikającą ze wskaźnika max intensywności zabudowy, dlatego dla dalszych obliczeń używana będzie maksymalna powierzchnia użytkowa wynikająca z intensywności zabudowy
- powierzchnia brutto dla 1 stanowiska w hali parkingu/garażu podziemnego: 25 m^2
- usługi zlokalizowane wyłącznie w parterach (nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej części nadziemnej).

Przyjęto zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą z funkcją uzupełniającą – usługami w całym parterze budynku:

- powierzchnia użytkowa parteru: $6.360 \text{ m}^2 \times 0,7 = 4.452 \text{ m}^2$ (co stanowi 17% pow. użytkowej)
- powierzchnia użytkowa pozostałych kondygnacji: $25.970 \text{ m}^2 - 4.452 \text{ m}^2 = 21.518 \text{ m}^2$
- do obliczeń podatku od gruntów: 1.802 m^2 gruntu - usługi oraz 8.798 m^2 gruntu - mieszkania
- liczba miejsc postojowych: 558 (wskaźnik dla usług: 1 stanowisko na 50 m^2 i wskaźnik dla mieszkań: 1,2 stanowiska dla lokalu mieszkalnego; średnie mieszkanie 55 m^2 PU: $21.518 \text{ m}^2 / 55 \text{ m}^2 = 391$ lokali mieszkalnych; liczba stanowisk postojowych dla usług: $4.452 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 89$ oraz dla mieszkań: $391 \times 1,2 = 469$, razem: 558)
- powierzchnia parkingu/garażu podziemnego: $25 \text{ m}^2 \times 558 = 13.950 \text{ m}^2$

PODATEK OD GRUNTU:

$$1.802 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ zł/m}^2 = 2.414,68 \text{ zł (usługi)}$$

$$8.374 \text{ m}^2 \times 0,71 \text{ zł/m}^2 = 6.246,58 \text{ zł (lokale mieszkalne)}$$

$$\text{łącznie podatek od gruntu: } 8.661,26 \text{ zł}$$

PODATEK OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI:

$$4.452 \text{ m}^2 \times 33,10 \text{ zł/m}^2 = 147.361,20 \text{ zł (usługi)}$$

$$21.518 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ zł/m}^2 = 24.745,70 \text{ zł (lokale mieszkalne)}$$

$$13.950 \text{ m}^2 \times 11,17 \text{ zł/m}^2 = 155.821,50 \text{ zł (parking/garaż podziemny)}$$

$$\text{łącznie podatek od budynków lub ich części: } 327.928,40 \text{ zł}$$

Razem podatek od nieruchomości dla terenu objętego ustaleniami 1MWW wyniesie 336.589,66 zł przy założeniu prowadzenia usług jako funkcji uzupełniającej w parterach.

II.3. WYSOKOŚĆ PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI DLA DZIAŁKI NR 131/1 OBRĘB 29 – PRZY AKTUALNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA TERENU

Zgodnie ze złożoną deklaracją za rok 2024, łączna wysokość podatku od nieruchomości (za grunt, budynki i budowle) wynosi: 153.416,51 złotych.

III. WPŁYW REALIZACJI INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

Inwestor planuje, w ramach inwestycji uzupełniającej, wykonanie i przekazanie na rzecz Gminy Kraków, lokali usługowych zlokalizowanych w parterach planowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla obszaru Wielicka – Wodna.

Szacowana wartość rynkowa oferowanych lokali usługowych wynosi 1.500.000 zł netto. Kwota ta powiększy majątek Gminy Miejskiej Kraków i stanowić będzie jej przychód w roku, w którym lokale zostaną przekazane na rzecz Gminy Miejskiej Kraków. W zależności od sposobu wykorzystania przekazanych lokali (np. wynajęcie lokali podmiotom prywatnym) Gmina będzie mogła uzyskiwać dodatkowe stałe przychody.

IV. PODSUMOWANIE

Projekt ZPI proponuje w analizowanym terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą z funkcją uzupełniającą – usługami zlokalizowanymi w parterach.

W sytuacji obrotu gruntami, można spodziewać się wysokich wpływów związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, bowiem zmiana przeznaczenia terenu wpływa na wzrost wartości gruntów. Wielkość zmiany wartości nieruchomości ustali operat szacunkowy. Wynik operatu będzie podstawą do ustalenia kwoty opłaty jednorazowej.

Obowiązujący MPZP uchwalono w 2013 roku, kiedy rynek nieruchomości przeznaczonych pod usługi obejmujących biurowce był rosnący. Plan stwarzał pole dla rozwoju zabudowy usługowej – biurowców. Rynek biurowców w Krakowie jest drugim po Warszawie i największym regionalnym rynkiem w Polsce. Nawet w pandemii realizowano nowe obiekty biurowe, choć zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe spadło. W Krakowie odnotowuje się wskaźnik pustostanów na poziomie 20%, którego przyczyną może być rosnąca, od kilku lat, popularność pracy zdalnej (informacje te podają czasopisma, gazety, portale internetowe, w tym: A&B, Rzeczpospolita, Gazeta Wyborcza, Gazeta Krakowska). W tej sytuacji nie należy spodziewać się w perspektywie najbliższych lat zagospodarowania pod usługi, w szczególności obiekty biurowe.

Równocześnie w Krakowie brakuje mieszkań, co powoduje rosnącą popularność inwestycji typu PRS, które realizowane są na terenach usługowych, co nie do końca jest spójne z założeniami planistycznymi dla terenów usługowych. Tego typu inwestycje powodują liczne

problemy związane między innymi z niewystarczającą ilością miejsc postojowych czy brakiem infrastruktury rekreacyjnej dla mieszkańców, a także utrudniają powstawanie społeczności lokalnych.

Na terenie objętym analizą, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty typu mixed-use przyczynią się do poprawy sytuacji na rynku pierwotnym mieszkań. W tej konkretnej lokalizacji podniesie się jakość przestrzeni, a teren wpisze się w ideę miasta 15-minutowego. Proponowana zabudowa wpłynie pozytywnie na rozwój społeczności lokalnej.

Wpływy z podatków od nieruchomości są ściśle związane z przeznaczeniem nieruchomości. Oszacowano potencjalne wpływy z podatków od nieruchomości:

- dla aktualnego przeznaczenia terenu MWU.1 i U.5: 645.070,78 zł
- dla projektowanego w ZPI przeznaczenia 1MWW: 336.589,66 zł
- dla aktualnego sposobu użytkowania: 153.416,51 zł

Do oszacowania wpływów z podatków dla terenów przeznaczonych pod usługi przyjęto stawki dla nieruchomości w całości lub w części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a więc najwyższe stawki.

Zabudowa mieszkaniowa z uzupełniającą funkcją usługową może przynieść gminie mniejsze wpływy z podatków od nieruchomości, jednakże wpływy te będą miały miejsce w znacznie bliższej perspektywie czasowej i będą wyższe niż obecne wpływy z aktualnego sposobu użytkowania terenu.

Do powyższych korzyści finansowych doliczyć również należy wartość proponowanej przez Inwestora inwestycji uzupełniającej w formie lokali usługowych w szacowanej kwocie 1.500.000 zł.

Bilans dla dochodów należy uznać za dodatni. Uchwalenie ZPI, pozwoli na szybszą, w porównaniu do standardowej procedury planistycznej, zmianę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, co pozwoli na szybsze zrealizowanie wpływów do budżetu Gminy. Ponadto koszty związane z uchwaleniem ZPI mogą zostać poniesione w całości lub części przez Inwestora.

*Autor części opracowania;
dotyczącej wpływu ZPI na finanse publiczne*

mgr inż. arch. Maria Noworól
rzeczoznawca majątkowy
świadectwo nr 3247