

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Obozowa - Skośna**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2022 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo
Łukasz Kusak
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Monika Fościak–
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 nieobowiązujących miejscowych planów	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	15
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	16
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	17
4. Podatek od nieruchomości	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	20
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.	21
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	22
IV. PODSUMOWANIE	25
1. Konkluzje	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy	25

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Obozowa - Skośna”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Obozowa - Skośna”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”	18
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”	19
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”	23
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Obozowa - Skośna”	25

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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 716 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 2020 r. poz. 2028 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 2021 r. poz. 1672 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 555)
10. **Uchwała nr LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 5768)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Obozowa - Skośna” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Obozowa - Skośna” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, III kwartał 2020 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

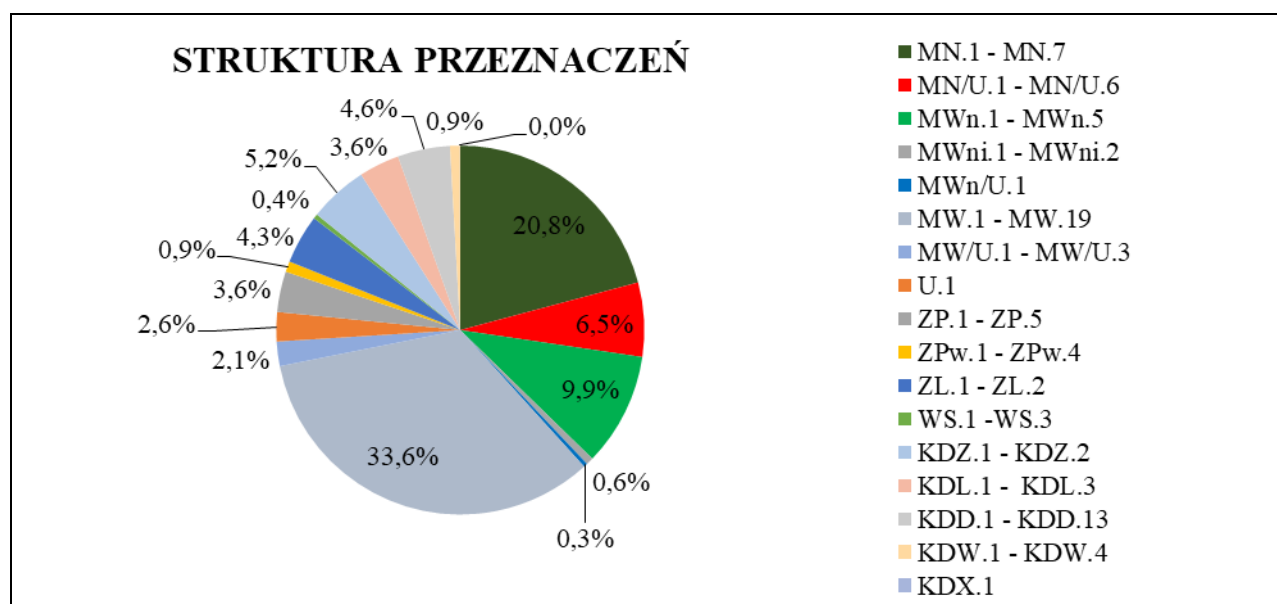
Obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo - zachodniej części Krakowa, po południowej stronie Wisły, na terenie Dzielnicy VIII Dębniki oraz w niewielkim, południowo – wschodnim fragmencie, na terenie Dzielnicy IX Łagiewniki – Borek Fałęcki.

Granice obszaru obejmują swym zasięgiem fragmenty trzech obrębów wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Podgórze. Obejmuje teren o powierzchni 54,6 ha i jest położony w odległości ok. 6 km od centrum miasta.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Obozowa - Skośna”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.7	11,37	20,84
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.6	3,54	6,49
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	MWn.1 - MWn.5	5,42	9,94
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności - istniejącej	MWni.1 - MWni.2	0,35	0,64
Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	MWn/U.1	0,19	0,35
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.19	18,33	33,60
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	MW/U.1 - MW/U.3	1,17	2,14
Teren zabudowy usługowej	U.1	1,40	2,57
Tereny zieleni urządzonej - publicznie dostępne parki	ZP.1 - ZP.5	1,94	3,56
Teren zieleni urządzonej - otulina biologiczna potoku Młynnego Kobierzyńskiego	ZPw.1 - ZPw.4	0,51	0,93
Tereny lasów	ZL.1 - ZL.2	2,35	4,31
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.3	0,22	0,40
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	2,82	5,17
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	1,94	3,56
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.13	2,51	4,60
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.4	0,48	0,88
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,01	0,02
		54,55	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Obozowa - Skośna”



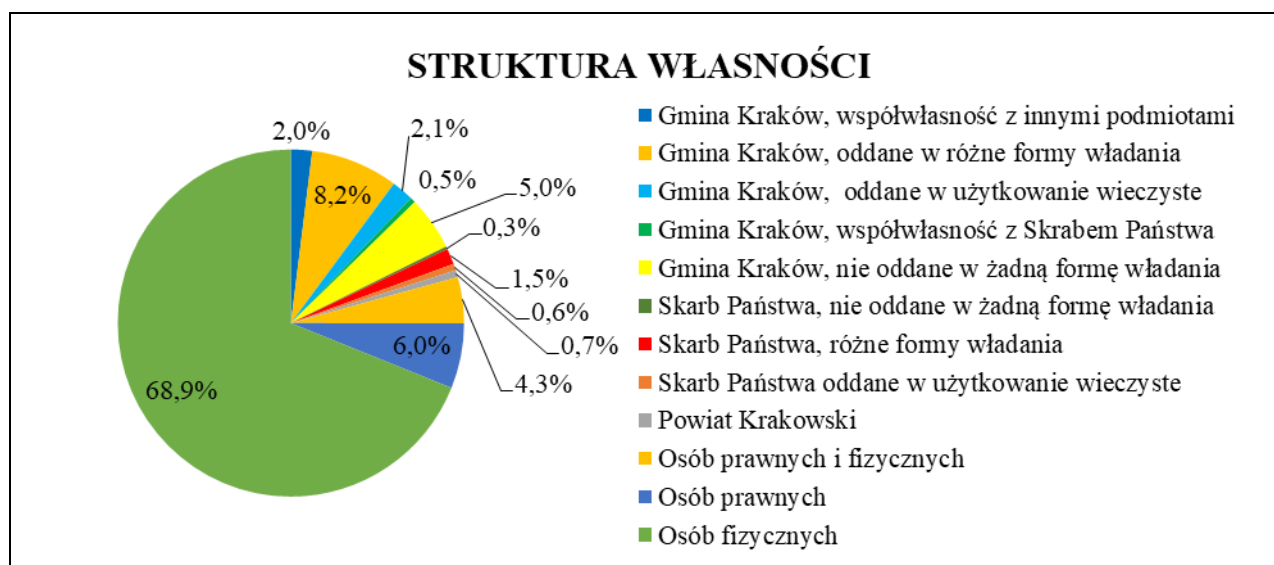
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,08	1,98
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	4,46	8,17
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	1,12	2,05
Gmina Kraków, współwłasność z Skarbem Państwa	0,27	0,49
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	2,74	5,02
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,14	0,26
Skarb Państwa, różne formy władania	0,81	1,48
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	0,33	0,60
Powiat Krakowski	0,36	0,66
Osób prawnych i fizycznych	2,35	4,31
Osób prawnych	3,30	6,05
Osób fizycznych	37,60	68,91
Suma	54,56	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”



Największą powierzchniowo grupę własność stanowią działki osób fizycznych, obejmują one działki o łącznej powierzchni 37,60 ha co stanowi 69% powierzchni obszaru.

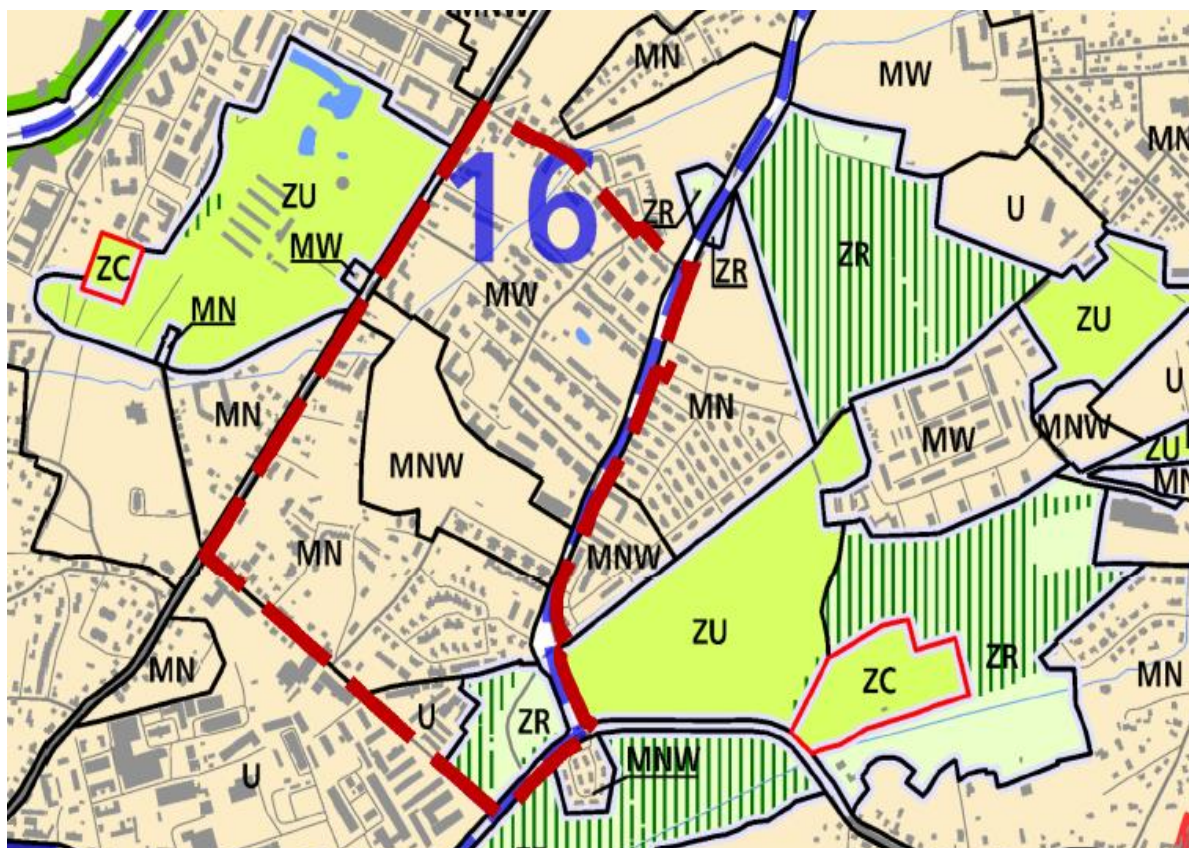
Drugą największą grupę własności stanowią działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania, ich powierzchnia to 4,46 ha co stanowi 8,1%.

Działki Gminy Kraków nie oddane w żadne formy władania stanowią 5% powierzchni obszaru (2,7 ha)

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obozowa - Skośna” znajduje się w **strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 16 Ruczaj – Kobierzyn** (przeważająca część), natomiast fragment (południowo – wschodni narożnik) zlokalizowany jest na terenie jednostki nr **34 Borek Fałęcki**.



Plansza K1- Struktura przestrzenna

Projekt mpzp obszaru „Obozowa - Skośna” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

Funkcja dopuszczalna – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni 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.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

U – Tereny usług

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

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

Funkcja dopuszczalna – zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których 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 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla obszaru obejmującego analizowany obszar, w podziale na strukturalne jednostki urbanistyczne:

Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 16 Ruczaj - Kobierzyn

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

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe – do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności,
- Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień,
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i Skośnej do przekształceń,
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej,
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną,
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską, ul. Zawiałą i ul. 8 Pułku Ułanów.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych,
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m,
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m,

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, po wschodniej stronie ul. Pułku Ułanów do 36m, a po wschodniej stronie ul. Pszczelnej do 16m,
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m.

Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 34 Borek Fałęcki

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

- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Zakopiańską, ul. Zawiałą oraz szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

W zakresie elementów **środowiska kulturowego**:

- Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym drogi Twierdzy Kraków – do zachowania
- Miejsce Pamięci Narodowej: Teren pomiędzy ulicami Zawiałą, Skośną i Żywiecką – miejsce byłego niemieckiego nazistowskiego obozu jenieckiego – Stalag 369, lata 1942 – 1944,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu: przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego**:

- Obszar o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej)
- Siedliska chronione
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego
- Fragmentaryczna strefa lasów

W zakresie rozwoju **układu komunikacyjnego**:

- Trasy i przystanki metra,
- Trasy rowerowe – główne i łącznikowe,
- Drogi zbiorcze KDZ.

Wytyczne do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan dla obszaru „Obozowa – Skośna” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

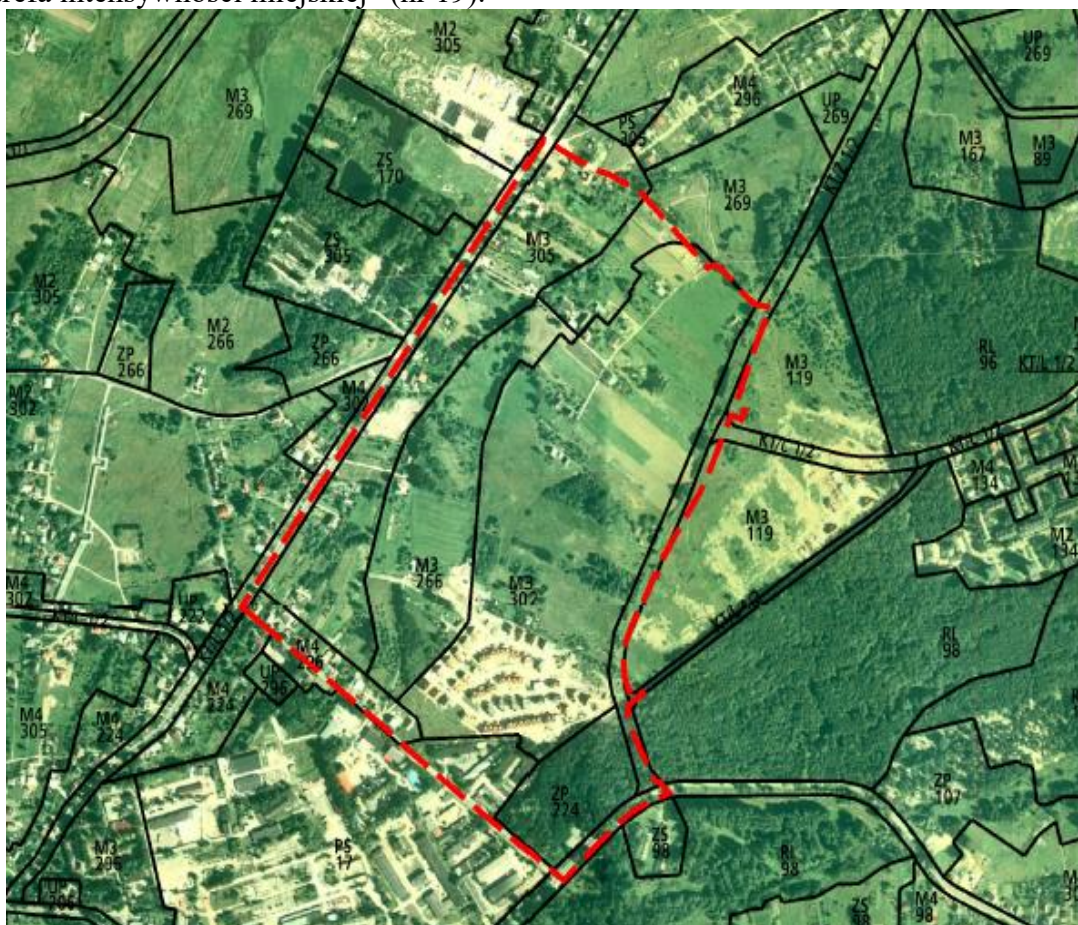
W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także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

M3	119 266 269 302 305	„Obszar Mieszkaniowy – M3”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziomem terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziałka geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje wielkość działek do 400 m ² .
M4	296	„Obszar Mieszkaniowy – M4”	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 ² i nie większa niż 1000 m ² .
ZP	224	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. zieleń parkową, 2. zieleń izolacyjną, 3. skwery i zieleńce, 4. ogrody botaniczne i zoologiczne, 5. zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, 6. cmentarze.
PS	17	„Obszar Produkcji i zaplecza Technicznego”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), 2. zakłady eksploatacji powierzchniowej, 3. bazy i zaplecza technicznego budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, 4. urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), 5. inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, 6. inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.
KT		„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. tereny kolejowe, 2. tereny wydzielonej komunikacji szynowej, 3. autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, 4. ulice pieszo –jezdne, 5. ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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

- „Strefę zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4)
- „Strefę ochrony wartości kulturowych” (nr 7)
- „Strefę ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9)
- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefę kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefę restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14),
- „Strefę ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15)
- „Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),

- „Strefę ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefę intensywności wielkomiejskiej” (nr 18)
- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19).



Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

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 33, 34, 35, 42, 43, 44, 68 i 69 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2016 - 2022. 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 prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała nr LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,03 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,17zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,38 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 2021 poz. 485), 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 – 3,40 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,54 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych

lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,74 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.) – 12,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 12,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,72 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 2021 r. poz. 75 i 952) – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,68 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,
- 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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/U.1	1 695	1,2	0,7	1 139	0,95	1 082
				285	25,74	7 330
MN/U.3	2 508	1,2	0,7	1 685	0,95	1 601
				421	25,74	10 845
MN/U.4	723	1,2	0,7	486	0,95	462
				121	25,74	3 126
MN/U.5	2 330	1,2	0,7	1 566	0,95	1 487

				391	25,74	10 076
MN/U.6	2 058	1,2	0,7	1 383	0,95	1 314
				346	25,74	8 899
MW/U.1	663	1,5	0,7	557	0,95	529
				139	25,74	3 584
MWn/U.1	1 883	1,6	0,7	1 687	0,95	1 603
				422	25,74	10 857
MN.2	2 172	0,9	0,7	1 368	0,95	1 300
MN.3	5 060	0,9	0,7	3 188	0,95	3 028
MN.6	1 184	0,9	0,7	746	0,95	709
MN.7	24 766	0,9	0,7	15 603	0,95	14 822
MW.1	11 316	1,5	0,7	11 882	0,95	11 288
MW.3	4 222	1,5	0,7	4 433	0,95	4 211
MW.7	7 846	1,5	0,7	8 238	0,95	7 826
MW.9	1 622	1,5	0,7	1 703	0,95	1 618
MW.11	9 731	1,8	0,7	12 261	0,95	11 648
MW.15	1 229	1,5	0,7	1 290	0,95	1 226
MW.17	2 101	1,8	0,7	2 647	0,95	2 515
MW.18	2 318	1,5	0,7	2 434	0,95	2 312
MWn.1	17 673	0,9	0,7	11 134	0,95	10 577
MWn.2	10 000	1,2	0,7	8 400	0,95	7 980
MWn.3	8 225	1,2	0,7	6 909	0,95	6 564
MWn.4	8 363	1,2	0,7	7 025	0,95	6 674
Razem	129 688			109 890		157 094

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.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.4	30	400	12 000
MW.13	29	400	11 600
MW.14	514	400	205 600

MW.16	111	400	44 400
MW.17	153	400	61 200
MN.5	31	400	12 400
MN.7	23	400	9 200
MN/U.5	36	400	14 400
U.1	12	400	4 800
Razem:	939		375 600

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 376 tys. zł.

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 „Obozowa – Skośna

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Obozowa - Skośna” 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 przysyłanych programach.

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,16 ha pod drogi publiczne oraz 0,89 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 11 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	2 488	425	1057400
KDL.1	1 275	425	541875
KDL.2	1 558	425	662150
KDL.3	6 180	425	2626500
KDD.1	2 079	425	883575
KDD.2	1 950	425	828750
KDD.3	1 218	425	517650
KDD.5	887	425	376975
KDD.6	651	425	276675
KDD.7	2 710	425	1151750
KDD.8	17	425	7225
KDD.9	99	425	42075
KDD.10	119	425	50575
KDD.11	286	425	121550
KDD.12	9	425	3825
KDD.13	73	425	31025
Razem:	21 599		9 179 575

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	1 038	225	233550
ZP.2	7 273	225	1636425
ZP.5	549	225	123525
Razem:	8 860		1 993 500

Suma:	11 173 075
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Obozowa - Skośna” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – III kwartał 2020 r.

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

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-311	2 880	291	838 080
2	KDD.2		600		174 600
3	KDD.3		1 740		506 340
4	KDD.5		500		145 500
5	KDD.6		550		160 050
6	KDD.7		600		174 600
7	KDD.11		500		145 500
					2 144 670

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-531	100	209	20 900
2	KDL.3		1 920		401 280
3	KDD.1		260		54 340
4	KDD.2		420		87 780
5	KDD.3		580		121 220
6	KDD.5		180		37 620
7	KDD.6		440		91 960
8	KDD.7		720		150 480
9	KDD.11		160		33 440
					999 020

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-826	480	189	90 939
2	KDD.2		100		18 946
3	KDD.3		300		56 837
4	KDD.4		220		41 681
5	KDD.5		80		15 157
6	KDD.6		100		18 946
7	KDD.7		360		68 205
8	KDD.11		80		15 157
					325 866

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-815	580	1 342	778 360
2	KDD.2		100		134 200
3	KDD.3		300		402 600
4	KDD.5		80		107 360
5	KDD.7		360		483 120
6	KDD.11		100		134 200
					2 039 840

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	2112-912	12	2 872	34 464
2	KDD.6		11		31 592
3	KDL.3	2141-131	7	35 884	251 188
					317 244

Ronda

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-711	1	893 158	893 158
2	KDL.1		2		1 786 316
					2 679 474

suma	8 506 114
-------------	------------------

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 „Obozowa - Skośna”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 862 179					-1 862 179
2	1 862 179				187 800	-1 674 379
3	1 862 179	1 701 223			187 800	-3 375 602
4	1 862 179	1 701 223				-3 563 402
5	1 862 179	1 701 223		31 419		-3 531 983
6	1 862 179	1 701 223		47 128		-3 516 274
7		1 701 223		78 547		-1 622 676
8				157 094		157 094
9				157 094		157 094
10				157 094		157 094
	11 173 075	8 506 114	0	628 375	375 600	-18 675 214

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 18,7 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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