

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2017 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczek

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak  
Tomasz Ziółkowski

**Opracowanie kartograficzne**

Beata Pacana – Pracownia  
Urbanistyczna Nr 1

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
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 .....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	10
7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego .....	10
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	11
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>12</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	12
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	12
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	13
4. Podatek od nieruchomości .....	13
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	15
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	15
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>16</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną.....	16
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	17
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>19</b>

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”.....	8
Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	9
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 „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	14
Tabela 4. Koszty związane z pozyskaniem terenów pod drogi w terenie objętym mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	16
Tabela 5. Koszty związane z pozyskaniem terenów pod zielen ogólnodostępną w terenie objętym mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	17
Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	17
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” .....	19

# 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 „Grzegórzki - Rejon przy ulicy Skrzatów” 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.

Celem planu jest stworzenie warunków prawnych dla aktywizacji obszaru i możliwości realizacji usług o charakterze miejskim i ponadlokalnym, w zgodzie ze wskazaną w Studium polityką rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego.

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**

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,6 ha położony jest na terenie Dzielnicy II Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów. Granice planu obejmują obszar ograniczony: od północy – ul. Skrzatów, od wschodu – linią kolejową, od południa – bulwarami wiślanymi, od zachodu – przedłużeniem ul. Wandy.

Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” jest:

a) utworzenie na terenie Dzielnicy II Grzegórzki nowego parku miejskiego o nazwie Park Grzegórzecki zlokalizowanego na działce w Rejonie ul. Skrzatów a przekazanych Gminie przez dotychczasowego zarządcę tj. Wojskową Agencję Mieszkaniową

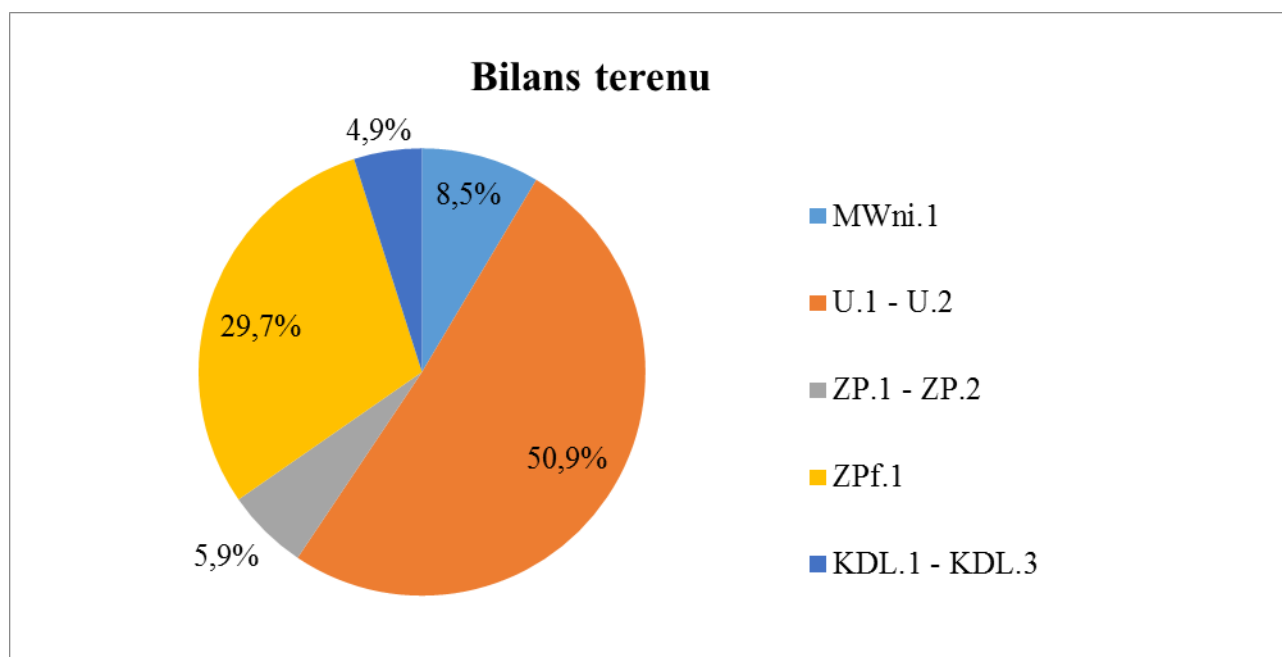
b) określenie programu funkcjonalno użytkowego dla nowego parku obejmującego m.in. następujące elementy:

- analiza możliwości zachowania istniejącego drzewostanu,
- tereny sportu i rekreacji,
- połączenie parku z sąsiadującymi terenami bulwarów wiślanych,
- stworzenie niewielkiego amfiteatru z uwagi na planowane w pobliżu obiektów Akademii Muzycznej,
- zachowanie i rewitalizacja pozostałości po Lunecie Grzegórzeckiej.

**Tabela 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	<b>MWni.1</b>	1,25	8,5
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.2</b>	7,44	50,9
Tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce	<b>ZP.1 - ZP.2</b>	0,87	5,9
Teren zieleni urządzonej - park z zabytkowymi fortyfikacjami	<b>ZPf.1</b>	4,35	29,7
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.3</b>	0,72	4,9
		<b>14,63</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**



## **5. Struktura własności**

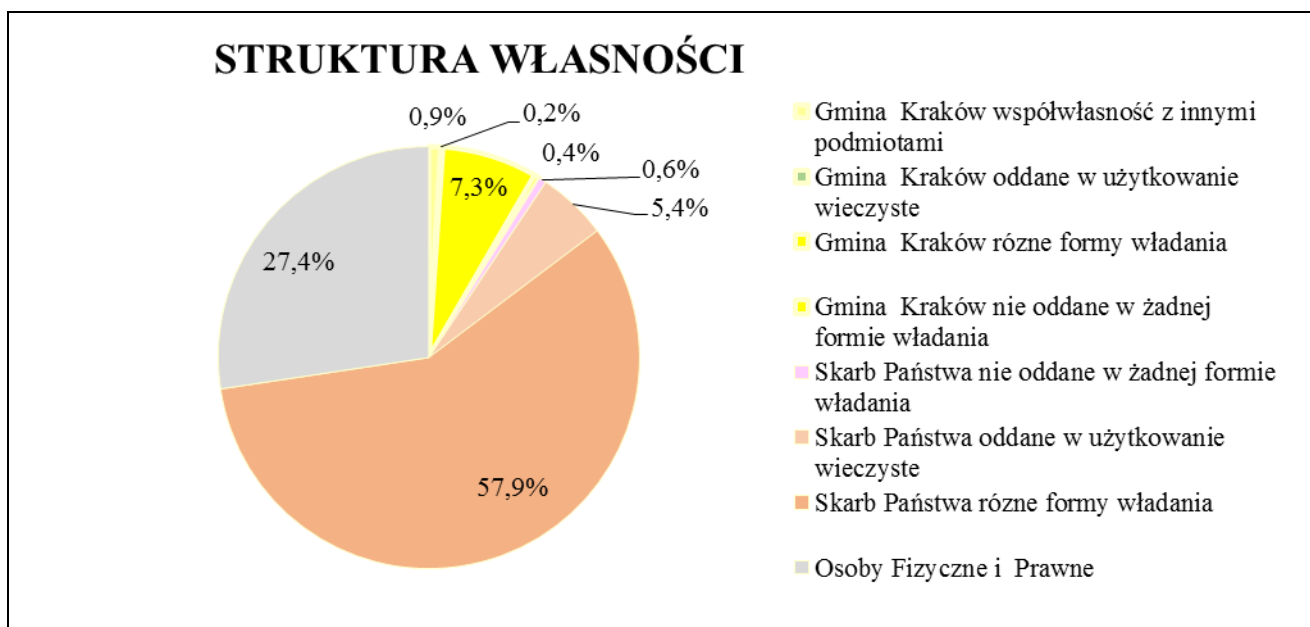
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Grzegórzki Rejon ulicy Skrzatów” przedstawia poniższa tabela.



**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	0,13	0,9
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	0,03	0,2
Gmina Kraków różne formy władania	1,07	7,3
Gmina Kraków nie oddane w żadnej formie władania	0,06	0,4
Skarb Państwa nie oddane w żadnej formie władania	0,08	0,6
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	0,78	5,4
Skarb Państwa różne formy władania	8,47	57,9
Osoby Fizyczne i Prawne	4,01	27,4
<b>Suma</b>	<b>14,63</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**



Struktura własności dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” przedstawia się następująco: ok. 64% działek przynależy do Skarbu Państwa, gdzie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest wykonawcą praw własności Skarbu Państwa i innych praw rzeczowych. Ok. 9% to grunty będące współwłasnością Gminy Miasta Krakowa lub też grunty gminne oddane w użytkowanie wieczyste. Gmina nie posiada w tym obszarze działek na wyłączną własność. Pozostają grunty stanowią własność osób fizycznych lub prawnych (ok. 27%) w tym działki należące do Akademii Muzycznej.

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

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 16 kwietnia 2003 r. 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 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Grzegórzki Rejon ulicy Skrzatów” położony jest w **Terenach usług (U) oraz w Terenach zieleni urządzonej (ZU)**.

Tereny objęte planem „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” znajdują się w granicy wyznaczonego w Studium obszaru śródmiejskiego, w obrębie strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 11 – Grzegórzki**.

**Funkcje terenu** dla obszaru analizowanego, wskazane w Studium:

### **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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeniową 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..

## **7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego**

Do dnia 1 stycznia 2003 r. teren objęty sporządzanym planem „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” podlegał ustaleniom Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r.

W granicach objętych planem znajdowały się obszary: Usług Publicznych, Urządzeń Infrastruktury Technicznej, Miejskiej Zieleni Publicznej i Obszar Tras Komunikacyjnych **UP 287, UP 334, IT 17, ZP, KT i KT(KK)**.

W zakresie stref polityk przestrzennych Plan Ogólny ustalał:

**Strefę rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych** oznaczoną w wykazie stref na rysunku planu numerem 3.

**Strefę ochrony ekologicznej centrum miasta** oznaczoną w wykazie stref na rysunku planu numerem 10.

**Strefę rekompozycji układu urbanistycznego** oznaczoną w wykazie stref na rysunku planu numerem 13.

**Strefę restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych"** oznaczoną w wykazie stref na rysunku planu numerem 14.

**Strefę ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży,** oznaczoną w wykazie stref na rysunku planu numerem 17

**Strefę intensywności miejskiej** oznaczoną w wykazie stref na rysunku planu numerem 19.

**Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

*„W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:*

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;*
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”*

**Stosownie do art. 61 ust.1 ww. ustawy:**

*„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”*

## **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 16, 17, 53 i 63 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście oraz 13, 44 i 16 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.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się odszkodowań z tytułu 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 lub faktyczny istniejący sposób użytkowania nieruchomości.

Dokonując analiz w zakresie wpływów z tytułu tzw. opłaty planistycznej uwzględniono poniższą regulację, zawartą w art.87 ust.3a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”*

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **4. Podatek od nieruchomości**

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

Uchwała Nr 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.

Z uwagi na zakładane projekty inwestycyjne (Akademia Muzyczna, Centrum Muzyki) dla części terenu usług nie prognozuje się wpływów z tytułu podatku od nieruchomości (uczelnia wyższa) a dla części zastosowano stawkę jak dla obiektów nie prowadzących działalności gospodarczej.

**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 „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
<b>U.2</b>	26 131	4,00	0,7	73 167	7,62	557 531
<b>Razem:</b>	<b>26 131</b>			<b>73 167</b>		<b>557 531</b>

### ***5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy***

Gmina Kraków jest właścicielem całości terenu MWn.1 oraz części nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne. W związku z brakiem możliwości nowego zainwestowania terenu mieszkaniowego (za wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych) nie przewiduje się zbycia tego obszaru wskutek wejścia w życie planu miejscowego.

### ***6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu***

Projekt planu po uchwaleniu nie stanie się w istotnym stopniu źródłem bezpośrednich ekonomicznych korzyści dla Gminy. Będzie natomiast generował korzyści pośrednie, poprzez atrakcyjność miejsca, wymiar społeczny i środowiskowy.

### 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 i zieleni publiczną***

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.

Prognoza zakłada, iż Gmina pozyska nieruchomości w obrębie terenów: KDL.2, ZP.1, ZPf.1 na drodze odpłatnej lub w drodze zamiany.

**Tabela 4. Koszty związane z pozyskaniem terenów pod drogi w terenie objętym mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDL.2</b>	1 471	800	1 176 800
<b>Razem:</b>	<b>1 471</b>		<b>1 176 800</b>



**Tabela 5. Koszty związane z pozyskaniem terenów pod zielen ogólnodostępną w terenie objętym mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>ZP.1</b>	8 125	700	5 687 500
<b>ZPf.1</b>	43 538	700	30 476 600
<b>Razem:</b>	<b>51 663</b>		<b>36 164 100</b>

<b>Suma:</b>	<b>37 340 900</b>
--------------	-------------------

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów” 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 – IV kwartał 2015 r.

**Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	5321	4800	366	<b>1 756 800</b>
					<b>1 756 800</b>

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	5335	320	160	<b>51 200</b>
					<b>51 200</b>

Oświetlenie

<b>Lp.</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Długość [mb]</b>	<b>Cena jednostkowa [zł/mb]</b>	<b>Cena ogółem [zł]</b>
1	KDL.2	7127	480	172,4	<b>82 752</b>
					<b>82 752</b>

Kanalizacja

<b>Lp.</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Długość [mb]</b>	<b>Cena jednostkowa [zł/mb]</b>	<b>Cena ogółem [zł]</b>
1	KDL.2	5578	540	1008	<b>544 320</b>
					<b>544 320</b>

## IV. PODSUMOWANIE

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.

**Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Pozyskanie nieruchomości pod drogi i zielen	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	6 223 483					-6 223 483
2	6 223 483				0	-6 223 483
3	6 223 483	487 014	0		0	-6 710 498
4	6 223 483	487 014	0			-6 710 498
5	6 223 483	487 014	0	111 506		-6 598 992
6	6 223 483	487 014		167 259		-6 543 238
7		487 014		278 766		-208 249
8				557 531		557 531
9				557 531		557 531
10				557 531		557 531
	<b>37 340 900</b>	<b>2 435 072</b>	<b>0</b>	<b>2 230 124</b>	<b>0</b>	<b>-37 545 848</b>

Bilans prognozy zakłada koszty po stronie Gminy w kwocie około 37 mln związanych z nabyciem gruntów (ok 42,5 mln) oraz z nakładami na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej (ok 2,4 mln). W niedużym stopniu zostaną one zrekompensowane przez wpływy podatkowe. Pozwoli to jednak na realizację celów planu miejscowego w tym: powstanie ogólnodostępnego parku, usług metropolitalnych.