

Załącznik nr III  
do Zarządzenia Nr 511/2024  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2024 r.

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

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2024 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

## **Wydział Planowania Przestrzennego**

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak  
Agnieszka Grudnik-Winkiel  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Justyna Poręba -  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu....	9
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	14
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>15</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	16
4. Podatek od nieruchomości.....	16
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	18
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	18
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>	<b>19</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	19
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	20
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>21</b>
1. Konkluzje .....	21
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	21

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Fabryczna” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Fabryczna” .....	8
Tabela 2. Struktura własności gruntów projektu mpzp „Fabryczna” .....	8
Wykres 2. Struktura własności gruntów projektu mpzp „Fabryczna” .....	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna” .....	17
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna” .....	18
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna” .....	20
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń publiczną w terenie objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna” .....	20
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna” .....	20
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Fabryczna” .....	21

# 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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 2023 r. poz. 537 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 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
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 „Fabryczna” 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 obszaru „Fabryczna” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów”**  
Uchwała Nr CV/1411/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2010 r., zmienionej uchwałą Nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.
7. **„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.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”, II kwartał 2022 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 [7] 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 [7]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

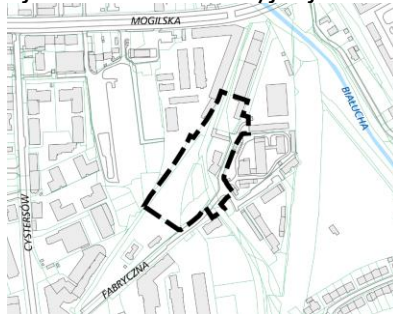
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- 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 podlegają 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 opracowania położony jest w centralnej części Krakowa – w odległości około 2,5 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni ok. 1,62 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy II Grzegórzki na terenie obrębu 16 jednostki ewidencyjnej Śródmieście.

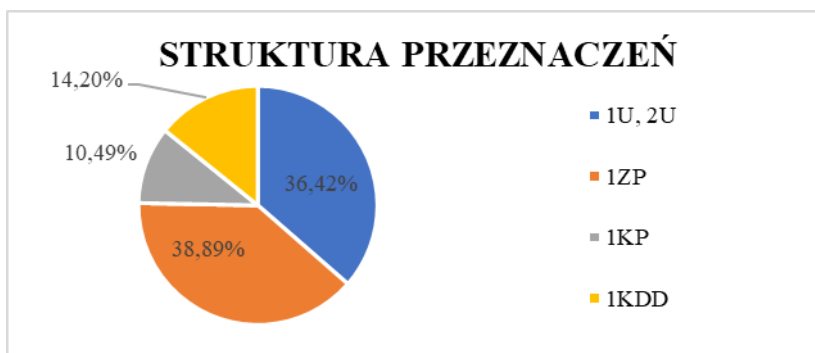


Grania obszaru projektu mpzp „Fabryczna”

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Fabryczna”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny usług	1U, 2U	0,59	36,42
Teren zieleni urządzonej	1ZP	0,63	38,89
Teren komunikacji pieszo-rowerowej	1KP	0,17	10,49
Teren drogi dojazdowej	1KDD	0,23	14,20
		1,62	100,0

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



## 5. Struktura własności

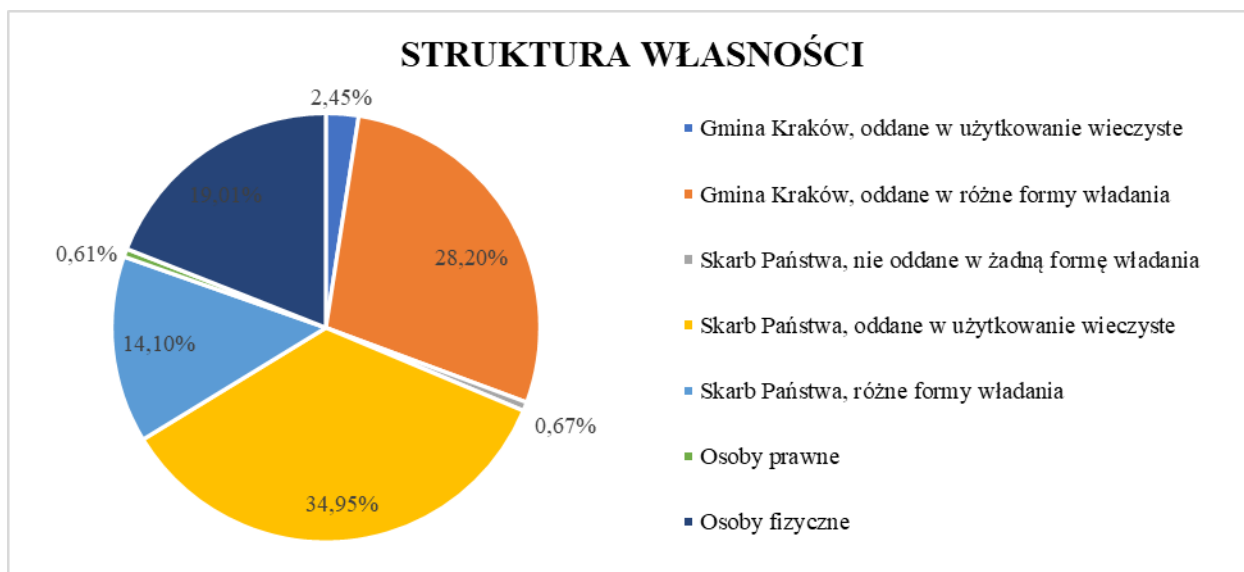
Strukturę własności obszaru opracowania tworzą działki będące własnością Gminy M. Kraków, Skarbu Państwa, osób fizycznych i osób prawnych. Największy odsetek (ponad połowa terenu) stanowią działki będące własnością Skarbu Państwa. Gmina Kraków jest właścicielem ok. 30 % gruntów, które oddane są w różne formy władania oraz użytkowanie wieczyste. Działki osób fizycznych to ok. 19 %. Najmniejszy odsetek gruntów – 0,61 %, stanowi własność osób prawnych. Szczegółowy podział struktury własności nieruchomości przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 2. Struktura własności gruntów projektu mpzp „Fabryczna”

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,04	2,45
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	0,46	28,20
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,01	0,67
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,57	34,95
Skarb Państwa, różne formy władania	0,23	14,10
Osoby prawne	0,01	0,61
Osoby fizyczne	0,31	19,01
<b>Suma</b>	<b>1,63</b>	<b>100,0</b>



Wykres 2. Struktura własności gruntów projektu mpzp „Fabryczna”



## 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Fabryczna” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 11 – GRZEGÓRZKI.

Obszar sporządzanego planu według ustaleń Studium zawiera się w następujących kategoriach:

### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzadzona).

**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.

### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** -

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

o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

## Wytyczne dla analizowanego obszaru w obrębie jednostki urbanistycznej nr 11 – Grzegórzki.

[Wytyczne z KARTY JEDNOSTKI 11]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (...);</li> <li>▪ <i>Istniejąca zabudowa usługowa do utrzymania, przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowana jako zespoły zabudowy w oparciu o system przestrzeni publicznych z ciągami zieleni urządzonej;</i></li> <li>▪ (...)</li> <li>▪ <i>Ciągi komunikacyjne (...) ul. Fabryczna (...) kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzonej;</i></li> <li>▪ (...)</li> <li>▪ <i>Ochrona i kształtowanie istniejących i tworzenie nowych przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;</i></li> <li>▪ (...)</li> </ul>
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);</li> <li>▪ Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM);</li> <li>▪ (...)</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Zabudowa wielorodzinna w formie bloków mieszkalnych, w tym także w układzie kwartałów zabudowy (...);</i></li> <li>▪ <i>Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;</i></li> <li>▪ (...);</li> <li>▪ <i>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;</i></li> <li>▪ <i>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...);</i></li> <li>▪ <i>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;</i></li> <li>▪ (...).</li> </ul>
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Mogiłską i al. Pokoju do 36m;</i></li> <li>▪ <i>Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, a w rejonie ul. Fabrycznej do 36m;</i></li> <li>▪ (...)</li> <li>▪ <i>Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, (...).</i></li> </ul>
dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 10%;</i></li> <li>▪ (...)</li> </ul>

**W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):**

Cały obszar sporządzanego planu miejscowego znajduje się w granicach strefy ochrony i kształtowania krajobrazu.

[Wytyczne z KARTY JEDNOSTKI 11]:

środowisko kulturowe	(...) Strefy ochrony konserwatorskiej: ▪ (...) ▪ Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje całość jednostki; (...)
----------------------	--

**W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):**

Większa (północna) część obszaru planu objęta jest nieudokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych. W północnym fragmencie sporządzanego planu miejscowego znajduje się obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania  $q=0,1\%$  oraz korytarz ekologiczny.

[Wytyczne z KARTY JEDNOSTKI 11]:

środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rzeka Wisła – obwałowania/ jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej <math>Q_{0,1\%}</math> oraz fragmentarycznie w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej <math>Q_{1\%}</math>;</li> <li>▪ W niewielkiej części zasięg orientacyjny nieudokumentowanego Głównego Zbiornika wód Podziemnych nr 450;</li> <li>▪ Korytarz ekologiczny (...);</li> <li>▪ (...).</li> </ul>
-------------------------	--

**W zakresie elementów rozwoju systemów transportu (plansza K4):**

[Wytyczne z KARTY JEDNOSTKI 11]:

komunikacja	(...) ▪ Strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.
-------------	--

**W zakresie infrastruktury (plansza K5):**

Cały obszar sporządzanego mpzp został wskazany, jako priorytetowy obszar wskazany do zmiany technologii grzewczej.

[Wytyczne z KARTY JEDNOSTKI 11]:

infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;</li> <li>▪ Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;</li> </ul> (...)
----------------	---

**W zakresie planowania miejscowego i programów operacyjnych (plansza K6):**

Cały obszar sporządzanego planu został wskazany do rehabilitacji zabudowy blokowej.

## 7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Cały obszar sporządzanego planu „Fabryczna” objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” (uchwała Nr CV/1411/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2010 r., zmienionej uchwałą Nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” znajdujący się w granicach sporządzanego planu obszaru „Fabryczna” wyznacza następujące przeznaczenia terenów:

- **Uo** – teren zabudowy usług publicznych – oświaty i kultury,
- **12U** – teren zabudowy usługowej (część terenu),
- **3ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **3KDL, 3KDD** – tereny tras komunikacyjnych (część terenu),
- **KXR** – teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego (część terenu).

Ustalenia szczegółowe dla Terenów znajdujących się w granicach sporządzanego planu „Fabryczna”, zawarto w przytoczonych poniżej fragmentach tekstu obowiązującego planu:

§ 32. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (12U (...))**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **12U (...)** jest:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdy, dojścia do budynków,
  - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe w tym wielopoziomowe budynki garażowe, zgodnie z § 15 ust.1 pkt 6,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji -przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
- 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) w przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa w pkt 2 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
- 5) wysokość zabudowy usługowej w terenie 14U nie może przekroczyć 40 m i nie może być niższa niż 25 m;
- 6) wysokość zabudowy usługowej w terenie 12U należy kształtować od wysokości 25 m do 45 m, rosnąco w kierunku południowym, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami wysokości budynków;
- 7) wysokość wielopoziomowych budynków garażowych nie może przekraczać 15 m;
- 8) dla nowej, przebudowywanej i nadbudowywanej zabudowy usługowej należy stosować dachy płaskie;
- 9) realizacji zabudowy zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonymi w § 9;
- 10) dla budynków zlokalizowanych w terenie 14U obowiązują zapisy dotyczące obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, określone w § 11;
- 11) budowle i budynki, w terenach 12U i 14U, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, zlokalizowanych po wschodniej granicy obszaru planu, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 33. 1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH – OŚWIATY I KULTURY (Uo)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **Uo** jest:

- 1) zabudowa z zakresu usług publicznych oświaty i kultury (np. szkoła, przedszkole, żłobek, dom kultury itp.);
- 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdy, dojścia do budynków,
  - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe zgodnie z § 15 ust.1 pkt 6,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw,
  - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 25 m i nie może być niższa niż 6 m;
- 2) należy stosować dachy płaskie;
- 3) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 20%

§ 36. 1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (1ZP-4ZP)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów 1ZP - 4ZP jest ogólnie dostępna zieleni urządzona obejmująca urządzone i utrzymane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej, skomponowane w sposób kompleksowy – zgodnie z § 6 pkt 14.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń:

- 1) elementów małej architektury;
- 2) urządzeń rekreacyjnych, np. placów zabaw, ścieżek zdrowia itp.;
- 3) tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych, wystaw i pokazów oraz sezonowych obiektów handlowych i gastronomicznych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ścieżek pieszych i rowerowych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w ramach terenów ZP należy ukształtować elementy przestrzeni publicznej, o których mowa w § 12;
- 3) zagospodarowanie terenu należy kształtować w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania określający kształtowanie zieleni, przebiegi ścieżek rowerowych, pieszych, lokalizację poszczególnych elementów małej architektury, sieci i urządzeń – tworzących wysoką jakość przestrzeni publicznej;
- 4) istniejący obiekt w terenie ZP, wpisany do ewidencji zabytków, pozostawia się do zachowania z możliwością jego adaptacji na funkcję usługową oraz przebudowy w sposób pozwalający na zachowanie stylu, proporcji, z zachowaniem jego autentycznych fragmentów.

§ 38. 1. Wyznacza się **TERENY TRAS KOMUNIKACYJNYCH (1KDZ, 2KDZ, 1KDL - 3KDL, 1KDD - 4KDD, KDW)** obejmujące układ drogowy obszaru kształtowany przez drogi publiczne: zbiorcze (KDZ), lokalne (KDL) i dojazdowe (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW).

2. Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze, przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie w oparciu o kanalizację ogólnospławną), oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej) oraz lokalizacja dróg wewnętrznych (KDW).

3. Ustala szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – dla dróg i ulic:

- 1) dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ ,
- 2) dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL,
- 3) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
- 4) dróg wewnętrznych obsługujących zabudowę w terenach US i U oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW .

4. Rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia i zawężenia szerokości ulic w liniach rozgraniczających, wynikające z przebiegu granic działek lub z istniejącego zainwestowania.

5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg KDL i KDD;

- 2) w obrębie linii rozgraniczających drogi KDL, KDD pod warunkiem zapewnienia dojazdu do w/w miejsc poprzez normatywny zjazd z drogi. Miejsca lokalizowane w obszarach dróg klasy D i L nie mogą być wliczane w limit miejsc dla obsługi inwestycji nie drogowych.
6. Dopuszcza się lokalizację w terenach tras komunikacyjnych, przy spełnieniu ustaleń planu i przepisów odrębnych:
- 1) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) obiektów małej architektury.

§ 39. 1. Wyznacza się **TERENY WYDZIELONEGO CIĄGU PIESZO –ROWEROWEGO (KXR)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu KXR jest teren publicznego ciągu pieszo–rowerowego z towarzyszącą zielenią urządzoną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość:
  - 1) lokalizacji urzędzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) przejazdów awaryjnych służb porządkowych i ratowniczych;
  - 3) lokalizacji obiektów małej architektury.
4. Ustala się wymóg segregacji użytkowników na pieszych i rowerowych.

## **8. Informacje z analizy rynku nieruchomości**

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 4, 5, 16, 17 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2023. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz wycen na potrzeby realizacji inwestycji drogowych.

## 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 rozszczenia 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.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów wynikających z naliczania opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### 4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała nr 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<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,20 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,40 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- h) pozostałych - 0,71 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,



- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 33,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 14,16 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 15,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 2,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 4,96 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 9,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych - 11,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

### 3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,01 % 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 przeznaczony 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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
1U	1 106	6,50	0,7	5 032	33,10	166 569
2U	2 579	6,50	0,7	11 734	33,10	388 410
<b>Razem:</b>	<b>3 685</b>			<b>16 767</b>		<b>554 979</b>

## 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. 700 tys. zł.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
1U	867	700	606 900
2U	146	700	102 200
<b>Razem:</b>	<b>1 013</b>		<b>709 100</b>

## 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 „Fabryczna” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Fabryczna” 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.

### III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. 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 przeznaczonych 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 0,15 ha pod drogi publiczne oraz 0,44 ha pod zielen. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 2,4 mln zł.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
1KDD	227	700	158 900
1KP	1 316	400	526 400
<b>Razem:</b>	<b>1 543</b>		<b>685 300</b>

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen publiczną w terenie objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
1ZP	4 350	400	1 740 000

<b>Suma:</b>	<b>2 425 300</b>
--------------	------------------

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Fabryczna” 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 25%.

**Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Fabryczna”**

Ciąg pieszo - rowerowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	1KP	2112-531	1 100	309	339 625
					<b>339 625</b>

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, zarządzanie 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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Fabryczna”**

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	404 217					-404 217
2	404 217				354 550	-49 667
3	404 217	67 925			354 550	-117 592
4	404 217	67 925				-472 142
5	404 217	67 925		110 996		-361 146
6	404 217	67 925		166 494		-305 648
7		67 925		277 490		209 565
8				554 979		554 979
9				554 979		554 979
10				554 979		554 979
	<b>2 425 300</b>	<b>339 625</b>	<b>0</b>	<b>2 219 918</b>	<b>709 100</b>	<b>164 093</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 164 tys. zł (Tabela 8). Wysokość ta wskazuje praktycznie na zbilansowanie wydatków i wpływów, przy założeniu powstania przyjętych konsekwencji w tym powstania nowej zabudowy generującej wpływ z tytułu podatku od nieruchomości. W przypadku nie powstania nowej zabudowy lub zabudowy podlegającej np. zwolnieniom podatkowym, wówczas bilans może być ujemny.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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