

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Skład Solny**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2017 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego  
**Dyrektor Biura**

Zastępca Dyrektora Biura  
Kierownik Pracowni Branżowej  
**Autorzy opracowania**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Elżbieta Szczepińska  
Paweł Mleczek  
Paweł Mleczek  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Beata Pacana – Pracownia  
Urbanistyczna nr 1

## SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP</b> .....	<b>4</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania .....	4
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	5
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	6
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	6
5. Struktura własności .....	7
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	8
7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	9
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	9
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>10</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	10
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	10
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	11
4. Podatek od nieruchomości.....	11
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	13
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b> .....	<b>14</b>
<b>IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY</b> .....	<b>15</b>

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skład Solny” .....	7
Wykres 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skład Solny” .....	7
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skład Solny” .....	7
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 „Skład Solny” .....	12
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skład Solny” .....	13
Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Skład Solny” .....	15

# I. WSTĘP

## 1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 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 „Skład Solny” 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 zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie”**
  - Uchwała Nr CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "ZABŁOCIE"
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.

### ***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 objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centrum miasta, w obrębie 13 w jednostce ewidencyjnej Podgórze, na terenie Dzielnicy XIII Podgórze. Obszar zajmuje powierzchnię 0,87 ha. Granicami opracowania objęto wyznaczony w mpzp „Zabłocie” teren o symbolu A12.ZP/U, w którego skład wchodzi działki nr 61/5, 61/8, 61/14, 61/17 obr. 13 Podgórze i zlokalizowany na nich budynek dawnego Składu Solnego przy ul. Na Zjeździe 8.

Teren objęty opracowaniem graniczy bezpośrednio z terenami charakteryzującymi się zabudową mieszkaniową wielorodzinną w układzie pierzejowym tworzącym kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej wzdłuż ul. Na Zjeździe i ul. Bolesława Limanowskiego; zabudową

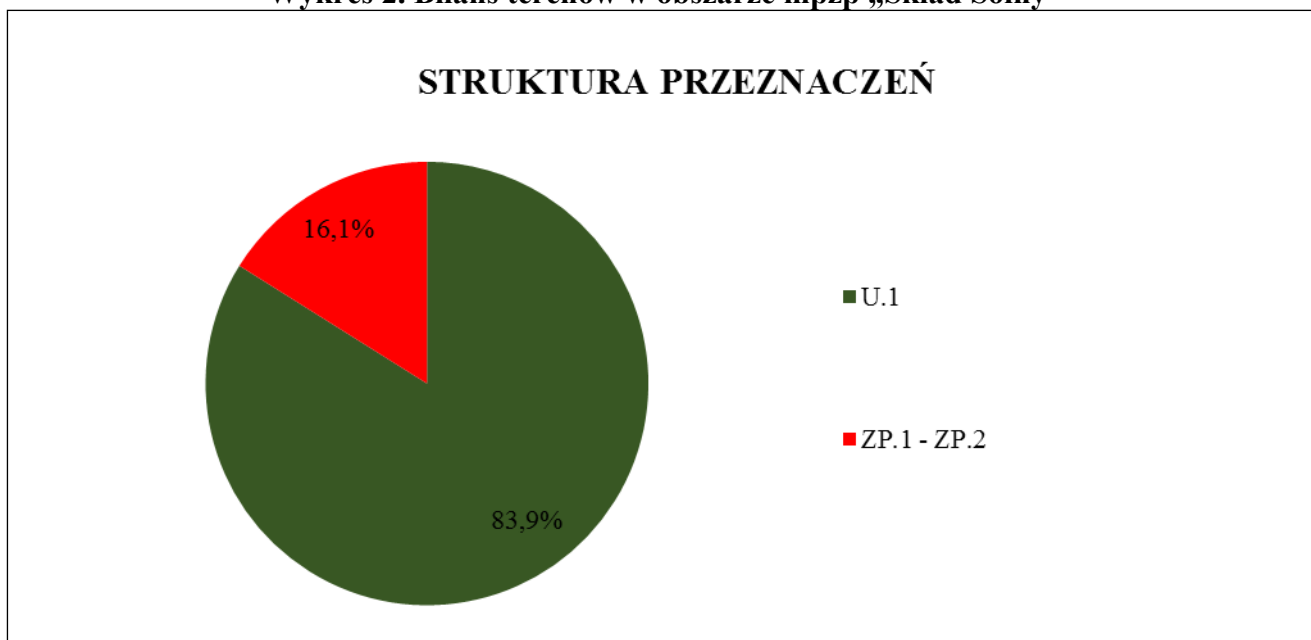
usługową wolnostojącą, a także jako kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej w terenach Zabłocia.

Obszar, ten ze względu na swoje usytuowanie pomiędzy ww. zabudową a także sąsiedztwem Bulwarów Wiślanych - jako teren usług – stanowi atrakcyjną przestrzeń pod zabudowę.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skład Solny”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy usługowej	U.1	0,73	83,9
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.2	0,14	16,1
		<b>0,87</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skład Solny”**



## **5. Struktura własności**

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Skład Solny” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 3. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skład Solny”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania	0,87	100,0

<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Skład Solny” znajduje się w strukturalnych jednostkach urbanistycznych nr 12 – Stare Podgórze.

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

### **U – Tereny usług**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Tworzenie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych jako głównych osi kompozycyjnych w jednostce wzdłuż (...) ul. Na Zjeździe;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Istniejące historyczne kwartały do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami: Kalwaryjską, Bolesława Limanowskiego, Marii Konopnickiej, Powstańców Śląskich.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana, a w terenach Zabłocia również jako kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, (...);

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 21m, (...);
- W przypadkach uzasadnionych kontekstem kulturowo-krajobrazowym dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Stare Podgórze – objęte granicami pomnika historii; zabytkowy zespół architektoniczno-urbanistyczny Podgórze wpisany jest do rejestru zabytków, liczne obiekty i zespoły ujęte są w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (m. in. Bulwary Wiślane).

Stare Zabłocie - liczne obiekty (szczególnie postindustrialne) ujęte w ewidencji zabytków.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- Ochrony wartości kulturowych:
- Ochrony sylwety Miasta:
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:



- Nadzoru archeologicznego:

Wskazania dla wybranych elementów:

#### Stare Podgórze

- Objęcie Parkiem Kulturowym „Stare Podgórze z Krzemionkami”,
- Zachowanie i ochrona układu urbanistycznego wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; w przypadku nowej zabudowy w obrębie ww. układów (w tym uzupełnień plombowych i nadbudowy obiektów), zachowanie charakterystycznego dla obszaru zróżnicowania wysokościowego pierzei (odniesieniem dla wysokości zabudowy nie mogą być powstałe po 1945 r. obiekty przewyższające istniejącą zabudowę historyczną i tradycyjną);
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu miejsko-naturalnego o zróżnicowanym ukształtowaniu i położeniu nad poziomem morza, w tym zachowanie dominant,
- Zachowanie wewnętrznych powiązań widokowych, w tym charakterystycznych dla obszaru Starego Podgórza zamknięć widokowych,

Zachowanie możliwości obserwacji panoram i wglądów widokowych z punktów i ciągów widokowych oraz zachowanie zewnętrznych powiązań widokowych.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$  (rzeka Wisła);
- Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie do ochrony;
- Korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Wisły.

W zakresie komunikacji:

Transport zbiorowy w sąsiedztwie sporządzanego mpzp „Skład Solny”.

W zakresie infrastruktury technicznej:

Jednostka zlokalizowana w obszarze zmiany technologii grzewczej w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń.

## ***7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego***

Całość obszaru opracowania znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zabłocie”, przyjętego uchwałą nr CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r., obowiązującego od 20 października 2006 r.

Obowiązujący plan dla terenu A12.ZP/U ustala podstawowe przeznaczenie (wg § 27 ust. 1 tekstu planu) pod zielenią urządzonej (50%) z usługami hotelowo-gastronomicznymi (50%) oraz jako funkcję dopuszczalną ustala m.in. usługi komercyjne. Ponadto „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” (§ 9) w ust. 5 pkt. 5 wskazują na możliwość wprowadzenia w parterach „różnorodnej funkcji o charakterze publicznym, koncentrujących ważne dziedziny życia publicznego”.

## ***8. Informacje z analizy rynku nieruchomości***

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 13, 14 i 21 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

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.

**Z uwagi na strukturę własności, niezależnie od ustaleń planistycznych, nie mogą wystąpić przesłanki do roszczeń związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.**

### **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.

**Z uwagi na strukturę własności, niezależnie od ustaleń planistycznych, nie mogą wystąpić przesłanki do wpływów związanych ze wzrostem wartości nieruchomości w aspekcie tzw. opłaty planistycznej.**

### **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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,59 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,80 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,13 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,62 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 „Skład Solny”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejęcia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.1	6 331	1,50	0,7	6 648	22,66	150 633
<b>Razem:</b>	<b>6 331</b>			<b>6 648</b>		<b>150 633</b>

## 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.

W chwili obecnej cały przedmiotowy obszar stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Na potrzeby niniejszej prognozy założono iż nieruchomość ta może zostać zbyta. Prognozuje się, że ze sprzedaży tych gruntów Gmina Kraków może uzyskać ok. 13 mln zł.

**Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skład Solny”**

<b>Przeznaczenia</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość [zł]</b>
<b>U.1</b>	7 316	1500	10 974 000
<b>ZP.1</b>	497	1500	745 500
<b>ZP.2</b>	908	1500	1 362 000
<b>Razem:</b>	<b>8 721</b>		<b>13 081 500</b>

### 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.

#### **Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się:**

- wydatków związanych z nabyciem nieruchomości pod inwestycje drogowe oraz zieleni.
- wydatków związanych z wykonaniem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.

#### IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

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

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

**Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Skład Solny”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	0					0
2	0				6 540 750	6 540 750
3	0	0	0		6 540 750	6 540 750
4	0	0	0			0
5	0	0	0	30 127		30 127
6	0	0		45 190		45 190
7		0		75 317		75 317
8				150 633		150 633
9				150 633		150 633
10				150 633		150 633
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>602 534</b>	<b>13 081 500</b>	<b>13 684 034</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 13,6 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze dochodem związanym z potencjalną sprzedażą nieruchomości należącej do Gminy Miejskiej Kraków oraz wpływami z tytułu podatku od nieruchomości.