

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**WOLA DUCHACKA – ZACHÓD**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, czerwiec 2026 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Małgorzata Kuzianik

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko
Agnieszka Barnaś
Magdalena Postulka

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek
- Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	15
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	16
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	17
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	17
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	17
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	18
4. Podatek od nieruchomości	19
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	23
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	23
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	26
IV. PODSUMOWANIE	29
1. Konkluzje	29
2. Zalecenia wynikające z prognozy	29

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wola Duchacka – Zachód”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	18
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	20
Tabela 5. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	24
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	26
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”	27
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wola Duchacka – Zachód”	29

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 z późn. zm.)
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 obszaru „Wola Duchacka – Zachód” 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. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań** - opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
6. **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A, obszar nr 140** – uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
7. **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Białe Morza”** – uchwała nr LVIII/777/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r.
8. **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łagiewniki”** – uchwała nr CII/1556/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2014 r.
9. **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka”** – uchwała nr CI/1020/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lutego 2006 r.
10. **„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.
11. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”, I kwartał 2024 r.**, Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar położony jest w południowej części Krakowa, głównie na terenie Dzielnicy XI Podgórze Duchackie, a także Dzielnicy XIII Podgórze oraz Dzielnicy IX Łagiewniki – Borek Fałęcki. Większość obszaru położona jest w obrębach ewidencyjnych nr 47, 48, 49, 50, 51 oraz 63 Podgórze. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi 150,25 ha.

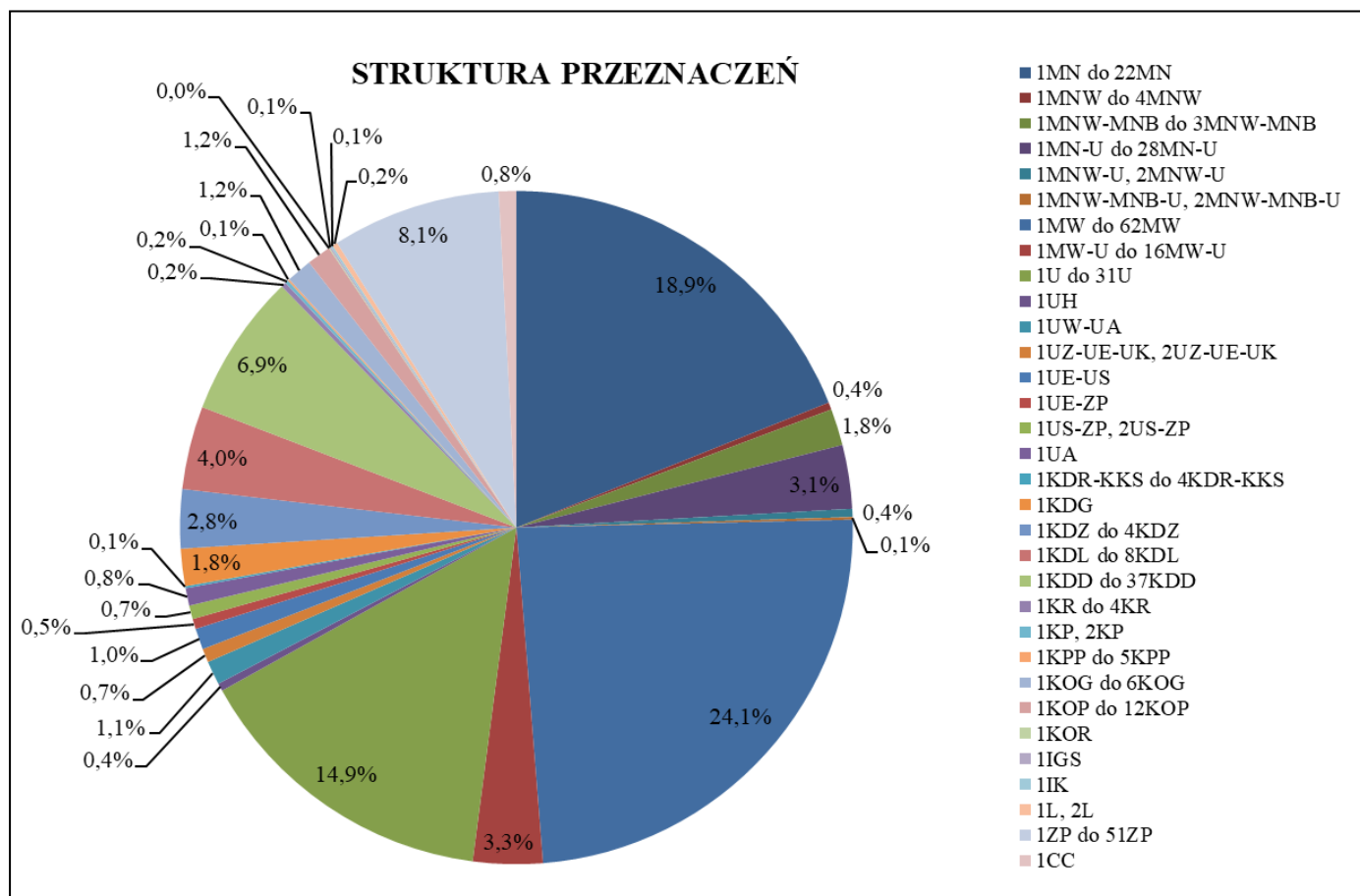
Granicę obszaru wyznaczają:

- od północy: obszar na południe od ul. Henryka Kamińskiego, zamknięty między Centrum Handlowym Bonarka a ul. Maurycego Mochnackiego,
- w części środkowej: obszar na wschód od ul. Jerzego Turowicza i na zachód od ul. Trybuny Ludów,
- na południu: obszar na północ od ul. Wincentego Witosa.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wola Duchacka – Zachód”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN do 22MN	28,46	18,94
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	1MNW do 4MNW	0,53	0,35
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej	1MNW-MNB do 3MNW-MNB	2,64	1,76
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1MN-U do 28MN-U	4,59	3,05
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	1MNW-U, 2MNW-U	0,59	0,39
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług	1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U	0,19	0,13
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW do 62MW	36,23	24,11
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	1MW-U do 16MW-U	5,02	3,34
Teren usług	1U do 31U	22,35	14,88
Teren usług handlu	1UH	0,56	0,37
Teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług biurowych i administracji	1UW-UA	1,71	1,14
Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki,	1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK	0,99	0,66
Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji	1UE-US	1,52	1,01
Teren usług edukacji lub zieleni urządzonej	1UE-ZP	0,73	0,49
Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej	1US-ZP, 2US-ZP	0,98	0,65
Teren usług biurowych i administracji	1UA	1,26	0,84
Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub komunikacji szynowej	1KDR-KKS do 4KDR-KKS	0,15	0,10
Teren drogi głównej	1KDG	2,69	1,79
Teren drogi zbiorczej	1KDZ do 4KDZ	4,25	2,83
Teren drogi lokalnej	1KDL do 8KDL	6,00	3,99
Teren drogi dojazdowej	1KDD do 37KDD	10,35	6,89
Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1KR do 4KR	0,36	0,24
Teren komunikacji pieszo-rowerowej	1KP, 2KP	0,24	0,16
Teren komunikacji pieszej	1KPP do 5KPP	0,13	0,09
Teren garażu	1KOG do 6KOG	1,85	1,23
Teren parkingu	1KOP do 12KOP	1,73	1,15
Teren placu lub rynku	1KOR	0,07	0,05
Teren stacji gazowej	1IGS	0,11	0,07
Teren kanalizacji	1IK	0,15	0,10
Teren lasu	1L, 2L	0,37	0,25
Teren zieleni urządzonej	1ZP do 51ZP	12,19	8,11
Teren cmentarza czynnego	1CC	1,26	0,84
		150,25	100

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód” przedstawia poniższa tabela.

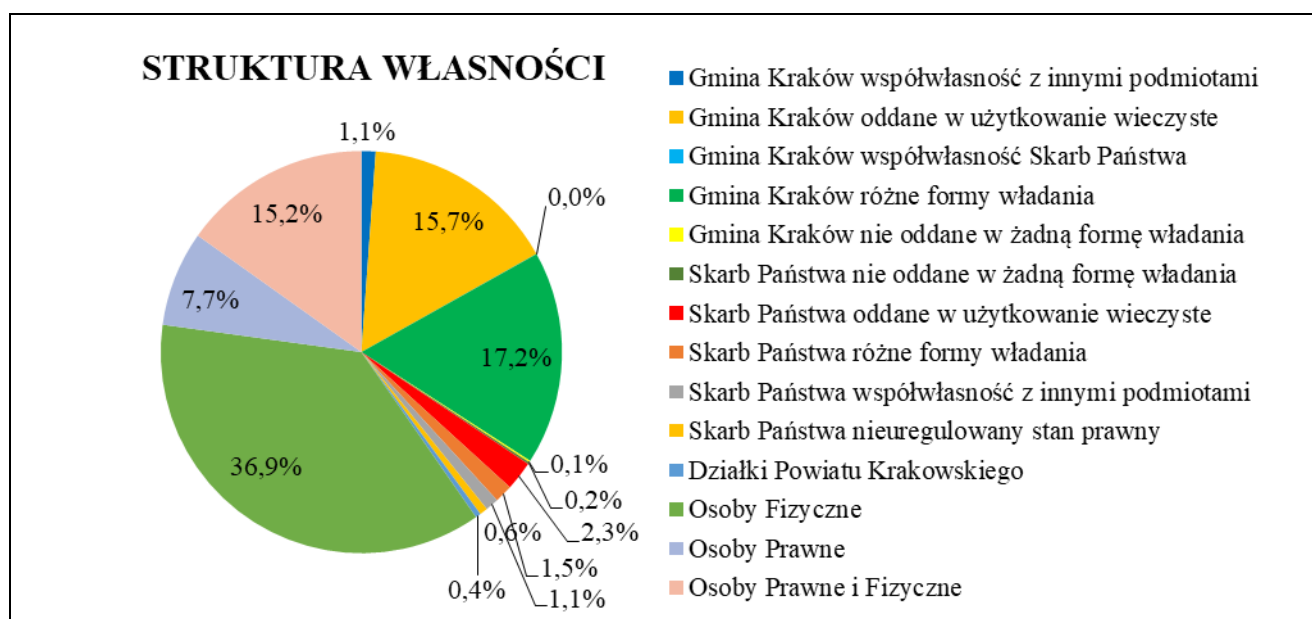
Tabela 2. Struktura własności mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	1,72	1,14
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	23,64	15,73
Gmina Kraków współwłasność Skarb Państwa	0,03	0,02
Gmina Kraków różne formy władania	25,84	17,20
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę władania	0,20	0,13
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę władania	0,24	0,16
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	3,51	2,34

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Skarb Państwa różne formy władania	2,18	1,45
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	1,60	1,07
Skarb Państwa nieuregulowany stan prawny	0,97	0,65
Działki Powiatu Krakowskiego	0,64	0,43
Osoby Fizyczne	55,38	36,86
Osoby Prawne	11,51	7,66
Osoby Prawne i Fizyczne	22,78	15,16
Suma	150,25	100,00

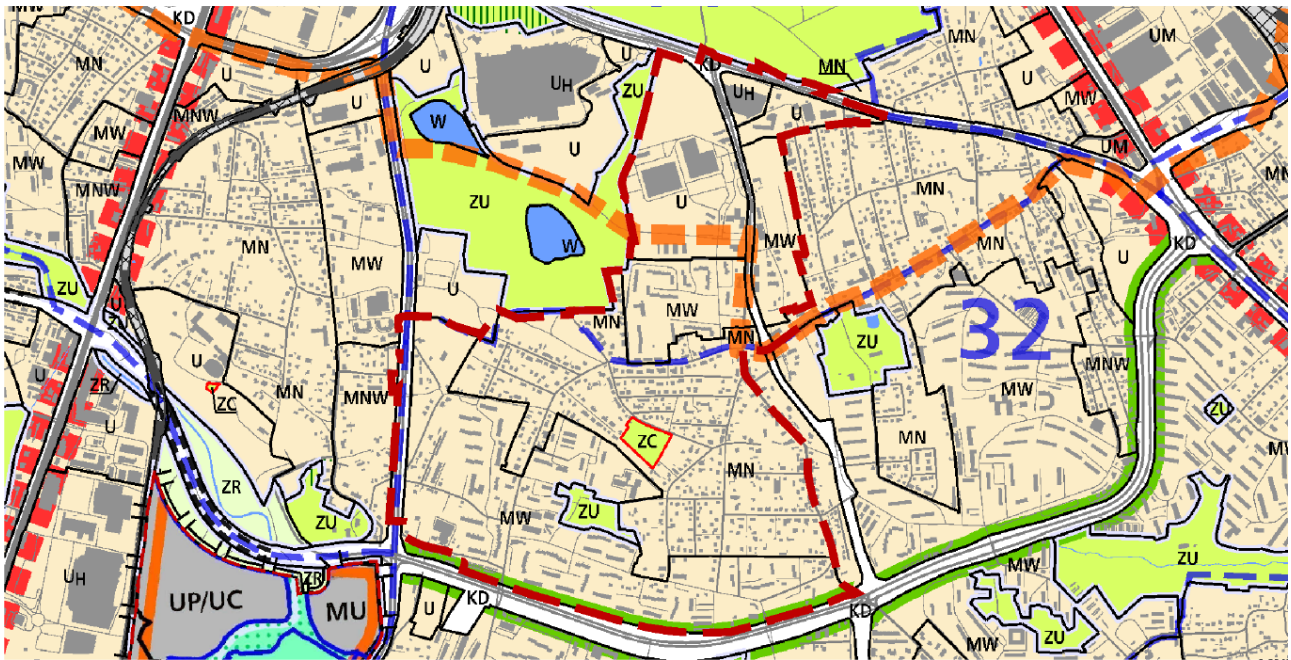
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wola Duchacka – Zachód”



Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki osób fizycznych, ok. 37% oraz działki Gminy Kraków – ok. 34 %. Najmniejszy udział mają działki Powiatu Krakowskiego, niecałe 0,5%.

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 „Wola Duchacka – Zachód” znajduje się w granicach strukturalnych jednostkach urbanistycznych nr 14 Kopiec Krakusa – Bonarka i nr 32 Wola Duchacka.



Fragment planszy K1- Struktura przestrzenna.

Mppz obszaru „Wola Duchacka – Zachód” 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.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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.

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

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

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.

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.

UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa – Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleni urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m² obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

ZC – Tereny cmentarzy

Funkcja podstawowa – Tereny cmentarzy, dla których, jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spopielnienie) oraz zielenią towarzyszącą.

W obrębie SJU nr 14 Kopiec Krakusa – Bonarka:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;

- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Henryka Kamieńskiego do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Istniejące zespoły obiektów usług o charakterze ponadlokalnym w rejonie ul. Henryka Kamieńskiego do utrzymania, uzupełnień i przekształceń;
- Działania przestrzenne w kierunku akcentowania narożnika Henryka Kamieńskiego/ Walerego Sławka funkcją usługową jako lokalnej dominanty;
- Tereny postindustrialne w rejonie ul. Jerzego Turowicza do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej z zielenią urządzoną;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Henryka Kamieńskiego, ul. Walerego Sławka oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).

Standardy przestrzenne:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa wielorodzinna w formie kwaterów zabudowy i zabudowy blokowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy 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. Henryka Kamieńskiego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m, (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16 m w rejonie ul. Henryka Kamieńskiego i ul. Walerego Sławka oraz w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Bonarka w kierunku ul. Walerego Sławka do 40 m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 30m, a w narożniku ulic Henryka Kamieńskiego/Walerego Sławka do 40m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Henryka Kamieńskiego do 100%;

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20%.

W obrębie SJU nr 32 Wola Duchacka:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ulic Trybuny Ludów, Malborskiej, Alfreda Dauna, oraz na zachód od ulicy Walerego Sławka i w rejonie ulic Łużyckiej, Tucholskiej, Kijanki do utrzymania i uzupełnienia;
- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli do rehabilitacji/rewitalizacji;
- Zespoły usługowe wewnątrzsiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Wielicką, ul. Nowosądecką i ul. Zbigniewa Herberta.

Standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- 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) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...) a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, (...).

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15m, (...);

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, (...).

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

W obszarze opracowania, na niewielkich fragmentach obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A, obszar nr 140 – Uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561, obowiązuje od dnia 18 października 2018 r.):
 - 140.ZPz.1 – Teren zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce;
- „Białe Morza” – Uchwała nr LVIII/777/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 23 października 2012 r., poz. 5214, obowiązuje od dnia 23 listopada 2012 r.):
 - KD/GP.1 – Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- „Łagiewniki” – Uchwała nr CII/1556/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2014 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 16 kwietnia 2014 r., poz. 2319, obowiązuje od dnia 1 maja 2014 r.):
 - MN.18 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- „Bonarka” – Uchwała nr CI/1020/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lutego 2006 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 29 marca 2006 r., poz. 1077, obowiązuje od dnia 29 kwietnia 2006 r.):
 - MWU – Tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkalno-usługowej,
 - ZP.1 – Tereny zieleni urządzonej rekreacyjno – sportowej,
 - KDL, KDD – Tereny dróg publicznych.

W otoczeniu granic obszaru planu obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Krzemionki” – Uchwała NR XI/153/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2007 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 30 maja 2007 r., poz. 2564, obowiązuje od dnia 30 czerwca 2007 r.),
- „Wielicka - Kamińskiego” – Uchwała NR LXXVII/1914/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2017 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 10 lipca 2017 r., poz. 4617, obowiązuje od dnia 25 lipca 2017 r.),
- „Malborska” – Uchwała NR XL/1004/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 29 maja 2020 r., poz. 3568, obowiązuje od dnia 13 czerwca 2020 r.),
- „Osiedle Kurdwanów” – Uchwała NR LXXIX/1938/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 18 lipca 2017 r., poz. 4828, obowiązuje od dnia 2 sierpnia 2017 r.).

8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia. W granicach obszaru objętego sporządzanym planem znajdowały się tereny oznaczone symbolami:



Fragment nieobowiązującego Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

- Obszary Mieszkaniowe: M4 17, M4 143, M1 302, M4 302, M1 305, M2 305, M3 305, M4 305
- Obszary Infrastruktury Technicznej: IT 14
- Obszary Urzędzeń Komunikacyjnych: KU 14, KU 305
- Obszary Usług Komercyjnych: UC 14, UC 194, UC 305
- Obszary Usług Publicznych: UP 17, UP 305
- Obszary Miejskiej Zieleni Publicznej: ZP 14, ZP 97, ZP 251, ZP 305

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej (nr 4),
- Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego (nr 5),
- Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego (nr 6),
- Strefa ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym (nr 8),
- Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego (nr 11),
- Strefa rekompozycji układu urbanistycznego (nr 13),
- Strefa restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych (nr 14),
- Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku (nr 16),
- Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży (nr 17)
- Strefa intensywności wielkomiejskiej (nr 18),
- Strefa intensywności miejskiej (nr 19).

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 29, 46, 47, 48, 49, 51, 61, 63, 65 Jednostka Ewidencyjna – Podgórze.

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 wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”

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]
2MW	2 464	150	1 232	30	55 439

21MW	829	150	414	30	18 649
62MW	2 705	150	1 352	30	60 854
5U	25 452	150	12 726	30	572 674
6U	22 442	150	11 221	30	504 943
31U	3 895	150	1 947	30	87 635
1UA	12 647	150	6 323	30	284 547
Razem:	70 433		35 216		1 584 741

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 obszaru „Wola Duchacka – Zachód”

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	7 942	0,9	0,7	5 003	1,19	5 954
2MN	1 954	0,9	0,7	1 231	1,19	1 465
3MN	1 722	0,9	0,7	1 085	1,19	1 291
4MN	1 578	0,9	0,7	994	1,19	1 183
5MN	4 141	0,9	0,7	2 609	1,19	3 105
6MN	2 101	0,9	0,7	1 323	1,19	1 575
8MN	2 422	0,9	0,7	1 526	1,19	1 816
9MN	6 226	0,9	0,7	3 922	1,19	4 667
10MN	237	0,9	0,7	150	1,19	178

11MN	364	0,9	0,7	229	1,19	273
12MN	1 146	0,9	0,7	722	1,19	859
13MN	594	0,9	0,7	374	1,19	445
14MN	808	0,9	0,7	509	1,19	606
15MN	6 692	0,9	0,7	4 216	1,19	5 017
16MN	707	0,9	0,7	445	1,19	530
17MN	1 296	0,9	0,7	817	1,19	972
18MN	3 874	0,9	0,7	2 440	1,19	2 904
19MN	634	0,9	0,7	400	1,19	476
20MN	2 305	0,9	0,7	1 452	1,19	1 728
21MN	1 004	0,9	0,7	632	1,19	753
22MN	7 199	0,9	0,7	4 535	1,19	5 397
3MNW	1 252	0,4	0,7	351	1,19	417
1MNW-MNB	5 231	0,9	0,7	3 296	1,19	3 922
2MNW-MNB	1 334	0,9	0,7	840	1,19	1 000
1MN-U	234	1,0	0,7	131	1,19	156
				33	34	1 113
5MN-U	438	1,0	0,7	245	1,19	292
				61	34	2 084
9MN-U	840	1,0	0,7	470	1,19	559
				118	34	3 996
12MN-U	651	1,0	0,7	364	1,19	434
				91	34	3 097
22MN-U	587	1,0	0,7	329	1,19	391
				82	34	2 796
27MN-U	1 270	1,0	0,7	711	1,19	846
				178	34	6 044
28MN-U	709	1,0	0,7	397	1,19	472
				99	34	3 373
2MW	9 345	1,5	0,7	9 812	1,19	11 676
20MW	1 270	1,5	0,7	1 334	1,19	1 587
21MW	4 768	1,5	0,7	5 006	1,19	5 957
24MW	959	1,0	0,7	672	1,19	799
25MW	2 990	1,8	0,7	3 768	1,19	4 484
34MW	2 525	1,5	0,7	2 651	1,19	3 155
51MW	6 087	1,0	0,7	4 261	1,19	5 070
62MW	2 705	1,8	0,7	3 408	1,19	4 055
3MW-U	4 901	2,4	0,7	6 587	1,19	7 838
		0,9		618	34	20 995
4MW-U	1 828	1,0	0,7	1 024	1,19	1 218
		0,7		179	34	6 092
12MW-U	395	0,9	0,7	199	1,19	237
		0,6		33	34	1 127

14MW-U	4 267	2,4	0,7	5 735	1,19	6 824
		1,0		597	34	20 310
2U	2 111	2,4	0,7	3 546	34	120 579
5U	25 906	2,4	0,7	43 522	34	1 479 759
6U	22 415	1,6	0,7	25 105	34	853 575
10U	626	1,4	0,7	613	34	20 854
20U	847	1,0	0,7	593	34	20 166
22U	1 382	1,8	0,7	1 741	34	59 200
31U	3 995	1,0	0,7	2 796	34	95 076
1UA	12 647	2,4	0,7	21 246	34	722 371
Razem	179 460			187 459		3 545 192

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. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
2MN	378	650	245 685
7MN	27	650	17 666
9MN	75	650	48 961
13MN	594	650	386 216
14MN	5	650	3 453
15MN	205	650	133 018
16MN	50	650	32 523
18MN	20	650	12 696
22MN	2201	800	1 760 626
1MNW-MNB	375	650	243 736
2MNW-MNB	89	650	58 102
9MN-U	62	650	40 390
12MN-U	6	650	3 741
3MW-U	378	650	245 825
6MW-U	8	650	5 344
11MW-U	5	650	3 532

15MW-U	31	650	20 116
16MW-U	62	650	40 423
2U	116	650	75 606
3U	27	650	17 260
5U	454	650	295 013
7U	8	650	5 145
12U	616	650	400 283
22U	1 382	1000	1 381 908
1UW-UA	111	650	72 157
Razem:	7 286		5 549 426

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 „Wola Duchacka – Zachód” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Wola Duchacka – Zachód” 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 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 i zieleni

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

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonych 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 ok. 5,65ha pod drogi publiczne i 2,02ha pod zieleni. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 42,8 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
1KDR-KKS	132	650	85 589
2KDR-KKS	80	650	51 692
3KDR-KKS	51	650	33 171
1KDG	114	650	74 341
1KDZ	1 826	650	1 186 691
2KDZ	674	650	438 266
3KDZ	5 523	650	3 590 051
4KDZ	5	650	3 058
2KDL	370	650	240 564

3KDL	1 281	650	832 675
4KDL	168	650	109 489
5KDL	52	650	33 554
6KDL	24	650	15 922
7KDL	792	650	514 729
8KDL	1 559	650	1 013 310
1KDD	399	650	259 190
2KDD	699	650	454 128
3KDD	133	650	86 347
5KDD	142	650	92 169
6KDD	661	650	429 483
7KDD	945	650	614 430
8KDD	2 265	650	1 472 380
9KDD	387	650	251 272
10KDD	344	650	223 552
11KDD	340	650	220 866
12KDD	756	650	491 683
13KDD	1 480	650	962 020
14KDD	903	650	587 179
15KDD	115	650	74 738
16KDD	4 580	650	2 976 850
17KDD	3 425	650	2 226 222
18KDD	1 670	650	1 085 415
19KDD	1 686	650	1 095 830
20KDD	4 884	650	3 174 605
21KDD	1 834	650	1 191 805
22KDD	197	650	128 240
23KDD	723	650	469 648
24KDD	148	650	96 106
25KDD	347	650	225 235
26KDD	242	650	157 164
27KDD	1 038	650	674 987
28KDD	612	650	397 632
29KDD	40	650	25 955
30KDD	775	650	503 923
31KDD	1 489	650	967 593
32KDD	2 004	650	1 302 406
33KDD	468	650	303 892
34KDD	4 070	650	2 645 818
35KDD	129	650	83 879
36KDD	166	650	107 972
37KDD	103	650	66 729
1KP	433	650	281 305

2KP	1 967	650	1 278 856
1KPP	197	650	128 044
2KPP	163	650	105 651
3KPP	187	650	121 810
4KPP	244	650	158 286
5KPP	496	650	322 347
Razem:	56 533		36 746 743

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp obszaru „Wola Duchacka – Zachód”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
6ZP	48	300	14 509
8ZP	2 534	300	760 050
15ZP	157	300	47 182
16ZP	1 455	300	436 381
18ZP	2 121	300	636 296
19ZP	8 811	300	2 643 372
22ZP	133	300	39 793
27ZP	4 824	300	1 447 080
40ZP	122	300	36 524
Razem:	20 204		6 061 186

Suma:	42 807 930
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Wola Duchacka – Zachód” 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 obszaru „Wola Duchacka – Zachód”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	2KDD	2112-311	270	464	72 900
2	6KDD		315		85 050
3	7KDD		775		209 250
4	8KDD		1 300		351 000
5	9KDD		525		141 750
6	12KDD		500		135 000
7	13KDD		250		67 500
8	14KDD		160		43 200
9	15KDD		202		54 540
10	18KDD		500		135 000
11	22KDD		425		114 750
12	25KDD		55		14 850
					1 424 790

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
	1KDZ		306		
1	8KDL	2112-531	502	365	252 004
2	6KDD		420		210 840
3	7KDD		450		225 900
4	8KDD		675		338 850
5	9KDD		263		132 026
6	11KDD		354		177 708
7	12KDD		250		125 500
8	13KDD		300		150 600
9	14KDD		160		80 320
10	15KDD		404		202 808
11	18KDD		60		30 120
12	22KDD		170		85 340
13	25KDD		110		55 220
14	28KDD		550		276 100
15	1KP		425		213 350
					2 556 686

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	7KDD	2112-826	190	279	36 100
2	8KDD		280		53 200
3	9KDD		115		21 850
4	12KDD		110		20 900
5	13KDD		160		30 400
6	14KDD		90		17 100
7	18KDD		50		9 500
8	22KDD		100		19 000
9	25KDD		65		12 350
10	1KP		435		82 650
					303 050

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	7KDD	2112-815	190	2 441	36 100
2	8KDD		280		53 200
3	9KDD		115		21 850
4	12KDD		110		20 900
5	13KDD		160		30 400
6	14KDD		90		17 100
7	18KDD		50		9 500
8	22KDD		100		19 000
9	25KDD		65		12 350
					220 400

Rondo

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	7KDL	2112-711	2	1 480 430	2 960 861
					2 960 861

suma	7 465 787
-------------	------------------

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, zarządzanie 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 „Wola Duchacka – Zachód”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	7 134 655					-7 134 655
2	7 134 655				2 774 713	-4 359 942
3	7 134 655	1 493 157	528 247		2 774 713	-5 324 852
4	7 134 655	1 493 157	528 247			-8 099 565
5	7 134 655	1 493 157	528 247	709 038		-7 390 527
6	7 134 655	1 493 157		1 063 558		-7 564 255
7		1 493 157		1 772 596		279 439
8				3 545 192		3 545 192
9				3 545 192		3 545 192
10				3 545 192		3 545 192
	42 807 930	7 465 787	1 584 741	14 180 770	5 549 426	-28 958 780

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 29 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi w wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.

W części graficznej wskazano również nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, które wg dostępnych danych mogą wymagać uregulowania stanu prawnego, jednak nie zostały objęte prognozą w zakresie potencjalnych wydatków z tego tytułu.