Załącznik nr III
do zarządzenia nr 2644/2024
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia
8 października 2024 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru **„Kantorowice”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Kraków

KRAKÓW, wrzesień 2024 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału	**Jolanta Czyż**
Zastępca Dyrektora Wydziału	Grzegorz Janyga
Kierownik Pracowni Branżowej	Paweł Mleczko
Autorzy opracowania	Paweł Mleczko Łukasz Kusak Anna Leśniak
Opracowanie kartograficzne	Urszula Karpińska – Pracownia Kartografii i Systemów Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP 5

1. Podstawa prawna wykonania opracowania 5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy 6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy 7
4. Informacje dotyczące projektu planu 7
5. Struktura własności 9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu 10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów 15
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów 17
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości 17

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI 18

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu 18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości 18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości 19
4. Podatek od nieruchomości 20
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy 22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu 23

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ. 24

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe 24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej 26

IV. PODSUMOWANIE 29

1. Konkluzje 29
2. Zalecenia wynikające z prognozy 29

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kantorowice”.....8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kantorowice” 9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kantorowice” 9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kantorowice”.....10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”.....19
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”.....21
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”.....23
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”.....25
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń (realizacja suchego zbiornika retencyjnego) w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice” 25
Tabela 8. Zestawienie terenów zajętych pod drogi publiczne do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice” 25
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”.....26
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kantorowice” 29

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
   (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm)

2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
   (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.)

3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
   (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
   (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 266 z późn. zm.)

5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
   (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz.757 z późn. zm.)

6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
   (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)

7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
   (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 356 z późn. zm.)

8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)
   (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)

9. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**
   (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)

10. **Uchwała nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
    (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2023 r. poz. 7421)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kantorowice" w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.

2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
   - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
   - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
   - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
   - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
   - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.

4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
   - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
   - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

5. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Kantorowice" – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**

6. „**Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**". Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.

7. „**Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne**", I kwartał 2024 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności" prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

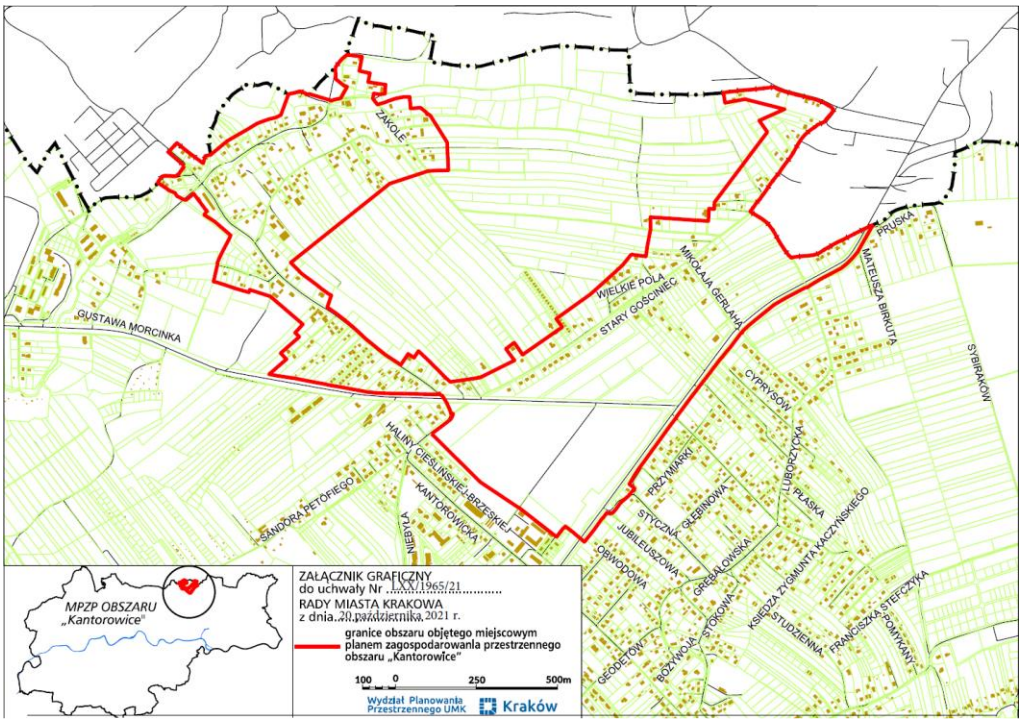
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 100,72 ha położony jest w północnej części Krakowa, przy granicy Miasta z Gminą Kocmyrzów-Luborzyca. Zlokalizowany jest w całości na terenie Dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie.



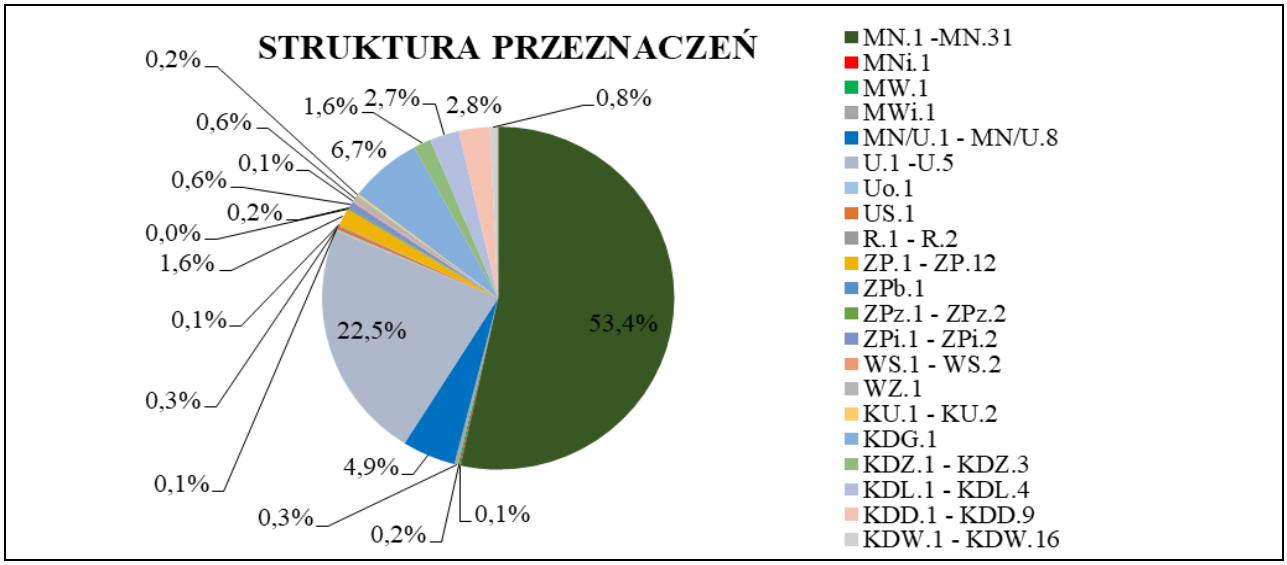
Granice obszaru projektu mpzp „Kantorowice"

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kantorowice"

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**MN.1 -MN.31**	53,81	53,43
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	**MNi.1**	0,09	0,09
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	**MW.1**	0,16	0,16
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	**MWi.1**	0,34	0,34
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	**MN/U.1 - MN/U.8**	4,95	4,91
Tereny zabudowy usługowej	**U.1 -U.5**	22,66	22,50
Teren zabudowy usługowej z zakresu kultury, oświaty, wychowania, administracji, zdrowia, sportu i rekreacji	**Uo.1**	0,15	0,15
Teren sportu i rekreacji	**US.1**	0,35	0,35
Tereny rolnicze	**R.1 - R.2**	0,12	0,12
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce	**ZP.1 - ZP.12**	1,63	1,62
Teren zieleni urządzonej - pod zieleńce, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	**ZPb.1**	0,03	0,03
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleńce, ogrody	**ZPz.1 - ZPz.2**	0,16	0,16
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń izolacyjną	**ZPi.1 - ZPi.2**	0,63	0,63
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	**WS.1 - WS.2**	0,14	0,14
Teren infrastruktury przeciwpowodziowej	**WZ.1**	0,62	0,62
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	**KU.1 - KU.2**	0,18	0,18
Teren drogi publicznej - klasy głównej	**KDG.1**	6,74	6,69

Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	**KDZ.1 - KDZ.3**	1,61	1,60
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	**KDL.1 - KDL.4**	2,72	2,70
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	**KDD.1 - KDD.9**	2,86	2,84
Tereny dróg wewnętrznych	**KDW.1 - KDW.16**	0,77	0,76
		100,72	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kantorowice”



5. Struktura własności

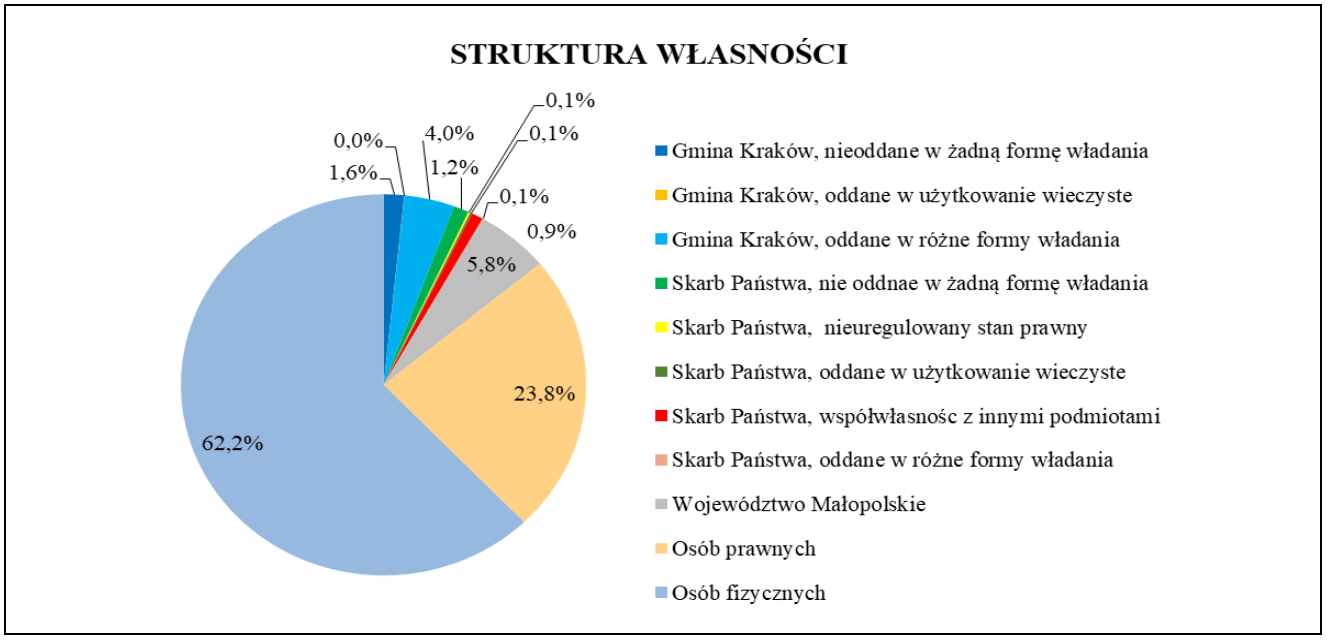
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kantorowice” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kantorowice”[1]

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, nieoddane w żadną formę władania	1,65	1,64
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,02	0,02
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	4,03	4,00
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	1,24	1,23
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,15	0,15
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,15	0,15
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,95	0,94
Skarb Państwa, oddane w różne formy władania	0,07	0,07
Województwo Małopolskie	5,87	5,83
Osób prawnych	23,92	23,77
Osób fizycznych	62,60	62,20
Suma	**100,65**	**100,0**

[1] na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kantorowice”



Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki w posiadaniu osób fizycznych (62,60%). Znaczący udział we własności gruntów mają grunty osób prawnych (23,76%).

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kantorowice” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej - nr 57 Grębałów – Lubocza.

Projekt mpzp obszaru „Kantorowice” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

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

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

[z KARTY JEDNOSTKI 57]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka nr 57):

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;

- Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Usługi o charakterze ponadlokalnym w rejonie ul. Kocmyrzowskiej i ul. Gustawa Morcinka;
- Tereny postindustrialne do przekształceń w kierunku usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zieleń nieurządzona w formie terenów rolnych;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Kocmyrzowskiej.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej do 100%.

W zakresie środowiska kulturowego:
W jednostce obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków zespoły trzech fortów: nr 49 „Krzesławice", nr 49a „Dłubnia" i nr 49¼ „Grębałów"; występują fragmenty zachowanych układów urbanistycznych dawnych wsi a także liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.
Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - obejmuje izolowane fragmenty jednostki: obiekty forteczne z otoczeniem, fragmenty zachowanych układów urbanistycznych wsi Grębałów i Lubocza;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje większość jednostki;
  - występują duże obszary ochrony krajobrazu warownego A obejmujące obiekty forteczne oraz obszary B;
  - najważniejsze miejsca widokowe - forty Krzesławice", „Grębałów", rejon „Fortu Dłubnia"(występują wartościowe przedpola widokowe - do zachowania);
- Nadzoru archeologicznego:

obejmuje prawie całą jednostkę;
Wskazania dla wybranych elementów:

- Fort „Dłubnia" przewidziany jako obiekt muzeum rozproszonego Twierdzy Kraków (wskazanie w Programie Ochrony i Rewitalizacji Zespołu Historyczno-Krajobrazowego Twierdzy Kraków);
- Proponowane objęcie granicami Parku Kulturowego „Fort Dłubnia" fortów „Krzesławice" i „Dłubnia", obszarów krajobrazu warownego a także poeksploatacyjnych fragmentów Terenu Górniczego Zesławice (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);

Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia, zgodnie z ustawą o grobach i cmentarzach wojennych, z dnia 28 marca 1933 r. – Dz. U. Nr 39 poz. 311)

- cmentarz wojenny - przedstok fortu „Krzesławice", ul. Architektów, miejsce egzekucji i pochówku osób straconych w latach 1939- 1941;

- rejon ulic Kocmyrzowskiej, Kantorowickiej i Ludwika Osieckiego
  - miejsce egzekucji publicznej, 28 stycznia 1944 r.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

- Tereny o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Parki miejskie i ogrody zabytkowe;
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Dłubnia) – fragmentarycznie;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Dłubnia) – fragmentarycznie;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326;
- W wschodniej części orientacyjna granica nieudokumentowanego Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 450;
- Złoże kopalin stałych – iłów –Zesławice.

W zakresie komunikacji:

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - droga ekspresowa S7 (odcinek planowany), z dostępem przez węzły: Kocmyrzowska i Okulickiego;
  - ul. Kocmyrzowska (planowana do rozbudowy) - w klasie G;
  - planowane przedłużenieul. Karola Łowińskiego od węzła S7 w kierunku wschodnim – w klasie G;
  - ul. Gustawa Morcinka - w klasie Z
- Transport zbiorowy:
  - kolej aglomeracyjna z planowanymi przystankami: Jagiełły; Kocmyrzowska i Lubocza,
  - linia tramwajowa w ul. Kocmyrzowskiej (planowana przebudowa);
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
  - planowany terminal komunikacji miejskiej przy pętli tramwajowej Wzgórza Krzesławickie;
- Planowany parking przesiadkowy P&R przy węźle Kocmyrzowska / S7.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego (zachodnia część jednostki) i wodociągowego (wschodnia część jednostki);
- Planowana stacja elektroenergetyczna 110 kV/SN Batowice oraz hydrofonia wodociągowa;
- Przeważająca część terenu poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana rozbudowa cmentarza Grębałów;
- Proponowana lokalizacja składowania mas ziemnych (rejon ul. Zesławickiej);

- Dopuszczona lokalizacja cmentarzy;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
- Lokalizacji istniejącej stacji elektroenergetycznej 220kV/110 kV Lubocza, Zakładu Uzdatniania Wody Dłubnia oraz cmentarza Grębałów.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

W granicach sporządzanego planu znajdują się fragmenty obowiązujących planów miejscowych:

1. „**DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA - ETAP A-171**”
   (UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. - ogłoszona dnia 3 października 2018 r., poz. 6561)

   – **171.R.3, 171.R.4** – **Tereny rolnicze,** o podstawowym przeznaczeniu **pod użytki rolne**
   – **171.ZP.1, 171.ZP.2, 171.ZP.3** – **Tereny zieleni urządzonej,** o podstawowym przeznaczeniu **pod publicznie dostępne parki**
   – **171.ZPb.3** – **Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu **pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,**
   – **171.WS.1, 171.WS.2** – **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych,** o podstawowym przeznaczeniu **pod cieki wodne, rowy, kanały, zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną,**
   – **171.KDD.2** – **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu **pod drogi publiczne klasy dojazdowej,**
   – **171.KDW.2** - **Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu **pod drogi wewnętrzne.**

2. **„KANTOROWICKA-NIEBYŁA”**
   (UCHWAŁA NR LXX/1008/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r. - ogłoszona dnia 8 kwietnia 2013 r., poz. 2745);
   – **R.1 – Teren rolniczy**.

Sporządzany plan graniczy z następującymi planami:

1) <u>sporządzanym</u>:
   - od północy: mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - Etap B, podetap B7 - 138”
     (OGŁOSZENIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA z dnia 17 lipca 2020 r. o etapowaniu prac przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - **etap B w podziale na szesnaście podetapów B1 - B16.);**
     - mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - Etap B, podetap B4 - 206”

(**OGŁOSZENIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA z dnia 17 lipca 2020 r. o etapowaniu prac przy sporządzaniu** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - **etap B w podziale na szesnaście podetapów B1 - B16.**);

- od zachodu: mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - Etap B, podetap B7 - 136”
  (**OGŁOSZENIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA z dnia 17 lipca 2020 r. o etapowaniu prac przy sporządzaniu** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - **etap B w podziale na szesnaście podetapów B1 - B16.**);

2) obowiązującymi:

- od północy: mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - Etap A - 137”
  (**UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **"DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - ETAP A** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561.);
- od zachodu:
  - mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - Etap B Podetap 6 - 135” oraz mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - Etap B Podetap 6 - 136”
  (**UCHWAŁA NR XLIV/1162/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **"DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA" - etap B, podetap B6** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 8 września 2020 r., poz. 5583.);
- od południa:
  - mpzp obszaru „Zesławice”
  (**UCHWAŁA NR LXIV/820/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **"ZESŁAWICE"** w Krakowie - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 82, poz. 557 z dnia 20 lutego 2009 r.)
  - mpzp obszaru „Kantorowicka – Niebyła”
  (**UCHWAŁA NR LXX/1008/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **"KANTOROWICKA - NIEBYŁA" - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 8 kwietnia 2013 r., poz. 2745);**
  - mpzp obszaru „Grębałów – Lubocza”
  (**UCHWAŁA NR CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **"GRĘBAŁÓW - LUBOCZA"** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 343, poz. 2377 z dnia 7 lipca 2010 r.)

8. *Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów*

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczeni.

Obszar projektu mpzp „Kantorowice znajdował się

- Obszar rolny i urządzeń rolnictwa **(RM)**
- Obszar mieszkaniowy **(M4)**
- Obszar rolny **(RP)**.



Przeznaczenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

9. *Informacje z analizy rynku nieruchomości*

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 3, 4, 10, 11, 13 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:*
   1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
   2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany" istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice"

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m^2]	Kwota wzrostu [zł/m^2]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m^2] (40 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.5	49	150	20	30	882
MN.6	347	150	139	30	6246
MN.8	500	150	200	30	9 000
MN.9	1 017	150	407	30	18 306
MN.10	31 972	150	12 789	30	575 496
MN.13	560	150	224	30	10 080
MN.18	1 371	150	548	30	24 678
MN.21	6 466	150	2 586	30	116 388
MN.22	1 324	150	530	30	23 832
MN.23	12 885	150	5 154	30	231 930
MN.25	10 751	150	4 300	30	193 518
MN.26	4 260	150	1 704	30	76 680
MN.27	26 341	150	10 536	30	474 138
MN.28	3 975	150	1 590	30	71 550
MN.29	5 483	150	2 193	30	98 694
MN.31	1 370	150	548	30	24 660
MW.1	1 591	150	636	30	28 638
MN/U.3	3 505	150	1 402	30	63 090
MN/U.6	17 034	150	6 814	30	306 612
MN/U.4	6 900	150	2 760	30	124 200
U.1	147 192	200	58 877	30	3 532 608
U.2	66 721	200	26 688	30	1 601 304
U.3	2 605	200	1 042	30	62 520
U.4	7049	200	2 820	30	169 176
Razem:	**361 268**		**144 507**		**7 844 226**

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,34 zł od 1 m^2 powierzchni,

b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,20 zł od 1 m^2 powierzchni,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 0,34 zł od 1 m^2 powierzchni,

d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,66 zł od 1 ha powierzchni,

e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,42 zł od 1 m^2 powierzchni,

f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485, z 2023 r. poz. 28, 1688) 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 - 4,39 zł od 1 m^2 powierzchni,

g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,40 zł od 1 m^2 powierzchni,

h) pozostałych - 0,71 zł od 1 m^2 powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych - 1,15 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 33,10 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 14,16 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 15,50 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 2,31 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 4,96 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 8,49 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 9,93 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

j) pozostałych - 11,17 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,01 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

d) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m^2]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m^2]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m^2]	Wartość [zł]
U.1	147 193	3,0	0,7	309 105	33,1	10 231 385
U.2	66 722	1,6	0,7	74 729	33,1	2 473 518
U.3	2 610	1,6	0,7	2 923	33,1	96 758
U.4	7 049	1,2	0,7	5 921	33,1	195 990
MN/U.3	3 505	1,5	0,7	736	33,1	24 363
				2 944	1,15	3 386
MN/U.4	10 931	1,5	0,7	2 296	33,1	75 981
				9 182	1,15	10 559
MN/U.5	2 650	1,5	0,7	557	33,1	18 420
				2 226	1,15	2 560
MN/U.6	18 000	1,5	0,7	3 780	33,1	125 118
				15 120	1,15	17 388
MN/U.7	2 504	1,5	0,7	526	33,1	17 405
				2 103	1,15	2 419
MN/U.8	1 551	1,5	0,7	326	33,1	10 781
				1 303	1,15	1 498
MW.1	1 592	0,9	0,7	1 003	1,15	1 153

MN.3	1 229	0,6	0,7	516	1,15	594
MN.4	5 836	0,6	0,7	2 451	1,15	2 819
MN.5	1 893	0,6	0,7	795	1,15	914
MN.6	5 940	0,6	0,7	2 495	1,15	2 869
MN.7	48 992	0,6	0,7	20 577	1,15	23 663
MN.8	4 102	0,6	0,7	1 723	1,15	1 981
MN.9	8 380	0,6	0,7	3 520	1,15	4 048
MN.10	61 749	0,6	0,7	25 935	1,15	29 825
MN.12	6 139	0,6	0,7	2 578	1,15	2 965
MN.13	2 170	0,6	0,7	911	1,15	1 048
MN.14	24 076	0,6	0,7	10 112	1,15	11 629
MN.17	4 292	0,6	0,7	1 803	1,15	2 073
MN.19	3 493	0,6	0,7	1 467	1,15	1 687
MN.20	4 774	0,6	0,7	2 005	1,15	2 306
MN.21	6 841	0,6	0,7	2 873	1,15	3 304
MN.22	3 478	0,6	0,7	1 461	1,15	1 680
MN.23	19 926	0,6	0,7	8 369	1,15	9 624
MN.24	1 423	0,6	0,7	598	1,15	687
MN.25	10 751	0,6	0,7	4 515	1,15	5 193
MN.26	38 609	0,6	0,7	16 216	1,15	18 648
MN.27	40 263	0,6	0,7	16 910	1,15	19 447
MN.28	7 434	0,6	0,7	3 122	1,15	3 591
MN.29	9 905	0,6	0,7	4 160	1,15	4 784
MN.31	3 191	0,6	0,7	1 340	1,15	1 541
Razem	**589 193**			**571 231**		**13 465 604**

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 1,5 mln zł. Jednak w większości sytuacji są to nieznaczne nieruchomości, mogące stanowić jedynie dopełnienia.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m^2]	Cena [zł/m^2]	Wartość [zł]
MN.2	68	225	15 300
MN.3	44	225	9 900
MN.4	73	225	16 425
MN.5	1 918	300	575 400
MN.7	2 364	225	531 900
MN.11	28	225	6 300
MN.21	257	225	57 825
MN.23	32	225	7 200
MN.24	20	225	4 500
MN.28	536	225	120 600
MN.29	566	225	127 350
Razem:	**5 906**		**1 472 700**

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kantorowice” mogą być :

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

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansującą. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 3,7 ha pod drogi publiczne oraz 0,62 ha pod realizację przeciwpowodziowego zbiornika retencyjnego. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 8,5 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m^2]	Wartość jednostkowa [zł/m^2]	Wartość całkowita [zł]
KDG.1	11 876	200	**2 375 200**
KDZ.1	1 348	200	**269 600**
KDZ.2	165	200	**33 000**
KDL.1	2 505	200	**501 000**
KDL.2	423	200	**84 600**
KDL.3	8 453	200	**1 690 600**
KDL.4	107	200	**21 400**
KDD.1	102	200	**20 400**
KDD.2	4 905	200	**981 000**
KDD.3	390	200	**78 000**
KDD.4	2 658	200	**531 600**
KDD.5	356	200	**71 200**
KDD.7	893	200	**178 600**
KDD.8	1 272	200	**254 400**
KDD.9	1 499	200	**299 800**
Razem:	**36 952**		**7 390 400**

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń (realizacja suchego zbiornika retencyjnego) w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
WZ.1	6 208	185	**1 148 480**
Razem:	**6 208**		**1 148 480**

Suma:	**8 539 065**

Tabela 8. Zestawienie terenów zajętych pod drogi publiczne do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m^2]
KDL.1	6 375
Razem	**6 375**

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kantorowice" obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD" cz. II – obiekty inżynieryjne – II kwartał 2022 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 20%. Ponadto, w prognozie nie uwzględniono nakładów na realizację rozbudowy ulic Kocmyrzowskiej oraz Kantorowickiej (będą realizowane w ramach odrębnych zadań, z innych środków, niezależnie od ustaleń planu).

Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kantorowice"

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-311	6 000	498	**2 988 000**
2	KDD.1		250		**124 500**
3	KDD.2		7 250		**3 610 500**
4	KDD.3		500		**249 000**
5	KDD.4		1 900		**946 200**
6	KDD.5		1 000		**498 000**
7	KDD.7		1 500		**747 000**
8	KDD.8		1 050		**522 900**
9	KDD.9		1 000		**498 000**
10	KDW.1		350		**174 300**
					10 358 400

Chodniki i ciągi pieszo-rowerowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-531	2 700	365	**984 960**
2	KDL.1		240		**87 552**
3	KDL.2		100		**36 480**
4	KDL.3		4 700		**1 714 560**
5	KDL.4		150		**54 720**
6	KDD.1		240		**87 552**

7	KDD.2		3 000		**1 094 400**
8	KDD.3		200		**72 960**
9	KDD.4		720		**262 656**
10	KDD.5		400		**145 920**
11	KDD.7		600		**218 880**
12	KDD.8		420		**153 216**
13	KDD.9		400		**145 920**
14	KDW.1		140		**51 072**
					5 110 848

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-826	1 000	305	**304 800**
2	KDD.3		100		**30 480**
3	KDD.4		360		**109 728**
4	KDD.5		200		**60 960**
5	KDD.7		300		**91 440**
6	KDD.8		210		**64 008**
7	KDD.9		200		**60 960**
8	KDW.1		80		**24 384**
					746 760

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-815	1050	2354	**2 472 120**
2	KDD.2		1500		**3 531 600**
3	KDD.3		100		**235 440**
4	KDD.4		360		**847 584**
5	KDD.5		200		**470 880**
6	KDD.7		300		**706 320**
7	KDD.8		230		**541 512**
8	KDD.9		220		**517 968**
9	KDW.1		80		**188 352**
					9 511 776

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-912	12	5 014	**60 163**
2	KDD.2		10		**50 136**
3	KDD.2		10		**50 136**
					160 435

Zieleń drogowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-981	1350	34,8	**46 980**
					46 980

suma	**25 935 199**

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kantorowice”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 423 178					-1 423 178
2	1 423 178				736 350	-686 828
3	1 423 178	5 187 040	2 614 742		736 350	-3 259 125
4	1 423 178	5 187 040	2 614 742			-3 995 475
5	1 423 178	5 187 040	2 614 742	2 693 121		-1 302 354
6	1 423 178	5 187 040		4 039 681		-2 570 536
7		5 187 040		5 386 242		199 202
8				8 079 363		8 079 363
9				10 772 483		10 772 483
10				13 465 604		13 465 604
	8 539 065	**25 935 199**	**7 844 226**	**44 436 494**	**1 472 700**	**19 279 156**

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 19,3 mln. zł (Tabela 10). Wynika on z wyznaczenia nowych obszarów zabudowy oraz założenia, że nakłady na realizację rozbudowy ulic Kocmyrzowskiej oraz Kantorowickiej będą realizowane w ramach odrębnych zadań, z innych środków, niezależnie od ustaleń planu). Dla zbiornika retencyjnego, przeciwpowodziowego uwzględniono również jedynie koszty wykupu nieruchomości. Znaczny wpływ na taki wynik ma również uwzględnienie maksymalnego zainwestowania terenów usługowych, niemniej ich pełne zainwestowanie przy np. jednej kondygnacji (hale, magazyny) nie będzie skutkowała takim przyrostem powierzchni użytkowych.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.