

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Rajsko II**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, listopad 2024 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

p.o. Dyrektor Wydziału

Jolanta Czyż

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

**Paweł Mleczko
Anna Leśniak
Łukasz Kusak**

Opracowanie kartograficzne

**Justyna Poręba
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej**

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	14
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	15
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	16
4. Podatek od nieruchomości	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	19
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	20
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	20
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	21
IV. PODSUMOWANIE	24
1. Konkluzje	24
2. Zalecenia wynikające z prognozy	24

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rajsko II”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rajsko II”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rajsko II”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rajsko II”	9
Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”	16
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 „Rajsko II”	18
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”	19
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”	21
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń publicznie dostępną w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”	21
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”	22
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rajsko II”	24

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 2024 r. 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 2024 r. 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 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 356 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 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 „Rajsko II” 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 „Rajsko II” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko”**
Uchwała Nr XC/1325/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2013 r.
7. **„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.
8. **„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 [7] 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 [7]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 187,91 ha położony jest na terenie Dzielnicy X Swoszowice, w południowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

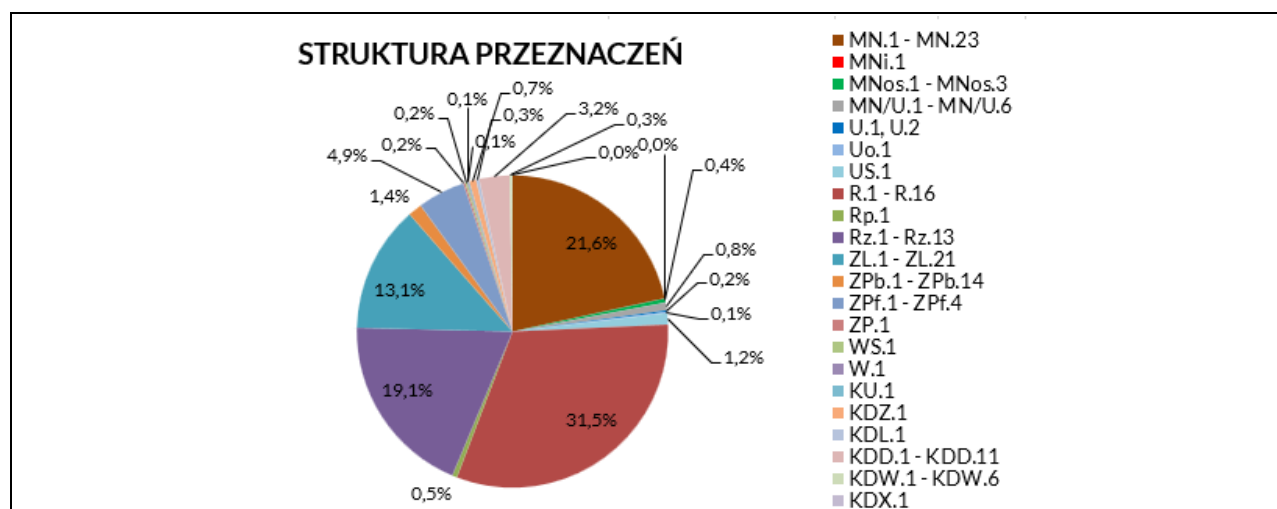
Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy: korytarzem drogowym autostrady A4 oraz granicą uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” [obszar nr 114],
- od wschodu: granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów „Kosocice” oraz „Soboniowice”,
- od południa: granicą miasta Krakowa z gminą Wieliczka,
- od zachodu: granicą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów „Wróblowice”, „Swoszowice-Wschód” oraz sporządzanego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap B” [obszar nr 113].

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

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.23	40,54	21,57
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1	0,06	0,03
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska	MNos.1 - MNos.3	0,81	0,43
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.6	1,47	0,78
Tereny zabudowy usługowej	U.1, U.2	0,32	0,17
Teren zabudowy usługowej - oświata, nauka, kultura, administracja, sport, zdrowie	Uo.1	0,25	0,13
Teren sportu i rekreacji	US.1	2,21	1,18
Tereny rolnicze	R.1 - R.16	59,24	31,53
Teren rolniczy - łąki i pastwiska	Rp.1	0,95	0,51
Tereny rolnicze - grunty orne	Rz.1 - Rz.13	35,81	19,06
Tereny lasów	ZL.1 - ZL.21	24,65	13,12
Teren zieleni urządzonej - pod zieleńce, ogrody lub zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.14	2,71	1,44
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleni towarzyszącą obiektom fortecznym	ZPf.1 - ZPf.4	9,27	4,93
Teren zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park	ZP.1	0,37	0,20
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1	0,39	0,21
Teren infrastruktury technicznej - wodociągi	W.1	0,20	0,11
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1	0,25	0,13
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	1,33	0,71
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	0,61	0,32
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.11	5,93	3,16
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.6	0,50	0,27
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,04	0,02
		187,91	100,0

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



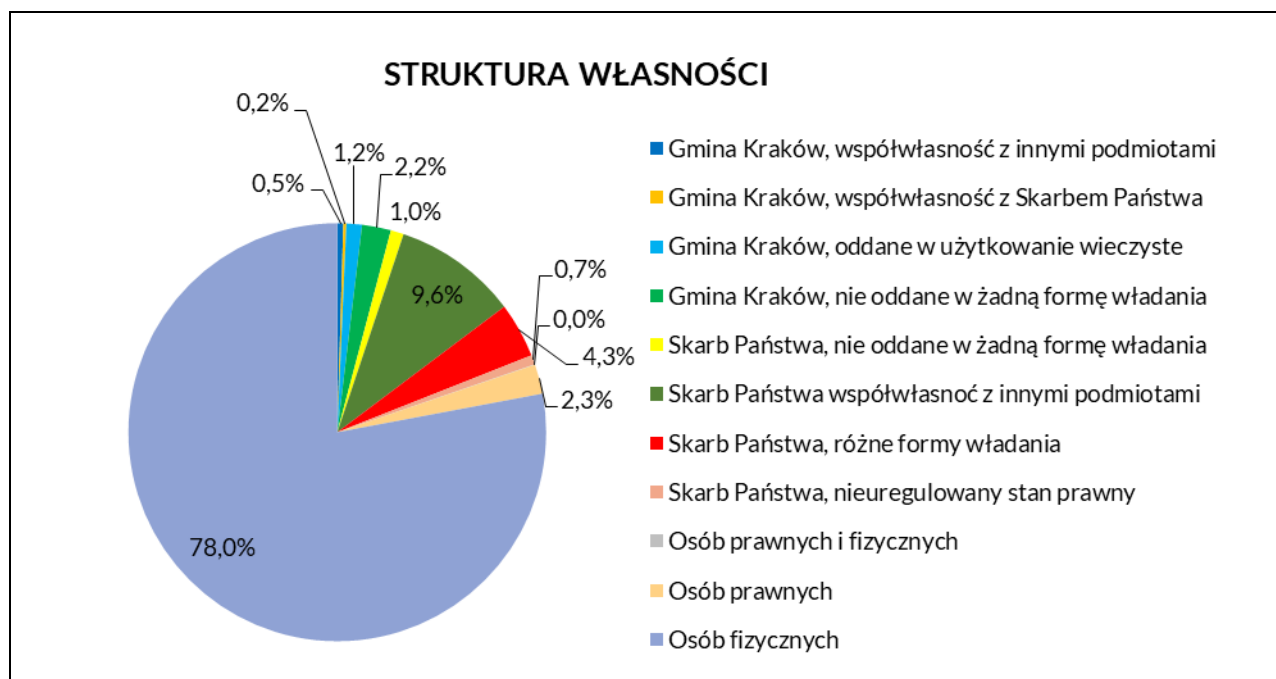
5. Struktura własności

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

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,87	0,46
Gmina Kraków, współwłasność z Skarbem Państwa	0,43	0,23
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	2,26	1,20
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	4,21	2,24
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	1,90	1,01
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	18,03	9,60
Skarb Państwa, różne formy władania	8,00	4,26
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	1,37	0,73
Osób prawnych i fizycznych	0,07	0,04
Osób prawnych	4,28	2,28
Osób fizycznych	146,48	77,96
Suma	187,90	100,0

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



Struktura własności gruntów na terenie sporządzanego planu wykazuje, iż dominującą formą jest własność osób fizycznych i/lub prawnych (ok. 80,28%). Stosunkowo niewielką powierzchnię planu (ok. 4,13%) zajmują grunty będące we władaniu Gminy Kraków (tereny pod boiskami KS Rajsko, jedna z działek fortu 51 „Rajsko”, działka z szańcem IS VII-4, tereny szkoły i dworu w Rajsku, część działek drogowych). Większy udział (ok. 15,59%) w powierzchni sporządzanego planu ma Skarb

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Państwa. Na tą wartość składają się głównie dwie duże działki: w środkowej części sporządzanego planu, teren fortu 51 „Rajsko”, oraz kompleks leśny w północnej części planu.

We władaniu Skarbu Państwa znajduje się również część działek drogowych, tereny wzdłuż autostrady przy północno-zachodniej granicy sporządzanego planu, działka z szańcem IS VII-3 oraz pojedyncze grunty rolne i leśne w różnych częściach planu.

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 „Rajsko II” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 53 – Swoszowice-Rajsko (obejmuje centralną część jednostki).

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

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk

w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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 53]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Zakopiańską i ul. Krzemieniecką.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk – rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.
- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 10%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

W jednostce liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków. Rejestr obejmuje m.in. Zespół Uzdrowiska Swoszowice (zabudowania, w tym łązienki, źródło „Napoleon”, park krajobrazowy), zespoły dworsko-parkowe: Szarskich w Swoszowicach, we Wróblowicach, w Soboniowicach, forty: „Swoszowice”, „Rajsko”, „Kosocice”. W ewidencji obiekty użyteczności publicznej i architektury mieszkalnej.

Jednostka o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, w tym doliny o naturalnym przebiegu rzeki Wilgi; występują duże obszary krajobrazu warownego, w tym zespoły forteczne (forty,

szanie, ostrogi). Zachowane układy urbanistyczne dawnych wsi; liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje układy urbanistyczne dawnych wsi: Swoszowice; Wróblowice, Zbydniowice, Kosocice i Soboniewice oraz zespoły dworsko-parkowe i zespoły forteczne; (centralna część planu – strefa integracji, w obrębie fortu Rajsco – strefa dominacji)
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - znaczna część jednostki objęta obszarem ochrony krajobrazu warownego B oraz, w obrębie fortów i ich otoczenia, obszarem A;
 - występują punkty i ciągi widokowe o możliwości obserwacji panoram o dużym zasięgu;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje prawie całą jednostkę (obejmuje znaczną część planu w częściach północnej, centralnej i południowo-zachodniej).

Wskazania dla wybranych elementów:

- Fort „Rajsco” przewidziany jako obiekt muzeum rozproszonego Twierdzy Kraków (wskazanie w Programie Ochrony i Rewitalizacji Zespołu Historyczno-Krajobrazowego Twierdzy Kraków);
- Tereny obejmujące zabytki fortyfikacji Twierdzy Kraków wraz z zielenią forteczną proponowane do objęcia Parkiem Kulturowym „Rajsco-Kosocice” (wskazany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych;

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Parki rzeczne;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Użytek ekologiczny „Staw w Rajsku”;
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451;
- Projektowany obszar ochronny GZWP 451;
- Lasy;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Teren i obszar górniczy Swoszowice;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
- Obszar ograniczonego użytkowania od autostrady A4.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - dostęp do węzła Łagiewnickiego i do węzła Zakopiańska na autostradzie A4, sąsiedztwo autostrady A4,
 - ul. Zakopiańska - w klasie S,
 - ul. Myślenicka, ul. Miroslawa Krzyżańskiego - w klasie Z,

- ul. Józefa i Floriana Sawiczewskich, ul. Jerzego Kuryłowicza, ul. Krzemieniecka – w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego (obejmuje centralną część planu);
- Jednostka poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego oraz w przeważającej części poza systemem kanalizacyjnym;
- Dopuszczona lokalizacja cmentarzy;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6:

- obszar parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Uchwała Nr XC/1325/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko”.

Prawie cały obszar sporządzanego planu, z wyłączeniem niewielkiego fragmentu w zachodniej części jednostki w rejonie ulic Grawerskiej, Miarowej i Tuchowskiej, zawiera obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rajsko”, obowiązującego od dnia 14 grudnia 2013 r.

Przeznaczenie terenu	wskaźnik terenu biologicznie czynnego	wskaźnik intensywności zabudowy	wysokość zabudowy
MN.1 do MN.20 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	nie mniejszy niż 70%;	w przedziale: min. 0,15 – max. 0,4;	10 m dla budynków mieszkalnych z dachem spadzistym, przy czym w terenie MN.16 na niezabudowanych działkach przyległych do ul. Gdowskiej, oznaczonej symbolem KDW.5 – 8 m; 11 m dla budynków usługowych z dachem spadzistym i 8 m z dachem płaskim, z zakazem lokalizacji takich budynków w terenie MN.16 na niezabudowanych działkach przyległych do ul. Gdowskiej; 6 m dla budynków garażowych i gospodarczych z dachem spadzistym i 4 m z dachem płaskim;
U.1 i U.2 – tereny zabudowy usługowej;	min. 30% w terenie U.1; min 20% w terenie U.2;	min. 0,4 – max. 0,75 w terenie U.1; min. 0,4 – max. 0,85 w terenie U.2;	max. 12 m w terenie U.1; max. 11 m w terenie U.2.

US.1 – teren sportu i rekreacji;	min. 40%;		wysokości zabudowy max 5 m.
ZP.1 i ZP.2 – tereny zieleni urządzonej;	min. 95%.		
ZPf.1 do ZPf.4 – tereny zieleni urządzonej – fortecznej;	ZPf.1 min. 60%; ZPf.2 do ZPf.4 – min. 80%;		ZPf.1 – max.7,5 m.
Z.1 do Z.30 – tereny zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem funkcji rolniczej;	min.80%.		
Zw.1 do Zw.10 - tereny zieleni nieurządzonej – obudowa biologiczna cieków naturalnych i rowów;	min.85%.		
ZL.1 do ZL.20 – tereny lasów;			
R.1 do R.6 – tereny rolnicze;			
WS.1 – teren wód powierzchniowych śródlądowych;			
W.1 – teren infrastruktury technicznej – wodociąg;	min.85%.		
KDZ.1 – teren drogi publicznej – zbiorczej;			
KDD.1 do KDD.7 – tereny dróg publicznych – dojazdowych;			
KDW.1 do KDW.6 – tereny dróg wewnętrznych;			

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 62, 64 i 91 - 97 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

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

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	6 435	100	3 218	30	96 525
MN.2	33 423	100	16 712	30	501 345
MN.3	3 568	100	1 784	30	53 520
MN.4	4 433	100	2 217	30	66 495
MN.5	4 585	100	2 293	30	68 775
MN.7	4 616	100	2 308	30	69 240
MN.8	6 266	100	3 133	30	93 990
MN.9	4 228	100	2 114	30	63 420
MN.10	1 764	100	882	30	26 460
MN.12	1 359	100	680	30	20 385
MN.14	2 786	100	1 393	30	41 790
MN.15	1 968	100	984	30	29 520
MN.16	4 328	100	2 164	30	64 920
MN.17	1 720	100	860	30	25 800
MN.18	10 514	100	5 257	30	157 710
MN.19	20 950	100	10 475	30	314 250
MN/U.5	1 845	100	923	30	27 675
Razem:	114 788		57 394		1 721 820

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 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”

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.6	1 845	0,4	0,7	413	1,15	475
				103	33,1	3 420
MN.1	6 668	0,4	0,7	1 867	1,15	2 147
MN.2	47 669	0,4	0,7	13 347	1,15	15 349
MN.3	4 351	0,4	0,7	1 218	1,15	1 401
MN.4	10 233	0,4	0,7	2 865	1,15	3 295
MN.5	4 585	0,4	0,7	1 284	1,15	1 476
MN.6	376	0,4	0,7	105	1,15	121
MN.7	2 242	0,4	0,7	628	1,15	722
MN.8	6 484	0,4	0,7	1 816	1,15	2 088
MN.9	7 503	0,4	0,7	2 101	1,15	2 416
MN.10	776	0,4	0,7	217	1,15	250
MN.11	1 804	0,4	0,7	505	1,15	581
MN.12	1 469	0,4	0,7	411	1,15	473
MN.14	4 521	0,4	0,7	1 266	1,15	1 456
MN.15	1 968	0,4	0,7	551	1,15	634
MN.16	4 324	0,4	0,7	1 211	1,15	1 392
MN.17	922	0,4	0,7	258	1,15	297
MN.18	16 408	0,4	0,7	4 594	1,15	5 283
MN.19	20 950	0,4	0,7	5 866	1,15	6 746
MN.20	16 933	0,4	0,7	4 741	1,15	5 452
MN.22	23 314	0,4	0,7	6 528	1,15	7 507
Razem	185 345			51 897		62 982

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 0,7 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN.2	329	275	90 475
MN.3	14	275	3 850
MN.4	37	275	10 175
MN.10	922	500	461 000
MN.12	110	400	44 000
MN.14	7	275	1 925
MN.16	86	275	23 650
MN.17	9	275	2 475
MN.22	75	275	20 625
Razem:	1 589		658 175

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 „Rajsko II” mogą być :

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

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

Przy obliczaniu powierzchni 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 około 3,1 ha pod drogi publiczne oraz 0,37 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 9,2 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	1 896	275	521 400
KDL.1	4 321	275	1 188 275
KDD.1	5 676	275	1 560 900
KDD.2	970	275	266 750
KDD.3	4 407	275	1 211 925
KDD.4	905	275	248 875
KDD.5	1 382	275	380 050
KDD.6	506	275	139 150
KDD.7	640	275	176 000
KDD.8	3 429	275	942 975
KDD.9	1 523	275	418 825
KDD.10	336	275	92 400
KDD.11	4 865	275	1 337 875
KDX.1	118	275	32 450
Razem:	30 974		8 517 850

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen publicznie dostępną w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	3 743	180	673 740
Razem:	3 743		673 740

Suma:	9 191 590
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty 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 20%.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rajsko II”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-112	5 640	505	2 849 328
2	KDD.1	2112-311	2 520	498	1 273 104
3	KDD.2		7 200		3 637 440
4	KDD.3		880		444 576
5	KDD.4		3 000		1 515 600
6	KDD.5		2 250		1 136 700
7	KDD.6		600		303 120
8	KDD.7		1 600		808 320
9	KDD.8		2 200		1 111 440
10	KDD.9		1 900		959 880
11	KDD.11		4 500		2 273 400
12	KDW.1	2112-422	140	434	70 728
13	KDW.3		400		202 080
14	KDW.4		800		404 160
					16 989 876

Chodniki i ciągi piesze

Cena jedn. [zł/m²]					
Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	840	365	306 432
2	KDD.1		2 880		1 050 624
3	KDD.2		480		175 104
4	KDD.3		1 200		437 760
5	KDD.4		900		328 320
6	KDD.5		1 080		393 984
7	KDD.6		240		87 552
8	KDD.7		640		233 472
9	KDD.8		880		321 024
10	KDD.9		560		204 288
11	KDD.10		180		65 664
12	KDD.11		1 500		547 200
13	KDX.1		280		102 144
					4 253 568

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-827	420	343	144 043
2	KDD.1		1 440		493 862
3	KDD.2		240		82 310
4	KDD.3		600		205 776
5	KDD.4		450		154 332
6	KDD.5		540		185 198
7	KDD.6		120		41 155
8	KDD.7		320		109 747
9	KDD.8		440		150 902
10	KDD.9		380		130 325
11	KDD.10		90		30 866
12	KDD.11		750		257 220
13	KDX.1		70		24 007
14	KDW.3		80		27 437
15	KDW.4		180		61 733
					2 098 915

Rondo

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.6	2112-711	1	1 480 430	1 480 430
					1 480 430

suma	24 822 790
------	------------

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 „Rajsko II”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminnymi	
1	1 531 932					-1 531 932
2	1 531 932				329 088	-1 202 844
3	1 531 932	4 964 558	573 940		329 088	-5 593 462
4	1 531 932	4 964 558	573 940			-5 922 550
5	1 531 932	4 964 558	573 940	12 596		-5 909 953
6	1 531 932	4 964 558		18 895		-6 477 595
7		4 964 558		31 491		-4 933 067
8				62 982		62 982
9				62 982		62 982
10				62 982		62 982
	9 191 590	24 822 790	1 721 820	251 929	658 175	-31 382 456

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 31mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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