

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Park Rieczny Drwinka - Podedworze**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, lipiec 2016 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego
Dyrektor Biura

Zastępca Dyrektora Biura
Kierownik Pracowni Branżowej
Autorzy opracowania

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Elżbieta Szczepińska
Paweł Mleczek
Paweł Mleczek
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Kartografii
i Systemów Informacji
Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	11
8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego	12
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	13
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	14
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	14
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	14
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	15
4. Podatek od nieruchomości	15
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	16
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	17
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń	17
2. Koszty urządzenia publicznie dostępnego parku.....	18
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY.....	19

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru	8
„Park Rieczny Drwinka - Podedworze”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”	9
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”	18
Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów przeznaczonych do urządzenia parku publicznie dostępnego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”	18
Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”	19

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 2016 r. poz. 778 i 904).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774; z późn. zm).
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849, z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 198)
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. **Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r.**
(M. P. z 2015 r. poz. 735)
11. **Uchwała nr XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz.U. Woj.Małopolskiego z 2015 r. poz. 6952)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze” 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. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Rieczny Drwinka”** - w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Małopolskiego z dnia 9 kwietnia 2009 r. ww. miejscowy plan został uchylony w zakresie terenów oznaczonych symbolami m. in. 1ZPU i 2ZPU – Tereny zieleni urządzonej z usługami
 - Uchwała Nr LXIV/821/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r., obowiązująca od dnia 23 marca 2009 r.
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.

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 położony jest w południowej części miasta, w obrębie 61, na terenie Dzielnicy XI Podgórze Duchackie oraz Dzielnicy XII Bieżanów - Prokocim, w jednostce ewidencyjnej Podgórze. Obszar zajmuje powierzchnię 6,7 ha.

Teren objęty opracowaniem graniczy bezpośrednio z osiedlami mieszkaniowymi charakteryzującymi się intensywną zabudową, tj.: os. Na Kozłówce, os. Wola Duchacka, os. Piaski Nowe, a także z nowo realizowanym zespołem zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanym na terenach wzdłuż ul. Bochenka.

Obszar, ten ze względu na swoje usytuowanie pomiędzy ww. zabudową - jako teren zielony – stanowi miejsce rekreacji lokalnej społeczności oraz cenny zasób roślinności pełniącej rolę filtra biologicznego, mającego korzystny wpływ na jakość powietrza, łagodzącej uciążliwości związane z życiem w terenach silnie zurbanizowanych.

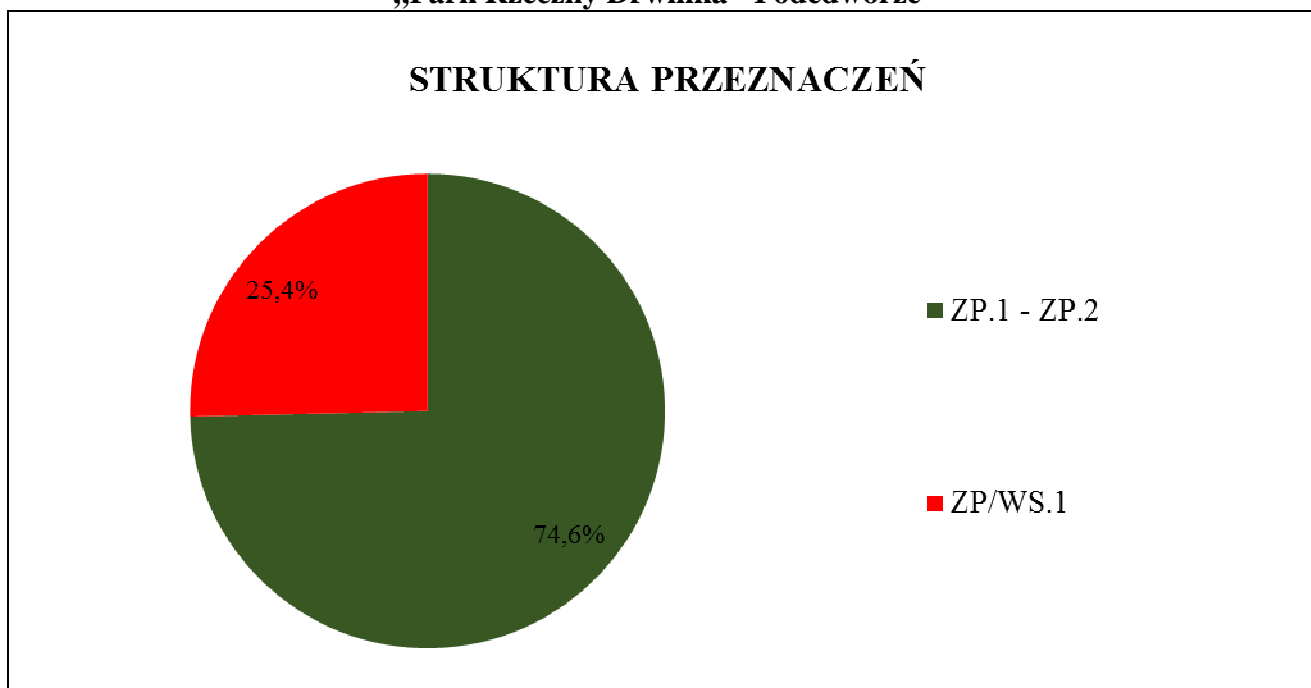
Zgodnie z polityką przestrzenną i zasadami rozwoju urbanistycznego przyjętymi w zmianie Studium, do najważniejszych celów sporządzanego planu należeć będzie:

- ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego, naturalnych siedlisk w dolinie Drwinki poprzez zabezpieczenie ich funkcjonowania w charakterze parku rzecznoego,
- stworzenie warunków prawnych dla realizacji obiektów i urządzeń wypoczynku, sportu i rekreacji, komponowanych z zielenią urządzoną.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zieleni urządzonej - publicznie dostępny park	ZP.1 - ZP.2	5,00	74,6
Teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych	ZP/WS.1	1,70	25,4
		6,70	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania	0,79	11,8
Osób prawnych	0,07	1,0
Osób fizycznych	5,82	87,1
Suma	6,7	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”



Na przedmiotowym obszarze przeważa własność osób fizycznych, stanowiąc 87,1 % powierzchni obszaru. W chwili obecnej jedynie 11,8 % obszaru stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków.

Gmina Miejska Kraków od 2010 r., w miarę posiadanych środków finansowych, prowadzi działania na rzecz sukcesywnego wykupu nieruchomości wchodzących w zakres planowanego Parku Riecznego Drwinka, w oparciu o koncepcję programowo - przestrzenną dla zagospodarowania terenów rekreacyjnych nad rzeką Drwinką przygotowaną w 2005 r. przez Pracownię Konserwacji Zabytków – „ARKONA”.

W budżecie Miasta Krakowa na 2015 rok zabezpieczone zostały środki na realizację zadania „Regulacja stanów prawnych i pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Miasta”, które obejmuje m. in. wykup gruntów dla utworzenia Parku Riecznego Drwinki.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Park Rieczny Drwinka - Podedworze” znajduje się w strukturalnych jednostkach urbanistycznych nr 32 – Wola Duchacka.

Mppz obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

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.

Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w terenach zieleni urządzonej (ZU) bez możliwości powiększenia tego terenu.

Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m.

Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Funkcja podstawowa – Wody powierzchniowe, śródlądowe obejmujące m.in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz z odbudową biologiczną.

Funkcja dopuszczalna – Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla obszaru obejmującego analizowany obszar:

Jednostka nr 32 Wola Duchacka

- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji;

- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzone;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Nowosądecką.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, a w przypadku Parku Duchackiego min. 80%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

W obszarze został zachowany układ urbanistyczny dawnej wsi Wola Duchacka, z ujętymi w ewidencji zabytków pojedynczymi obiektami mieszkalnymi. Występują odcinki historycznych traktów drożnych – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych – strefa integracji;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Wola Duchacka wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie komunikacji:

- Transport zbiorowy w sąsiedztwie obszaru:
 - linie tramwajowe w ul. Nowosądeckiej,
 - linie autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 cały obszar objęty jest **strategicznym projektem miejskim** – „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- Na terenie za wyjątkiem południowo-wschodniej części, przez którą przebiega magistrala ciepłownicza, nie występują sieci o charakterze magistralnym. Brak jest sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Teren odwadniany jest powierzchniowo do potoku Drwinka. We wschodniej oraz północnej części obszaru występują nieliczne sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, w większości jako napowietrzne.
- Przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przeznaczenie terenu nie wskazuje na konieczność doposażenia przedmiotowego obszaru w przyszłości w dodatkowe elementy uzbrojenia terenu.

7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Rieczny Drwinka” przyjętego Uchwałą Nr LXIV/821/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r. i obowiązującego od dnia 23 marca 2009 r.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Małopolskiego z dnia 9 kwietnia 2009 r. ww. miejscowy plan został uchylony w zakresie terenów obejmujących płn. i pld. część obszaru aktualnie sporządzanego projektu planu, oznaczonych symbolami 1ZPU i 2ZPU – Tereny zieleni urządzonej z usługami.

Dla pozostałej części analizowanego obszaru, położonej w rejonie potoku obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: teren zieleni urządzonej, oznaczony na Rysunku planu symbolem 1ZP z podstawowym przeznaczeniem pod ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

W granicach terenu 1ZP poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) odstąpienie rzeczywistego źródła wody i ujęcie go w atrakcyjny krajobrazowo sposób,
- 2) realizację niewyznaczonych na Rysunku planu urządzonych ścieżek pieszych, ścieżek rolkowych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych, tras dla rowerów górskich i dla narciarstwa biegowego wraz z niezbędną infrastrukturą (np. nawierzchnie, elementy zabezpieczające takie jak balustrady, schody terenowe, rampy), mostków, kładek pieszo-rowerowych,
- 3) realizację murów oporowych dla umocnienia skarp, nasypów dróg,
- 4) lokalizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych i umocnień koryta Drwinki.

Obowiązują zakazy:

- a) realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem,
- b) lokalizacji garaży i miejsc postojowych,
- c) lokalizacji obiektów małej gastronomii,
- d) lokalizacji ciągów i urządzeń komunikacyjnych dla motocykli, samochodów terenowych i innych pojazdów silnikowych.

8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 31 grudnia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

ZP – Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej:

Podstawowe przeznaczenie pod:

- zielen parkową,
- zielen izolacyjną,
- skwery i zieleńce,
- ogrody botaniczne i zoologiczne,
- zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem ciek) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- cmentarze.

KT – Obszar Tras Komunikacyjnych:

Podstawowe przeznaczenie pod:

- tereny kolejowe,
- tereny wydzielonej komunikacji szynowej,

- autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
- ulice pieszo-jezdne,
- ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Przedmiotowy obszar położony był w następujących strefach polityki przestrzennej:

- nr 6 – Strefie rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego,
- nr 8 – Strefie ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym,
- nr 15 – Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku,
- nr 19 – Strefie intensywności miejskiej.

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 50, 60 i 61 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2016. 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.

Na obszarze objętym projektem planu nie wykazuje się dochodów związanych ze wzrostem wartości nieruchomości.

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 XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 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 – 0,89 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,58 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,00 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,86 zł od 1 m² 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.) – 11,43 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,86 zł od 1 m² 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 2013 r. poz. 1457 z późn. zm.) - 1,14 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,14 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,68 zł od 1 m² 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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wpływów z podatku od budynków wskutek uchwalenia planu miejscowego.

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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wpływów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny.

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 i zieleń

W związku z potrzebą realizacji planowanego parku publicznie dostępnego, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod tą 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 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.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 5,9 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 6,5 mln zł. Ze względu na specyfikę planu na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nabycia nieruchomości pod inwestycje drogowe.

Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	9 227	110	1 014 970
ZP.2	33 293	110	3 662 230
ZP/WS.1	16 159	110	1 777 490
Razem:	58 679		6 454 690

2. Koszty urządzenia publicznie dostępnego parku

Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów przeznaczonych do urządzenia parku publicznie dostępnego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Park Rieczny Drwinka - Podedworze”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	13 503	75	1 012 725
ZP.2	36 485	75	2 736 375
ZP/WS.1	17 091	75	1 281 825
Razem:	67 079		5 030 925

Gmina Kraków będzie zobowiązana do urządzenia parku publicznie dostępnego, gdzie orientacyjny koszt urządzenia takiego parku wyniesie około 5 mln zł.

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

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 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Park Rzeczny Drwinka - Podedworze”

Lata	Wydatki			Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod zieleń	Urządzenie parku publicznie dostępnego	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 075 782						-1 075 782
2	1 075 782						-1 075 782
3	1 075 782						-1 075 782
4	1 075 782						-1 075 782
5	1 075 782	1 006 185					-2 081 967
6	1 075 782	1 006 185					-2 081 967
7		1 006 185					-1 006 185
8		1 006 185					-1 006 185
9		1 006 185					-1 006 185
10							0
	6 454 690	5 030 925	0	0	0	0	-11 485 615

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 11,5 mln zł (Tabela 5). Spowodowany on jest kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleń i urządzeniem parku publicznie dostępnego.

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.