

Załącznik nr III  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „**Stary Bieżanów**”



KRAKÓW, luty 2018 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska-  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Beata Pacana - Pracownia  
Urbanistyczna 1

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	18
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>19</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	19
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	19
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	20
4. Podatek od nieruchomości .....	21
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	25
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .</b>	<b>25</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	28
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>30</b>
1. Konkluzje .....	30
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	31

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Stary Biezanów” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Stary Biezanów” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” .....	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” .....	20
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 „Stary Biezanów” .....	22
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” .....	24
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” .....	26
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” .....	27
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” .....	28
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Stary Biezanów” .....	31

# 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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 220 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 2017 r. poz. 328 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

## **2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy**

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Stary Bieżanów” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Plan szczegółowy Bieżanów -Kaim – obowiązywał od 01.12.1992 r. do 01.01.2003 r.**

UCHWAŁA NR LXIII/437/92 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 października 1992 r. w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Bieżanów - Kaim
5. **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.
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”**, IV kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### **3. *Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy***

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

Prognoza w założeniu [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 ok. 224,7 ha położony jest na terenie Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim, w południowo-wschodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

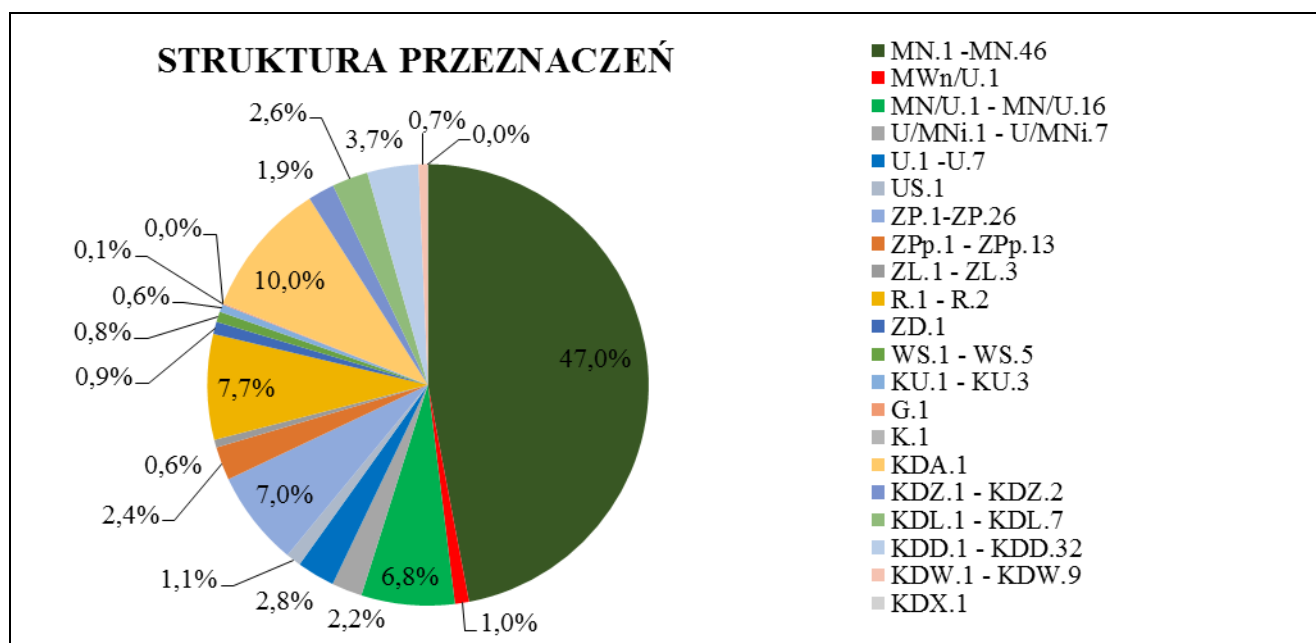
Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - granica obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów-Rybitwy” oraz tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 91 Kraków Główny - Medyka,
- od wschodu - tereny węzła autostradowego Bieżanów,
- od południa - oś korytarza drogowego Autostrady A4,
- od zachodu - tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 109 Kraków Bieżanów – Wieliczka Rynek Kopalnia oraz granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieżanów - Drożdżowania”.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Stary Bieżanów”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 -MN.46	105,65	47,01
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	MWn/U.1	2,31	1,03
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.16	15,37	6,84
Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1 - U/MNi.7	5,01	2,23
Tereny zabudowy usługowej	U.1 -U.7	6,24	2,8
Teren sportu i rekreacji	US.1	2,48	1,1
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1-ZP.26	15,69	7,0
Tereny zieleni urządzonej pod publicznie dostępny park rzeczny i publicznie dostępne parki, zieleńce, skwery	ZPp.1 - ZPp.13	5,50	2,4
Tereny lasów	ZL.1 - ZL.3	1,28	0,6
Tereny rolnicze	R.1 - R.2	17,36	7,7
Teren ogródków działkowych	ZD.1	2,02	0,9
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.5	1,72	0,8
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych - parking	KU.1 - KU.3	1,26	0,6
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,20	0,1
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1	0,01	0,0
Teren drogi publicznej klasy autostrada	KDA.1	22,36	10,0
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	4,36	1,9
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.7	5,93	2,6
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.32	8,42	3,7
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.9	1,52	0,7
Teren ciągu pieszo-jezdnego	KDX.1	0,03	0,0
		224,72	100,0

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Stary Bieżanów”**





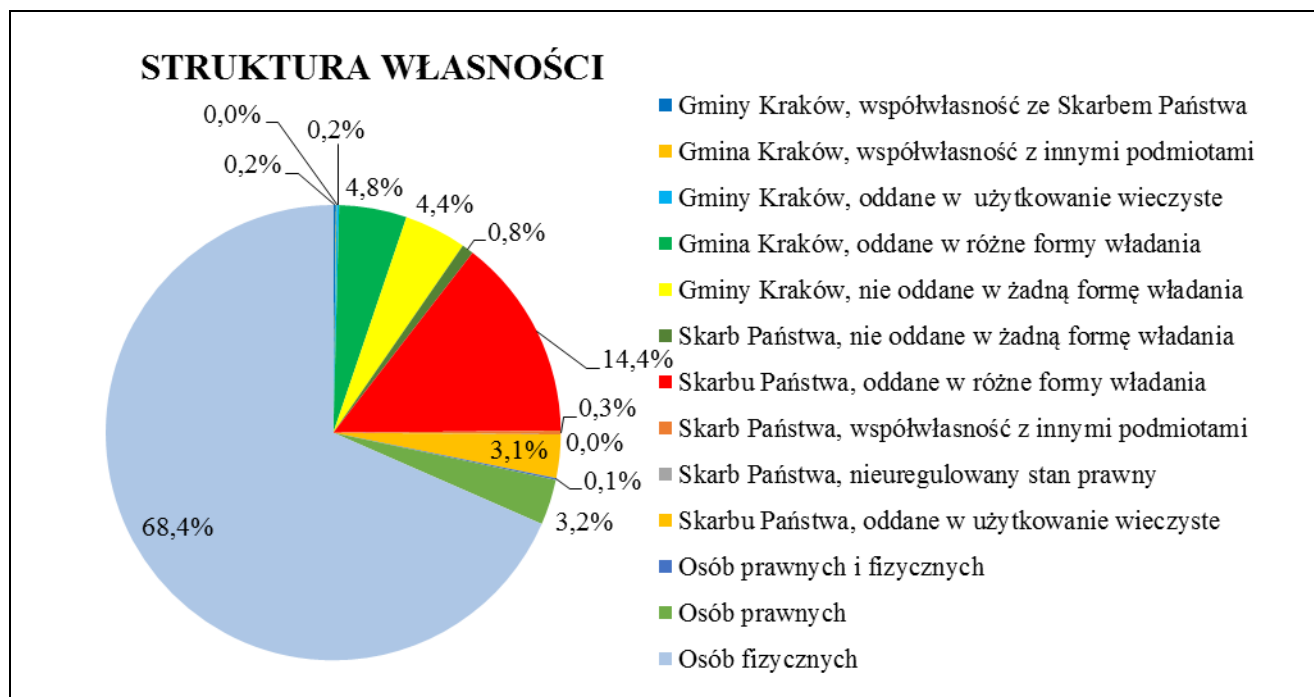
## 5. Struktura własności

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

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stary Biezanów”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	0,45	0,2
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,10	0,0
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,38	0,2
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	10,80	4,8
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	9,95	4,4
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	1,91	0,8
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	32,26	14,4
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,60	0,3
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,02	0,0
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	6,91	3,1
Osób prawnych i fizycznych	0,29	0,1
Osób prawnych	7,26	3,2
Osób fizycznych	153,79	68,4
<b>Suma</b>	<b>224,72</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stary Biezanów”**



<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Z przedstawionej analizy własności wynika, że większość terenu stanowi własność osób prawnych i fizycznych (71,80%), w tym przeważającą część stanowią działki osób fizycznych (68,44%). Działki te zlokalizowane są na całym obszarze planu.

Następne co do wielkości tereny stanowią własność Skarbu Państwa (18,57%). Znajdują się one w południowym rejonie planu, wzdłuż autostrady A4 oraz w okolicach węzła autostradowego „Bieżanów”.

Pozostałą część, stanowią działki będące własnością Gminy Kraków (9,65 %) i znajdują się w środkowej części obszaru planu.

## **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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stary Bieżanów” w całości znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 50 – Stary Bieżanów.

Mpzp obszaru „Stary Bieżanów” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

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

### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

### **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 kopalni, 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.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka 50):

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejąca zabudowa jednorodzinna, położna w strefie uciążliwej 150 m od krawędzi jezdni autostrad, do przekształceń w kierunku usług;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. Klubu Sportowego Biezanowianka przy ul. Wojciecha Lipowskiego do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Istniejąca zieleń nieurzadzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni leśnej, a w rejonie autostrady A4 kształtowana jako zieleń izolacyjna;
- Zieleń urządzona parkowa w rejonie ul. ks. Jerzego Popiełuszki do utrzymania;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;

- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mała Góra i ul. Kokotowską.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- Zabudowa na terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazany do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk – rozstrzygnięcia co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenia 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) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a dla działek lub ich części w pasie 150 m od krawędzi autostrady A4 min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) w rejonie ul. Drożdżowej do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) w rejonie zespołu dworsko-parkowego do 11 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m od ul. Biezanowskiej i 150 m od krawędzi autostrady A4 do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;

W zakresie środowiska kulturowego:

*(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)*

Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków oraz odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków- do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - Obejmuje zespół dworsko-parkowy, układ urbanistyczny dawnej wsi Stary Biezanów;
- Nadzoru archeologicznego:
  - Obejmuje niemalże całą jednostkę, m. in. ujęte w rejestrze zabytków stanowiska archeologiczne.

- Wskazania dla wybranych elementów:
  - Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie tych układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- W części zachodniej obszar ograniczonego użytkowania autostrady A4;
- Na pozostałym odcinku autostrady – ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z decyzji o lokalizacji autostrady;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwo występowania wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$  (rzeka Serafa) – fragmentarycznie;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwo występowania wody stuletniej  $Q_{1\%}$  (rzeka Serafa) – fragmentarycznie;
- Parki rzeczne;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Całość jednostki w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;
- Na części projektowany obszar ochrony GZWP nr 451;
- Korytarze ekologiczne;
- Obszar wymiany powietrza;
- Strefa lasów i zwiększonej lesistości.
- Lasy

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - autostrada A4 z dostępem przez węzeł Wielicka,
  - droga ekspresowa S7 z węzłem Rybitwy,
  - ul. Biezanowska, ul. Henryka Sucharskiego, ul. Kokotowska – w klasie Z,
  - planowana trasa z przekroczeniem kolei (od ul. Kokotowskiej przez ul. Agatową do Trasy Ciepłowniczej) - w klasie Z.
- Transport zbiorowy:
  - kolej aglomeracyjna - kierunek Bochnia - z planowanym przystankiem Złocień,
  - kolej aglomeracyjna - kierunek Wieliczka - z przystankiem Biezanów Drożdżownia i planowanym przystankiem Biezanów Autostrada,
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Jednostka znajduje się poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana budowa miejskiej sieci ciepłowniczej wraz ze spięciem systemowym oraz budowa elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia 110 kV, hydroforni wodociągowych, pompowni ścieków;

- Planowana lokalizacja zbiornika małej retencji Biezańów oraz zbiornika retencyjnego na potoku Malinówka.

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV oraz 220 kV.

W zakresie dopuszczalnych zmian parametrów w planie miejscowym:

- 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 o 10%.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniami.

## **7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów**

Na obszarze sporządzanego planu obowiązywały:

- plan szczegółowy Biezańów -Kaim – *UCHWAŁA NR LXIII/437/92 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 października 1992 r. w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Biezańów - Kaim (obowiązywał od 01.12.1992 r. do 01.01.2003 r.)*.
- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 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 (obowiązywał od 31.12.1994 r. do 01.01.2003 r.)*

Ich ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

### **Ustalenia nieobowiązującego planu szczegółowego „BIEŻANÓW – KAIM”:**

SYMBOL	USTALENIE	POZA SPORZĄDZ. PLANEM
A4.31/PP	Tereny zakładów przemysłowych [1-4]	1, 4
A4.31/RP	Tereny upraw polowych bez prawa zabudowy [5-12]	
A4.31/RO	Tereny upraw ogrodniczych i sadów bez prawa zabudowy [13-32]	13, 14, 15, 16, 17, 27
A4.31/ROm	Tereny upraw ogrodniczych i sadów z dopuszczeniem zabudowy [34-40]	34, 35
A4.31/RZ	Tereny łąk i pastwisk (trwałe użytki zielone) [41-42, 44-45]	
A4.31/RU	Tereny urzędzeń obsługi gospodarki rolnej [46]	
A4.31/MW2	Tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego (średniej intensywności) [47]	poza sporz.
A4.31/MW3	Tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego (niskiej intensywności) [48]	
A4.31/MN2	Tereny mieszkalnictwa jednorodzinne niskiej intensywności	49, 50, 51, 52, 54, 55, 59, 60,

	[49-71, 73-109, 112-127]	119
A4.31/MN2UR	Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego niskiej intensywności [72]	
A4.31/U1	Tereny koncentracji usług głównie programu podstawowego z zakresi UC, U..., UH [128]	
A4.31/ZP/UO/UK	Tereny zieleni parkowej, usług oświaty, kultury / ogólnomiejskiej [129]	
A4.31/UO	Tereny zieleni parkowej, usług oświaty, kultury / ogólnomiejskiej [130]	
A4.31/UOp	Tereny usług oświaty podstawowej [131-134]	
A4.31/UX	Tereny usług kultury (ogólnomiejskie) [135]	
A4.31/UKs	Tereny budownictwa sakralnego [136-137]	
A4.31/UZp	Tereny usług zdrowia i opieki społecznej (podstawowe) [138]	
A4.31/UHp	Tereny usług handlu (podstawowe) [139-140]	140
A4.31/URp	Tereny usług rzemiosła (podstawowe) [141]	
A4.31/ZP	Tereny zieleni parkowej [145]	poza sporz.
A4.31/ZC	Tereny cmentarza [146]	
A4.31/ZL	Tereny parków leśnych [147-151]	149, 150
A4.31/ZN	Tereny zieleni nieurządzonej lub urządzonej częściowo [152-155]	152, 153
A4.31/ZN	Tereny zieleni nieurządzonej lub częściowo urządzonej [156-163]	163
A4.31/ZN/W	Tereny zieleni nieurządzonej lub częściowo urządzonej z ciekim wodnym [164-168]	164
A4.31/GK	Tereny gospodarki komunalnej [169]	
A4.31/KK	Tereny kolejowe (trasy i urządzenia) [170-175]	170, 171, 174
A4.31/KZz	Tereny urządzeń komunikacji zbiorowej (pętla autobusowa) [176]	
A4.31/KST	Tereny usług technicznych motoryzacji [177]	
A4.31/KP	Tereny parkingów wydzielonych [178-179]	178
A4.31/KZO 1/2	Ulica zbiorcza ekspresowa [180-183]	180
A4.31/KW	Ulica lokalna [184-232]	184
A4.31/WW	Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcia, stacje uzdatniania) [233]	poza sporz.
A4.31/NO	Tereny odprowadzania i oczyszczania ścieków [234-235]	
A4.31/EE	Tereny urządzeń elektroenergetycznych [236]	
A4.31/EG	Tereny urządzeń gazownictwa [237]	
A4.31/W	Tereny wód otwartych [238]	

### Ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego z 1994 r.:

obowiązujący w tej części obszaru, który nie był objęty planem szczegółowym – obejmował głównie trasy komunikacyjne

IT	Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej
KT	Obszar Tras Komunikacyjnych
KT/A 2/2	autostrady
KT/E 2/2	ulice ekspresowe
KT/KK+R	kolej
KT/KK	kolej
KT/L 1/2	ulice lokalne
KT/Z 1/2	ulice zbiorcze
M4	Obszar Mieszkaniowy
M3	Obszar Mieszkaniowy
PS	Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego
RL	Obszar Leśny
RM	Obszar Rolny i Urządzeń Rolnictwa
RP	Obszar Rolny
UC	Obszar Usług Komercyjnych
UP	Obszar Usług Publicznych
ZP	Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej

#### Obszar Mieszkaniowy (M4)

- § 19 ust. 1: (...) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki.

W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m<sup>2</sup>.

- ust. 2: Dopuszczenie zabudowy na działkach większych niż 1000 m<sup>2</sup> jest możliwe pod warunkiem zachowania intensywności określonej w ust.1 dla całego obszaru.
- ust. 3: Dopuszcza się nadto lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 16 ust. 2 (*obiektów usług publicznych; obiektów usług komercyjnych; wyodrębnionych terenów zieleni publicznej; urządzeń sportu; urządzeń infrastruktury technicznej; obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia; urządzeń komunikacyjnych*) pod warunkiem jak w § 16 ust. 3 (*tj., że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, oraz z zachowaniem zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 30% powierzchni danego Obszaru, a także nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej*).

#### Obszar Usług Publicznych (UP)

- § 24 ust. 1: (...) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej; obiekty administracji publicznej; obiekty sakralne; urządzenia specjalne (w tym zakłady karne); inne usługi publiczne.
- ust. 2: Dopuszcza się nadto lokalizację: terenów zieleni i urządzeń sportu; urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, za wyjątkiem obiektów usług



technicznych motoryzacji i stacji paliw; usług komercyjnych; mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 1; inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, targów i wystaw.

- ust. 3: Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego; zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru (ww. współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w ust. 2 pkt 5, tj. *inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, targów i wystaw*); nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

### Obszar Rolny (RP)

- § 28 ust. 1: (...) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.
- ust. 2: Dopuszcza się nadto lokalizację: terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych; ogrodów działkowych; terenów przeznaczonych do zalesienia; gospodarstw rybackich; urządzeń infrastruktury technicznej i dróg lokalnych; urządzeń komunikacji, moteli, zajazdów, campingów oraz targowisk lokalizowanych przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym, w pasie terenu do 200 m od krawędzi jezdni, w skupiskach lokalizowanych nie gęściej, niż co 500 m, liczonych od granic działek; cmentarzy oraz obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących związanych z cmentarzami w granicach lokalizacji ich stref ochronnych; zabudowy M3 i M4 na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami RP1-RP9, dla której tereny powinny być wyznaczone w drodze scalania i reparcelacji gruntów przy założeniu, że powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową nie przekroczy 30% danego Obszaru;  
dopuszcza się także: przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zamieszkania jak w § 10 ust. 2 pkt 2 (*do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, istniejąca zabudowa niezgodna z tym przeznaczeniem może być poddawana rozbudowie do 600 m<sup>3</sup> kubatury, wliczając w to kubaturę istniejącą bez konstrukcji dachowej*); wymianę substancji w istniejących budynkach mieszkalnych w przypadkach stanu technicznego uniemożliwiającego prawidłowe użytkowanie.
- ust. 3: Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego; zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 15 % danego Obszaru; nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

### Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej (ZP)

- § 30 ust. 1: (...) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: zielenią parkową; zielenią izolacyjną; skwery i zieleńce; ogrody botaniczne i zoologiczne; zielenią nieurządzoną i zielenią towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy; cmentarze.
- ust. 2: Dopuszcza się nadto lokalizację: obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących, w granicach lokalizacji cmentarzy i ich stref ochronnych; pojedynczych plenerowych obiektów kultury (galerie plenerowe, amfiteatry, kina otwarte) i ekspozycji, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust. 1 pkt 2-3 i 5-6, tj. *zielenią izolacyjną, skwery i zieleńce, zielenią nieurządzoną i zielenią towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie*

*z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, cmentarze; parkingi związane z obsługą obszaru ZP, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust. 1, pkt 2-3, tj. zieleni izolacyjnej, skwery i zieleńce; urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w ust. 1 pkt 2-3, tj. zieleni izolacyjnej, skwery i zieleńce; urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o zasięgu ponadlokalnym w przypadku braku możliwości innego usytuowania, przy zastosowaniu przepisu § 58; zalesień; ogrodów działkowych,*

dopuszcza się także: przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 1 (*Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, istniejąca zabudowa niezgodna z tym przeznaczeniem może być poddawana: modernizacjom nie powodującym powiększenia dotychczasowej kubatury, jeśli taka zabudowa znajduje się na obszarach użytkowania ZP*), oraz budowę obiektów w ramach rekonstrukcji założeń zabytkowych przy zastosowaniu przepisu § 58.

- ust. 3: Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem: dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego; zachowania zasady, aby tereny pod urządzenia niekubaturowe projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20%, a parkingi 5% danego Obszaru ZP, natomiast w przypadku urządzeń kubaturowych nie więcej niż 10%; obiekty kubaturowe dozwolone w ust. 2 wraz z wydzielonymi działkami nie mogą powodować przerwania ciągłości terenów ZP i zawężać ich szerokości do mniej niż 200 m; nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- „Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefę dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefie restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14)
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

## **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 100-105 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012-2017. 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 pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Stary Biezanów”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50% pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m <sup>2</sup> ]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN/U.5	1 187	80	594	30	14 244
MN/U.11	8 610	80	4 305	30	103 320
MN/U.12	781	80	391	30	9 372
MN/U.14	515	80	258	30	6 180
MN/U.15	2 789	80	1 395	30	33 468
MN/U.16	8 470	80	4 235	30	101 640
U/MNi.3	830	80	415	30	9 960
U/MNi.7	469	80	235	30	5 628
MN.8	15 521	80	7 761	30	186 252
MN.17	6 262	80	3 131	30	75 144
MN.18	3 230	80	1 615	30	38 760
MN.19	12 440	80	6 220	30	149 280
MN.20	14 436	80	7 218	30	173 232
MN.23	13 547	80	6 774	30	162 564
MN.24	752	80	376	30	9 024
MN.33	6 891	80	3 446	30	82 692
MN.35	2 412	80	1 206	30	28 944
MN.36	17 474	80	8 737	30	209 688
MN.37	4 894	80	2 447	30	58 728
<b>Razem:</b>	<b>121 510</b>		<b>60 755</b>		<b>1 458 120</b>

#### **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 LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

##### 1) od gruntów:

- a) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,04 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

##### 2) od budynków lub ich części:

- a) ***mieszkalnych – 0,77 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 – 23,10 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. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- g) *związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- h) *zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*

- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**3) od budowli:**

- a) 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,  
b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**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 „Stary Biezanów”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	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]
U/MNi.1	6573	1,2	0,7	5 521	23,1	127 542
U/MNi.3	2771	1,2	0,7	2 328	23,1	53 768
U/MNi.4	1608	1,2	0,7	1 351	23,1	31 202
U/MNi.5	4606	1,2	0,7	3 869	23,1	89 375
U/MNi.7	1369	1,2	0,7	1 150	23,1	26 564
MN/U.1	2 067	0,60	0,7	608	0,77	468
				260	23,10	6 016
MN/U.4	721	0,60	0,7	212	0,77	163
				91	23,10	2 099
MN/U.5	6 245	0,60	0,7	1 836	0,77	1 414
				787	23,10	18 177
MN/U.6	1 816	0,60	0,7	534	0,77	411
				229	23,10	5 286
MN/U.7	4 161	0,60	0,7	1 223	0,77	942
				524	23,10	12 111
MN/U.8	3 266	0,60	0,7	960	0,77	739
				412	23,10	9 506
MN/U.10	11 593	0,60	0,7	3 408	0,77	2 624
				1 461	23,10	33 743
MN/U.11	11 096	0,60	0,7	3 262	0,77	2 512
				1 398	23,10	32 296
MN/U.12	1 927	0,60	0,7	567	0,77	436
				243	23,10	5 609
MN/U.13	4 101	0,60	0,7	1 206	0,77	928
				517	23,10	11 936
MN/U.14	1 333	0,60	0,7	392	0,77	302

				168	23,10	3 880
<b>MN/U.15</b>	2 789	0,60	0,7	351	0,77	271
				820	23,10	18 941
<b>MN/U.16</b>	8 561	0,60	0,7	1 079	0,77	831
				2 517	23,10	58 141
<b>MN/MW.1</b>	187	1,20	0,7	157	0,77	121
<b>MN.1</b>	8 383	0,60	0,7	3 521	0,77	2 711
<b>MN.2</b>	645	0,60	0,7	271	0,77	209
<b>MN.3</b>	23 876	0,60	0,7	10 028	0,77	7 721
<b>MN.4</b>	14 117	0,60	0,7	5 929	0,77	4 565
<b>MN.5</b>	522	0,60	0,7	219	0,77	169
<b>MN.6</b>	591	0,60	0,7	248	0,77	191
<b>MN.7</b>	3 872	0,60	0,7	1 626	0,77	1 252
<b>MN.8</b>	23 924	0,60	0,7	10 048	0,77	7 737
<b>MN.9</b>	14 194	0,60	0,7	5 961	0,77	4 590
<b>MN.10</b>	832	0,60	0,7	349	0,77	269
<b>MN.12</b>	3 993	0,60	0,7	1 677	0,77	1 291
<b>MN.14</b>	4 386	0,60	0,7	1 842	0,77	1 418
<b>MN.15</b>	1 585	0,60	0,7	666	0,77	513
<b>MN.16</b>	889	0,60	0,7	373	0,77	288
<b>MN.17</b>	18 492	0,60	0,7	7 767	0,77	5 980
<b>MN.18</b>	9 247	0,60	0,7	3 884	0,77	2 990
<b>MN.19</b>	39 416	0,60	0,7	16 555	0,77	12 747
<b>MN.20</b>	14 588	0,60	0,7	6 127	0,77	4 718
<b>MN.21</b>	857	0,60	0,7	360	0,77	277
<b>MN.23</b>	15 533	0,60	0,7	6 524	0,77	5 023
<b>MN.24</b>	7 002	0,60	0,7	2 941	0,77	2 264
<b>MN.25</b>	6 197	0,60	0,7	2 603	0,77	2 004
<b>MN.26</b>	5 173	0,60	0,7	2 173	0,77	1 673
<b>MN.27</b>	16 127	0,60	0,7	6 773	0,77	5 215
<b>MN.29</b>	5 331	0,60	0,7	2 239	0,77	1 724
<b>MN.30</b>	6 411	0,60	0,7	2 693	0,77	2 073
<b>MN.31</b>	1 950	0,60	0,7	819	0,77	631
<b>MN.32</b>	16 586	0,60	0,7	6 966	0,77	5 364
<b>MN.33</b>	11 975	0,60	0,7	5 030	0,77	3 873
<b>MN.35</b>	12 379	0,60	0,7	5 199	0,77	4 003
<b>MN.37</b>	13 487	0,60	0,7	5 665	0,77	4 362
<b>MN.36</b>	32 528	0,60	0,7	13 662	0,77	10 520
<b>MN.39</b>	1 446	0,60	0,7	607	0,77	468
<b>MN.40</b>	440	0,60	0,7	185	0,77	142
<b>MN.41</b>	524	0,60	0,7	220	0,77	169
<b>MN.43</b>	4 140	0,60	0,7	1 739	0,77	1 339

<b>MN.44</b>	1 421	0,60	0,7	597	0,77	460
<b>MN.45</b>	5 047	0,60	0,7	2 120	0,77	1 632
<b>MN.46</b>	728	0,60	0,7	306	0,77	235
<b>Razem:</b>	<b>425 624</b>			<b>185 950</b>		<b>671 167</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. 2,6 mln zł.

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

Przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
<b>MN/U.4</b>	608	120	72 960
<b>MN/U.7</b>	531	150	79 650
<b>MN/U.10</b>	971	150	145 650
<b>MN/U.14</b>	295	150	44 250
<b>U/MNi.5</b>	467	120	56 040
<b>MN.10</b>	130	120	15 600
<b>MN.12</b>	103	120	12 360
<b>MN.18</b>	865	250	216 250
<b>MN.24</b>	911	120	109 320
<b>MN.26</b>	970	200	194 000
<b>MN.33</b>	589	250	147 250
	194	150	29 100
<b>MN.35</b>	354	120	42 480
<b>MN.37</b>	5 337	250	1 334 250
<b>MN.46</b>	611	200	122 200
<b>Razem:</b>	<b>12 936</b>		<b>2 621 360</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 „Stary Biezanów” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Stary Biezanów” 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 ciepłą oraz gaz.

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie

pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. 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 3,5 ha pod drogi publiczne oraz 3,7 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 12,8 mln zł.

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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDZ.1</b>	3 384	250	846 000
<b>KDZ.2</b>	2 594	250	648 500
<b>KDL.1</b>	404	250	101 000
<b>KDL.2</b>	762	250	190 500
<b>KDL.3</b>	396	250	99 000
<b>KDL.4</b>	93	250	23 250
<b>KDL.5</b>	988	250	247 000
<b>KDL.6</b>	1 008	250	252 000
<b>KDL.7</b>	689	250	172 250
<b>KDD.1</b>	424	250	106 000
<b>KDD.2</b>	21	250	5 250
<b>KDD.4</b>	2 409	250	602 250
<b>KDD.5</b>	74	250	18 500
<b>KDD.6</b>	137	250	34 250
<b>KDD.7</b>	2 448	250	612 000
<b>KDD.8</b>	1 379	250	344 750
<b>KDD.9</b>	908	250	227 000
<b>KDD.10</b>	2 965	250	741 250
<b>KDD.11</b>	149	250	37 250
<b>KDD.12</b>	313	250	78 250

<b>KDD.13</b>	33	250	8 250
<b>KDD.14</b>	50	250	12 500
<b>KDD.15</b>	4	250	1 000
<b>KDD.16</b>	1 076	250	269 000
<b>KDD.17</b>	1 412	250	353 000
<b>KDD.18</b>	2 430	250	607 500
<b>KDD.19</b>	3 832	250	958 000
<b>KDD.20</b>	224	250	56 000
<b>KDD.21</b>	406	250	101 500
<b>KDD.22</b>	348	250	87 000
<b>KDD.23</b>	217	250	54 250
<b>KDD.26</b>	279	250	69 750
<b>KDD.27</b>	2 394	250	598 500
<b>KDD.28</b>	327	250	81 750
<b>KU.1</b>	202	250	50 500
<b>KU.2</b>	9	250	2 250
<b>Razem:</b>	<b>34 788</b>		<b>8 697 000</b>

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Stary Bieżanów”

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>ZPp.1</b>	5 032	110	553 520
<b>ZPp.3</b>	1 461	110	160 710
<b>ZPp.4</b>	2 535	110	278 850
<b>ZPp.6</b>	5 273	110	580 030
<b>ZPp.7</b>	11 143	110	1 225 730
<b>ZPp.8</b>	10 827	110	1 190 970
<b>ZPp.9</b>	78	110	8 580
<b>ZPp.11</b>	730	110	80 300
<b>Razem</b>	<b>37 079</b>		<b>4 078 690</b>

**Suma: 12 75 690**

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Stary Biezanów” 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 – objekty inżynierskie – IV kwartał 2015 r.

**Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Stary Biezanów”**

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]		
1	KDZ.2	5321	2660	366	<b>973 560</b>		
2	KDL.6	5325	1200	248	<b>297 600</b>		
3	KDD.16	5331	2750	229	<b>629 750</b>		
4	KDD.18		3340		<b>764 860</b>		
5	KDD.19		1850		<b>423 650</b>		
6	KDD.20		3350		<b>767 150</b>		
7	KDD.21		4550		<b>1 041 950</b>		
8	KDD.22		2900		<b>664 100</b>		
9	KDD.23		140		<b>32 060</b>		
10	KDD.25		1750		<b>400 750</b>		
11	KDD.26		1400		<b>320 600</b>		
12	KDD.31		1500		<b>343 500</b>		
					<b>6 659 530</b>		

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	1000	160	<b>160 000</b>
2	KDZ.2		1520		<b>243 200</b>
3	KDL.2		1560		<b>249 600</b>
4	KDL.4		2800		<b>448 000</b>
5	KDL.5		4200		<b>672 000</b>
6	KDL.6		800		<b>128 000</b>
7	KDD.10		680		<b>108 800</b>
8	KDD.11		1040		<b>166 400</b>
9	KDD.16		560		<b>89 600</b>
10	KDD.18		560		<b>89 600</b>
11	KDD.19		1020		<b>163 200</b>

12	KDD.20		620		<b>99 200</b>
13	KDD.21		400		<b>64 000</b>
14	KDD.22		300		<b>48 000</b>
15	KDD.23		500		<b>80 000</b>
16	KDD.25		260		<b>41 600</b>
17	KDD.27		820		<b>131 200</b>
18	KDD.28		1040		<b>166 400</b>
19	KDD.29		200		<b>32 000</b>
20	KDD.31		80		<b>12 800</b>
					<b>3 193 600</b>

Pętla autobusowa + parkingi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KU.1	5345	2000	278	<b>556 000</b>
2	KU.2		10200		<b>2 835 600</b>
4	KU.3		3600		<b>1 000 800</b>
					<b>4 392 400</b>

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	7127	<b>1700</b>	172,383	<b>293 051</b>
2	KDZ.2		<b>380</b>		<b>65 506</b>
3	KDL.6		<b>200</b>		<b>34 477</b>
4	KDD.16		<b>280</b>		<b>48 267</b>
5	KDD.18		<b>280</b>		<b>48 267</b>
6	KDD.19		<b>510</b>		<b>87 915</b>
7	KDD.20		<b>310</b>		<b>53 439</b>
8	KDD.21		<b>200</b>		<b>34 477</b>
9	KDD.22		<b>150</b>		<b>25 857</b>
10	KDD.23		<b>250</b>		<b>43 096</b>
11	KDD.25		<b>130</b>		<b>22 410</b>
12	KDD.27		<b>410</b>		<b>70 677</b>
13	KDD.28		<b>580</b>		<b>99 982</b>
14	KDD.31		<b>620</b>		<b>106 877</b>
15	KU.1		<b>180</b>		<b>31 029</b>
16	KU.2		<b>480</b>		<b>82 744</b>
17	KU.3		<b>150</b>		<b>25 857</b>
					<b>1 173 928</b>

Kanalizacja deszczowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5578	<b>1300</b>	1008	<b>1 310 400</b>
2	KDZ.2		<b>400</b>		<b>403 200</b>
3	KDL.2		<b>850</b>		<b>856 800</b>
4	KDL.5		<b>1200</b>		<b>1 209 600</b>

5	KDL.6		250		252 000
5	KU.1	5579	300	754	226 200
6	KU.2		600		452 400
7	KU.3		200		150 800
					<b>4 861 400</b>

Przystanki  
autobusowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5173	4	14 140	56 560
2	KDZ.2		2		28 280
3	KDL.2		2		28 280
4	KDL.3		4		56 560
5	KDL.4		2		28 280
6	KDL.5		4		56 560
7	KDL.6		2		28 280
					<b>282 800</b>

<b>suma</b>	<b>20 63 658</b>
-------------	------------------

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m. in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. 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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Stary Bieżanów”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 129 282					-2 129 282
2	2 129 282				1 310 680	-818 602
3	2 129 282	4 112 732	486 040		1 310 680	-4 445 293
4	2 129 282	4 112 732	486 040			-5 755 973
5	2 129 282	4 112 732	486 040	134 233		-5 621 740
6	2 129 282	4 112 732		201 350		-6 040 663
7		4 112 732		335 583		-3 777 148
8				671 167		671 167
9				671 167		671 167
10				671 167		671 167
	<b>12 775 690</b>	<b>20 563 658</b>	<b>1 458 120</b>	<b>2 684 667</b>	<b>2 621 360</b>	<b>-26 575 202</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 26,6 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

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

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „STARY BIEŻANÓW”  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**



- ELEMENTY USTALEN PLANU:**
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające
  - nieprzekraczalne linie zabudowy

- PRZEZNACZENIA TERENÓW:**
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN - 3-11, 45)
  - MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługową (MN/U - 3-11, 15)
  - MW/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługową (MW/U - 3-11)
  - U/MNI** Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej (U/MNI - 1-11, 11, 11, 11, 11, 11)
  - U** Tereny zabudowy usługowej (U - 1-1, 7)
  - US** Tereny sportu i rekreacji (US - 1)
  - R** Tereny rolnicze (R - 1, 2, 2)
  - ZL** Tereny asf. (ZL - 1-2, 3)
  - ZPp** Tereny zieleni urządzonej (ZPp - 1-2, 13)
  - ZP** Tereny zieleni urządzonej (ZP - 2, 26)
  - ZD** Tereny ogrodów działkowych (ZD - 1)
  - WS** Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS - 1-11, 5)
  - G** Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo (G - 1)
  - K** Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja (K - 1)
  - KU** Tereny obsługi urządzeń komunikacyjnych (KU - 1-11, 3)
  - KDA** Tereny dróg publicznych klasy autostrada (KDA - 1)
  - KDZ** Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ - 1, KDZ - 2)
  - KDL** Tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL - 1, KDL - 7)
  - KDD** Tereny dróg publicznych klasy ekspedycyjnej (KDD - 1, KDD - 2, 2)
  - KDW** Tereny dróg wewnętrznych (KDW - 1, KDW - 3)
  - KDX** Tereny dróg pieszo - jezdni (KDX - 1)

- ELEMENTY PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH**
- działki gminy Kraków przeznaczone do sprzedaży
  - tereny dróg oraz infrastruktury komunikacyjnej przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków
  - tereny podlegające zmianie w zakresie opodatkowania
  - budowa nowych odcinków dróg oraz infrastruktury komunikacyjnej, obciążająca budżet gminy
  - tereny podlegające naliczeniu opłaty planistycznej
  - tereny zieleni przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków

100 0 200m