

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**RYBITWY – REJON ULICY STRAŻACKIEJ**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, czerwiec 2026 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Małgorzata Kuzianik

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko

Agnieszka Barnaś

Anna Leśniak

Magdalena Postulka

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	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	15
II. WPLYW 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 „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek wypełnienia ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ul. Strażackiej”	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 „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	18
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	19
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	21
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	21
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”	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 2026 r., poz. 538)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43 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 2025 r. poz. 707 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
9. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
10. **Uchwała nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2024 r. poz. 7304)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Strażackiej” 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. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy – Rejon ulicy Strażackiej” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa
5. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”**
Uchwała Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, 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 [8] 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 [8]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

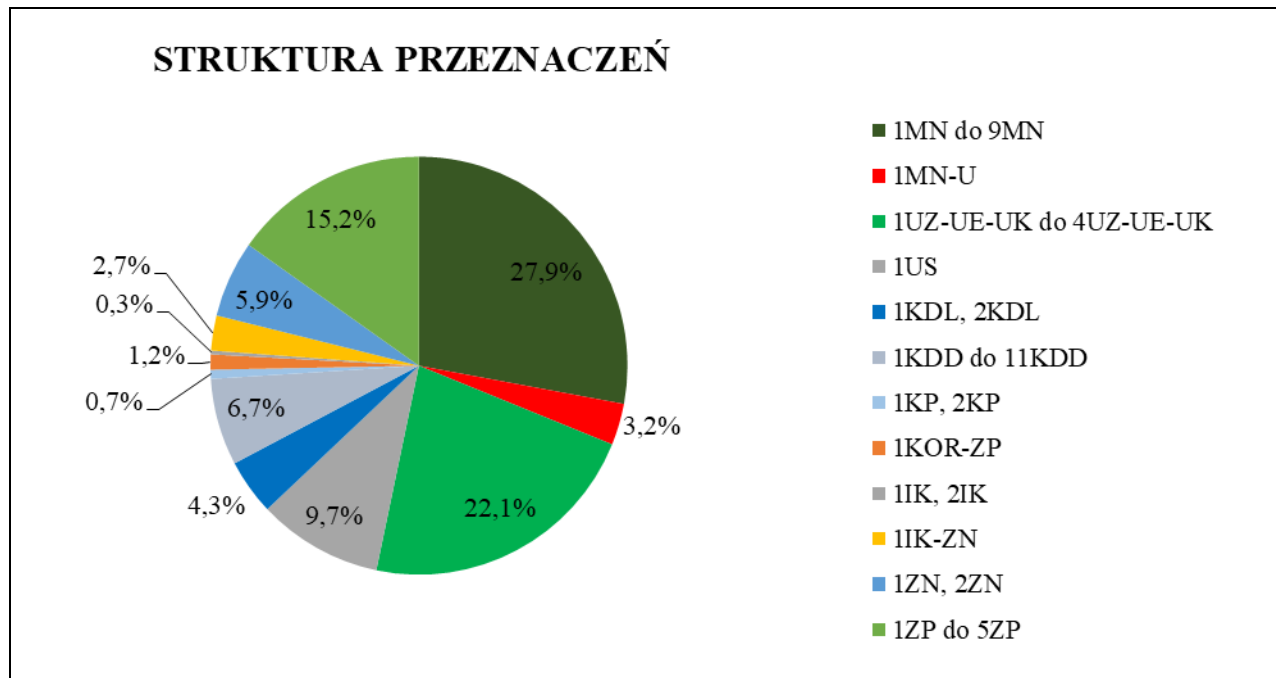
4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się we wschodniej części Krakowa, w Dzielnicy XIII Podgórze, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Obejmuje teren o powierzchni 23,95 ha i jest położony w odległości ok. 6 km od Starego Miasta oraz w odległości ok. 2,5 km od wschodniej granicy miasta.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN do 9MN	6,69	27,93
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1MN-U	0,77	3,22
Tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki	1UZ-UE-UK do 4UZ-UE-UK	5,30	22,13
Teren usług sportu i rekreacji	1US	2,32	9,69
Tereny drogi lokalnej	1KDL, 2KDL	1,03	4,30
Tereny drogi dojazdowej	1KDD do 11KDD	1,61	6,72
Tereny komunikacji pieszo - rowerowej	1KP, 2KP	0,17	0,71
Tereny placu lub rynku lub zieleni urządzonej	1KOR-ZP	0,28	1,17
Tereny kanalizacji	1IK, 2IK	0,07	0,29
Teren kanalizacji lub zieleni naturalnej	1IK-ZN	0,65	2,71
Tereny zieleni naturalnej	1ZN, 2ZN	1,42	5,93
Tereny zieleni urządzonej	1ZP do 5ZP	3,64	15,20
		23,95	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”



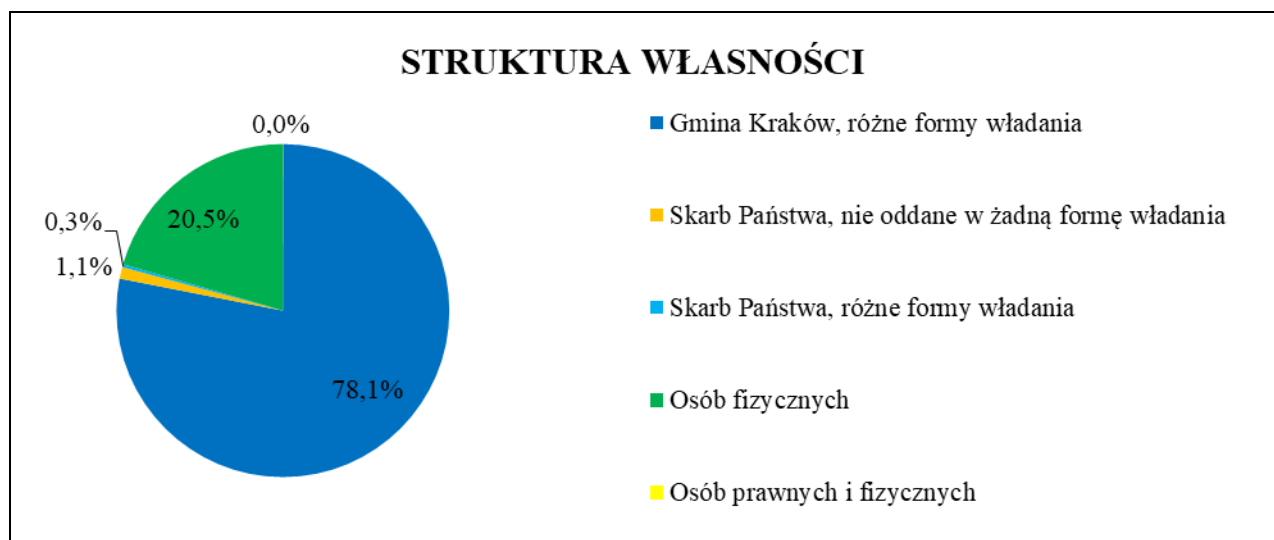
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, różne formy władania	18,71	78,09
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,27	1,12
Skarb Państwa, różne formy władania	0,07	0,29
Osób fizycznych	4,90	20,46
Osób prawnych i fizycznych	0,01	0,04
Suma	23,95	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”



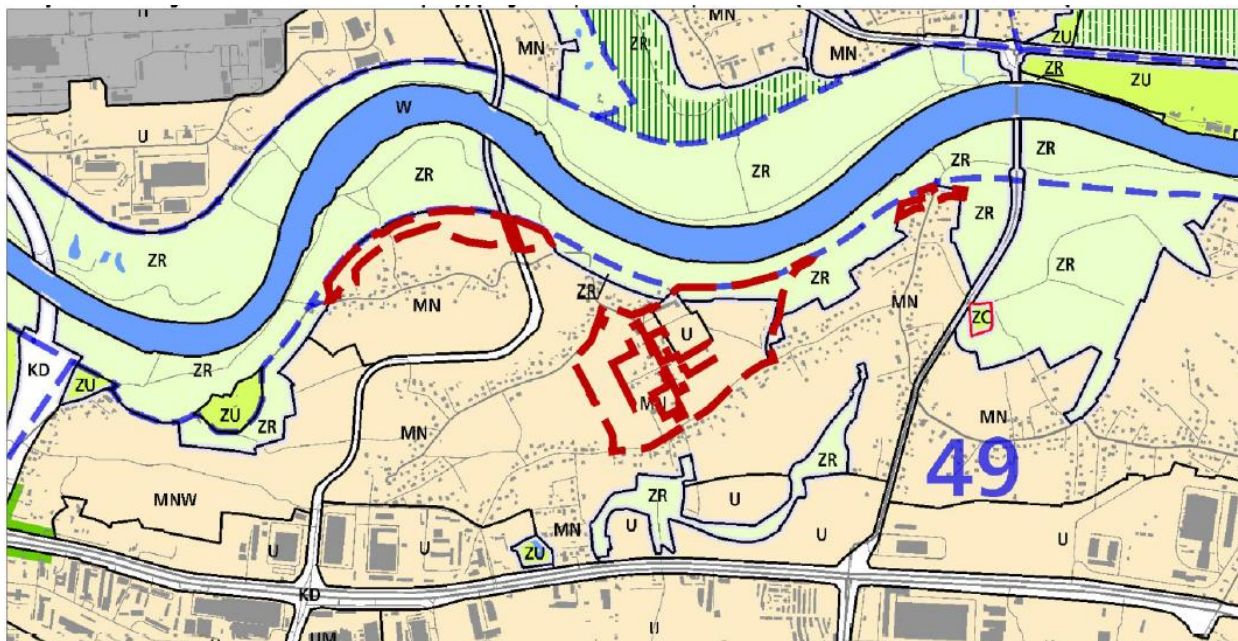
Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią działki Gminy Kraków, o łącznej powierzchni 23,95 ha, co stanowi ok. 78% powierzchni omawianego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki osób fizycznych, które zajmują powierzchnię 4,90 ha co stanowi ponad 20% powierzchni planu. Pozostałe grupy własności mają nieznaczny udział w strukturze własności gruntów.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy – Rejon ulicy Strażackiej” znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej Nr 49 „Płaszów - Rybitwy”.



Fragment planszy KI- Struktura przestrzenna

Projekt mpzp obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” 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, zielenie urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu

i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

ZR - Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

Zgodnie z wytycznymi do planów miejscowych zawartymi w tomie III Studium dla wymienionych jednostek został ustalony następujący zapis:

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA NR 49 „PŁASZÓW-RYBITWY”
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
<ul style="list-style-type: none"> • istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w pasie pomiędzy doliną Wisły i terenami usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wzdłuż ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy i Christo Botewa, do utrzymania i uzupełnień; • istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „TS Rybitwy” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowane z zielenią urządzoną; • lokalizowanie wzdłuż istniejących ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa, (...) oraz głównych ulic projektowanego układu drogowego zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej; • obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, trasy S7 i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).
STANDARDY PRZESTRZENNE
<ul style="list-style-type: none"> • zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; • zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków; • powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%; • powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Christo Botewa min. 20%; • powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95% (...).
WSKAŹNIKI ZABUDOWY
<ul style="list-style-type: none"> • wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m; • wysokość zabudowy usługowej z terenach usług (U) (...) dla działek położonych po północnej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy i Christo Botewa do 20m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż tych ulic do 30m , a w rejonie ul. Golikówka do 13m; • udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych wzdłuż ul. Christo Botewa w pasie o szerokości 50m do 100%;

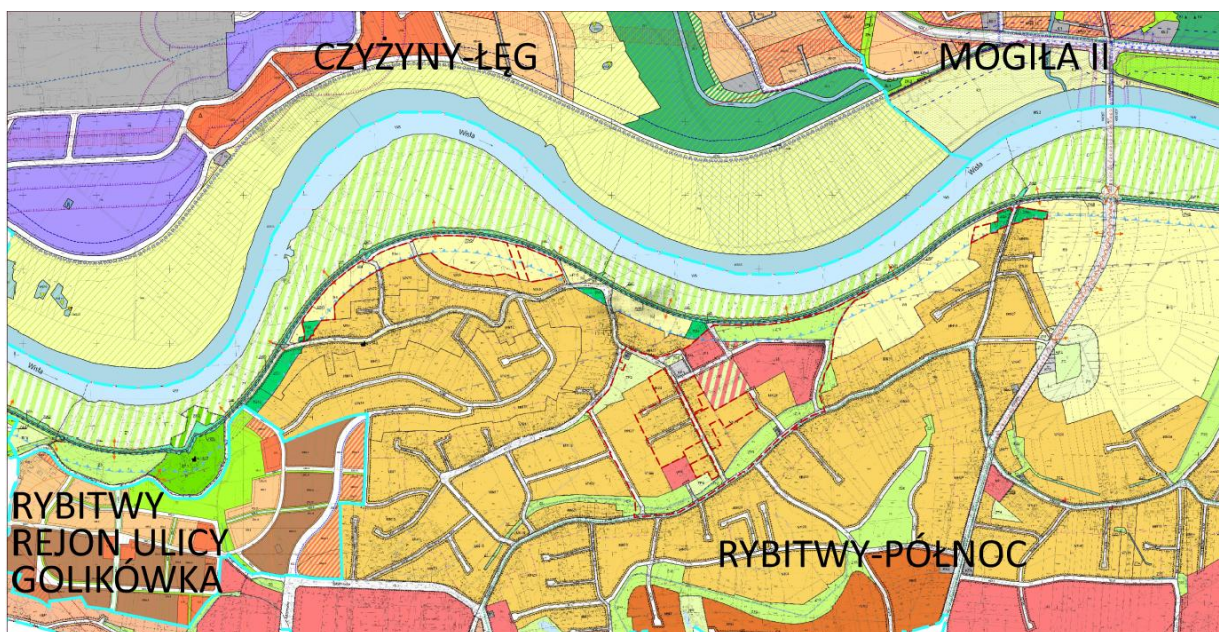
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Na całym obszarze sporządzanego planu miejscowego obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Północ” – plan ten obowiązuje od dnia 18 listopada 2011 r. (Uchwała Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011r.). W tabeli poniżej przedstawiono przeznaczenia obowiązujące w granicach planu sporządzanego:

OBOWIĄZUJĄCY MPZP „RYBITWY – PÓLNOC”		
SYMBOL	PRZEZNACZENIE	PARAMETRY
<p>MN20 MN22 MN24 MN25 MN35</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zielenią towarzyszącą: wolnostojąca, bliźniacza lub zabudowa szeregowa (z zakazem lokalizacji zabudowy szeregowej w strefie krajobrazu kulturowego). Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowy usługowej wolnostojącej, ▪ wolnostojących lub dobudowanych budynków gospodarczych, ▪ obiektów małej architektury, urządzeń i budowli bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych; ▪ obiektów i urządzeń rekreacyjnych; ▪ terenów obsługi komunikacji, które stanowią niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia do budynków; parkingi niezbędne dla obsługi budynków mieszkalnych i usługowych, w tym parkingi i garaże w podziemiach lub wolnostojące i dobudowane, ▪ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ powierzchnia zabudowy usługowej wolnostojącej nie może przekraczać 30% przyjętego odpowiednio wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, określonego poniżej, ▪ wskaźnik dopuszczalnej powierzchni do zainwestowania nie może przekroczyć 30%; ▪ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70%; ▪ wysokość nowo realizowanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać: <ul style="list-style-type: none"> ○ 11 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, ○ 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych.
<p>U10 U11 U15</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa z zakresu oświaty i kultury wraz z urządzeniami sportu i rekreacji oraz zielenią towarzyszącą. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ usług z zakresu: ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji, gastronomii i handlu, ▪ obiektów małej architektury i oświetlenia ▪ terenów obsługi komunikacji, które stanowią niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia do budynków; parkingi niezbędne dla obsługi budynków mieszkalnych i usługowych, w tym parkingi i garaże w podziemiach lub wolnostojące i dobudowane, ▪ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wskaźnik dopuszczalnej powierzchni do zainwestowania nie może przekraczać: <ul style="list-style-type: none"> ○ 30% - dla terenów U.10 i U.15, ○ 70% - dla terenu U.11, ze względu na istniejące zagospodarowanie, ▪ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż: <ul style="list-style-type: none"> ○ 70% - dla terenów U.10 i U.15, ○ 30% - dla terenu U.11, ze względu na istniejące zagospodarowanie, ▪ wysokość nowo realizowanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej nie może przekraczać 13 m.
<p>US1 US2</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej Jako przeznaczenie podstawowe ustala się boiska i place sportowe. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obiektów i urządzeń związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego, ▪ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ▪ obiektów małej architektury, ▪ ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, ▪ obiektów rekreacyjnych, w tym basenu. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ łączna powierzchnia obiektów i urządzeń z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 49%, ▪ wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 50%, ▪ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50%, ▪ wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekraczać 12 m.
<p>ZP2 ZP3 ZP8</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej Jako przeznaczenie podstawowe ustala się ogólnodostępną zielenią urządzoną, z niekubaturowymi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem utrzymania istniejącego budynku mieszkalnego w terenie ZP2,

	<p>urządzeniami sportu i rekreacji, w tym: z obiektami małej architektury, oczkami wodnymi, małymi boiskami sportowymi, schodami terenowymi, oświetleniem, rampami.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, itp., ▪ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ▪ tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych oraz sezonowych obiektów handlowych i gastronomicznych w terenie ZP2, ▪ lokalizacji obiektów służących do wypoczynku w formie altan w terenach, ▪ lokalizacji w terenie ZP8 parkingu dla obsługi terenu U10. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zachowanie proporcji, łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20%,
<p>Z9 Z11 Z12 Z13 Z14 Z15</p>	<p>Tereny zieleni nieurządzonej</p> <p>Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleni nieurządzonej pełniącą funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lokalizacji obiektów małej architektury, ▪ lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojść i ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, itp., ▪ lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ▪ w terenie Z1 lokalizacji przystani rzecznych ▪ w terenie Z1 (stanowiącym integralną całość łącznie z częścią tego terenu położoną pod obiektem mostowym – mostem Wandy) prowadzenia robót związanych z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, ▪ lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji w terenie Z15 ▪ lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów w terenach Z4 i Z15. 	<p>Zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem terenu Z1, dla którego ograniczenia i dopuszczenia określone są w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.</p>
<p>ZG2 ZG5 ZG6</p>	<p>Tereny zieleni ogrodowej</p> <p>Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zieleni ogrodowa wraz z utrzymaniem istniejącego zainwestowania.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obiektów małej architektury, ▪ niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów i dojść do budynków, ▪ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ istniejącą zabudowę utrzymuje się z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy zachowaniu zapisów odrębnych z zakresu ochrony wód i ochrony przed powodzią, ▪ w przypadku rozbudowy obowiązują wskaźniki: powierzchni terenu biologicznie czynnego nie niższy niż 70%, dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie wyższy niż 30%.
<p>R4 R5 R8 R9 R14</p>	<p>Tereny rolnicze</p> <p>Jako przeznaczenie podstawowe ustala się: uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lokalizacji dojść pieszych i dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu, ▪ przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ▪ lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ▪ lokalizacji inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową, w tym przepompowni. 	<p>Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.</p>
<p>KX8</p>	<p>Tereny ciągów pieszych (KX) i trasy pieszo – rowerowej (KXR)</p> <p>Podstawowym przeznaczeniem są tereny publicznych ciągów pieszych (KX) i pieszo-rowerowych (KXR):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ trasa pieszo-rowerowa, zlokalizowana na wale wzdłuż prawego brzegu Wisły – KXR, o szerokości 3,5 m, ▪ ciągi piesze, służące połączeniu terenów rekreacyjno – wypoczynkowych z terenami osiedli mieszkaniowych, o szerokości zmiennej od 3-5 m 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: ▪ możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych w terenach KX, ▪ przejazdy awaryjne dla służb ratowniczych i porządkowych, ▪ możliwość lokalizacji obiektów małej architektury. 	
KDL1 KDL4 KDD2 KDD12 KDD15 KDD21 KDD26 KDD27 KDD28 KDD29 KDD33 KDW25 KDW26 KDX6	<p>Tereny tras komunikacyjnych, obejmujące układ drogowy obszaru</p> <p>Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze, przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie – w tym rowy odwadniające – jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej).</p> <p>Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.</p>	
KP1	<p>Teren parkingów</p> <p>Podstawowym przeznaczeniem są ogólnodostępne parkingi, zapewniające obsługę obszaru dla użytkowników dróg.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ▪ zieleni urządzonej. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 95%, ▪ wskaźnik powierzchni biologicznie terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 5%.
K2 K3	<p>Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej</p> <p>Jako przeznaczenie podstawowe terenu ustala się obiekty i urządzenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło – magistrala ciepłownicza „Płaszowska” oraz kanalizacji – przepompownie ścieków.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość realizacji obiektów zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych dla jednostek eksploatacyjnych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 5%, ▪ wysokość obiektów, zapleczy administracyjno-technicznych nie może przekraczać 6 m.



Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obszarze i w sąsiedztwie planu „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”.

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 20 - 27 Jednostka Ewidencyjna Podgórze oraz grunty w obrębach geodezyjnych nr 55 – 59 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2019 - 2025. 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 dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek wypełnienia ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ul. Strażackiej”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m²]	Kwota wzrostu [zł/m²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
1MN	11 343	200	5 672	30	340 293
2MN	4 237	200	2 119	30	127 121
3MN	20 217	200	10 108	30	606 503
4MN	6 969	200	3 484	30	209 063
Razem:	42 766		21 383		1 282 979

Na obszarze objętym projektem planu dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego wynoszą około 1,3 mln. zł.

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 XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 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 – 1,38 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,21 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,44 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) 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 – 4,51 zł od 1 m² powierzchni,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 0,42 zł od 1 m² powierzchni;
- h) pozostałych – 0,73 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 10,20 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 11,48 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 przeznaczony 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 „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”

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]
1MN	9 380	0,9	0,7	4 728	1,19	5 626
		1,2	0,7	1 576	34	53 580
2MN	1 710	0,9	0,7	862	1,19	1 026
		1,2	0,7	287	34	9 769
3MN	21 058	0,9	0,7	10 613	1,19	12 630
		1,2	0,7	3 538	34	120 282
4MN	7 067	0,9	0,7	3 562	1,19	4 239
		1,2	0,7	1 187	34	40 367
5MN	1 818	0,9	0,7	916	1,19	1 090
		1,2	0,7	305	34	10 382
7MN	5 586	0,9	0,7	2 816	1,19	3 351
		1,2	0,7	939	34	31 910
8MN	1 061	0,9	0,7	535	1,19	636
		1,2	0,7	178	34	6 058
9MN	8 453	0,9	0,7	4 260	1,19	5 070
		1,2	0,7	1 420	34	48 283
1MN-U	7 739	0,9	0,7	3 900	1,19	4 641
		1,2	0,7	1 300	34	44 204

1UZ-UE-UK	25 276	1,1	0,7	19 462	34	661 722
3UZ-UE-UK	8 357	1,1	0,7	6 435	34	218 776
4UZ-UE-UK	4 956	1,1	0,7	3 816	34	129 755
Razem	102 460			72 635		1 413 396

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
5MN	2 075	450	933 716
6MN	143	450	64 246
7MN	5 586	450	2 513 896
8MN	1 061	450	477 282
9MN	8 960	450	4 031 939
1MN-U	7 739	450	3 482 578
Razem:	25 564		11 503 658

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 11,5 mln zł.

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” 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 7% dochodów podatnika. 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 1,6 % dochodów podatników podatku CIT. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność spoza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

Przy obliczaniu powierzchni 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 580 m² pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 145 tys. zł. Zakres kwotowy wykupów, mimo istnienia dróg, wynika z faktu, iż część nieruchomości na których znajdują się już drogi, posiada aktualne wpisy o własności głównie osób fizycznych.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
1KDD	182	250	45 484
2KDD	368	250	92 064
3KDD	31	250	7 748
Razem:	581		145 296

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej” 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 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-311	200	464	92 880
2	2KDD		210		97 524
3	3KDD		50		23 220
4	4KDD		1 600		743 040

5	5KDD		100		46 440
6	7KDD		325		150 930
7	8KDD		400		185 760
8	9KDD		10 450		4 852 980
9	10KDD		500		232 200
10	11KDD		750		348 300
					6 773 274

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDL	2112-531	1 515	365	552 672
2	2KD		7 765		2 832 672
3	1KDD		100		36 480
4	2KDD		105		38 304
5	3KDD		125		45 600
6	4KDD		800		291 840
7	5KDD		125		45 600
8	6KDD		25		9 120
9	7KDD		163		59 462
10	8KDD		200		72 960
11	9KDD		5 350		1 951 680
12	10KDD		250		91 200
13	11KDD		375		136 800
14	1KP		400		145 920
15	2KP		950		346 560
					6 656 870

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-826	50	279	13 968
2	2KDD		50		13 968
3	3KDD		50		13 968
4	4KDD		330		92 191
5	5KDD		60		16 762
6	7KDD		75		20 953
7	8KDD		90		25 143
8	9KDD		2 100		586 671
9	10KDD		110		30 730
10	11KDD		160		44 699
11	1KP		90		25 143
12	2KP		200		55 873
					940 071

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	1KDD	2112-815	50	2 441	122 057
2	2KDD		50		122 057
3	3KDD		50		122 057
4	4KDD		330		805 576
5	5KDD		60		146 468
6	7KDD		75		183 085
7	8KDD		90		219 702
8	9KDD		2100		5 126 391
9	10KDD		110		268 525
10	11KDD		160		390 582
11	1KP		90		219 702
12	2KP		200		488 228
					8 214 431

suma	22 584 646
-------------	-------------------

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 „Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej”

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	24 216					-24 216
2	24 216				5 751 829	5 727 613
3	24 216	4 516 929	427 660		5 751 829	1 638 344
4	24 216	4 516 929	427 660			-4 113 485
5	24 216	4 516 929	427 660	282 679		-3 830 806
6	24 216	4 516 929		424 019		-4 117 126
7		4 516 929		706 698		-3 810 231
8				1 413 396		1 413 396
9				1 413 396		1 413 396
10				1 413 396		1 413 396
	145 296	22 584 646	1 282 979	5 653 583	11 503 658	-4 289 721

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 4,3 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykonaniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Z niniejszej analizy wyłączono potencjalne wydatki na realizację obiektu szkoły.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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