

Załącznik III do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Kazimierz**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, czerwiec 2017 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Beata Pacana – Pracownia
Urbanistyczna Nr 1

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| I. WSTĘP..... | 5 |
| 1. Podstawa prawna wykonania opracowania..... | 5 |
| 2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy..... | 6 |
| 3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy..... | 7 |
| 4. Informacje dotyczące projektu planu..... | 7 |
| 5. Struktura własności..... | 9 |
| 6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu..... | 10 |
| 7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów..... | 13 |
| 8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów..... | 14 |
| 9. Informacje z analizy rynku nieruchomości..... | 17 |
| II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI..... | 18 |
| 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu..... | 18 |
| 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości..... | 18 |
| 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości..... | 19 |
| 4. Podatek od nieruchomości..... | 19 |
| 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy..... | 22 |
| 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu..... | 22 |
| III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ..... | 23 |
| 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe..... | 23 |
| 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej..... | 24 |
| IV. PODSUMOWANIE..... | 25 |
| 1. Konkluzje..... | 25 |
| 2. Zalecenia wynikające z prognozy..... | 25 |

SPIS TABEL I WYKRESÓW

| | |
|--|----|
| Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kazimierz” | 8 |
| Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kazimierz” | 9 |
| Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierz” | 9 |
| Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierz” | 10 |
| Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kazimierz” | 20 |
| Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierz” | 23 |
| Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierz” | 24 |
| Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kazimierz” | 25 |

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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)
- 2/ **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
- 3/ **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)
- 4/ **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 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 2017 r. poz. 328)
- 6/ **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.)
- 7/ **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 730)
- 8/ **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
- 9/ **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
- 10/ **Uchwała nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 5457)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kazimierz” w Krakowie** – opracowany w Biurze 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. **„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.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”**, – IV kwartał 2015 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 [5] 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 [5]. 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 „Kazimierz” to teren niemal w całości zainwestowany w formie zwartej zabudowy śródmiejskiej: kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 65,32 ha położony jest w środkowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Śródmieście. na terenie Dzielnicy I Stare Miasto oraz w niewielkim fragmencie na terenie dzielnicy II Grzegórzki.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy – ul. Józefa Dietla,
- od wschodu – linią kolejową nr 91,

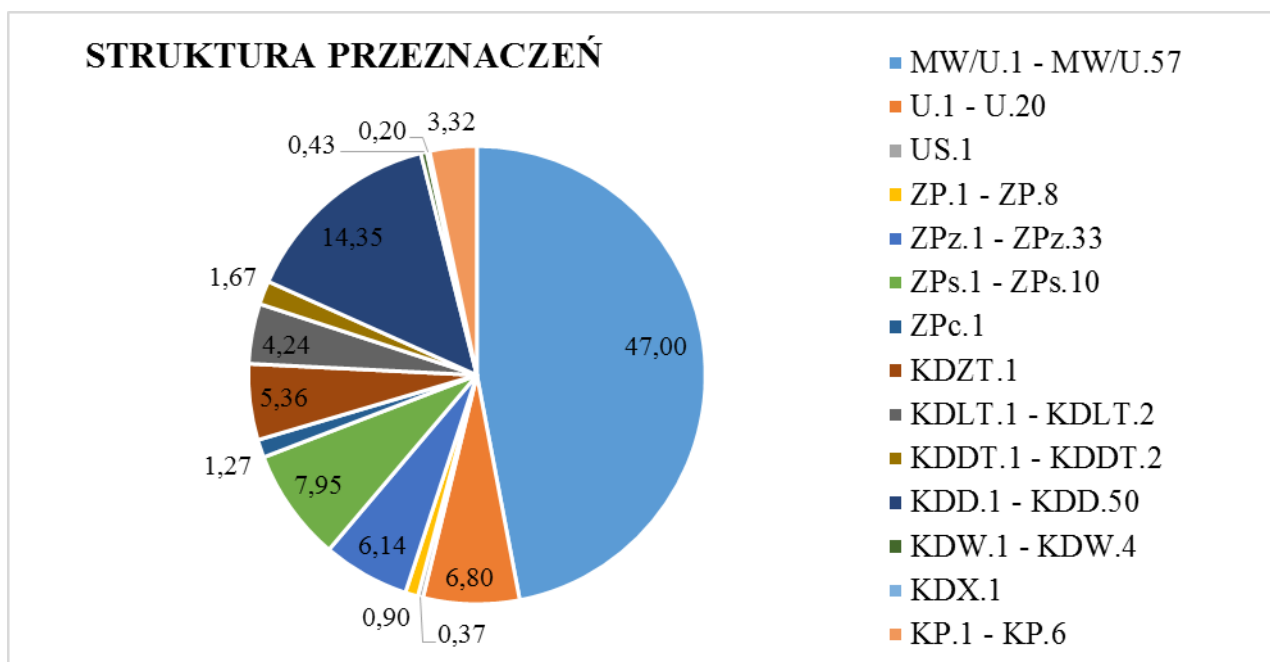
- od południa – ul. św. Wawrzyńca i granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”,
- od zachodu – granicą ww. planu.

Plan miejscowy ustali kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Zapisy przyszłego planu umożliwią zachowanie wyjątkowych wartości historycznych, kulturowych, urbanistycznych i kompozycyjnych, w tym ochronę przestrzeni objętej wpisem na listę światowego dziedzictwa UNESCO, w tym ochronę sylwety miasta oraz ochronę powiązań widokowych (obszar planu, wraz z innymi dzielnicami śródmiejskimi, został uznany – na mocy Rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. (M.P. Nr 50 poz. 418) – za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta”, którego jednym z celów ustanowienia jest zachowanie układu urbanistyczno-architektonicznego śródmiejskiej części Krakowa).

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kazimierz”

| Przeznaczenie | Oznaczenie na rysunku | Powierzchnia | |
|---|-----------------------|--------------|---------------|
| | | ha | % |
| Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej | MW/U.1 - MW/U.57 | 30,69 | 47,00 |
| Tereny zabudowy usługowej | U.1 - U.20 | 4,44 | 6,80 |
| Teren sportu i rekreacji | US.1 | 0,24 | 0,37 |
| Tereny zieleni urządzonej | ZP.1 - ZP.8 | 0,59 | 0,90 |
| Tereny zieleni urządzonej | ZPz.1 - ZPz.33 | 4,01 | 6,14 |
| Tereny zieleni urządzonej | ZPs.1 - ZPs.10 | 5,19 | 7,95 |
| Teren zieleni urządzonej - teren zabytkowego cmentarza | ZPc.1 | 0,83 | 1,27 |
| Teren dróg publicznych klasy zbiorczej, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym w pasie dzielącym | KDZT.1 | 3,50 | 5,36 |
| Tereny dróg publicznych klasy lokalnej, z torowiskiem tramwajowym wbudowanym w jezdnię | KDLT.1 - KDLT.2 | 2,77 | 4,24 |
| Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, z torowiskiem wbudowanym w jezdnię | KDDT.1 - KDDT.2 | 1,09 | 1,67 |
| Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej | KDD.1 - KDD.50 | 9,37 | 14,35 |
| Tereny dróg wewnętrznych | KDW.1 - KDW.4 | 0,28 | 0,43 |
| Teren komunikacji - ciąg pieszo-rowerowy | KDX.1 | 0,13 | 0,20 |
| Tereny placów | KP.1 - KP.6 | 2,17 | 3,32 |
| | | 65,30 | 100,00 |

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kazimierz”



5. Struktura własności

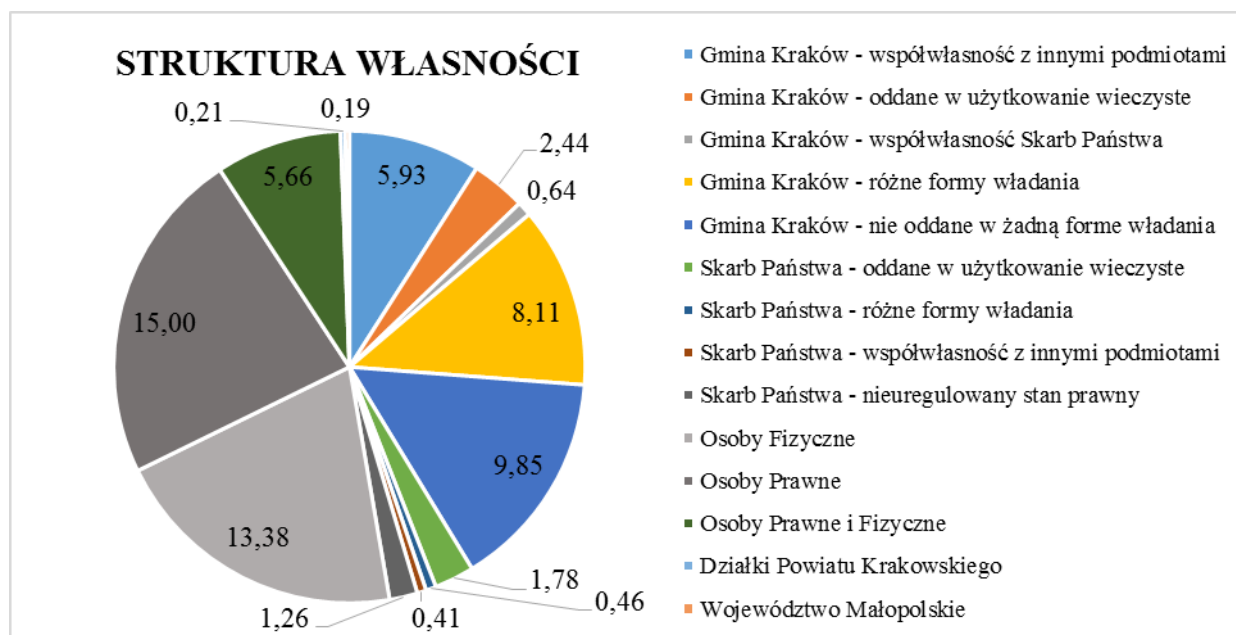
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kazimierz” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierz”¹

| Grupa własności | Powierzchnia | |
|---|--------------|---------------|
| | ha | % |
| Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami | 5,93 | 9,07 |
| Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste | 2,44 | 3,74 |
| Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa | 0,64 | 0,98 |
| Gmina Kraków - różne formy władania | 8,11 | 12,42 |
| Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania | 9,85 | 15,09 |
| Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste | 1,78 | 2,73 |
| Skarb Państwa - różne formy władania | 0,46 | 0,70 |
| Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami | 0,41 | 0,63 |
| Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny | 1,26 | 1,92 |
| Osoby Fizyczne | 13,38 | 20,49 |
| Osoby Prawne | 15,00 | 22,97 |
| Osoby Prawne i Fizyczne | 5,66 | 8,66 |
| Działki Powiatu Krakowskiego | 0,21 | 0,32 |
| Województwo Małopolskie | 0,19 | 0,29 |
| SUMA | 65,31 | 100,00 |

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierz”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że udział Gminy Kraków w strukturze własności wynosi 41,3 % z czego, aż 15,09 % są to tereny nie oddane w żadną formę władania. Znaczną część terenu stanowią także własności osób fizycznych (20,49 %) oraz osób prawnych (22,97 %). Skarb Państwa jest właścicielem zaledwie 5,98 % terenu. Niewielki także jest udział działek pozostających we władaniu przez Województwo Małopolskie i Powiat Krakowski (0,61 %).

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 „Kazimierz” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 3 – Kazimierz i Stradom.

Mpzp obszaru „Kazimierz” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. 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.

Funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzona i nieurządzona 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 spopieliarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

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.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące **kierunki zmian w strukturze przestrzennej** dla obszaru:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z układem urbanistycznym do utrzymania, ochrony i uzupełnień w ramach pierzei oraz odtworzeń w lokalizacjach historycznej zabudowy;
- Istniejące zespoły obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym o funkcji naukowo-dydaktycznej, sakralnej, kultury i sztuki do utrzymania, ochrony i rozwoju;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Tworzenie pierzei zabudowy kształtowanej z otwarciem na Bulwary i rzekę Wisłę;
- Ochrona, kształtowanie i tworzenie placów i skwerów miejskich o najwyższych walorach przestrzeni publicznych;
- Wnętrza historycznych kwartałów zabudowy do ochrony przed zabudową;
- Rehabilitacja wnętrza urbanistycznych poprzez wprowadzanie zieleni urządzonej;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w parterach budynków w oparciu o główne ciągi komunikacyjne;
- Ciąg komunikacyjny ul. Józefa Dietla kształtowany jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Józefa Dietla, ul. Krakowską i ul. Starowiślną oraz w oparciu o system transportu publicznego tramwaju i metra.

W zakresie **standardów przestrzennych** zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna i usługowa w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, tworzącej kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca lub usługi wbudowane;
- 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 usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20m;
- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy.

W zakresie elementów **środowiska kulturowego**:

Miasto Kazimierz, dawny silny ośrodek kultury żydowskiej, z największym w Europie skupiskiem bożnic i domów modlitwy. Stanowi jeden z najcenniejszych kulturowo obszarów Miasta, objęty wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO 1978 r. (za wyjątkiem fragmentu wsch. części jednostki), całość zawiera się w granicach pomnika historii.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO:
 - obejmuje fragment jednostki po wschodniej stronie ul. Starowiślniej;
- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje całość jednostki;
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje całość jednostki, która tworzy jeden z najcenniejszych fragmentów sylwety Miasta;
 - dominanty: kościoły: Bożego Ciała, św. Katarzyny, św. Michała Archanioła na Skałce, ratusz kazimierski;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi oraz pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje całość jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Jednostka rekomendowana do objęcia formą ochrony obszarowej w postaci Parku Kulturowego „Kazimierz – Stradom z Bulwarami Wisły”;
- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną;

Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)

- ul. Szeroka obok Synagogi Starej - miejsce egzekucji publicznej.

Większość zespołów i obiektów ujętych jest w ewidencji zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków, m.in. „układ urbanistyczny dawnego miasta Kazimierza ze Stradomiem” (część dotycząca Kazimierza) a także „układ urbanistyczny oraz zespół zabudowy Kazimierza w obrębie tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi” (Łąka św. Sebastiana poza jednostką). Występują wybitne obiekty postindustrialne (zespoły Miejskich Elektrowni oraz Gazowni a także Zajezdni Tramwajowej).

W zakresie **środowiska przyrodniczego** na obszarze planu występują:

- Rzeka Wisła – obwałowana /jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1%/;
- Enklawy zieleni i ogrodów – obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Korytarz ekologiczny Wisły;
- Obszary wymiany powietrza - fragmentarycznie w południowej części obszaru.

W zakresie **komunikacji**:

- Drogi - nie ma wskazań dla zmian sieci drogowej:
 - układ podstawowy - poza analizowanym obszarem, z połączeniem przez ul. Józefa Dietla (do II obwodnicy w klasie Z),
 - lokalne (ul. Józefa Dietla, ul. Starowiślna, ul. Krakowska) i dojazdowe; z lokalnymi ograniczeniami bezpośredniego dostępu dla samochodów;
- Transport zbiorowy:
 - przystanek kolei aglomeracyjnej w węźle przesiadkowym z miejską komunikacją zbiorową (Grzegorzewska),
 - planowana linia metra (linia B) z węzłem przesiadkowym na linii tramwajowej i autobusowej (Krakowska/ Dietla),
 - 2 trasy linii tramwajowych układu śródmiejskiego i 1 średnicowa trasa tramwaju szybkiego,
 - magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);
- Strefa ograniczeń parkowania, zapotrzebowanie na lokalne parkingi do obsługi obszaru (np. parkingi wielostanowiskowe).

W zakresie **infrastruktury**:

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Planowana budowa elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV;
- Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral: wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV;
- Lokalizacji istniejących: Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN – rejon ul. Dajwór,
- Istniejącego cmentarza parafialnego REMUH;
- Występowania studni wchodzących w system bariery odwadniającej miasta Krakowa.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar został wskazany do sporządzenia planu miejscowego, a w niewielkim zachodnim fragmencie objęty jest strategicznym projektem miejskim „Park rzeki Wisły”.

Obszar Kazimierza został ponadto wskazany jako jedna z najważniejszych przestrzeni publicznych Miasta oraz centrum aktywności o znaczeniu metropolitalnym.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar planu nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Południowa granica analizowanego obszaru jest styczna z granicą sąsiadującego obowiązującego planu miejscowego obszaru „Bulwary Wisły” przyjętego Uchwałą Nr LXXXI/1240/13 RMK z dnia 11 września 2013 r.

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. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Teren planu znajdował się następujących przeznaczeniach:

- **"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/ obiektów usług komercyjnych,
- 3/ wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- 4/ urządzeń sportu,
- 5/ urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6/ obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
- 7/ urządzeń komunikacyjnych.

Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 30 % powierzchni danego Obszaru,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

- **"Obszar Mieszkaniowy - M3"** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje wielkość działek do 400 m².

- **"Obszar Mieszkaniowo-Usługowy"** - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto):

- 1/ obszar M1U: 1,4 - 1,9
- 2/ obszar M2U: 1,2 - 1,7
- 3/ obszar M3U: 1,0 - 1,5

Liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

Dopuszcza się nadto lokalizację obiektów i urządzeń:

- 1/ wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- 2/ urządzeń sportu,
- 3/ urządzeń infrastruktury technicznej,

- 4/ obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
- 5/ urządzeń komunikacyjnych.

pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie użytkowania podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

- **"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.

Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UC na użytkowanie określone w ust. 2, pkt 5),
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

- **"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.

Dopuszcza się nadto lokalizację:

- 1/ terenów zieleni i urządzeń sportu,
- 2/ urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw,
- 3/ usług komercyjnych,
- 4/ mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 1,
- 5/ inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, targów i wystaw.

Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w ust. 2, pkt 5),
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

- **"Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych" - (Obszar KU)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1/ urządzenia komunikacji zbiorowej,
- 2/ obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,
- 3/ parkingi,
- 4/ garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,
- 5/ urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał także Plan zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/157/87 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 marca 1987 r., a ogłoszony w dzienniku urzędowym województwa krakowskiego nr. 5. poz. 33. Plan został sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu z 1984r. Jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Plan składał się z rysunku planu oraz części tekstowej w formie tabelarycznej. W poszczególnych kolumnach tekstu planu określono liczbę porządkową (odnoszącą się do rysunku planu) oznaczenia terenu wraz z symbolem funkcjonalnym, ustalenia obowiązujące (w tym powierzchnie poszczególnych użytkowa oraz zasady realizacji zapisów planu) oraz informacje o aktualnym stanie zagospodarowania i położeniu określonego obszaru.

Plan przewidywał następujące funkcje w terenie:

- Mieszkalnictwo wielorodzinne (MW),
- Usługi rzemiosła (UR),
- Usługi istniejące (UI),
- Usługi Oświaty - przedszkole (Uop),
- Usługi Kultury (UK) – np. bożnice,
- Usługi centrotwórcze (UH)
- Zieleń cmentarna (ZO) – np. cmentarz Remuh,
- Zieleń parkowa (ZP) – np. skwer
- Administracja (A)
- UT
- ZG

Ponadto na rysunku planu oznaczono istotne elementy ustaleń planistycznych takich jak:

- elewacje wymagające specjalnego opracowania (np. szczyty),
- obiekty projektowane o szczegółowo określonych lub orientacyjnych gabarytach,
- obiekty do rekonstrukcji całkowitej lub częściowej,
- specjalne wymagania co do wysokości obiektów:
 - obniżenie lub podwyższenie budynku (wyrażone w kondygnacjach np. +2k,-1k)
 - obniżenie lub podwyższenie dachu (wyrażone w metrach np. +5m, - 8m)
- ilość kondygnacji budynków projektowanych.

Plan przewidywał ponadto komunikacje nad Wisłą w okolicach kościoła św. Stanisława na Skalce (34 KX – ulica ruchu pieszego, kładka na Wiśle) oraz w miejscu dzisiejszej kładki Bernatki.

Plan określał przebieg *postulowanej linii metra SKM ze stacjami*.

Plan szczegółowo opisywał mury zabytkowe (obronne) które mają zostać przeznaczone do adaptacji i rewaloryzacji, rekonstrukcji, odtworzenia śladów w terenie.

KAZIMIERZ

| OZNACZENIA TERENU | | | USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE | | | | INFORMACJA | |
|-------------------|--|----------------------------------|---|--|--|--|---|--|
| Jedn. | Numer bloku i symbol nr w bol. nald. plenią ter- nr cjonel- nu konserwac- reny | Powierz- chnia terenu | Użytkowanie terenu w okresie perspektywicznym Uwazunkowania urbanistyczne i architektoniczne Zagospodarowanie terenu w okresach etapowych | Wielkość liczbowa w % pow. użyt. | Realizacji planu i sposob ochrony konserwatorskiej struktury zabytk. | Wzrosty | W ZAKRESIE ZACHOWANIA TERENU /ZAKRES ZACHOWANIA STANU ISTNIEJĄCEGO/ | |
| 7. | 4/42 | 1MW, U, 0,72 UH, UR UO, UZ | Jednostka mieszkaniowo-usługowa Ustala się użytkowanie: mieszkalnictwo wielorodzinne w parterach usługi centrowożowe. Warsztaty szkoły zawodowej dla Głuchoniemych przewidziane są do wyburzenia Pierzeje od ul. J. Dietla i Krakowskiej znajdują się pod ochroną konserwatorską i przewidziane są do zachowania. Wnętrze bloku, po likwidacji warsztatów należy przywrócić do dawnego historycznego podziału działek i zagospodarować zielenią. Rewaloryzacja bloku przewidziana jest w III etapie. | powierzchnia mieszkaniowa: od 65 do 70% p.u%, powierzchnia usługowa: od 30-35 % p.u%. | zabudowa istniejąca; przewaga konserwacji. | Blok historyczny przy ulicach Dietla, Krakowskiej, Mojselsa i Augustiańskiej, użytkowany jest przez mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami. Pochodzi z okresu XIX wiecznego i charakteryzuje się zabudową zwracającą o stylu secesyjnym i eklektycznym. | | |
| | 4/42 RAZEM | 0,72 | | | | | | |

Fragment tekstu planu szczegółowego dla Stradomia i Kazimierza

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 11-15 i 216 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2016. 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. Przy braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęto poprzednio obowiązujący plan i w odniesieniu do niego dokonano analizy zmian. Nie wykazała ona istotnych różnic mogących stanowić podstawę do naliczenia tzw. Opłaty planistycznej. Aczkolwiek w indywidualnych sytuacjach nie można takiej sytuacji wykluczyć.

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 LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 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 – 0,89 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,54 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 z późn. zm.), 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 – 2,98 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,66 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. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,59 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157) - 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,62 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 – 0,1 % 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 dla obszaru „Kazimierz”

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia [m ²] | Wysokość zabudowy [m ²] | Ilość kondygnacji | Wskaźnik przejścia powierzchni | Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²] | Prognozowana wielkość podatków od budynków | |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--|--|--------------|
| | | | | | | Stawka [zł/m ²] | Wartość [zł] |
| U.3 | 255 | 12 | 3 | 0,7 | 535,5 | 22,66 | 12134,43 |
| U.13 | 366 | 9 | 2 | 0,7 | 512 | 22,66 | 11 611 |
| U.15 | 1 710 | 24 | 6 | 0,7 | 7 182 | 22,66 | 162 744 |
| U.19 | 523 | 14 | 3 | 0,7 | 1 098 | 22,66 | 24 887 |
| MW/U.2 | 2 284 | 19 | 2 | 0,7 | 3 198 | 22,66 | 72 458 |
| | | | 3 | 0,7 | 4 796 | 0,75 | 3 597 |
| MW/U.3 | 632 | 20 | 2 | 0,7 | 885 | 22,66 | 20 050 |
| | | | 3 | 0,7 | 1 327 | 0,75 | 995 |
| MW/U.4 | 1 783 | 22 | 2 | 0,7 | 2 496 | 22,66 | 56 564 |
| | | | 3 | 0,7 | 3 744 | 0,75 | 2 808 |
| MW/U.5 | 224 | 22 | 2 | 0,7 | 314 | 22,66 | 7 106 |
| | | | 3 | 0,7 | 470 | 0,75 | 353 |
| MW/U.6 | 1 921 | 21 | 2 | 0,7 | 2 689 | 22,66 | 60 942 |
| | | | 3 | 0,7 | 4 034 | 0,75 | 3 026 |

| | | | | | | | |
|----------------|---------------|----|---|-----|---------------|-------|----------------|
| MW/U.10 | 298 | 5 | 1 | 0,7 | 209 | 22,66 | 4 727 |
| MW/U.12 | 169 | 14 | 2 | 0,7 | 237 | 22,66 | 5 361 |
| | | | 2 | 0,7 | 237 | 0,75 | 177 |
| MW/U.13 | 161 | 18 | 2 | 0,7 | 225 | 22,66 | 5 108 |
| | | | 3 | 0,7 | 338 | 0,75 | 254 |
| MW/U.17 | 1 608 | 18 | 2 | 0,7 | 2 251 | 22,66 | 51 012 |
| | | | 3 | 0,7 | 3 377 | 0,75 | 2 533 |
| MW/U.18 | 733 | 15 | 2 | 0,7 | 1 026 | 22,66 | 23 254 |
| | | | 2 | 0,7 | 1 026 | 0,75 | 770 |
| | 287 | 21 | 2 | 0,7 | 402 | 22,66 | 9 105 |
| | | | 4 | 0,7 | 804 | 0,75 | 603 |
| MW/U.19 | 797 | 21 | 2 | 0,7 | 1 116 | 22,66 | 25 284 |
| | | | 3 | 0,7 | 1 674 | 0,75 | 1 255 |
| MW/U.20 | 56 | 16 | 2 | 0,7 | 78 | 22,66 | 1 777 |
| | | | 2 | 0,7 | 78 | 0,75 | 59 |
| MW/U.22 | 213 | 16 | 2 | 0,7 | 298 | 22,66 | 6 757 |
| | | | 2 | 0,7 | 298 | 0,75 | 224 |
| MW/U.23 | 550 | 15 | 2 | 0,7 | 770 | 22,66 | 17 448 |
| | | | 2 | 0,7 | 770 | 0,75 | 578 |
| | 692 | 20 | 2 | 0,7 | 969 | 22,66 | 21 953 |
| | | | 3 | 0,7 | 1 453 | 0,75 | 1 090 |
| MW/U.24 | 161 | 19 | 2 | 0,7 | 225 | 22,66 | 5 108 |
| | | | 3 | 0,7 | 338 | 0,75 | 254 |
| MW/U.28 | 320 | 22 | 2 | 0,7 | 448 | 22,66 | 10 152 |
| | | | 4 | 0,7 | 896 | 0,75 | 672 |
| MW/U.30 | 158 | 16 | 2 | 0,7 | 221 | 22,66 | 5 012 |
| | | | 2 | 0,7 | 221 | 0,75 | 166 |
| MW/U.31 | 462 | 17 | 2 | 0,7 | 647 | 22,66 | 14 656 |
| | | | 2 | 0,7 | 647 | 0,75 | 485 |
| MW/U.32 | 863 | 6 | 1 | 0,7 | 604 | 22,66 | 13 689 |
| MW/U.33 | 235 | 19 | 2 | 0,7 | 329 | 22,66 | 7 455 |
| | | | 3 | 0,7 | 494 | 0,75 | 370 |
| MW/U.46 | 736 | 19 | 2 | 0,7 | 1 030 | 22,66 | 23 349 |
| | | | 3 | 0,7 | 1 546 | 0,75 | 1 159 |
| MW/U.48 | 264 | 14 | 2 | 0,7 | 370 | 22,66 | 8 375 |
| | | | 2 | 0,7 | 370 | 0,75 | 277 |
| MW/U.52 | 226 | 21 | 2 | 0,7 | 316 | 22,66 | 7 170 |
| | | | 3 | 0,7 | 475 | 0,75 | 356 |
| MW/U.57 | 640 | 16 | 2 | 0,7 | 896 | 22,66 | 20 303 |
| | | | 2 | 0,7 | 896 | 0,75 | 672 |
| ZPc.1 | 177 | 13 | 4 | 0,7 | 496 | 22,66 | 11 230 |
| Razem: | 19 504 | | | | 62 382 | | 749 512 |

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.

Gmina Kraków nie jest właścicielem nieruchomości, spełniających powyższe założenia i dlatego też nie prognozuje się z tego tytułu wpływów finansowych.

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 „Kazimierz” mogą być :

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

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 Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji komunikacyjnych. Jednak 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. W przypadku terenów zieleni ogólnodostępnej o symbolu ZP może zaistnieć konieczność nabycia części tychże terenów.

Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierz”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m²] | Wartość jednostkowa [zł/m²] | Wartość całkowita [zł] |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| KDLT.2 | 19 | 500 | 9500 |
| KDDT.1 | 42 | 500 | 21000 |
| KDD.19 | 45 | 500 | 22 500 |
| KDD.28 | 50 | 500 | 25 000 |

| | | | |
|---------------|--------------|-----|----------------|
| KDD.46 | 17 | 500 | 8 500 |
| KDD.50 | 10 | 500 | 5 000 |
| KP.1 | 12 | 500 | 6 000 |
| KP.2 | 380 | 500 | 190 000 |
| KP.5 | 660 | 500 | 330 000 |
| Razem: | 1 235 | | 617 500 |

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierz”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m²] | Wartość jednostkowa [zł/m²] | Wartość całkowita [zł] |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| ZP.1 | 690 | 400 | 276 000 |
| ZP.4 | 415 | 400 | 166 000 |
| ZP.6 | 347 | 400 | 138 800 |
| ZP.7 | 301 | 400 | 120 400 |
| ZP.8 | 427 | 400 | 170 800 |
| Razem: | 2 180 | | 872 000 |

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

W obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych wynikających z ustaleń planu.

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kazimierz”

| Lata | Wydatki | | Dochody | | | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|--|---|---------------------|----------------------------------|---|---|
| | Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń | Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej | Oplata planistyczna | Wpływ z podatku od nieruchomości | Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych | |
| 1 | 248 250 | | | | | -248 250 |
| 2 | 248 250 | | | | 0 | -248 250 |
| 3 | 248 250 | 0 | 0 | | 0 | -248 250 |
| 4 | 248 250 | 0 | 0 | | | -248 250 |
| 5 | 248 250 | 0 | 0 | 149 902 | | -98 348 |
| 6 | 248 250 | 0 | | 224 854 | | -23 396 |
| 7 | | 0 | | 374 756 | | 374 756 |
| 8 | | | | 749 512 | | 749 512 |
| 9 | | | | 749 512 | | 749 512 |
| 10 | | | | 749 512 | | 749 512 |
| | 1 489 500 | 0 | 0 | 2 998 050 | 0 | 1 508 550 |

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,5 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze prognozowanymi wpływami podatkowymi od nowych inwestycji oraz ograniczonym zakresem nakładów Gminy na rozwój infrastruktury oraz nabycie nieruchomości. Jednocześnie nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą, które to mogą spowodować jeszcze większe wpływy.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania pod względem ekonomicznym są poprawne.