

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
„DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH
MIASTA KRAKOWA” - ETAP D

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko
Łukasz Kusak
Anna Leśniak

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	9
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	11
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	11
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	12
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	12
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	12
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	13
4. Podatek od nieruchomości	13
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	14
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .	15
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną	15
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	16
IV. PODSUMOWANIE	17
1. Konkluzje	17

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D	7
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D	9
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D.....	15
Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D.....	16
Tabela 5. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D	16
Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap D	17

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 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 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 2021 r. poz. 555)
10. **Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 7645)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa. Stanowi on realizację uchwał: Nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”, zmienionej uchwałą Nr CVIII/2844/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2018 r., uchwałą Nr XIV/269/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r., uchwałą Nr XVI/337/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r., uchwałą Nr XVI/338/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r., uchwałą Nr XLII/1143/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2020 r., uchwałą Nr LXII/1797/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r., uchwałą Nr XCVII/2637/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 października 2022 r. oraz uchwałą Nr CIV/2825/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2023 r.,
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”,** – II kwartał 2022 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [5] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

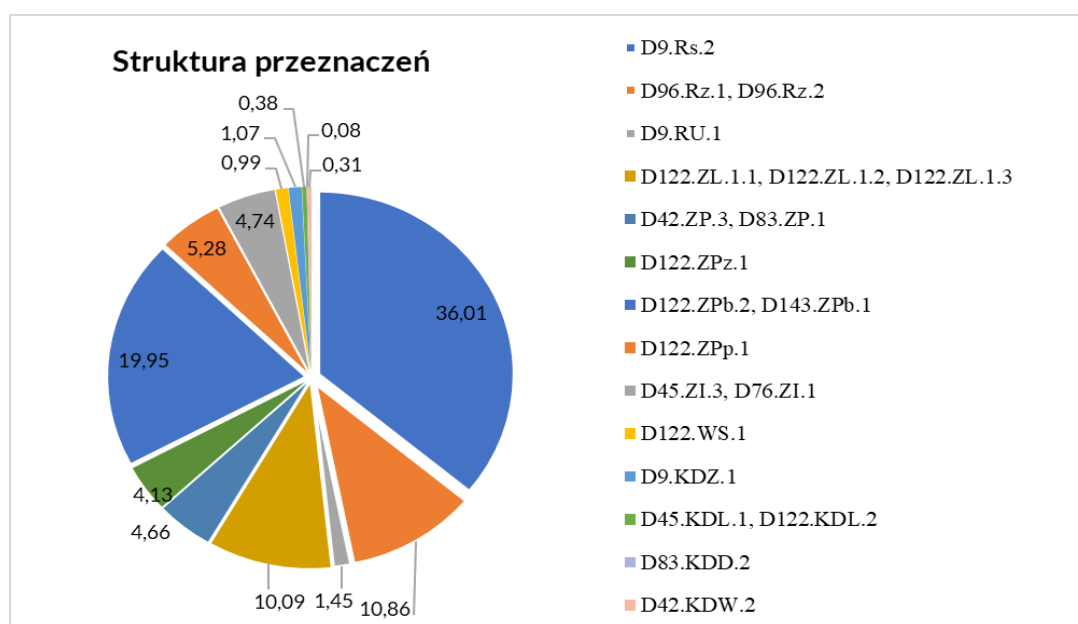
Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D (13 ha) obejmuje swoimi granicami części obszarów: nr 42 obr 41 Pogórze, nr 83 obr 9 Podgórze, nr 96 obr 44 Podgórze, nr 122 obr 61 Podgórze i nr143 obr 47 Podgórze oraz części obszarów: nr 9 obr 49 Krowodrza, nr 45 obr 6 Krowodrza i nr 76 obr 16 Krowodrza.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D

Lp.	Przeznaczenie	Oznaczenie	Powierzchnia	
			ha	%
1	Tereny rolnicze - istniejące stawy hodowlane	D9.Rs.2	4,71	36,01

2	Tereny rolnicze - użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia	D96.Rz.1, D96.Rz.2	1,42	10,86
3	Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich - pod zabudowę obiektami usługowymi do obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich	D9.RU.1	0,19	1,45
4	Tereny lasów	D122.ZL.1.1, D122.ZL.1.2, D122.ZL.1.3	1,32	10,09
5	Tereny zieleni urządzonej -pod publicznie dostępne parki	D42.ZP.3, D83.ZP.1	0,61	4,66
6	Teren zieleni urządzonej - pod skwery, zieleńce	D122.ZPz.1	0,54	4,13
7	Teren zieleni urządzonej - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	D122.ZPb.2, D143.ZPb.1	2,61	19,95
8	Teren zieleni urządzonej - pod zieleń urządzoną - zespołów pałacowo – parkowych i folwarcznych objętych wpisem do rejestru zabytków	D122.ZPp.1	0,69	5,28
9	Teren zieleni izolacyjnej	D45.ZI.3, D76.ZI.1	0,62	4,74
10	Teren wód powierzchniowych śródlądowych - pod cieki wodne, rowy, kanały, zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną	D122.WS.1	0,13	0,99
11	Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	D9.KDZ.1	0,14	1,07
12	Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	D45.KDL.1, D122.KDL.2	0,05	0,38
13	Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	D83.KDD.2	0,01	0,08
14	Teren drogi wewnętrznej - pod drogę wewnętrzną	D42.KDW.2	0,04	0,31
			13,08	100,00

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”– etap D



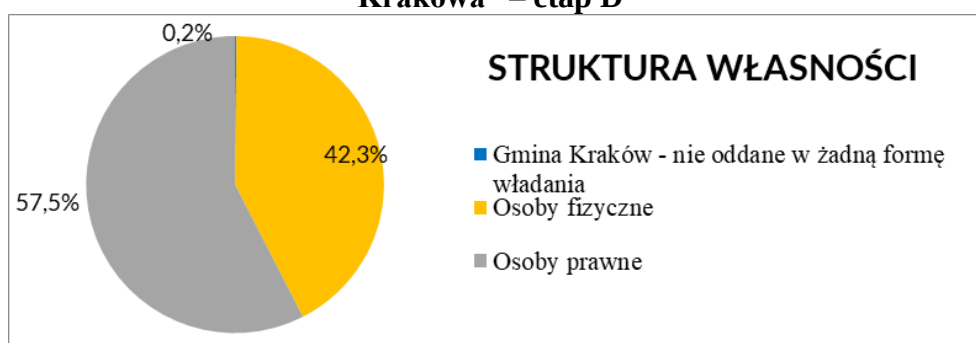
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	0,02	0,15
Osoby fizyczne	5,54	42,32
Osoby prawne	7,53	57,52
Suma	13,09	100,00

Wykres 2. Struktura własności mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D



Z przedstawionej analizy wynika, że pod względem własnościowym największy udział procentowy w ogólnej powierzchni objętej inwentaryzacją tworzą grunty będące własnością osób prawnych i stanowią one ok. 58%. Kolejną grupą stanowią działki osób fizycznych 42 %.

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

Celem klarownego zarysowania głównych kierunków polityki przestrzennej wyodrębniono w Studium podział przestrzeni Krakowa m.in. na: *strukturalne obszary urbanistyczne, strukturalne jednostki urbanistyczne oraz tereny o różnym sposobie zagospodarowania*. Obszar „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D zawiera się w następujących Strukturalnych obszarach urbanistycznych:

- Obszar B – Pierścień śródmiejski – czyli II Pierścień miejski obejmujący strukturalne jednostki urbanistyczne położone w granicach III obwodnicy i składające się na: Śródmieście, czyli pierścień zabudowy, parków miejskich i innych obszarów wolnych od zabudowy oraz „Otoczkę” śródmieścia, którą stanowią tereny położone między strukturalnymi jednostkami urbanistycznymi tworzącymi śródmieście.
- Obszar C – III Pierścień miejski – obejmujący strukturalne jednostki urbanistyczne położone między III i IV obwodnicą. Pierścień ten tworzą głównie jednostki osiedli wielorodzinnych, które przenikają się z zabudową jednorodzinną;

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

- Obszar D – Zachodni klin zieleni – położonej po obu brzegach rzeki Wisły, będącej częścią Jurajskich Parków Krajobrazowych i „rozcinającej” Obszar C (III Pierścień miejski).
- Obszar G – Strefa podmiejska – obejmująca głównie strukturalne jednostki urbanistyczne położone na południe i południowy zachód od autostrady oraz niewielkie enklawy położone na północ od południowego odcinka IV obwodnicy. Przeważa tu zabudowa o charakterze podmiejskim; występuje też znaczny procent terenów wolnych od zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D znajduje się w następujących strukturalnych jednostkach urbanistycznych:

- obszar nr 42 – jednostka urbanistyczna nr 36 – Skotniki,
- obszar nr 83 – jednostka urbanistyczna nr 16 – Ruczaj – Kobierzyn,
- obszar nr 96 – jednostka urbanistyczna nr 34 – Borek Fałęcki,
- obszar nr 122 – jednostka urbanistyczna nr 33 – Piaski Południe,
- obszar nr 143 – jednostka urbanistyczna nr 14 – Kobiec Krakusa – Bonarka,
- obszar nr 9 – jednostka urbanistyczna nr 40 – Mydlniki,
- obszar nr 45 – jednostka urbanistyczna nr 20 – Małe Błonia,
- obszar nr 76 – jednostka urbanistyczna nr 18 – Park Nadwiślański – Zachód i Przegorzały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

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 kopalin, 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.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy 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. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów. W obszarze sporządzanego planu „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D wyznaczono następujące obszary:

1. **„Obszar miejskiej zieleni publicznej” (Obszar ZP)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: zieleni parkową, zieleni izolacyjną, skwery i zieleńce, ogrody botaniczne i zoologiczne, zieleni nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, cmentarze,
2. **„Obszar mieszkaniowy – M-4” (Obszar M-4)** 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,
3. **„Obszar leśny” (Obszar RL)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lasy ochronne w rozumieniu ustawy o lasach.
4. **„Obszar Wód Otwartych” (Obszar W)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieków wodnych i ich otoczenie.
5. **„Obszar Urządzeń Infrastruktury technicznej” (Obszar IT)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
 - urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej, gazownictwa i telekomunikacji,
 - urządzenia gospodarki komunalnej,
 - składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).
6. **„Obszar Tras Komunikacyjnych” – (Obszar KT)** – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - tereny kolejowe,
 - tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
 - autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
 - ulice pieszo-jezdne,
 - ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2023. 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.*

Dla nieruchomości objętych niniejszym projektem planu miejscowego nie obowiązuje aktualnie plan miejscowy określający przeznaczenie, które zgodnie z art. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie może być traktowana jako substytut miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż nie określa przeznaczenia terenu (por. WSA w Krakowie Sygn. Akt I C 2696/21). Natomiast większość nieruchomości wykorzystywana jest w sposób, który uwzględnia projekt niniejszego planu miejscowego, więc nie wystąpią przesłanki związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania w dotychczasowy sposób. Obiekt parterowy sklepu/kawiarni w terenie D42.ZP.3 przy ul. Jana Kantego Federowicza będzie funkcjonował w oparciu o regulacje § 6 zawarte w projekcie planu o treści: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem”.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się odszkodowań z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

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.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu faktycznego sposobu

wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Wartość nieruchomości określa się na podstawie wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

W terenie D42.ZP.3 znajduje się budynek parterowy usługowy, zrealizowany w zgodności z ustaleniami wówczas obowiązującego, na przedmiotowym obszarze, planu miejscowego, którego ustalenia powtórzono przy obecnym projekcie planu miejscowego. Zmianie natomiast uległa konfiguracja działek ewidencyjnych oraz struktura własnościowa.

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 wzrostu wartości nieruchomości 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 XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 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 – 1,13 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 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 – 3,74 zł od 1 m² powierzchni,

- g) pozostałych – 0,59 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) **mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
 - b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,31 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.) – 14,16 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 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 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - i) *zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - j) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
 - k) *pozostałych – 9,55 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 – 0,11 % 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.*

Na obszarze objętym projektem planu możliwości inwestycyjne będą marginalne w odniesieniu do obszaru opracowania oraz będą posiadały ściśle indywidualny charakter dlatego nie prognozuje się istotnych identyfikowalnych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny wskutek uchwalenia planu miejscowego.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań 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.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną

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 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
D122.KDL.2	479	275	131 725
D45.KDL.1	61	450	27 450

D83.KDD.2	8	450	3 600
D9.KDZ.1	1 399	400	559 600
Razem:	1 947		722 375

Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
D42.ZP.3	1 850	275	508 750
D83.ZP.1	3 038	300	911 400
Razem:	4 888		1 420 150

Suma:	2 142 525
--------------	------------------

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,19 ha pod drogi publiczne oraz 0,49 ha pod zieleń. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 2,1 mln zł. Z prognozowania wykupu na przestrzeni 10 lat wyłączono część nieruchomości zabudowanej budynkiem parterowym, usługowym w terenie D42.ZP.3 przy ul. Jana Kantego Federowicza 63.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

W obszarze objętym opracowaniem uwzględniono nakłady na rozbudowę układu drogowego.

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury 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 – II kwartał 2022 r. . Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 30%.

Tabela 5. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap D

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	D83.KDD.2	2112-531	720	321	231 192
					231 192

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Na potrzeby niniejszej prognozy, w ramach standardowo przyjmowanych projekcji czasowych wynoszących 10 lat, umiejscowiono prognozowane wydatki między 1 i 6 rokiem od wejścia planu miejscowego w życie. Jest to jednak bardzo umowne i elastyczne założenie.

Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap D

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	357 088					-357 088
2	357 088					-357 088
3	357 088	57 798				-414 886
4	357 088	57 798				-414 886
5	357 088	57 798				-414 886
6	357 088	57 798				-414 886
7						0
8						0
9						0
10						0
	2 142 525	231 192				-2 373 717

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,4 mln zł (Tabela 6) i związany on jest z wydatkami na wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wykupem nieruchomości pod te inwestycje i zieleń.