

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Wróblowice II**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Mikołaj Krężel
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	17
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	18
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	19
4. Podatek od nieruchomości	19
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	22
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	24
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	26
IV. PODSUMOWANIE	28
1. Konkluzje	28
2. Zalecenia wynikające z prognozy	28

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wróblowice II”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wróblowice II”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	19
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	21
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	25
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod tereny zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	25
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	26
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wróblowice II”	28

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 8101)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wróblowice II” 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 ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„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.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** IV kwartał 2018 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 [5] 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 [5]. 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 257,7 ha położony jest na terenie Dzielnicy X Swoszowice, w południowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

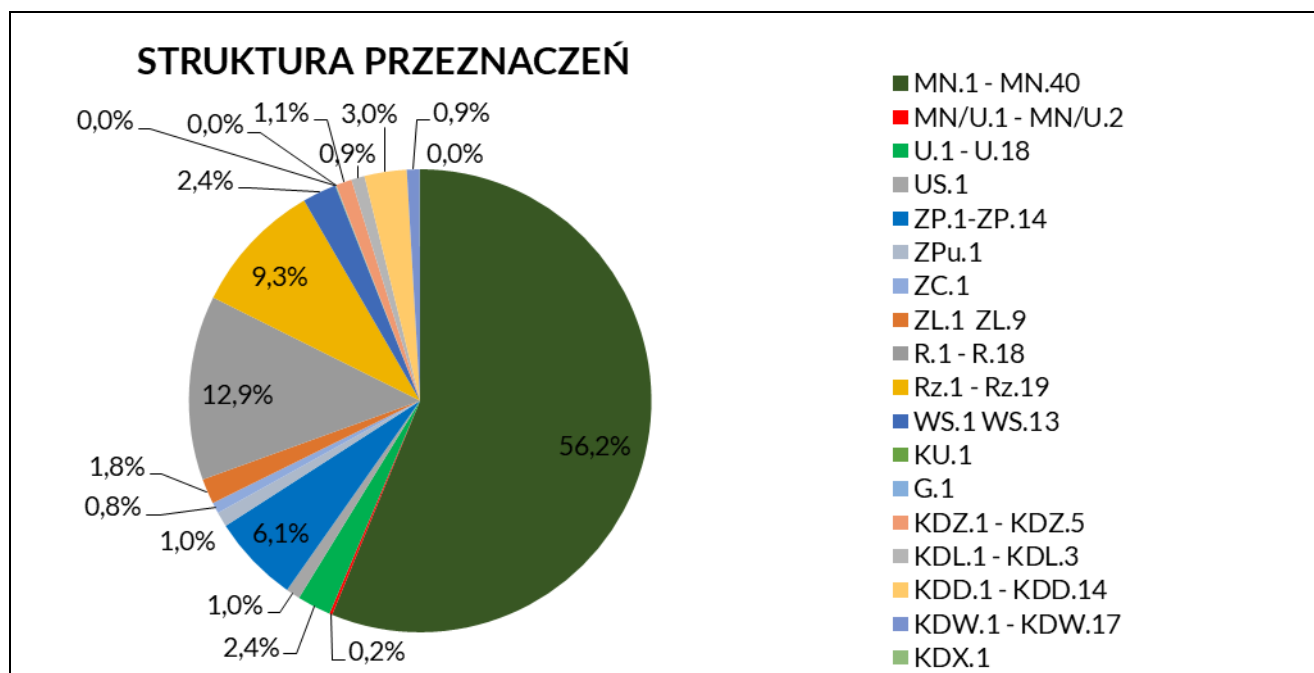
Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północnego – zachodu obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Swoszowice – Południe”,
- od północy obszarami objętymi mpzp: „Swoszowice – Uzdrowisko” oraz „Swoszowice – Wschód”,
- od wschodu obszarem objętym mpzp „Rajsko”,
- od południa obszarem objętym mpzp „Zbydniowice”,
- gminami: Świątniki Górne, Mogilany oraz Wieliczka.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wróblowice II”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.40	144,84	56,21
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN/U.1 - MN/U.2	0,53	0,21
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.18	6,09	2,36
Teren sportu i rekreacji	US.1	2,53	0,98
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1-ZP.14	15,83	6,14
Teren zieleni i zabudowy rezydencjonalnej	ZPu.1	2,68	1,04
Teren cmentarza	ZC.1	1,96	0,76
Tereny lasów	ZL.1 ZL.9	4,54	1,76
Tereny rolnicze	R.1 - R.18	33,19	12,88
Tereny rolnicze z możliwością zalesiania	Rz.1 - Rz.19	23,90	9,28
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 WS.13	6,14	2,4
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych - parking	KU.1	0,08	0,0
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,12	0,0
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.5	2,86	1,1
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	2,38	0,9
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.14	7,62	3,0
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.17	2,33	0,9
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,04	0,0
		257,66	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wróblowice II”



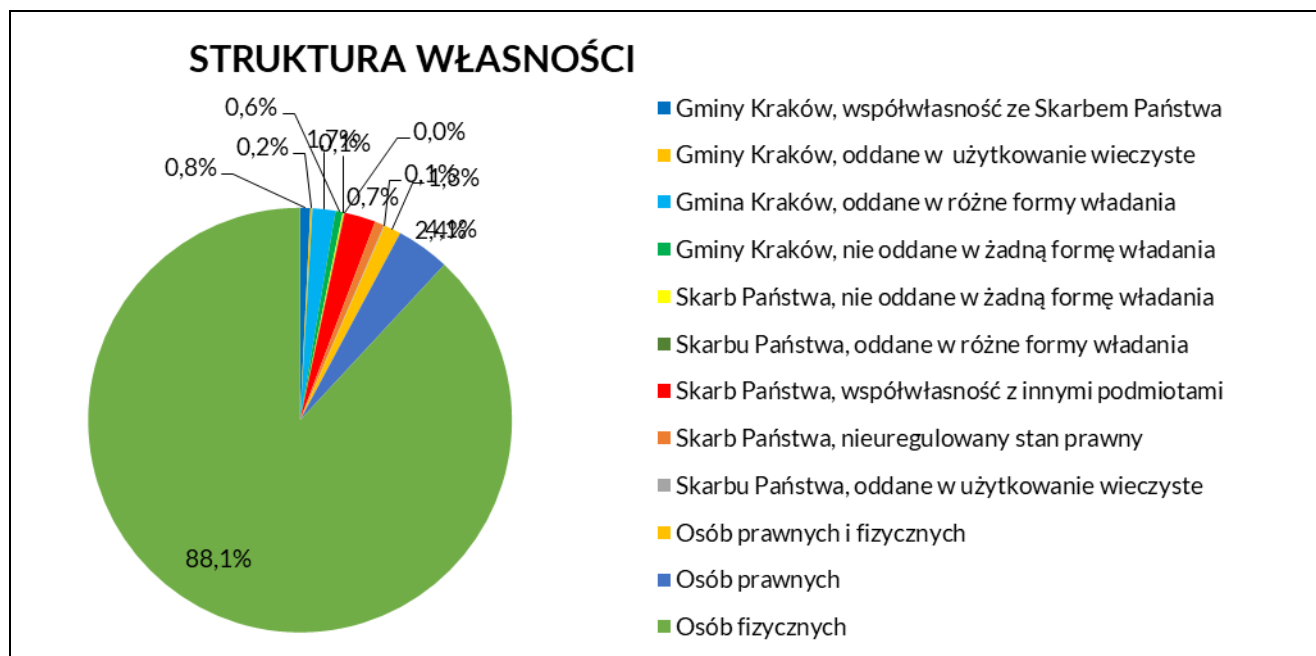
5. Struktura własności

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

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	2,01	0,8
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,41	0,2
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	4,5	1,7
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	1,42	0,6
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,28	0,1
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	0,12	0,0
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	6,11	2,4
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	1,86	0,7
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,16	0,1
Osób prawnych i fizycznych	3,33	1,3
Osób prawnych	10,52	4,1
Osób fizycznych	226,94	88,1
Suma	257,66	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II”



¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Struktura własności gruntów na analizowanym terenie wykazuje, iż dominującą formą jest własność osób fizycznych i/lub prawnych (ok. 94 %), z wyłączeniem terenów zlokalizowanych głównie w środkowej i północno-środkowej części obszaru będących we władaniu Gminy Kraków (tereny szkoły oraz Klubu Sportowego „Wróblowianka”) oraz pozostałych terenów należących do Skarbu Państwa (tereny dróg i rzeki Wilgi).

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 „Wróblowice II” jest położony w Strukturalnym obszarze urbanistycznym – G – strefie podmiejskiej, gdzie dominuje zabudowa o charakterze podmiejskim oraz występuje znaczny udział terenów wolnych od zabudowy i w 53 Strukturalnej jednostce Urbanistycznej – Swoszowice - Rajsko.

W analizowanym obszarze Studium przewiduje następujące kategorie terenów:

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, zieleni urządzona i nieurzadzona 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 - Zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZC – Tereny cmentarzy

Funkcja podstawowa - Tereny cmentarzy, dla których, jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spopielnarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni 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, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Funkcja podstawowa - Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska, spalarnie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).

Funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej, towarzyszącej zabudowie.

W odniesieniu do sporządzanego mpzp obszaru „Wróblowice II”, położonego w południowo-zachodniej części **strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 53 „Swoszowice – Rajsko”**, w tomie III Studium określono następujące wytyczne do planów miejscowych:

W zakresie **kierunków zmian w strukturze przestrzennej** zmiana Studium wyznacza:

- istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do utrzymania i uzupełnienia,
- zespół parkowy uzdrowiska Swoszowice wraz z zabudową do utrzymania, rozbudowy i przebudowy,
- istniejącą zabudowę typu zagrodowego związaną z terenami rolniczymi w obszarze zasilania zbiornika wód leczniczych położonego na południe od ul. Józefa i Floriana Sawiczewskich do utrzymania,
- istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Wróblowianka” w rejonie ulicy Wróblowickiej i Familijnej, do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzonej,
- kształtowanie terenów parkowych w terenach zieleni urządzonej w rejonie doliny Wilgi;
- obsługę komunikacyjną terenu jednostki powiązaną z ulicą Zakopiańską i ulicą Krzemieniecką.

W zakresie **standardów przestrzennych** zmiana Studium wyznacza:

- zabudowę mieszkaniową w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,
- budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu,
- zabudowę usługową wolnostojącą i zespoły usługowe,
- w terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk – rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych,

- powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%,
- powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%,
- powierzchnię biologicznie czynną dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%,
- powierzchnię biologicznie czynną dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** zmiana Studium wyznacza:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m,
- wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m,
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- 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 **środowiska kulturowego** (plansza K2) zmiana Studium wskazuje:

- zespół dworsko-parkowy we Wróblowicach wpisany do rejestru zabytków,
- obiekty użyteczności publicznej i architektury mieszkalnej ujęte w ewidencji zabytków,
- jednostka o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, w tym doliny o naturalnym przebiegu rzeki Wilgi,
- występują duże obszary krajobrazu warownego,
- zachowane odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg dawnej Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- **ochrony wartości kulturowych – integracji:**
 - obejmuje układy urbanistyczne dawnych wsi: Swoszowice; Wróblowice oraz zespół dworsko-parkowy,
- **ochrony i kształtowania krajobrazu** (cały obszar planu):
 - północna i północno-wschodnia część obszaru planu objęta obszarem ochrony krajobrazu warownego B,
- **nadzoru archeologicznego** (obszar planu za wyjątkiem części północnej i południowo-zachodniej).

Wskazania dla wybranych elementów:

- utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie tych układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej,
- uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych,
- **Miejsca Pamięci Narodowej:** (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia, zgodnie z ustawą o grobach i cmentarzach wojennych, z dnia 28 marca 1933 r., (Dz. U. Nr 39 poz. 311):
 - Wróblowice, na północ od ul. prof. Adama Bochnaka – cmentarz wojenny nr 383 żołnierzy z I wojny światowej.

Oznaczenia na planszy K2 (w granicach projektu planu):

- historyczny układ drożny,
- zespoły rezydencjonalno-parkowe (rejestr zabytków),

- miejsca pamięci narodowej,
- strefa ochrony i kształtowania krajobrazu (cały obszar),
- obszary ochrony krajobrazu warownego – B,
- strefa ochrony wartości kulturowych – integracji,
- strefa nadzoru archeologicznego.

Oznaczenia na planszy K2 (w sąsiedztwie granic projektu planu):

- fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków (granica północna),
- obszary ochrony krajobrazu warownego – A (granica północna),
- ciągi i osie widokowe (granica północno-wschodnia, wzdłuż drogi),
- układ dróg Twierdzy Kraków (granica północno-wschodnia, wzdłuż drogi).

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (plansza K3) zmiana Studium wskazuje:

- parki rzeczne,
- parki miejskie i ogrody zabytkowe,
- obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej),
- siedliska chronione,
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451,
- lasy,
- strefę kształtowania systemu przyrodniczego,
- korytarze ekologiczne,
- obszary wymiany powietrza,
- Uzdrowisko Swoszowice,
- teren i obszar górniczy Swoszowice,
- osuwiska: nieaktywne, okresowo – aktywne i aktywne,
- osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK,
- tereny o spadkach powyżej 12%,
- niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wilga) – fragmentarycznie,
- niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wilga) – fragmentarycznie,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Oznaczenia na planszy K3 (w granicach projektu planu):

- strefa kształtowania systemu przyrodniczego (cały obszar),
- udokumentowane GZWP,
- strefa ochrony uzdrowskiej – Swoszowice B,
- strefa ochrony uzdrowskiej – Swoszowice C,
- tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych,
- obszary wymiany powietrza,
- parki rzeczne,
- korytarze ekologiczne,
- tereny o spadkach powyżej 12 %,
- osuwiska – ograniczenia zabudowy uchwałą RMK,
- granica osuwiska: pewna; przypuszczalna,
- stopień aktywności osuwiska: nieaktywne; okresowo – aktywne; aktywne,
- lasy,
- siedliska chronione,
- obszary o najwyższym walorze przyrodniczym,
- obszary o wysokim walorze przyrodniczym,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $Q_{0,1\%}$,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $Q_{1\%}$,

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Oznaczenia na planszy K3 (w sąsiedztwie granic projektu planu):

- projektowany obszar ochronny GZWP 451 (styk północno-wschodni).

W zakresie **komunikacji (plansza K4)** zmiana Studium wskazuje:

- drogi klasy zbiorczej – KDZ w ciągu ulic: Myślenickiej, Mirosława Krzyżańskiego oraz Jerzego Kuryłowicza (północno-wschodnia granica planu);
- drogi układu podstawowego;
- transport zbiorowy – linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- trasy rowerowe główne w ciągu ulic: Lwa Landaua, Antoniego Kenara, Matematyków Krakowskich.

W zakresie **infrastruktury (plansza K5)** zmiana Studium wskazuje:

- obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- planowaną rozbudowę systemów: elektroenergetycznego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego;
- lokalizację planowanej pompowni ścieków (południowo-wschodnia część planu);
- planowaną przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia w rejonie ulicy Józefa i Floriana Sawiczewskich;
- jednostkę poza granicami zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego oraz w przeważającej części poza systemem kanalizacyjnym;
- jednostkę zlokalizowaną w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;
- zakaz wykonywania wykopów oraz otworów w celu pozyskania ciepła ziemi (energii geotermalnej) w granicach terenu górniczego „Swoszowice” związanego z eksploatacją wód leczniczych – zachodnia część jednostki;
- dopuszczoną lokalizację cmentarzy;

ograniczenia wynikające z:

- przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
- lokalizacji istniejącego cmentarza we Wróblowicach.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice II” w całości znajduje się w granicach obowiązujących planów miejscowych:

- „Wróblowice” uchwalony Uchwałą NR CVIII/1483/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. – cały obszar:

1MN(C) do 4MN(C) - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w strefie cmentarza wyznaczonej w odległości 50 m od terenu cmentarza.

1MN(D) – teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej wpisany do rejestru zabytków – zespół dworsko – parkowy Wróblowice.

W terenie, należy utrzymać obecne parametry przestrzenne dotyczące powierzchni terenu biologicznie czynnej oraz wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej, z tolerancją do 5%.

1Up do 3Up – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych.

- 1) Powierzchnia terenu biologicznie czynna, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić nie mniej niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1Up,
 - b) wg stanu istniejącego w terenach oznaczonych symbolami 2Up i 3Up, z tolerancją do 5%,
- 2) Wysokość projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu kalenicy lub najwyżej położonego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większa 12 m,

1U do 8U - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych.

- 1) Powierzchnia terenu biologicznie czynna, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić nie mniej niż:
 - a) 55 % powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1U,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 8U,
 - c) 30 % powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 2U i 3U,
 - d) wg stanu istniejącego, z tolerancją do 5%, w terenach oznaczonych symbolami 4 U do 7 U,
- 2) Wysokość projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu kalenicy lub najwyżej położonego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większa niż:
 - a) 12 m w terenach oznaczonych symbolami 1U do 3U oraz 5U do 8U,
 - b) 7 m w terenie oznaczonym symbolem 4U, w przypadku lokalizacji budynku z dachem płaskim, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia lub do poziomu najwyżej wyniesionej krawędzi ściany zewnętrznej gzymsu lub attyki,
- 3) Zakazuje się lokalizacji budynków, w których wymiar długości lub szerokości rzutu byłby większy niż 40 m.

1US i 2US – tereny sportu i rekreacji.

- 1) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej, rozumiany zgodnie z §3 pkt 9, nie może przekroczyć wartości 0,10,
- 2) Powierzchnia terenu biologicznie czynna, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
- 3) Wysokość projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia lub do najwyżej wyniesionej krawędzi ściany zewnętrznej gzymsu lub attyki, nie może być większa niż 9 m, przy czym maksymalne wyniesienie poziomu parteru ponad poziom najniżej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć wysokości 0,5 m.,

1P – teren obiektów produkcyjnych, z zastrzeżeniem ust.2.

- 1) Powierzchnia terenu biologicznie czynna, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- 2) Wysokość projektowanych budynków, mierzona zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, nie może być większa niż:
 - a) 12 m w przypadku budynków z tradycyjną formą dachu,
 - b) 7 m w przypadku budynków z dachem płaskim, z dopuszczeniem urządzeń o większej wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi,

1 ZP do 9 ZP – tereny publicznej zieleni urządzonej.

W terenie oznaczonym symbolem 1ZP dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń z zakresu sportu, przy zachowaniu powierzchni terenu biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 55% powierzchni wyznaczonego terenu.

1ZP/US – teren publicznej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.

- 1) W sposobie zagospodarowania terenu lub działek na terenie, o którym mowa w ust. 1, należy zachować powierzchnię biologicznie czynną stanowiącą nie mniej niż 75% powierzchni nieruchomości gruntowej objętej projektem zagospodarowania działki lub terenu.
- 2) Wysokość projektowanych budynków, mierzona zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, nie może być większa niż:
 - a) 9 m w przypadku budynków z tradycyjną formą dachu,
 - b) 6 m w przypadku budynków z dachem płaskim.

1ZC – teren cmentarza.

1R do 6R – tereny rolnicze.

W terenach zakazuje się lokalizacji zabudowy.

1 R/RM – teren rolniczy wraz z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych.

1 R(Z) do 11 R(Z) – tereny rolnicze, w szczególności w postaci zieleni stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałych użytków zielonych – wyodrębnione w strukturze gruntów rolnych tereny o małej przydatności dla rolnictwa, lecz pełniące ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową jako obudowa biologiczna cieków wodnych i źródeł oraz szata roślinna stromych zboczy, skarp i jarów.

W terenach określonych wg ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy.

1 ZL do 6 ZL – tereny lasu.

W terenach zakazuje się lokalizacji zabudowy.

1WS do 4WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Wilga i potok Cyrkówka w granicach górnej krawędzi skarpy brzegowej.

1 G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

KDZ, KDL, KDD, KDX, KX i KS – tereny dróg publicznych oraz innych wydzielonych ciągów i urządzeń komunikacji publicznej,

W terenie parkingu oznaczonego symbolem 1KS, należy zachować minimum 20% powierzchni terenu biologicznie czynnej, rozumianej wg przepisów prawa budowlanego.

- „Swoszowice – Południe” uchwalony Uchwałą NR CXV/1556/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. – fragment o powierzchni ok. 965 m², obejmujący zabudowaną część działki 819/1 obr. 93 Podgórze oraz niezabudowane części działek nr 819/2 i 819/3 obr. 93 Podgórze:

5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej, rozumiany zgodnie z § 3 pkt 8, nie może przekroczyć wartości:
 - a) 0,25 na działkach o powierzchni 600 m² i większej niż 600 m² w terenach oznaczonych symbolami 4MN do 11MN oraz 1MN/RM i 2MN/RM,

- b) 0,30 na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m², które powstały w wyniku podziału dokonanego przed wejściem w życie niniejszej uchwały, w terenach oznaczonych symbolami 4 MN do 11 MN,
 - c) 0,35 dla zabudowy usługowej realizowanej na wydzielonych działkach, dopuszczonej jako przeznaczenie uzupełniające, w terenach oznaczonych symbolami 4 MN do 11 MN oraz 1MN/RM i 2MN/RM,
- 2) Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić nie mniej niż:
- a) 60% powierzchni działki budowlanej na działkach o powierzchni 600 m² i większej niż 600 m², w terenach oznaczonych symbolami 4 MN do 11 MN oraz 1MN/RM i 2MN/RM,
 - b) 55% powierzchni działki budowlanej na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m², które powstały w wyniku podziału dokonanego przed wejściem w życie niniejszej uchwały, w terenach oznaczonych symbolami 4 MN do 11 MN,
 - c) 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej realizowanej na wydzielonych działkach, dopuszczonej jako przeznaczenie uzupełniające, w terenach oznaczonych symbolami 4 MN do 11 MN oraz 1MN/RM i 2MN/RM,
- 3) Wysokość projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu kalenicy lub najwyższej położonego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większa niż:
- a) 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 12 m dla budynków użyteczności publicznej,
 - c) 6 m dla wydzielonych budynków gospodarczych i garaży,
- a mierzona do gzymsu lub okapu nie może być większa niż:
- 5,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 6,5 m dla budynków użyteczności publicznej,
 - 3,5 m dla wydzielonych budynków gospodarczych i garaży,
- przy czym, maksymalne wyniesienie poziomu parteru ponad poziom najniżej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć wysokości 1,5 m,

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 92 – 94 i 110 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2020. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków. Wykorzystano również dane z prognozy skutków finansowych dla mpzp obszaru „Wróblowice”.

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 „Wróblowice II”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m ²]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.8	1 470	100	735	30	22 050
MN.7	1 276	100	638	30	19 140
MN.8	1 624	100	812	30	24 360
MN.14	1 394	100	697	30	20 910
MN.16	2 681	100	1 341	30	40 215
MN.17	1 432	100	716	30	21 480
MN.18	604	100	302	30	9 060
MN.22	2 648	100	1 324	30	39 720
MN.23	4 892	100	2 446	30	73 380
MN.25	5 021	100	2 511	30	75 315
MN.27	3 749	100	1 875	30	56 235
Razem:	26 791		13 396		401 865

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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 – 0,95 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), 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 – 3,15 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,50 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,81 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,90 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.) – 11,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) 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 2019 r. poz. 409 i 730) – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,05 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,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

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 „Wróblowice II”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.6	1 432	0,60	0,7	601	23,90	14 374
U.7	690	0,60	0,7	290	23,90	6 926
U.8	1 470	0,60	0,7	617	23,90	14 756
U.13	793	0,20	0,7	111	23,90	2 653
U.14	2 708	0,40	0,7	758	23,90	18 122
U.17	6 814	0,70	0,7	3 339	23,90	79 799
MN/U.1	791	0,60	0,7	33	23,90	794
				299	0,81	242
MN.1	10 168	0,60	0,7	4 271	0,81	3 459
MN.2	12 972	0,60	0,7	5 448	0,81	4 413
MN.3	14 536	0,60	0,7	6 105	0,81	4 945
MN.4	24 464	0,60	0,7	10 275	0,81	8 323
MN.5	24 258	0,60	0,7	10 188	0,81	8 253
MN.6	18 165	0,60	0,7	7 629	0,81	6 180
MN.7	29 306	0,60	0,7	12 309	0,81	9 970
MN.8	22 613	0,60	0,7	9 497	0,81	7 693
MN.9	23 797	0,60	0,7	9 995	0,81	8 096
MN.10	54 699	0,60	0,7	22 974	0,81	18 609
MN.11	31 090	0,60	0,7	13 058	0,81	10 577
MN.12	5 350	0,60	0,7	2 247	0,81	1 820
MN.13	9 530	0,60	0,7	4 003	0,81	3 242
MN.14	2 469	0,60	0,7	1 037	0,81	840
MN.15	2 669	0,60	0,7	1 121	0,81	908
MN.16	11 292	0,60	0,7	4 743	0,81	3 842
MN.17	27 138	0,60	0,7	11 398	0,81	9 232
MN.18	3 329	0,60	0,7	1 398	0,81	1 133
MN.20	1 431	0,60	0,7	601	0,81	487
MN.21	663	0,60	0,7	278	0,81	226
MN.22	26 693	0,60	0,7	11 211	0,81	9 081
MN.23	6 790	0,60	0,7	2 852	0,81	2 310
MN.24	12 719	0,60	0,7	5 342	0,81	4 327
MN.25	37 935	0,60	0,7	15 933	0,81	12 905
MN.26	16 152	0,60	0,7	6 784	0,81	5 495
MN.27	27 714	0,60	0,7	11 640	0,81	9 428
MN.28	20 844	0,60	0,7	8 754	0,81	7 091
MN.29	473	0,60	0,7	199	0,81	161
MN.30	25 130	0,60	0,7	10 555	0,81	8 549
MN.31	8 227	0,60	0,7	3 455	0,81	2 799
MN.37	690	0,60	0,7	290	0,81	235

MN.39	7 172	0,60	0,7	3 012	0,81	2 440
MN.40	869	0,60	0,7	365	0,81	296
Razem:	536 045			225 015		315 029

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. 447 tys. zł.

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

Przeznaczenia	Powierzchnia [m2]	Cena [zł/m2]	Wartość [zł]
MN.2	1 264	200	252 800
MN.12	345	200	69 000
MN.22	160	200	32 000
MN.30	87	200	17 400
U.3	378	200	75 600
Razem:	2 234		446 800

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 Wróblowice II mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Wróblowice II” 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 7,26 ha pod drogi publiczne i 15,35 ha pod zielen publiczną. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 25,8 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	845	200	169 000
KDZ.2	400	200	80 000
KDZ.3	121	200	24 200
KDZ.4	980	200	196 000
KDZ.5	555	200	111 000
KDL.1	571	200	114 200
KDL.2	8 181	200	1 636 200
KDL.3	4 078	200	815 600
KDD.1	1 458	200	291 600
KDD.2	3 364	200	672 800
KDD.3	3 272	200	654 400
KDD.4	1 653	200	330 600
KDD.5	5 338	200	1 067 600
KDD.6	8 547	200	1 709 400
KDD.7	5 935	200	1 187 000
KDD.8	168	200	33 600
KDD.9	3 091	200	618 200
KDD.10	2 796	200	559 200
KDD.11	7 879	200	1 575 800
KDD.12	3 025	200	605 000
KDD.13	7 021	200	1 404 200
KDD.14	2 907	200	581 400
KDX.1	384	200	76 800
Razem:	72 569		14 513 800

Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod tereny zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	5081	70	355670
ZP.2	117 077	70	8195390
ZP.4	15 928	100	1592800
ZP.5	215	100	21500
ZP.6	578	100	57800
ZP.7	916	100	91600
ZP.8	632	100	63200
ZP.9	13 073	100	1307300
Razem:	153 500		11 329 590

Suma:	25 843 390
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Wróblowice II” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – IV kwartał 2015 r.

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

Drogi

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-111	1500	299	448 500
2	KDD.1	2112-311	900	263	236 700
3	KDD.2		2750		723 250
4	KDD.3		3340		878 420
5	KDD.4		1850		486 550
6	KDD.5		3350		881 050
7	KDD.6		4550		1 196 650
8	KDD.7		2900		762 700
9	KDD.8		140		36 820
10	KDD.9		1750		460 250
11	KDD.10		1400		368 200
12	KDD.11		3850		1 012 550
13	KDD.12		2050		539 150
14	KDD.13		3500		920 500
15	KDD.14		1500		394 500
					9 345 790

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.4	2112-531	3600	185	666 000
2	KDL.1		140		25 900
3	KDL.2		5080		939 800
4	KDL.3		2360		436 600
5	KDD.1		360		66 600
6	KDD.2		1100		203 500
7	KDD.3		1320		244 200
8	KDD.4		740		136 900
9	KDD.5		1340		247 900
10	KDD.6		1820		336 700
11	KDD.7		1160		214 600
12	KDD.8		90		16 650
13	KDD.9		700		129 500

14	KDD.10		560		103 600
15	KDD.11		1540		284 900
16	KDD.12		820		151 700
17	KDD.13		1400		259 000
18	KDD.14		600		111 000
					4 575 050

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.4	7127	900	182	163 800
2	KDZ.5		100		18 200
3	KDD.2		550		100 100
4	KDD.3		660		120 120
5	KDD.7		580		105 560
6	KDD.9		350		63 700
					571 480

Kanalizacja deszczowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.4	2112-815	1 200	1188	1 425 600
2	KDL.1		100		118 800
3	KDL.2		1 400		1 663 200
4	KDL.3		700		831 600
					4 039 200

Przystanki autobusowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.4	1274-601	6	17 540	105 240
2	KDZ.5		1		17 540
3	KDL.1		1		17 540
4	KDL.2		6		105 240
					245 560

suma	18 777 080
-------------	-------------------

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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wróblowice II”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	4 307 232					-4 307 232
2	4 307 232				223 400	-4 083 832
3	4 307 232	3 755 416	133 955		223 400	-7 705 293
4	4 307 232	3 755 416	133 955			-7 928 693
5	4 307 232	3 755 416	133 955	63 006		-7 865 687
6	4 307 232	3 755 416		94 509		-7 968 139
7		3 755 416		157 515		-3 597 901
8				315 029		315 029
9				315 029		315 029
10				315 029		315 029
	25 843 390	18 777 080	401 865	1 260 116	446 800	-42 511 689

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 42,5 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem oraz terenów zieleni.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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