

Załącznik nr III
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „Lea”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 2024 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Małgorzata Kuzianik

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko

Anna Leśniak

Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek

- 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	15
8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	16
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	17
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	18
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	19
4. Podatek od nieruchomości	19
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	21
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	22
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	23
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń.....	23
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	25
IV. PODSUMOWANIE.....	27
1. Konkluzje	27
2. Zalecenia wynikające z prognozy	27

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Lea”.....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Lea”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Lea”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Lea”	10
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 „Lea”	20
Tabela 4. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Lea”	21
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Lea”	24
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Lea”	25
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Lea”	26
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Lea”	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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 266 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 2024 r. poz. 757 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 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1572)
- 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)
- 10. Uchwała nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2023 r. poz. 7421)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

- 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Lea” 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 „Lea” – 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”,** I kwartał 2024 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 sporządzanym planem położony jest w zachodniej części miasta, na terenie Dzielnicy V Krowodrza oraz Dzielnicy VI Bronowice. Obszar znajduje się w obrębach ewidencyjnych nr 2, 3, 4, 5 i 6 Krowodrza. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 79,9 ha.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

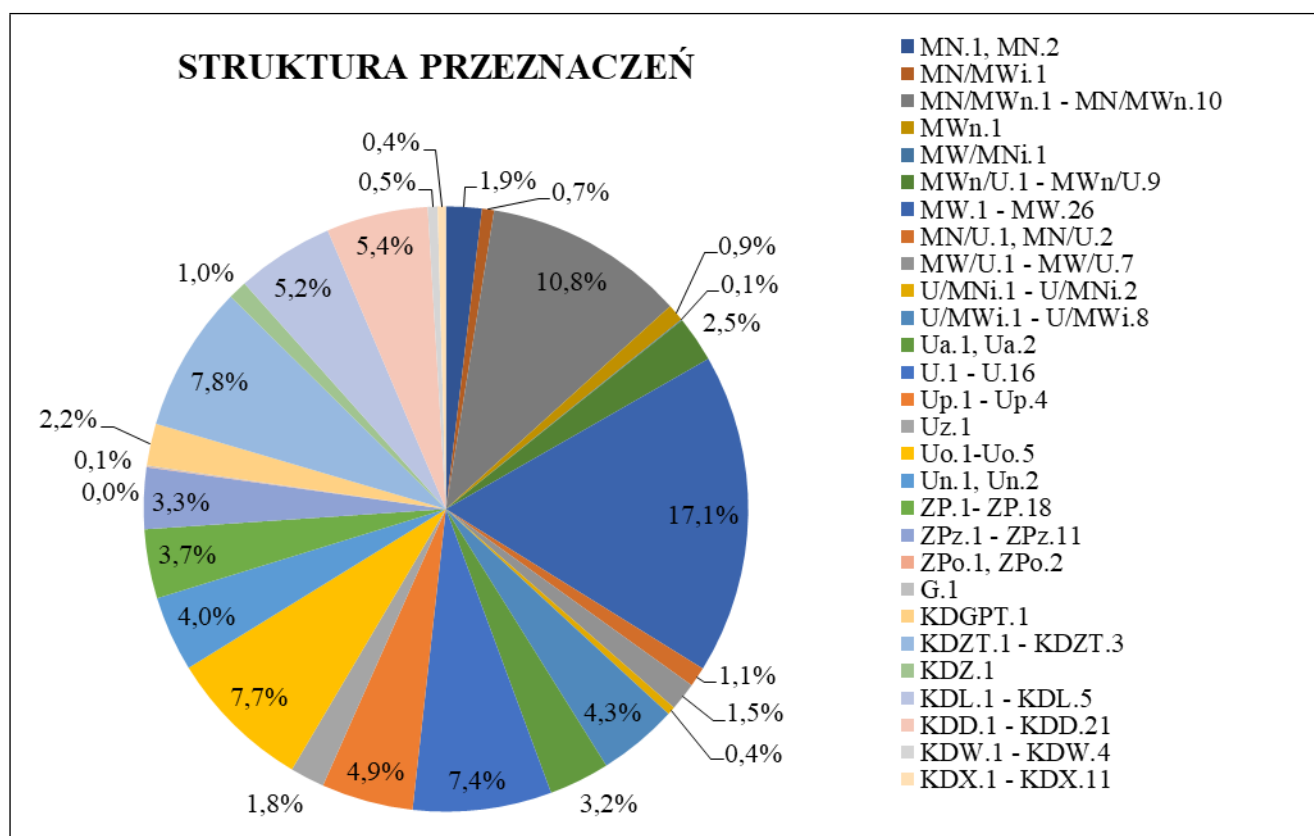
- od północy – Młynówką Królewską i ulicą Kazimierza Wielkiego,
- od wschodu – ulicą Kronikarza Galla i Parkiem Św. Wincentego a’Paulo,
- od południa i zachodu – ulicami: Nawojki i Armii Krajowej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Lea”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1, MN.2	1,52	1,90
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MN/MWi.1	0,52	0,65
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1 - MN/MWn.10	8,59	10,75
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	MWn.1	0,73	0,91
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MW/MNi.1	0,04	0,05
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	MWn/U.1 - MWn/U.9	1,97	2,47
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.26	13,67	17,11
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1, MN/U.2	0,84	1,05
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.7	1,20	1,50
Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1 - U/MNi.2	0,35	0,44
Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	U/MWi.1 - U/MWi.8	3,41	4,27
Teren zabudowy usługowej - zamieszkania zbiorowego lub zakresu nauki, kultury, administracji, funkcji biurowych, funkcji szkoleniowo-konferencyjnych, funkcji wystawienniczych	Ua.1, Ua.2	2,59	3,24
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.16	5,93	7,42
Teren zabudowy usługowej, z zakresu przemysłu wysokich technologii	Up.1 - Up.4	3,92	4,91
Tereny zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia	Uz.1	1,47	1,84
Tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, sportu, opieki i ochrony zdrowia	Uo.1-Uo.5	6,15	7,70
Tereny zabudowy usługowej z zakresu nauki, kultury, administracji, funkcji biurowych, funkcji szkoleniowo-konferencyjnych, funkcji wystawienniczych	Un.1, Un.2	3,22	4,03
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępne parki	ZP.1- ZP.18	2,95	3,69
Tereny zieleni urządzonej - pod skwery i zieleńce	ZPz.1 - ZPz.11	2,62	3,28
Tereny zieleni urządzonej - przeznaczeniu pod ogrody przydomowe	ZPo.1, ZPo.2	0,03	0,04
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,05	0,06
Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym	KDGPT.1	1,79	2,24

Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.3	6,26	7,83
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	0,80	1,00
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.5	4,17	5,22
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.21	4,34	5,43
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.4	0,42	0,53
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.11	0,35	0,44
		79,90	100

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Lea”



5. Struktura własności

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

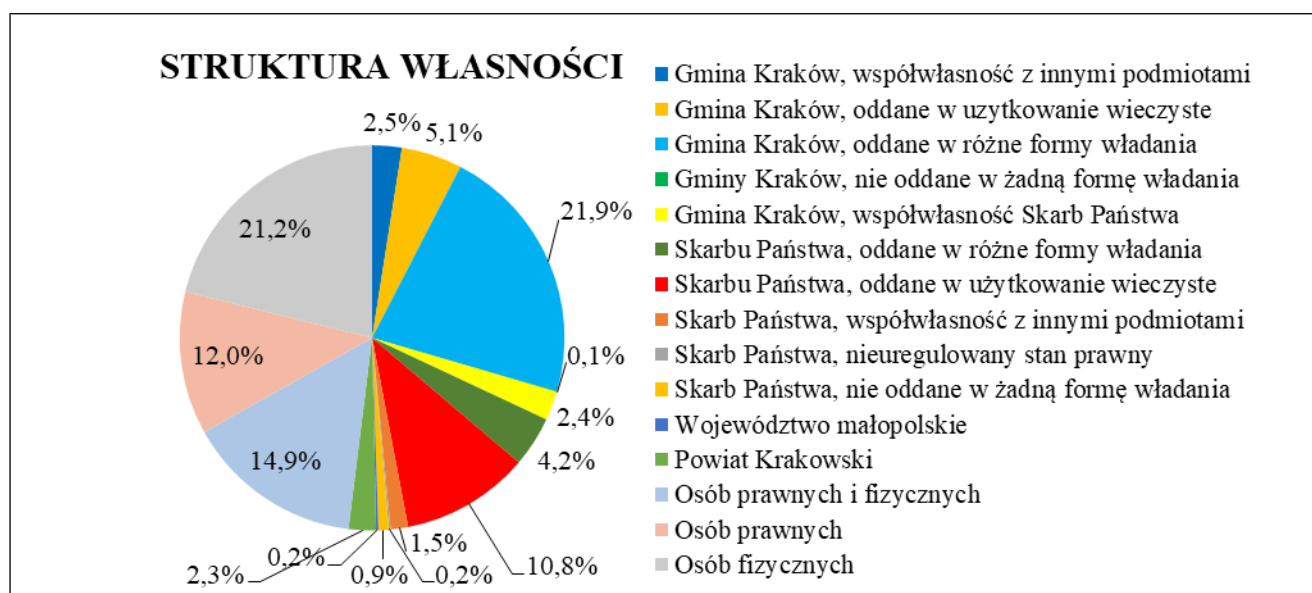
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Lea”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,99	2,5
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	4,08	5,1
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	17,48	21,9

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,05	0,1
Gmina Kraków, współwłasność Skarb Państwa	1,94	2,4
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	3,38	4,2
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	8,63	10,8
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	1,17	1,5
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,12	0,2
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,69	0,9
Województwo małopolskie	0,16	0,2
Powiat Krakowski	1,83	2,3
Osób prawnych i fizycznych	11,90	14,9
Osób prawnych	9,58	12,0
Osób fizycznych	16,90	21,15
Suma	79,90	79,9

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Lea”



Z powyższych danych własnościowych wynika, że największą część terenu stanowią działki gminy Kraków (ok. 32%) następnie w posiadaniu osób fizycznych (ok. 21%) i Skarbu Państwa (ok. 18%) oraz osób prawnych i fizycznych (ok. 15%) i prawnych (12%). Pozostałe 2 % stanowią działki Powiatu Krakowskiego oraz Województwa Małopolskiego.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Leaa” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej:

- nr 7 Łobzów (część położona po wschodniej stronie ul. Piastowskiej);
- nr 21 Bronowice Wielkie (część położona po zachodniej stronie ul. Piastowskiej).

Mppz obszaru „Lea” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

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

U – Tereny usług

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

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

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.

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.

[z KARTY JEDNOSTKI 7]

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- *Istniejący zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wyższych uczelni i innych funkcji usługowych w rejonie ulic: (...) Nawojki oraz przy ul. Podchorążych (...) do utrzymania i przekształceń;*
- *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień;*
- *Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;*
- *Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w parterach budynków w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. ul. Królewskiej;*
- *Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych, w tym wewnątrz kwartałów zabudowy oraz kształtowanie istniejących i tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;*
- *Ciągi komunikacyjne: al. Adama Mickiewicza, al. Juliusza Słowackiego, al. Kijowska, ul. Królewska, ul. Juliusza Lea, ul. Władysława Reymonta, ul. Czarnowiejska, ul. Nawojki, ul. Mazowiecka, ul. Wrocławska, ul. Piastowska kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Władysława Reymonta, Królewską, Wrocławską, Piastowską i al. Juliusza Słowackiego oraz linii tramwajowej i metra na kierunku zachodnim, a także linii kolejowej.*

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- *Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, (...);*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...);*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...) a dla dzielek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej min. 20% ;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.*

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- *Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, (...);*
- *Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20 m, (...);*
- *W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;*

- *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej do 100%.*

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Niewielka, wschodnia część obszaru znajduje się w strefie buforowej UNESCO.

Występują strefy ochrony konserwatorskiej:

- *strefa ochrony i kształtowania krajobrazu:
-obejmuje całość jednostki,*
- *strefa nadzoru archeologicznego;*

Wskazanie dla wybranych elementów:

- *Ochrona i zachowanie istniejących układów architektoniczno-urbanistycznych oraz charakteru i gabarytów ich zabudowy: nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną*

Dobra kultury współczesnej:

- *Dom Studencki „Piast”, ul. Piastowska 47.*

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- *Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ – południowa część jednostki;*
- *Enklawy zieleni i ogrodów - obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);*
- *Orientacyjna granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – północno-zachodnia część obszaru.*

[z KARTY JEDNOSTKI 21]

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

- *Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ul. Balickiej i pomiędzy ul. Armii Krajowej i ul. Juliusza Lea do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej, tworzącej pierzeje przerywane zielenią urządzoną;*
- *Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;*
- *Istniejąca zieleń urządzona towarzysząca dawnemu ciekowi tzw. Młynówki Królewskiej do utrzymania i utrwalenia jako skwery i zieleńce ogólnodostępne i ogrody przydomowe;*
- *Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Balickiej i ul. Armii Krajowej i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).*

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;*
- *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;*
- *Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;*
- *Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;*

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego oraz (...) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a w rejonie ul. Juliusza Lea (...) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, (...).

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Armii Krajowej pomiędzy ul. Juliusza Lea a ul. Zarzecze do 20m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, (...) oraz pomiędzy ul. Armii Krajowej i Młynówką Królewską do 20m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a w rejonie ul. Juliusza Lea do 36m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m, a w rejonie pomiędzy ul. Armii Krajowej a ul. Juliusza Lea do 45m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Armii Krajowej pomiędzy ul. Juliusza Lea a ul. Zarzecze do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a w rejonie ul. Juliusza Lea oraz (...) do 100%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Występują strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
- ciąg Młynówki Królewskiej;
- Ochrony i Kształtowania Krajobrazu:
- przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Nadzoru archeologicznego:
- obejmuje fragment w południowej części obszaru;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie koryta Młynówki Królewskiej oraz śladu jego przebiegu w otoczeniu terenów zielonych

Dobra Kultury współczesnej (do ochrony w mpzp):

- COCH – Centralny Ośrodek Chłodnictwa, ul. Juliusza Lea 116,
- Szkoła Podstawowa im. Lucjana Rydla, ul. Feliksa Szlachetowskiego 31.

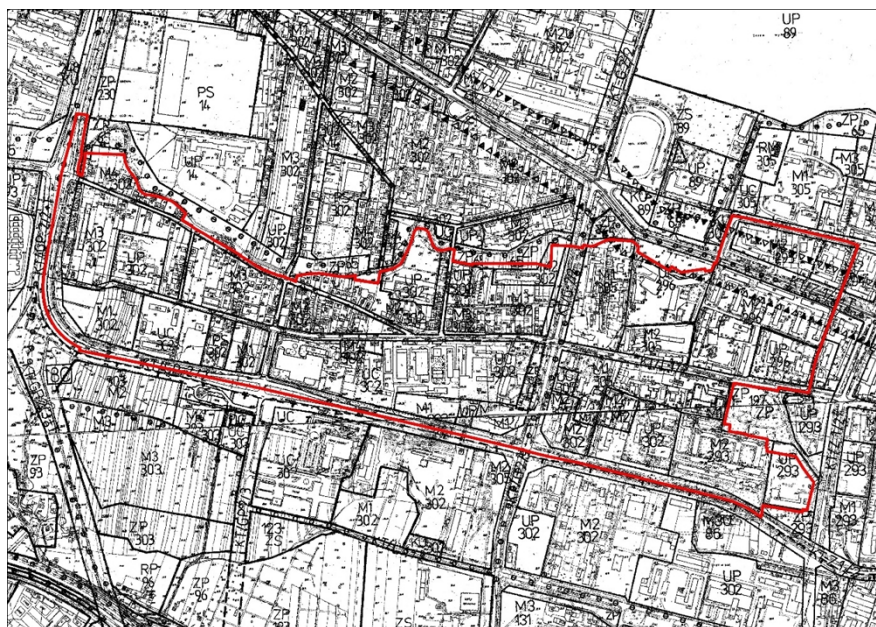
W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Teren parków rzecznych;

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ - południowa część jednostki;
- Enklawy zieleni i ogrodów – obszary o wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Korytarz ekologiczny;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie).

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał „Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa” uchwalony 16 listopada 1994 roku, który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie przeznaczenia terenów, szczególnie w kwestii tzw. ciągłości planistycznej.



Miejscowy Plan Ogólny z 1994 r. z oznaczonym obszarem planu

Dla obszaru planu plan ogólny wyznaczał następujące kategorie:

- obszar mieszkaniowy M1,
- obszar mieszkaniowy M2,
- obszar mieszkaniowy M3,
- obszar mieszkaniowy M4,
- obszar usług publicznych UP,
- obszar usług komercyjnych UC,
- obszar miejskiej zieleni publicznej ZP,
- obszar tras komunikacyjnych KT,
- obszar produkcji i zaplecza technicznego PS.

8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Analizowany obszar w większości (96,1% powierzchni) nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych 3,9% powierzchni obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” - obszar 49 i 50 uchwalony uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r., o powierzchni 0,68 ha;
- niewielki fragment o powierzchni ok. 0,1 ha (o przeznaczeniu ZP.10) planu miejscowego „Młynówka Królewska – Grottgera” – uchwalonego uchwałą Nr XVI/282/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 czerwca 2015 r.

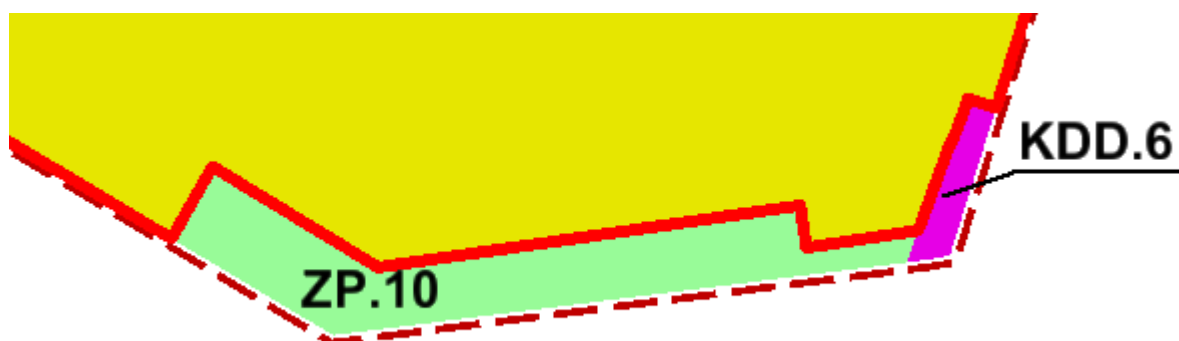
Do granic analizowanego obszaru włączono także niewielki fragment planu miejscowego Młynówka Królewska – Grottgera, częściowo unieważniony wyrokiem sądu z dnia 30 listopada 2015 r. (wyrok prawomocny od 6 marca 2018 r.).



Plan miejscowy Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A – obszar nr 49.



Plan miejscowy Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A – obszar nr 50



Objęty analizą fragment mpzp Młynówka Królewska – Grottgera – obowiązujący obszar ZP.10 oraz unieważniony wyrokiem sądu obszar KDD.6

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 3, 4, 45, 46 Jednostka Ewidencyjna – Krowodrza oraz w obrębach geodezyjnych nr 59 i 116, Jednostka Ewidencyjna – Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2019 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPLYW 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 pieniężnych 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 CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 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 - 1,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,20 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 - 6,66 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 r. poz. 485, z 2023 r. poz. 28, 1688) 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 - 4,39 zł od 1 m² powierzchni,*
- g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,40 zł od 1 m² powierzchni,*
- h) *pozostałych - 0,71 zł od 1 m² powierzchni;*

2) *od budynków lub ich części:*

- a) **mieszkalnych - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**

- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 33,10 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. Małopolskiego 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 - 15,50 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 - 4,96 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) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 9,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych - 11,17 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 - 0,01 % 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,
- d) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 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 „Lea”

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	253	1,8	0,7	64	33,1	2 110
				255	1,15	293
MWn/U.1	231	2,4	0,7	78	33,1	2 569
				310	1,15	357

MW/U.3	806	3,5	0,7	395	33,1	13 073
				1 580	1,15	1 817
MN/MWn.2	11 218	1,8	0,7	14 135	1,15	16 255
MN/MWn.4	528	1,8	0,7	665	1,15	765
MN/MWn.6	1 372	1,8	0,7	1 729	1,15	1 988
MN.1	2 207	1	0,7	1 545	1,15	1 777
U.6	3 777	4,9	0,7	12 955	33,1	428 814
Razem	20 392			33 710		469 818

Prognozuje się, że na skutek uchwalenia planu wysokość dochodów z tytułu podatków od nieruchomości może wzrosnąć o około 470 tys. zł w ciągu roku.

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. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Lea”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/U.1	156	800	124 889
MN.1	55	650	35 607
MN.2	168	750	126 233
MN/MWn.10	25	650	16 311
MN/MWn.2	408	800	326 062
MN/MWn.3	12	650	7 788
MN/MWn.4	130	650	84 217
MN/MWn.5	19	800	14 986
MN/MWn.6	78	800	62 230
MN/MWn.9	19	800	15 128
MW.15	156	800	125 147
MW.20	4	800	3 444
MW.22	23	650	14 819
MW.23	5	650	3 115
MW.3	16	650	10 707
MW.4	499	750	374 476
MW/U.2	22	650	14 484

MW/U.6	142	800	113 963
MWn/U.5	15	650	9 888
MWn/U.6	29	650	18 914
U/MWi.4	25	650	16 038
U/MWi.5	25	650	16 273
Razem:	2 032		959 976

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 „Lea” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Lea” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleni

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu 1,85 ha pod drogi publiczne oraz 1,81 ha pod zieleni. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 26,5 mln zł.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe
w terenie objętym mpzp dla obszaru „Lea”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDD.1	696	800	557 116
KDD.10	181	800	144 894
KDD.11	4	800	2 922
KDD.12	115	800	92 054
KDD.13	855	800	683 928
KDD.14	3 083	800	2 466 357
KDD.15	1 959	800	1 567 451
KDD.16	608	800	486 443
KDD.17	292	800	233 503
KDD.18	1 371	800	1 096 468
KDD.2	205	800	163 837
KDD.3	36	800	28 936
KDD.5	10	800	7 681
KDD.6	4	800	3 167
KDD.7	11	800	9 034
KDD.8	23	800	18 111
KDD.9	26	800	20 677
KDGPT.1	1 444	800	1 155 101
KDL.1	904	800	723 327
KDL.2	1 140	800	911 993
KDL.3	267	800	213 452
KDL.4	178	800	142 405
KDL.5	118	800	94 373
KDX.1	6	800	4 540
KDX.3	6	800	4 478
KDX.4	598	800	478 729
KDX.5	32	800	25 448
KDX.6	863	800	690 232
KDX.7	508	800	406 653
KDZT.1	445	800	355 626
KDZT.2	2 427	800	1 941 857
Razem:	18 413		14 730 792

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Lea”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	138	650	89 700
ZP.2	53	650	34 707
ZP.3	862	650	560 222
ZP.4	265	650	171 958
ZP.5	7 192	650	4 674 884
ZP.6	678	650	440 612
ZP.7	965	650	627 260
ZP.8	299	650	194 509
ZP.10	1 562	650	1 015 083
ZP.11	927	650	602 852
ZP.12	82	650	53 603
ZP.13	4 817	650	3 131 328
ZP.14	214	650	139 413
ZP.15	64	650	41 885
Razem:	18 120		11 778 016

Suma:	26 508 808
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Lea” 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 – I kwartał 2024 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 25%.

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

Jezdnie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.13	2112-311	650	519	337 188
					337 188

Chodniki:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.8	2112-531	400	380	152 000
2	KDD.13		400		152 000
3	KDX.6		700		266 000
4	KDX.7		180		68 400
					638 400

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.13	2112-826	110	318	34 925
2	KDX.6		300		95 250
3	KDX.7		80		25 400
					155 575

Odwodnienie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.13	2112-815	140	2 453	343 350
					343 350

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 „Lea”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	4 418 135					-4 418 135
2	4 418 135				479 988	-3 938 147
3	4 418 135	294 903			479 988	-4 233 049
4	4 418 135	294 903				-4 713 037
5	4 418 135	294 903		93 964		-4 619 074
6	4 418 135	294 903		140 945		-4 572 092
7		294 903		234 909		-59 994
8				469 818		469 818
9				469 818		469 818
10				469 818		469 818
	26 508 808	1 474 513	0	1 879 271	959 976	-25 144 074

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 25 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami na wykup nieruchomości pod tereny zieleni publicznej i układ drogowy.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

1. W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.
2. W części graficznej wskazano również nieruchomości zajęte pod drogi publiczne o pow. ok. 2,95 ha, które wg dostępnych danych mogą wymagać uregulowania stanu prawnego, jednak nie zostały objęte prognozą w zakresie potencjalnych wydatków z tego tytułu.