

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
Wydział Planowania Przestrzennego  
Pracownia Branżowa

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
uchwalenia planu miejscowego  
obszaru „**Rejon ulicy Koszykarskiej**”



Kraków, październik 2018 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczko

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Jadwiga Reczek-Płudowska  
Pracownia Urbanistyczna nr 1

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .	15
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	17
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>18</b>
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.....	20
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	23
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ</b>	
<b>TECHNICZNĄ.....</b>	<b>24</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	25
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>27</b>
1. Konkluzje .....	27
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	27

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	8
Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	10
Tabela 3. Wartość odszkodowań w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	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 „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	21
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	25
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	25
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	26
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” .....	27

# 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 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 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium,
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska”**  
Uchwała Nr CXIV/1540/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r.
5. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dla „Trasy Nowopłaszowskiej”**  
Uchwała Nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r.
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, IV kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

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

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

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

### **4. Informacje dotyczące projektu planu**

Obszar opracowania położony jest w południowo - wschodniej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 104,4 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy XIII Podgórze, na terenie obrębów 16, 17, 18 i 19 jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Granice obszaru określa:

- od północy – ul. Nowohucka,
- od wschodu – rzeka Wisła,
- od południa – ul. Myśliwska,
- od zachodu – ul. Saska.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” będzie łączył funkcję ochronną (tereny zieleni) z porządkującą (istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) i inwestycyjną (niezabudowane tereny inwestycyjne oraz przeznaczone do przekształceń). Głównymi celami planu są zatem:

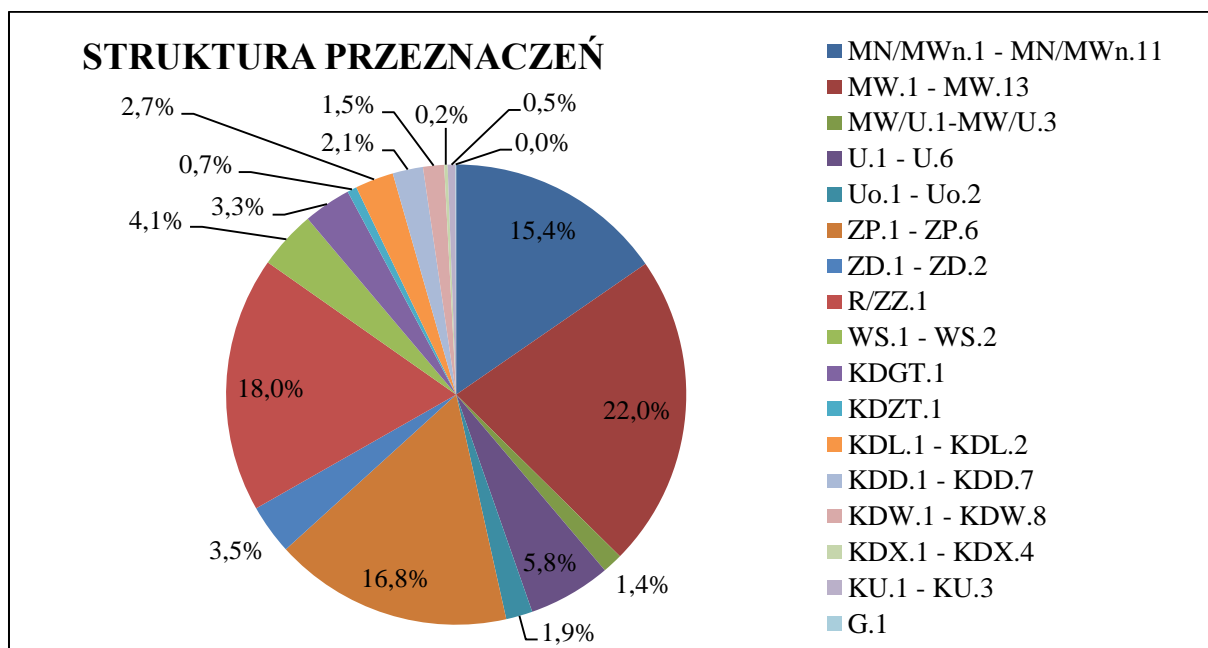
- zabezpieczenie przed presją inwestycyjną terenów stanowiących istotny element zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
- ochrona terenów zieleni urządzonej – park „Ogród Płazów”,
- utrzymanie istniejących Rodzinnych Ogrodów Działkowych o uregulowanym stanie prawnym,
- wyznaczenie nowych standardów przestrzennych i wskaźników zabudowy dla terenów inwestycyjnych.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1 - MN/MWn.11	16,06	15,4
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.13	22,98	22,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1-MW/U.3	1,49	1,4
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.6	6,07	5,8
Tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, żłobki, przedszkola	Uo.1 - Uo.2	1,95	1,9
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.6	17,50	16,8
Tereny ogrodów działkowych	ZD.1 - ZD.2	3,66	3,5
Teren rolniczy w obszarze zagrożonym powodzią	R/ZZ.1	18,76	18,0
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.2	4,28	4,1
Teren drogi publicznej klasy głównej z torowiskiem tramwajowym	KDGT.1	3,49	3,3
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1	0,70	0,7
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	2,82	2,7
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.7	2,23	2,1
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.8	1,54	1,5
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.4	0,25	0,2
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.3	0,57	0,5
Teren infrastruktury technicznej	G.1	0,05	0,0
		<b>104,4</b>	<b>100,0</b>



**Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej”**



## 5. Struktura własności

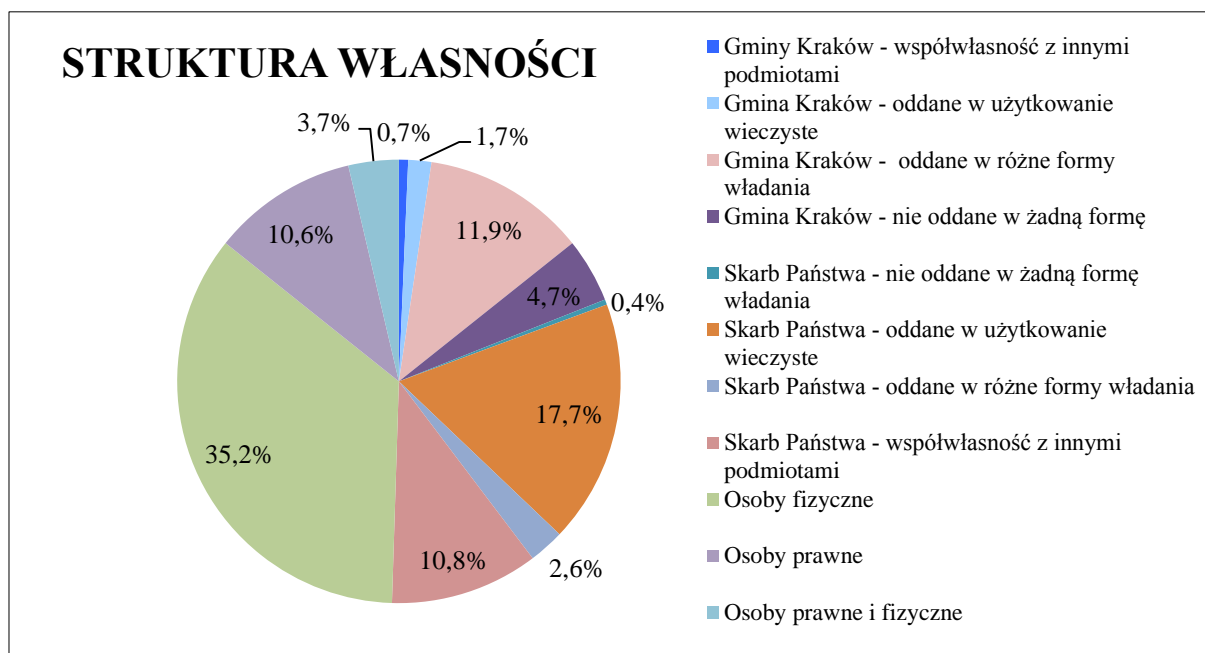
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,70	0,67
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	1,76	1,69
Gmina Kraków - oddane w różne formy władania	12,46	11,93
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę	4,90	4,69
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,40	0,38
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	18,52	17,74
Skarb Państwa - oddane w różne formy władania	2,70	2,59
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	11,28	10,80
Osoby fizyczne	36,77	35,22
Osoby prawne	11,08	10,61
Osoby prawne i fizyczne	3,83	3,67
<b>Suma</b>	<b>104,4</b>	<b>100,0</b>

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

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej”**



Na obszarze sporządzanego planu dominują grunty własności osób fizycznych i prawnych – ok. 50%. Działki Gminy Kraków i Skarbu Państwa stanowią odpowiednio 19 % i 31%, z czego zdecydowana większość oddana jest w użytkowanie wieczyste i różne formy władania.

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 16 kwietnia 2003 r. 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 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Koszykarskiej” w ramach następujących strukturalnych jednostkach urbanistycznych:

- nr 30 – „Myśliwska – Bagry”,
- nr 60 – „Park Nadwiślański Wschód”.

Obszar sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 30 – Myśliwska - Bagry zawiera się w następujących kategoriach terenów:

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

#### **Standardy przestrzenne**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową lokalizowana wzdłuż istniejących ulic;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej min. 30%.

#### **Wskaźniki zabudowy**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%.

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

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

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

#### **Standardy przestrzenne**

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Nowohucka, Saska i Lipska min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej min. 20%.

#### **Wskaźniki zabudowy**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej do 25m, z obniżeniem w kierunku ul. ks. Wincentego Turka do 20m;
- Wysokość zabudowy usługowej do 20m;
- Udział zabudowy usługowej do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej do 100%.

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

### **Funkcja podstawowa** -

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

### **Standardy przestrzenne**

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ul. Koszykarskiej min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%.

### **Wskaźniki zabudowy**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ul. Koszykarskiej do 16m.

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

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeni 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.

### **Standardy przestrzenne**

- Powierzchnia biologicznie czynna min. 80%.

### **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.

### **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 20%.

Obszar sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 60 - Park Nadwiślański Wschód zawiera się w następujących kategoriach terenów:

#### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

**Funkcja dopuszczalna** - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### **Standardy przestrzenne**

- Powierzchnia biologicznie czynna min. 90%.

#### **W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**

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

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

#### **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.

#### **Kierunki ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego**

W jednostkach nr 30 – Myśliwska – Bagry oraz nr 60 – Park Nadwiślański Wschód występują odcinki historycznych traktów drożnych (ul. Nowohucka i Koszykarska).

A ponadto - strefy ochrony konserwatorskiej:

- ochrony wartości kulturowych – integracji – w rejonie dawnego dworku przy ul. Koszykarskiej,
- ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość obszaru sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej”,
  - przez obszar jednostek przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy kopcami krakowskimi (Kopcem Krakusa i Kopcem Wandy).

Wskazania dla wybranych elementów:

- zachowanie walorów widokowych oraz ochrona dalekich powiązań widokowych;
- zachowanie walorów krajobrazu doliny rzecznej.

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy:

- 1) zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę;
- 2) racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału jaki zawierają, również użytkowego i materialnego;
- 3) integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.

### **Strefy ochrony konserwatorskiej**

Część obszaru sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” w rejonie dawnego dworku przy ul. Koszykarskiej znajduje się w Strefie ochrony wartości kulturowych – Integracji:

- obejmującej wartościowe zasoby kulturowe o znacznym stopniu degradacji technicznej, znajdujące się w zdeintegrowanej przestrzeni, gdzie głównymi działaniami jest ochrona zachowanych elementów, rehabilitacja formalna i funkcjonalna oraz integracja przestrzeni,
- wśród kierunków działań wymienić należy zahamowanie procesów destrukcji poprzez prace konserwatorskie, restauratorskie (w tym odtworzenia części obiektów) oraz roboty budowlane, wzbogacenie funkcjonalne (lub poszukiwanie funkcji, m.in. poprzez zmianę przeznaczenia i sposobu korzystania z zabytku), rekompozycja przestrzeni; ponadto działania wskazane dla kategorii Dominacji oraz Rewaloryzacji,
- występuje możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych oraz układów urbanistycznych, w sposób asymilujący i respektujący istniejące wartości urbanistyczne i architektoniczne.

Całość obszaru sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” znajduje się w Strefie ochrony i kształtowania krajobrazu:

Obejmuje ona obszary stanowiące bezpośrednie przedpole płaszczyzny ekspozycji oraz odbioru sylwety Miasta, a także atrakcyjne krajobrazowo rejony peryferyjne, z których występują wglądy na panoramę Miasta i dalekie widoki na zewnątrz Miasta, a których percepcja odbywa się z ważnych punktów i ciągów widokowych

W obszarze sporządzanego planu występują ciągi widokowe wzdłuż obwałowań Wisły i oś widokowa łącząca Kopiec Krakusa z Kopcem Wandy, oznaczone na planszy K2 Studium.

Punkty, ciągi i osie widokowe - jako miejsca o szczególnej ekspozycji sylwety Miasta, a także krajobrazu otwartego, o najwyższej atrakcyjności i znaczeniu dla jego tożsamości - wymagają bezwzględного zachowania i uwzględniania w działalności planistycznej, projektowej i realizacyjnej.

### **Kierunki ochrony i kształtowania środowiska i jego zasobów**

W obszarze sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **30 – Myśliwska – Bagry** Studium wskazuje:

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$  (rzeka Wisła);
- Parki rzeczne;
- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym;
- Siedliska chronione;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);

- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza.

W obszarze sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **60 - Park Nadwiślański Wschód** Studium wskazuje:

- Międzywale rzeki Wisły – obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$  (rzeka Wisła);
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej  $Q_{1\%}$  (rzeka Wisła);
- Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Park rzeczny;
- Korytarz ekologiczny;
- Strefa Kształtowania Systemu Przyrodniczego;
- Obszar wymiany powietrza;
- Fragmentarycznie orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

#### **System transportu – kierunki i zasady rozwoju**

1) Drogi - nie ma wskazań dla zmian sieci drogowej, układ podstawowy:

- ul. Nowohucka w klasie G,
- ul. Saska w klasie Z;

2) Transport zbiorowy:

- planowana linia (linia B) metra z przystankiem w rejonie ul. Nowohucka / ul. Stoczniovców (szczegółowa lokalizacja będzie mogła być ustalana po sporządzeniu studium wykonalności metra),
- linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

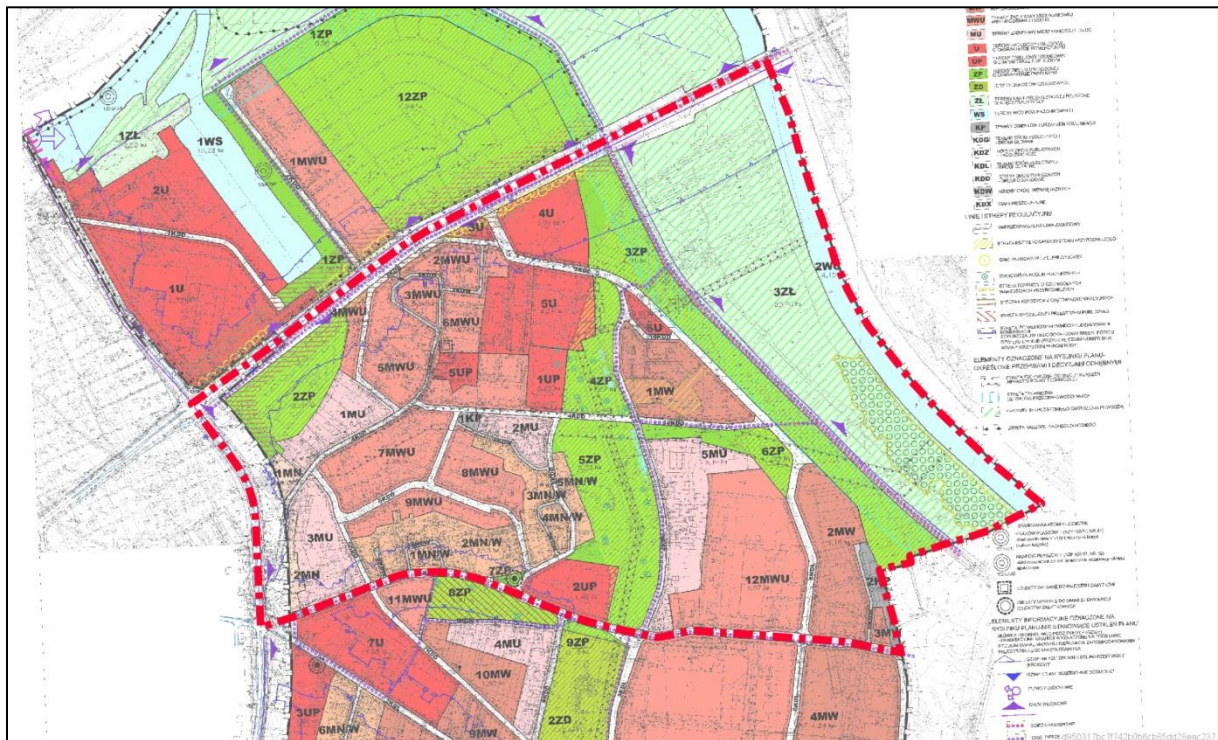
### ***7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego***

Większość obszaru sporządzanego mpzp obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” pokrywa się z północnym fragmentem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Myśliwska**”, przyjętego Uchwałą Nr CXIV/1540/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r.

Miejscowy plan „Myśliwska” wyznacza na przedmiotowym fragmencie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN i 2MN,
- tereny zabudowy mieszkaniowej – 1MN/W, 2MN/W, 3MN/W, 4MN/W i 5MN/W,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1MW, 2MW i 3MW,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 9MWU i 12MWU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług – 1MU, 2MU, 3MU i 5MU,
- tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym – 3U, 4U, 5U i 6U,
- tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym – 1UP, 2UP i 5UP,

- tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym – 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP i 7ZP,
- tereny łąk i zieleni łąkowej położone w międzywalu Wisły – 3ZŁ,
- tereny wód powierzchniowych – 2WS,
- tereny obiektów i urządzeń komunikacji – 1KP i 2KP,
- tereny dróg publicznych – drogi główne – 1KDG,
- tereny dróg publicznych – drogi lokalne – 1KDL, 4KDL i 5KDL,
- tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 13KDD i 14KDD,
- tereny dróg wewnętrznych – 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW.



Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska”

Zachodnia część sporządzanego mpzp obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” pokrywa się z fragmentem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla „Trasy Nowopłaszowskiej”, przyjętego Uchwałą Nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r.

Miejscowy plan dla „Trasy Nowopłaszowskiej” wyznacza na przedmiotowym fragmencie:

- tereny dróg publicznych – ulic klasy G (głównych) – 2KD(G),
- tereny dróg publicznych – ulic klasy Z (zbiorczych) – 2KD(Z),
- tereny dróg publicznych – ulic klasy L (lokalnych) – 5KD(L),
- tereny dróg publicznych – ulic klasy D (dojazdowych) – 5KD(D),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 4MN i 5MN,
- tereny zieleni parkowej – 4ZP.



## ***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 16, 17 i 18 Jednostka Ewidencyjna Podgórze. Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2017. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

**Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:*
  - 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
  - 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*
2. *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,

### 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.

**Tabela 3. Wartość odszkodowań w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Symbol przeznac. w planie obowiąz.	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Max wysok. [m]	Ilość kondyg.	Prognoz. obniżenie wartości [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość odszkodowania [zł]
MN/MWn.5	987	1,00	6MWU	40	36	11	700	690 900
MW.4	3 886	1,50	7MWU	40	36	11	600	2 331 600
MW.8	54 692	1,50	12MWU	40	36	11	600	32 815 200
MW.9	14 778	1,50	2MW	40	36	11	600	8 866 800
MW.11	10 035	2,00	1MW	40	36	11	450	4 515 750
MW.13	3 029	1,50	4MWU	40	36	11	700	2 120 300
MW/U.1	5 210	2,40	2MWU	40	36	11	400	2 084 000
			5MWU					
MW/U.2	4 385	2,00	6MWU	40	36	11	500	2 192 500
<b>Razem:</b>	<b>97 002</b>							<b>55 617 050</b>

### ***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 lub faktyczny istniejący sposób użytkowania nieruchomości.

Dokonując analiz w zakresie wpływów z tytułu tzw. opłaty planistycznej uwzględniono poniższą regulację, zawartą w art.87 ust.3a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością*

określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”

**Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu wartości nieruchomości.**

#### **4. Podatek od nieruchomości**

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

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

##### 1) od gruntów:

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

##### 2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

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

**Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN/MWn.1	10 119	1,00	0,7	5 667	0,77	4 363
			0,7	1 417	23,10	32 725
MN/MWn.2	14 369	1,00	0,7	8 047	0,77	6 196
			0,7	2 012	23,10	46 469
MN/MWn.3	5 259	1,00	0,7	2 945	0,77	2 268
			0,7	736	23,10	17 008
MN/MWn.5	1 086	1,00	0,7	608	0,77	468
			0,7	152	23,10	3 512
MN/MWn.6	2 636	1,00	0,7	1 476	0,77	1 137
			0,7	369	23,10	8 525
MN/MWn.9	5 880	1,00	0,7	3 293	0,77	2 535
			0,7	823	23,10	19 016
MN/MWn.10	4 343	1,00	0,7	2 432	0,77	1 873
			0,7	608	23,10	14 045
MN/MWn.11	4 572	1,50	0,7	4 321	0,77	3 327
			0,7	480	23,10	11 089
MW.4	3 073	1,50	0,7	2 904	0,77	2 236
			0,7	323	23,10	7 454
MW.9	15 210	1,50	0,7	14 373	0,77	11 068
			0,7	1 597	23,10	36 892
MW.11	21 058	2,00	0,7	26 533	0,77	20 430

			0,7	2 948	23,10	68 102
MW.13	3 472	1,50	0,7	3 281	0,77	2 526
			0,7	365	23,10	8 421
MW/U.1	7 773	2,40	0,7	6 529	0,77	5 028
			0,7	6 529	23,10	150 827
MW/U.2	4 348	2,00	0,7	4 870	0,77	3 750
			0,7	1 217	23,10	28 123
U.1	1 929	2,00	0,7	2 701	23,10	62 384
U.2	20 677	1,40	0,7	20 263	23,10	468 086
<b>Razem:</b>	<b>125 804</b>			<b>129 819</b>		<b>1 049 882</b>

Prognozuje się, że w zakresie opodatkowania Gmina Kraków może uzyskać ok. 1 mln zł.

### 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 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MW/U.1	2 212	700	1 548 400
MW.9	3 337	700	2 335 900
MN/MWn.1	1 295	300	388 500
MN/MWn.2	346	200	69 200
MN/MWn.3	3 051	300	915 300
MN/MWn.4	228	200	45 600
MN/MWn.5	354	200	70 800
MN/MWn.6	311	200	62 200
MN/MWn.7	1 161	400	464 400
MN/MWn.8	936	200	187 200
MN/MWn.9	134	200	26 800
<b>Razem:</b>	<b>13 365</b>		<b>6 114 300</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów położonych w terenach zabudowy mieszkaniowych i usługowych gruntów, Gmina Kraków może uzyskać ok. 6,1 mln 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 „Rejon ulicy Koszykarskiej” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” 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. Projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

### 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 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.



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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
KDGT.2	11 510	450	5 179 500
KDL.1	1 369	450	616 050
KDL.2	15 958	450	7 181 100
KDD.1	118	450	53 100
KDD.2	3 769	450	1 696 050
KDD.3	1 129	450	508 050
KDD.4	117	450	52 650
KDD.7	1 076	450	484 200
KDX.1	343	450	154 350
KDX.2	7	450	3 150
KDX.3	755	450	339 750
KDX.4	144	450	64 800
<b>Razem:</b>	<b>36 295</b>		<b>16 332 750</b>

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
ZP.1	2 266	250	566 500
ZP.2	20 350	250	5 087 500
<b>Razem:</b>	<b>22 616</b>		<b>5 654 000</b>

<b>Suma:</b>	<b>21 986 750</b>
--------------	-------------------

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

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

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

Drogi:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	5321	9360	366	3 425 760
2	KDD.2	5331	1650	229	377 850
3	KDD.4		350		80 150
4	KDD.7		500		114 500
					<b>3 998 260</b>

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	5335	440	160	70 400
2	KDD.1		600		96 000
3	KDD.6		760		121 600
4	KDX.1		360		57 600
5	KDX.3		760		121 600
6	KDX.4		400		64 000
					<b>531 200</b>

Oświetlenie dróg:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	7121	720	128,72	92 678
2	KDD.2		270		34 754
3	KDD.4		340		43 765
4	KDD.7		100		12 872
					<b>184 070</b>

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	5578	720	1008	725 760
2	KDD.2		430		433 440
3	KDD.4		340		342 720
4	KDD.7		100		100 800
					<b>1 602 720</b>

Ciąg pieszo-rowery po koronie wału:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1		5335	2500	160	400 000
					<b>400 000</b>

suma	<b>6 716 250</b>
------	------------------

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

**Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Koszykarskiej”**

Lata	Wydatki			Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Odszkodowania	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 664 458		11 123 410				-14 787 868
2	3 664 458		11 123 410			3 057 150	-11 730 718
3	3 664 458	1 343 250	11 123 410			3 057 150	-13 073 968
4	3 664 458	1 343 250	11 123 410				-16 131 118
5	3 664 458	1 343 250	11 123 410		209 976		-15 921 142
6	3 664 458	1 343 250			314 965		-4 692 744
7		1 343 250			524 941		-818 309
8					1 049 882		1 049 882
9					1 049 882		1 049 882
10					1 049 882		1 049 882
	<b>21 986 750</b>	<b>6 716 250</b>	<b>55 617 050</b>	<b>0</b>	<b>4 199 529</b>	<b>6 114 300</b>	<b>-74 006 221</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 74 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze wydatkami związanymi z potencjalnym obniżeniem wartości nieruchomości.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.