

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru
„Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, lipiec 2026 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Małgorzata Kuzianik

Paweł Mleczko

Paweł Mleczko

Anna Leśniak

Magdalena Postulka

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek

Pracownia Kartografii
i Systemów Informacji
Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	4
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	4
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	5
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	6
4. Informacje dotyczące projektu planu	6
5. Struktura własności	7
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	8
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	9
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	10
II. USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	10
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	10
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	11
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	11
4. Podatek od nieruchomości	11
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	13
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	13
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	13
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.....	14
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	14
IV. PODSUMOWANIE	15
1. Konkluzje	15
2. Zalecenia wynikające z prognozy	15

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”	7
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”	7
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”	8
Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje celu publicznego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”	14
Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”	15

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 dla obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha” 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 zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Narodowa Zachód”**

Uchwała Nr CXIX/1283/06 Rady Miasta Krakowa z 25 października 2012 r.
5. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Górka Narodowa – rejon ul. Banacha I, II, III, IV, V”- Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** I kwartał 2024 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

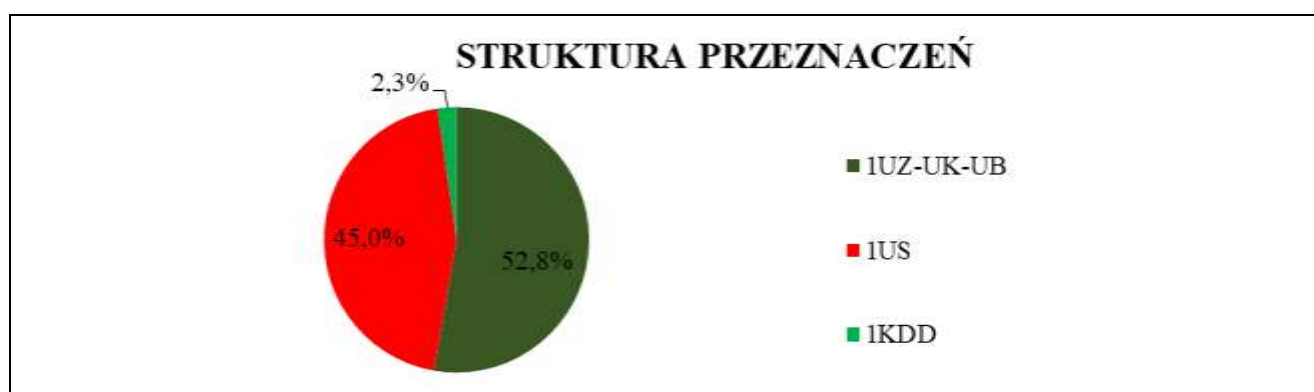
Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 2,2 ha położony jest w *Dzielnicy IV Prądnik Biały*. Obejmuje działki ewidencyjne nr: 407/6, 407/5, 403/8, 402/6, 403/10, 403/11 oraz części działek nr: 411/8, 411/7, 405/1, 405/3, 404/3, 404/4, 403/9, 402/7, 344, 401/16, 401/4, 343/8 w obrębie nr 29 jednostki ewidencyjnej Krowodrza.

Obszar objęty jest obowiązującym mpzp obszaru „Górka Narodowa Zachód” (uchwała Nr CXIX/1283/06 Rady Miasta Krakowa z 25 października 2012 r.). Granice sporządzanego planu w całości obejmują teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem **2 UP**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usług publicznych (usługi oświaty i wychowania).

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	1UZ-UK-UB	1,15	52,76
Teren usług sportu i rekreacji	1US	0,98	44,95
Teren drogi dojazdowej	1KDD	0,05	2,29
		2,18	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”



5. Struktura własności

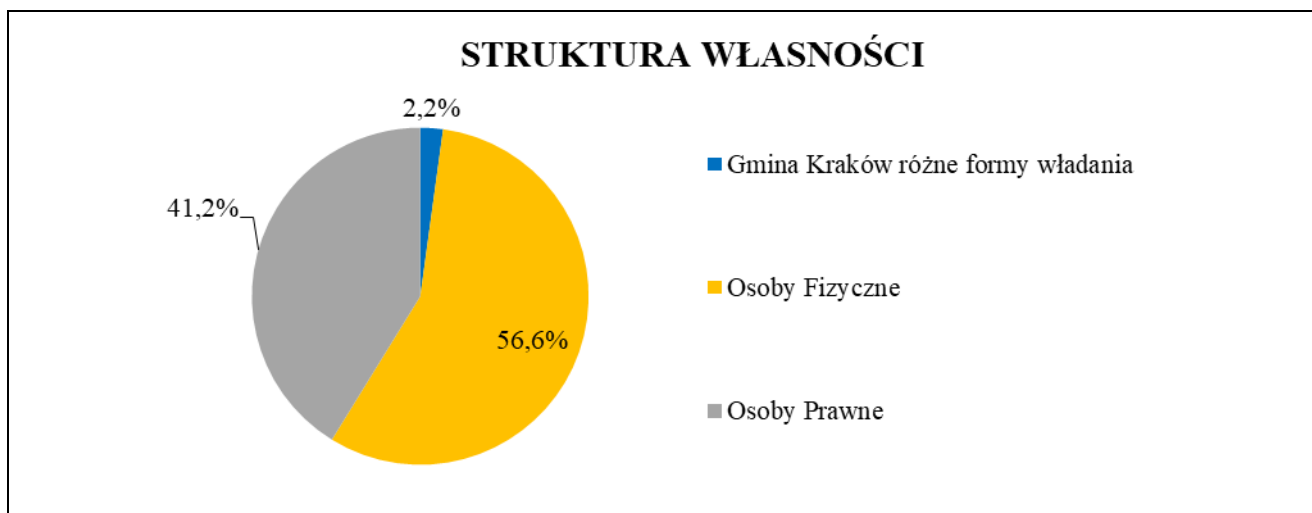
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha” przedstawia poniższa tabela. Z danych własnościowych wynika, grunty znajdujące się w granicach sporządzanego planu stanowią własność trzech grup: osób fizycznych, osób prawnych oraz w niewielkim udziale własność Gminy Kraków.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków różne formy władania	0,05	2,2
Osoby Fizyczne	1,24	56,6
Osoby Prawne	0,90	41,2
Suma	2,18	100

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”



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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha” jest położony w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 44 GÓRKA NARODOWA.

Mpzp obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha” obejmuje kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka nr 44):

- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli mieszkaniowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń nieurzządzona do zachowania i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej;

- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z al. 29 Listopada oraz szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30 %, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30 %, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min 40 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż al. 29 Listopada położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20 %.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, a w terenach położonych pomiędzy północną granicą Miasta Krakowa a linią wyznaczoną przez ul. Belwederczyków i jej przedłużeniem w obu kierunkach do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż al. 29 Listopada do 100 %.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Cały obszar sporządzanego planu „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha” objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Górka Narodowa Zachód”, który obowiązuje od dnia 22 lutego 2007 r.

Ustalenia szczegółowe dla Terenów znajdujących się w granicach sporządzanego planu „Górka Narodowa - Zachód” :

§ 17

1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **2 UP** ustalając podstawowe przeznaczenie tego terenu pod zabudowę usług publicznych (usługi oświaty i wychowania).
2. Na wyznaczonym terenie w zakresie jego przeznaczenia dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń sportowych,
 - 2) zieleń urządzoną,
 - 3) lokalizację komunikacji związanej z obsługą wyznaczonego terenu,
 - 4) lokalizację parkingów,
 - 5) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.
3. W granicach terenu wyznaczonego według ust. 1 w zakresie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują przepisy § 5 do § 10 oraz:
 - 1) Nakazy:
 - a) zachowania w sposobie zagospodarowania terenu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu §3 ust.1 pkt 12 o wielkości nie mniejszej niż 40 %,

- b) utrzymania wskaźnika powierzchni zabudowy o wielkości nie większej niż 0,3 w rozumieniu § 3 ust.1 pkt 11,
 - c) uwzględnienia w sposobie zagospodarowania terenu wyznaczonych linii zabudowy,
 - d) utrzymania wysokości lokalizowanych budynków nie większej niż 14,0 m, mierzonej zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - e) stosowania dachów płaskich lub dachów dwu- lub wielospadowych z kalenicą na osi budynku,
 - f) zapewnienia na terenie objętym projektem zagospodarowania niezbędnych miejsc parkingowych w ilości przyjętej według potrzeb.
2. Wyklucza się lokalizowanie na terenie 2 UP innego rodzaju zabudowy niż wymienione w ust. 1 i ust. 2

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 27 – 29, 30, 43 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2020 - 2025. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

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

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała nr 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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodu z podatku od nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

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.

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

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Celem planu jest zmiana regulacji planistycznych w sposób umożliwiający m.in. realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sportu, kultury, bezpieczeństwa i porządku publicznego. Tym samym nie prognozuje się innych dochodów np. w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych, w zakresie podatku PIT, CIT.

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 celu publicznego

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji celu publicznego, 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 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 2,1 ha pod usługi celu publicznego. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 12,8 mln. zł.

Tabela 3. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje celu publicznego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
1UZ-UK-UB	11 525	600	6 914 809
1US	9 816	600	5 889 476
Razem:	21 340		12 804 285

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

Na obszarze objętym projektem planu „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha” nie prognozuje się nakładów na wykonanie inwestycji drogowych wskutek uchwalenia planu miejscowego.

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Niniejsza Prognoza odniosła się do elementarnego określenia następstw finansowych dla gminy uchwalenia planu miejscowego. W przedmiotowej sytuacji, z uwagi na strukturę własności, było to określenie prognozowanych kosztów nabycia nieruchomości dla realizacji inwestycji celu publicznego o zakresie określonym w projekcie planu. Należy założyć, że pośrednim skutkiem będzie również kompleksowe urządzenie tych terenów w tym budowa odpowiednich obiektów budowlanych. Z uwagi m.in. na nieznany zakres tych działań nie dokonywano prognozowania tych wartości.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat.

Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Górka Narodowa i Banacha”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 134 047					-2 134 047
2	2 134 047					-2 134 047
3	2 134 047					-2 134 047
4	2 134 047					-2 134 047
5	2 134 047					-2 134 047
6	2 134 047					-2 134 047
7						0
8						0
9						0
10						0
	12 804 285	0	0	0	0	-12 804 285

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 12,8 mln zł (Tabela 4).

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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