URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru **„STARY PROKOCIM – ETAP A”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

KRAKÓW, wrzesień 2026 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału	**Małgorzata Kuzianik**
Kierownik Pracowni Branżowej	Paweł Mleczko
Autorzy opracowania	Paweł Mleczko Agnieszka Barnaś Agnieszka Grudnik-Winkel
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 6
4. Informacje dotyczące projektu planu 7
5. Struktura własności 9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu 10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów 13
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów 14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości 16

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI 16

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu 16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości 16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości 17
4. Podatek od nieruchomości 17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy 20
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu 21

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ 21

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń 22
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej 23

IV. PODSUMOWANIE 23

1. Konkluzje 23
2. Zalecenia wynikające z prognozy 24

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „STARY PROKOCIM – ETAP A”.....7
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” 8
Tabela 2. Struktura własności mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”.....9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” 9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” 19
Tabela 4. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”.....20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” 22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”.....23
Ze względu na istniejący układ drogowy nie przewidziano nakładów na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” z tytułu uchwalenia mpzp.....23
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „STARY PROKOCIM – ETAP A”.....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 z późn. zm.)*
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** *(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.)*
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** *(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.)*
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)*
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 XXXIX/810/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 października 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości** *(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2025 r. poz. 6495)*

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A" 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 „STARY PROKOCIM" – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań** - opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
6. **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Nowopłaszowskiej** – uchwała nr Uchwała nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r.
7. „**Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**". Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
8. „**Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne**", I kwartał 2024 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń.

Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [7] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności" prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [7]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

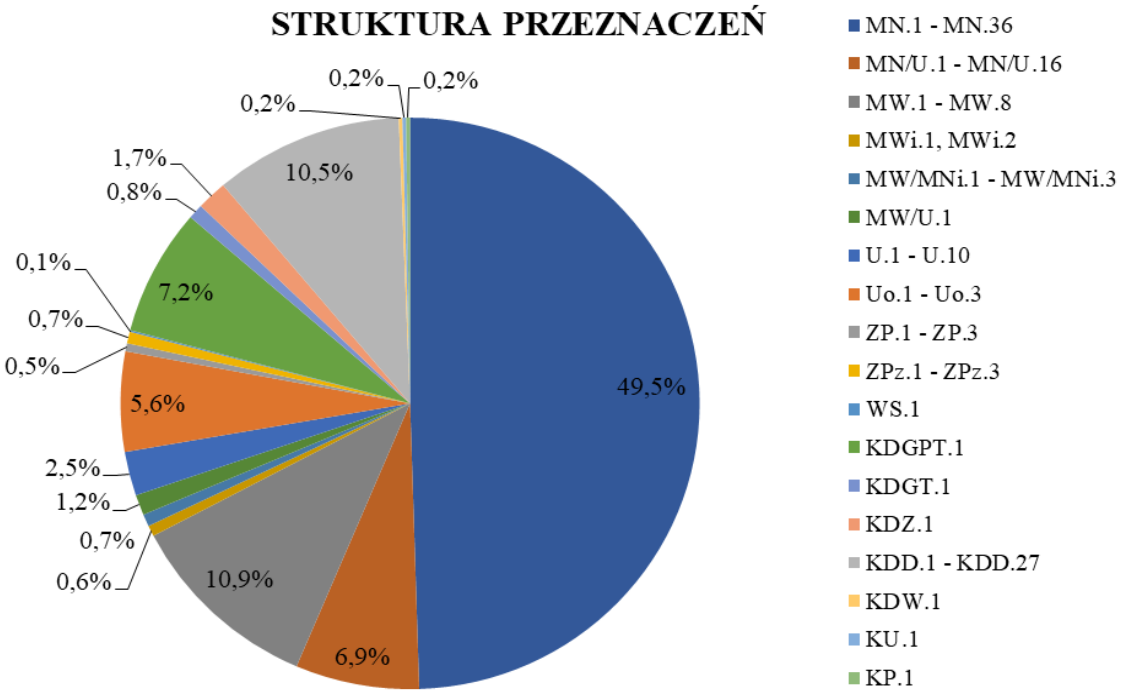
Obszar położony jest w południowej części miasta, na terenie Dzielnic: XI Podgórze Duchackie, XII Bieżanów-Prokocim, w obrębach: 50, 53 - Podgórze. Powierzchnia obszaru wynosi 63,92 ha.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „STARY PROKOCIM – ETAP A"

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**MN.1 - MN.36**	31,64	49,50
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	**MN/U.1 - MN/U.16**	4,42	6,91
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	**MW.1 - MW.8**	6,98	10,92
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	**MWi.1, MWi.2**	0,39	0,61
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	**MW/MNi.1 - MW/MNi.3**	0,44	0,69
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	**MW/U.1**	0,74	1,16

Tereny zabudowy usługowej	**U.1 - U.10**	1,59	2,49
Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3	**Uo.1 - Uo.3**	3,61	5,65
Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce	**ZP.1 - ZP.3**	0,29	0,45
Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce	**ZPz.1 - ZPz.3**	0,42	0,66
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	**WS.1**	0,06	0,09
Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym	**KDGPT.1**	4,58	7,17
Teren drogi publicznej o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej z torowiskiem tramwajowym	**KDGT.1**	0,54	0,84
Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej	**KDZ.1**	1,08	1,69
Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej	**KDD.1 - KDD.27**	6,74	10,55
Teren drogi wewnętrznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę wewnętrzną	**KDW.1**	0,13	0,20
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod garaże lub parkingi dla pojazdów	**KU.1**	0,13	0,20
Teren placu o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski	**KP.1**	0,14	0,22
		63,92	**100,00**

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”



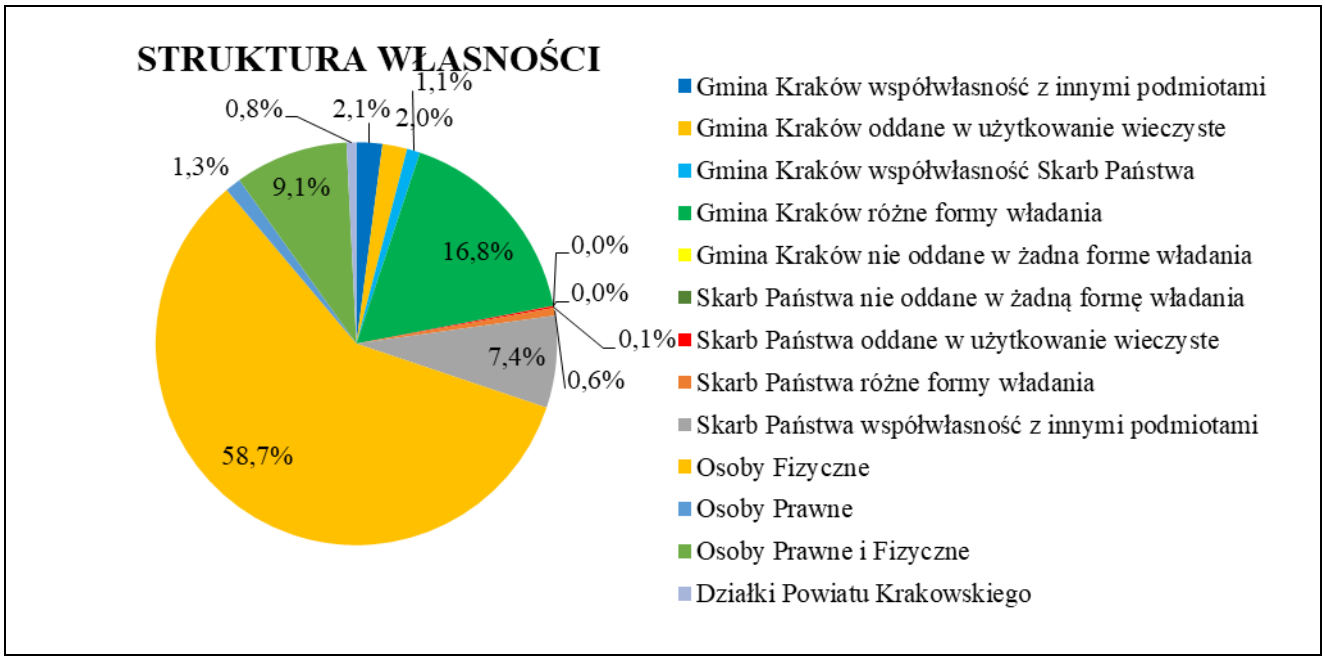
5. *Struktura własności*

Strukturę własności gruntów w mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”[1]

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	1,33	2,08
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	1,28	2,00
Gmina Kraków współwłasność Skarb Państwa	0,68	1,06
Gmina Kraków różne formy władania	10,77	16,84
Gmina Kraków nie oddane w żadna formę władania	0,01	0,01
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę władania	0,01	0,01
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	0,09	0,15
Skarb Państwa różne formy władania	0,40	0,62
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	4,72	7,38
Osoby Fizyczne	37,50	58,67
Osoby Prawne	0,82	1,28
Osoby Prawne i Fizyczne	5,83	9,12
Suma	**63,93**	**100,00**

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”



[1] na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

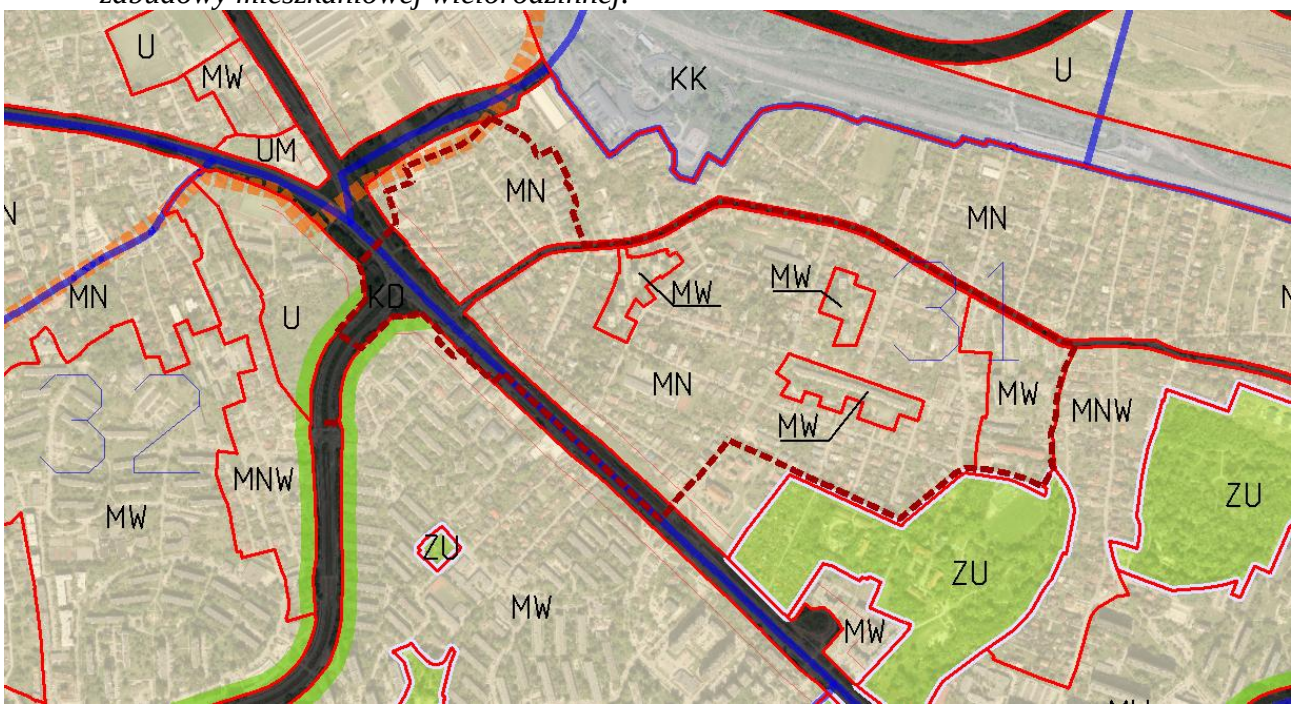
Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki osób fizycznych, ok. 59% oraz działki Gminy Kraków – ok. 17 %. Najmniejszy udział mają działki Powiatu Krakowskiego, niecałe 0,8%.

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 „STARY PROKOCIM – ETAP A" znajduje się w granicach strukturalnych jednostkach urbanistycznych: nr 31 Stary Prokocim oraz nr 32 Wola Duchacka.

W obszarze planu występują następujące kategorie terenów wyznaczone w *Studium*:

- w obrębie jednostki **nr 31 Stary Prokocim**: *MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* oraz *KD – Tereny komunikacji*,
- w obrębie jednostki **nr 32 Wola Duchacka**: *KD – Tereny komunikacji oraz MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*.



Fragment planszy K1- Struktura przestrzenna na tle ortofotomapy z 2025 r.

Mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” 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, zieleń 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, zieleń 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, zieleń urządzona i nieurządzona 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.

[z KARTY JEDNOSTKI 31]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące wytyczne:

- **kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**
  - *Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;*
  - *Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych;*
  - *Wzmacnianie roli ciągu ul. Wielickiej jako głównego ciągu komercyjnego w skali ogólnomiejskiej;*

- *Wzmacnianie roli ciągu ul. Bieżanowskiej jako tradycyjnej osi kompozycyjnej starego Bieżanowa, z utrzymaniem charakteru zabudowy podmiejskiej;*
- *Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Wielicką, (...) i ul. Bieżanowską.*

- **standardy przestrzenne:**
  - *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa lokalizowana wzdłuż istniejących ulic;*
  - *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy osiedlowej;*
  - *Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;*
  - *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50%;*
  - *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, (...), a dla działek lub ich części położonych*
    w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%;
  - *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50%;*
  - *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, (...).*

- **wskaźniki zabudowy:**
  - *Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;*
  - *Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 13m;*
  - *Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, (...);*
  - *Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 20m;*
  - *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%;*
  - *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej do 100%.*

- **elementy środowiska kulturowego (plansza K2):**
  - W jednostce zachowane układy urbanistyczne dawnej wsi Prokocim oraz osiedla kolejowego. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, (obiekty użyteczności publicznej, zabudowa mieszkaniowa). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.
  - Strefy ochrony konserwatorskiej:
    - *Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje zachodnią i północną część jednostki: dawne układy urbanistyczne (...);*

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje zachodnią część jednostki; – występują ciągi widokowe.*

- Wskazania dla wybranych elementów:
  Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

- **elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):**
  - *Cała jednostka w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;*
  - *W płn.-zach. części projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451;*
  - *Korytarze ekologiczne.*

- **zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**
  - *Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):*
    - *ul. Wielicka - w klasie GP,*
    - *ul. Bieżanowska - w klasie Z,*
  - *Transport zbiorowy:*
    - *linie tramwajowe w ul. Wielickiej, (...),*
    - *linie autobusowe w ulicach GP, zbiorczych i lokalnych.*

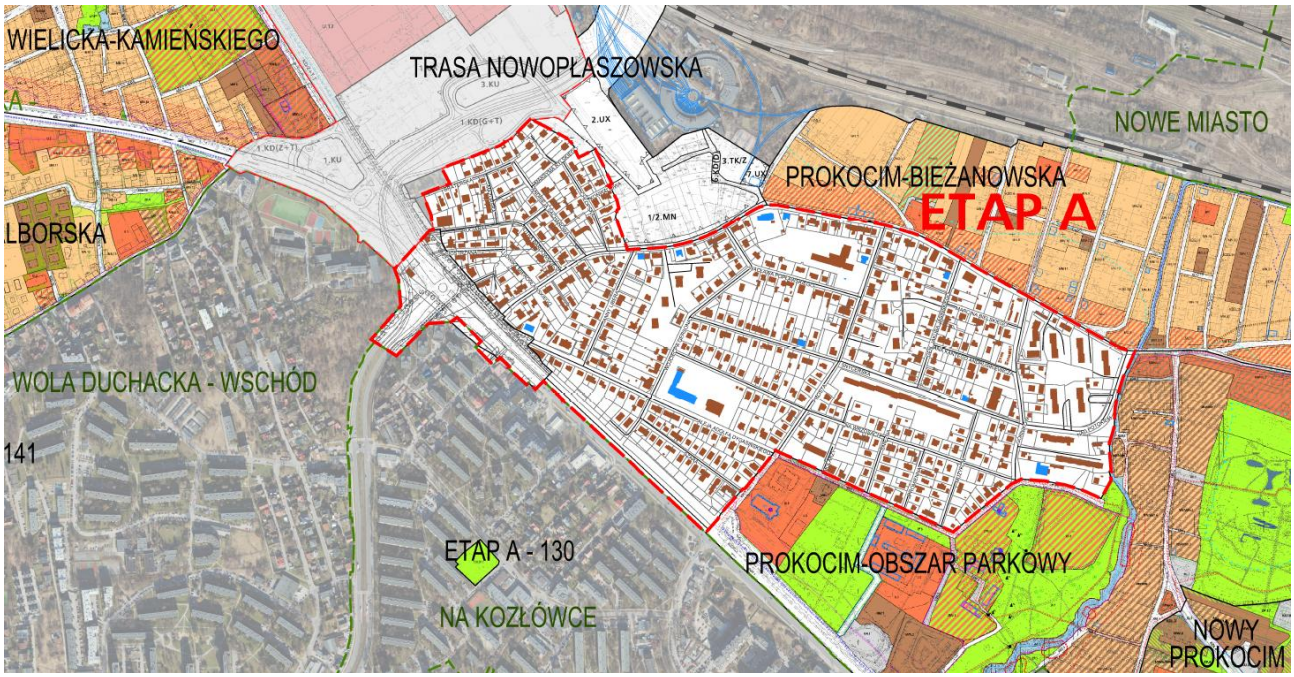
- **zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):**
  - *Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;*
  - *Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV (...);*
  - *Ograniczenia wynikające z: Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych; (...).*

- **dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:**
  - *W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%.*

W obrębie jednostki nr 32 Wola Duchacka znajduje się tylko niewielki fragment obszaru.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Na fragmencie obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Trasa Nowopłaszowska” (Uchwała Nr CXVIII/1250/06 RMK z dnia 11 października 2006 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 29 listopada 2006 r., poz. 5126).



Plany obowiązujące w obszarze opracowania i jego sąsiedztwie

8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy 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.



Fragment Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

M1	*305*	**Obszar Mieszkaniowy – M1”**	Z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 - 1,6, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. Dopuszcza się nad to lokalizację: 1. obiektów usług publicznych, 2. obiektów usług komercyjnych, 3. wyodrębnionych terenów zieleni publicznej, 4. urządzeń sportu, 5. urządzeń infrastruktury technicznej, 6. obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia, 7. urządzeń komunikacyjnych.
M2	*296* *302*	**Obszar Mieszkaniowy – M2”**	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 -1,2 liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. Dopuszcza się nad to lokalizację: 1. obiektów: usług publicznych, 2. usług komercyjnych 3. wyodrębnionych terenów zieleni publicznej, 4. urządzeń sportu, 5. urządzeń infrastruktury technicznej, 6. obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia, 7. urządzeń komunikacyjnych
M4	*89* *296*	**„Obszar Mieszkaniowy – M4”**	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m^2 i nie większa niż 1000 m^2.
UC	*89*	**"Obszar Usług Komercyjnych" - Obszar UC**	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, 2. obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, 3. obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, 4. usługi łączności. Dopuszcza się nadto lokalizację: 1. terenów zieleni, 2. usług publicznych, 3. urządzeń komunikacyjnych, 4. urządzeń infrastruktury technicznej, 5. inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, rzemiosła oraz nieuciążliwych, drobnych zakładów produkcyjnych, 6. mieszkań na wyższych kondygnacjach.
UP	*86* *89* *296*	**„Obszar Usług Publicznych” – Obszar UP**	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej, 2. obiekty administracji publicznej, 3. obiekty sakralne, 4. urządzenia specjalne (w tym zakłady karne), 5. inne usługi publiczne
KT	*KT/L 1/2* *KT/Z 1/2* *KT/Z 1/1 +T* *KT/Z 1/2 +T* *KT/GP 2/2* *KT/G 2/3+T+R*	**„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”**	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. tereny kolejowe, 2. tereny wydzielonej komunikacji szynowej, 3. autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, 4. ulice pieszo –jezdne, 5. ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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 49 -55 i 59 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,
- nieskorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała nr XXXIX/810/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 października 2025 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 – 1,45 zł od 1 m2 powierzchni,*
b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,22 zł od 1 m2 powierzchni,*
c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,37 zł od 1 m2 powierzchni,*
d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 7,15 zł od 1 ha powierzchni,*
e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,46 zł od 1 m2 powierzchni,*
f) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 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 – 4,72 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 – 0,44 zł od 1 m2 powierzchni;*

h) *pozostałych – 0,77 zł od 1 m2 powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

a) ***mieszkalnych – 1,25 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,***

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 35,53 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2013 r. poz. 1973 z późn. zm.) – 15,20 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 16,64 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,49 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,33 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 9,11 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 7,19 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 – 10,66 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

j) pozostałych – 12,00 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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m^2]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m^2]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m^2]	Wartość [zł]
MN/U.8	203	0,8	0,7	91	1,25	114
				23	35,53	809
MN/U.11	1 304	0,6	0,7	438	1,25	548
				110	35,53	3 893
MN/U.12	458	0,8	0,7	205	1,25	257
				51	35,53	1 824
MN/U.13	2 124	0,8	0,7	952	1,25	1 189
		1,0		297	35,53	10 565
MN/U.16	4 341	0,8	0,7	1 945	1,25	2 431
				486	35,53	17 275
MN/U.14	402	0,6	0,7	135	1,25	169
				34	35,53	1 200
MN/U.5	584	0,6	0,7	196	1,25	245
				49	35,53	1 743
MN.7	1934	0,6	0,7	812	1,25	1 015
MN.10	2473,0000	0,6	0,7	1 039	1,25	1 298
U.7	94,0000	1,0	0,7	66	35,53	2 338
MN.4	1301,0000	0,6	0,7	546	1,25	683
MN.5	527,0000	0,6	0,7	221	1,25	277
U.8	707,0000	1,0	0,7	495	35,53	17 584
MN.11	2967,0000	0,6	0,7	1 246	1,25	1 558
MN.14	476,0000	0,6	0,7	200	1,25	250
MN.17	9725,0000	0,6	0,7	4 085	1,25	5 106
MN.19	1603,0000	0,6	0,7	673	1,25	842
MN.15	614,0000	0,6	0,7	258	1,25	322
Uo.3	1249,0000	1,0	0,7	874	35,53	31 064
MN.16	498,0000	0,6	0,7	209	1,25	261
MN.23	443,0000	0,6	0,7	186	1,25	233
MN.26	1740,0000	0,6	0,7	731	1,25	914
MN.22	1225,0000	0,6	0,7	515	1,25	643
MN.27	596,0000	0,6	0,7	250	1,25	313
MN.31	2206,0000	0,6	0,7	927	1,25	1 158
MN.33	1403,0000	0,6	0,7	589	1,25	737
MN.34	492,0000	0,6	0,7	207	1,25	258
U.10	1179,0000	1,0	0,7	825	35,53	29 323

MW/MNi.3	1102,0000	0,2	0,7	154	1,25	193
MW/MNi.1	415,0000	0,3	0,7	87	1,25	109
Razem	**44 386**			**20 208**		**138 739**

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 niezabudowanych lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Tabela 4. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A"

Przeznaczenie	Powierzchnia [m^2]	Cena [zł/m^2]	Wartość [zł]
MN/U.8	47	500	23 727
MN.7	489	500	244 356
MN.3	546	600	327 887
MN/U.10	5	500	2 260
MN/U.11	8	500	4 004
U.6	39	500	19 253
MN.4	325	500	162 471
MN/U.13	414	500	207 227
MN.11	48	500	23 821
MN.5	112	500	55 819
MN.14	436	500	217 762
MN/U.14	351	500	175 636
MN.17	20	500	9 768
MN/U.15	41	500	20 654
MN.16	551	600	330 347
MW.3	1096	500	547 821
MN.22	60	500	30 087
MN.21	131	500	65 251
MN.28	21	500	10 317
U.3	184	500	91 839
MW.4	356	500	178 107
U.4	96	500	47 962
MW.6	20	500	9 819
Razem:	**5 393**		**2 806 196**

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 „STARY PROKOCIM – ETAP A" mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A" 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 cieplną oraz gaz.

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

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

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

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń

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 ok. 0,91 ha pod drogi publiczne i 0,005 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 4,6 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m^2]	Wartość jednostkowa [zł/m^2]	Wartość całkowita [zł]
KDGPT.1	3437	500	**1718736**
KDGT.1	3	500	**1484**
KDD.26	661	500	**330622**
KDD.24	914	500	**457073**
KDZ.1	54	500	**27086**
KDD.20	214	500	**107078**
KDD.23	1524	500	**761861**
KDD.22	295	500	**147466**
KDD.19	122	500	**61021**
KDD.18	37	500	**18743**
KDD.14	92	500	**45928**
KDD.13	18	500	**9079**
KDD.15	5	500	**2485**
KDD.7	32	500	**15804**
KDD.8	20	500	**10100**
KDD.6	10	500	**4766**
KDD.4	122	500	**60995**
KDD.5	20	500	**10008**
KDD.2	171	500	**85484**
KDD.1	1364	500	**682187**
Razem:	**9 116**		**4558005**

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m^2]	Wartość jednostkowa [zł/m^2]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	45	250	**11240**
ZP.2	6	250	**1613**
Razem:	**51**		**12853**

Suma:	**4 570 858**

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” 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%.

Ze względu na istniejący układ drogowy nie przewidziano nakładów na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp obszaru „STARY PROKOCIM – ETAP A” z tytułu uchwalenia mpzp.

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, urządzanie 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 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „STARY PROKOCIM – ETAP A”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	761 810					-761 810
2	761 810				1 403 098	641 288
3	761 810	0			1 403 098	641 288
4	761 810	0				-761 810
5	761 810	0		27 748		-734 062
6	761 810	0		41 622		-720 188
7		0		69 370		69 370
8				138 739		138 739
9				138 739		138 739
10				138 739		138 739
	4 570 858	**0**	**0**	**554 957**	**2 806 196**	**-1 209 706**

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,2 mln zł (Tabela 7). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi w wykupem nieruchomości pod drogi.

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.