

Załącznik nr III
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „**Rejon ulicy Rodzinnej**”



KRAKÓW, styczeń 2018 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego
Dyrektor Biura

Zastępca Dyrektora Biura

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Bożena Kaczmarska -
Michniak

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczeko

Paweł Mleczeko
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Urbanistyczna nr 1 –
Beata Pacana

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.....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	9
7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	11
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	13
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	14
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	14
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	14
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	15
4. Podatek od nieruchomości	15
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	17
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ..	18
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	18
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	19
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY	20
1. Konkluzje	20
2. Zalecenia wynikające z prognozy	20

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Rodzinnej”	8
Rysunek 2. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Rodzinnej”	8
Tabela 3. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”	8
Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”	15
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”	17
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”	19
Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”	19
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Rodzinnej”	20

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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453 z późn. zm.)
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 LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej” 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. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice**

Uchwała Nr XIV/109/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice w Krakowie
4. **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.
5. **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.
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** 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 [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 0,96 ha położony jest na terenie Dzielnicy VIII Dębniki, w zachodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - północną granicą dz. nr 98, wschodnią granicą dz. nr 460/1 oraz północną granicą dz. nr 194/1 obr. 6 Podgórze;
- od wschodu, południa i zachodu - granicą wyznaczonego w Studium terenu MN, zawierającego ul. Rodzinną.

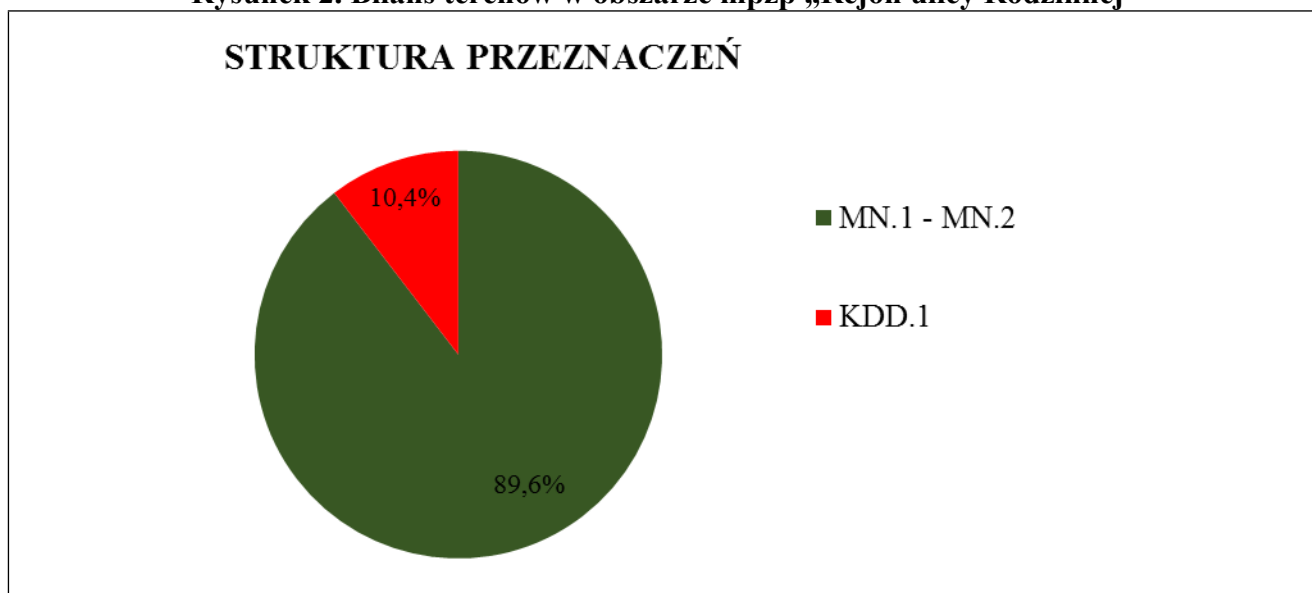
Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Rodzinnej” obejmuje tereny niezabudowane, które w zmienionym w 2014 r. Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa włączono do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar objęty planem ma stanowić kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wzdłuż ulicy Rodzinnej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Rodzinnej”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.2	0,86	89,6
Teren drogi publicznej klasy dojazdowej	KDD.1	0,10	10,4
		0,96	100,0

Rysunek 2. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Rodzinnej”



5. Struktura własności

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

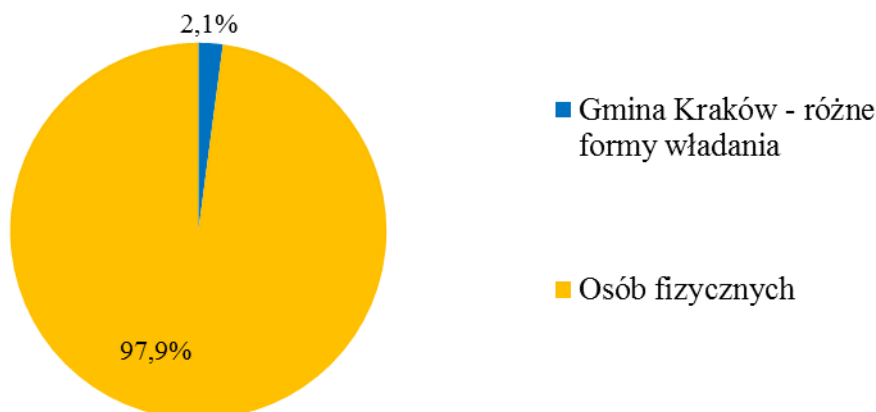
Tabela 3. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - różne formy władania	0,02	2,1
Osób fizycznych	0,94	97,9
Suma	0,96	100,0

Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

STRUKTURA WŁASNOŚCI



Z przedstawionej analizy własności wynika, że zdecydowana większość obszaru objętego sporządzanym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi własność osób fizycznych (97,64%). Jedynym wyjątkiem jest działka drogowa (ul. Rodzinna), która stanowi własność Gminy Kraków.

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 „Rejon ulicy Rodzinnej” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej - jednostka nr 17 – Zakrzówek – Pychowice (obejmuje centralną część jednostki).

Mpzp obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka 17):

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Tynieckiej do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Tyniecką, ul. Kapelanka, ul. Michała Bobrzyńskiego.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, (...);

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%,(...);

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
 - obejmuje całość jednostki,
 - krajobraz zróżnicowany: od doliny Wisły po wapienne zręby Zakrzówka i skaliste urwiska wypełnionego wodą dawnego kamieniołomu,
 - w płn. i zach. części jednostki duże obszary ochrony krajobrazu warownego A i B,
 - w jednostce występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz widoków Starego Miasta,
 - przez obszar jednostki przechodzą *osie powiązań widokowych* pomiędzy obiektami fortecznymi;
- *Nadzoru archeologicznego:*
 - obejmuje duże fragmenty jednostki; we wsch. części stanowisko archeologiczne.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
- Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych;
- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Siedliska chronione;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy i jego otulina;
- Obszary wymiany powietrza.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Tyniecka - w klasie Z,

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem.

7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwała Nr XIV/109/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice w Krakowie.

Cały obszar planu jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice w Krakowie obowiązującego od dnia 12 maja 1999 r.

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ (M4) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację **budynków mieszkalnych jednorodzinnych**.

W granicach terenów zabudowy jednorodzinnej M4 **dopuszcza się** ponadto lokalizację:

- 1) **budynków mieszkalno-usługowych**,
- 2) **zieleni publicznej**.

We wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej (M4) obowiązują następujące **warunki zagospodarowania**:

- 1) **wskaźnik intensywności zabudowy** liczony w granicach terenu objętego projektem zagospodarowania nie może przekraczać **0,4**.
- 2) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m² i nie większa niż 1000 m².
- 3) **zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej**.
- 4) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą mieszkańców oraz obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki, na której te obiekty i urządzenia są zlokalizowane.

Wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów zabudowy jednorodzinnej (M4) i ustala się dla nich dodatkowe warunki zagospodarowania:

- 1) 01.M4 - teren zabudowy jednorodzinnej

(...)

2) **02.M4** - teren zabudowy jednorodzinnej

- a) **dopuszcza się lokalizację usług, jedynie w obiektach wbudowanych** w budynki mieszkalne,
- b) **dopuszcza się lokalizację** na wydzielonych działkach **budynków użyteczności publicznej** związanych z usługami: oświaty, zdrowia, kultury,
- c) lokalizacja wolnostojących budynków usług komercyjnych na wydzielonych działkach dopuszczona jest jedynie wzdłuż ulic usługowych i usługowo-mieszkalnych, dla których wyznaczono pierzeje, o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 2 oraz wzdłuż ulicy Jemiołowej,
- d) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych i zespołów garaży boksowych.

3) **03.M4** - teren zabudowy jednorodzinnej (...)

[§ 1 ust. 3 pkt 2: dla uściślenia ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, warunków zagospodarowania terenów ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej:

a) *pierzeje ulic usługowych i usługowo-mieszkalnych wyznaczające przestrzeń publiczną wymagającą ukształtowania w formie wnętrza urbanistycznych o charakterze miejskim, poprzez dochowanie następujących warunków:*

- *ciąg frontowych elewacji lub trwałych ogrodzeń budynków winien tworzyć ciągłą, zwartą linię zabudowy z dopuszczalną tolerancją jej przesunięcia na głębokość nie większą niż 3,0 m,*

- *w sytuacji dopełniania istniejącej zabudowy (tzw. plomby) obowiązuje warunek dostosowania się do linii jaką tworzy większość usytuowanych wzdłuż ulicy budynków,*

- *w przypadku uzupełniania zabudowy lub rozbudowy budynków zlokalizowanych na działkach położonych wzdłuż ulic, dla których wyznaczono pierzeje dopuszcza się przekroczenie ustalonych wskaźników intensywności, pod warunkiem, że zamierzona inwestycja projektowana jest jako element kształtujący pierzeję w sposób, o którym mowa w niniejszym ustaleniu,*

- *obowiązuje usytuowanie wszystkich obiektów frontem do ulicy,*

- *konieczność tworzenia - wzdłuż linii rozgraniczających ulicę lub wzdłuż chodników - ciągów urządzanej zieleni niskiej i szpalerów drzew,*

- *projekty wszystkich nowych budynków i ogrodzeń, a także przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy i ogrodzeń winny zawierać graficzne przedstawienie zasad ich wkomponowania w pierzeję ulicy na odcinku co najmniej 100 m (w szczególności: gabaryty, rytmika podziałów, materiały wykończeniowe, rodzaje nawierzchni, rodzaj zieleni, sposób oświetlenia, reklamy, itp.).]*

– **TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI (US) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację obiektów i terenowych urządzeń usługowych związanych ze sportem i rekreacją w otoczeniu zieleni publicznej:**

- 1) placów gier i zabaw,
- 2) boisk, bieżni, kortów, ujeżdżalni itp.,
- 3) ścieżek rowerowych.

Dopuszcza się ponadto lokalizację:

- 1) obiektów hotelowych i pensjonatów nie przekraczających 20 miejsc noclegowych,
- 2) niezbędnych obiektów towarzyszących urządzeniom wymienionym w ust. 1 (szatnie, obiekty sanitarne, gastronomia),
- 3) mieszkań w obiektach usługowych, wymienionych w pkt 2.

W granicach terenu usług sportu i rekreacji (US) obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów tymczasowych oraz obiektów o pow. zabudowy większej niż 300 m²,
- 3) intensywność zabudowy usługowej liczona w granicach działki wynosi: max. 0,2,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m,
- 5) dla wszystkich projektowanych inwestycji inwestor zobowiązany jest przygotować koncepcję zagospodarowania, której zakres przestrzenny obejmować winien co najmniej tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji, a zakres przedmiotowy wymaga opracowania i przedstawienia:
 - koncepcji architektonicznej ilustrującej charakter zabudowy,
 - powiązań funkcjonalnych projektowanej inwestycji z otaczającym terenem w celu stwierdzenia możliwości ich przyszłego prawidłowego zagospodarowania,
 - powiązań widokowych z najbliższym otoczeniem oraz krajobrazem, obszaru znajdującego się pomiędzy Górą Pychowicką a Skałami Twardowskiego,
 - zasad obsługi komunikacyjnej oraz powiązania z systemem komunikacji osiedla, w tym również układ ciągów pieszych,

- zasad obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem problematyki odprowadzenia ścieków,
- szczegółowego projektu zieleni (ze wskazaniem zieleni istniejącej), tzw. „małej architektury”, nawierzchni i oświetlenia.

Koncepcja powinna uzyskać pozytywne uzgodnienie Zarządu Jurajskich Parków Krajobrazowych, Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

- **TERENY UPRAW POŁOWYCH (RP)** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod **sady, ogrody, pola uprawne oraz łąki i pastwiska z całkowitym zakazem wszelkiej zabudowy.**

W terenie upraw polowych (RP) dopuszcza się lokalizację placów gier i zabaw o nawierzchni trawiastej lub żwirowej, ścieżek rowerowych, urządzonych ciągów spacerowych oraz innych terenowych urządzeń rekreacyjnych.

Obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień.

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 6 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011-2017. 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.

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50% pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m ²]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	2 381	150	1 191	30	53 573
MN.2	4 873	150	2 437	30	109 643
Razem:	7 254		3 627		163 215

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 LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), 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 – 3,04 zł od 1 m² powierzchni,

f) pozostałych – 0,48 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 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 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

j) pozostałych – 7,77 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 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN.1	2 381	0,50	0,7	833	0,77	642
MN.2	6 194	0,50	0,7	2 168	0,77	1 669
Razem:	8 575			3 001		2 311

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Na obszarze objętym projektem planu, z uwagi na brak nieruchomości stanowiących zasób gminny, a mogących podlegać zbyciu, nie prognozuje się wpływów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny.

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 związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 795 m² pod drogi publiczne. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 238 tys. zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDD.1	795	300	238 500
Razem:	795		238 500

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Rodzinnej” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego,
- ciągów pieszo-jezdnych,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,

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 „Rejon ulicy Rodzinnej”

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
2	KDD.1	5331	700	229	160 300
					160 300

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	5335	280	160	44 800
					44 800

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	7127	140	172,383	24 134
					24 134

suma	229 234
-------------	----------------

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

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. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

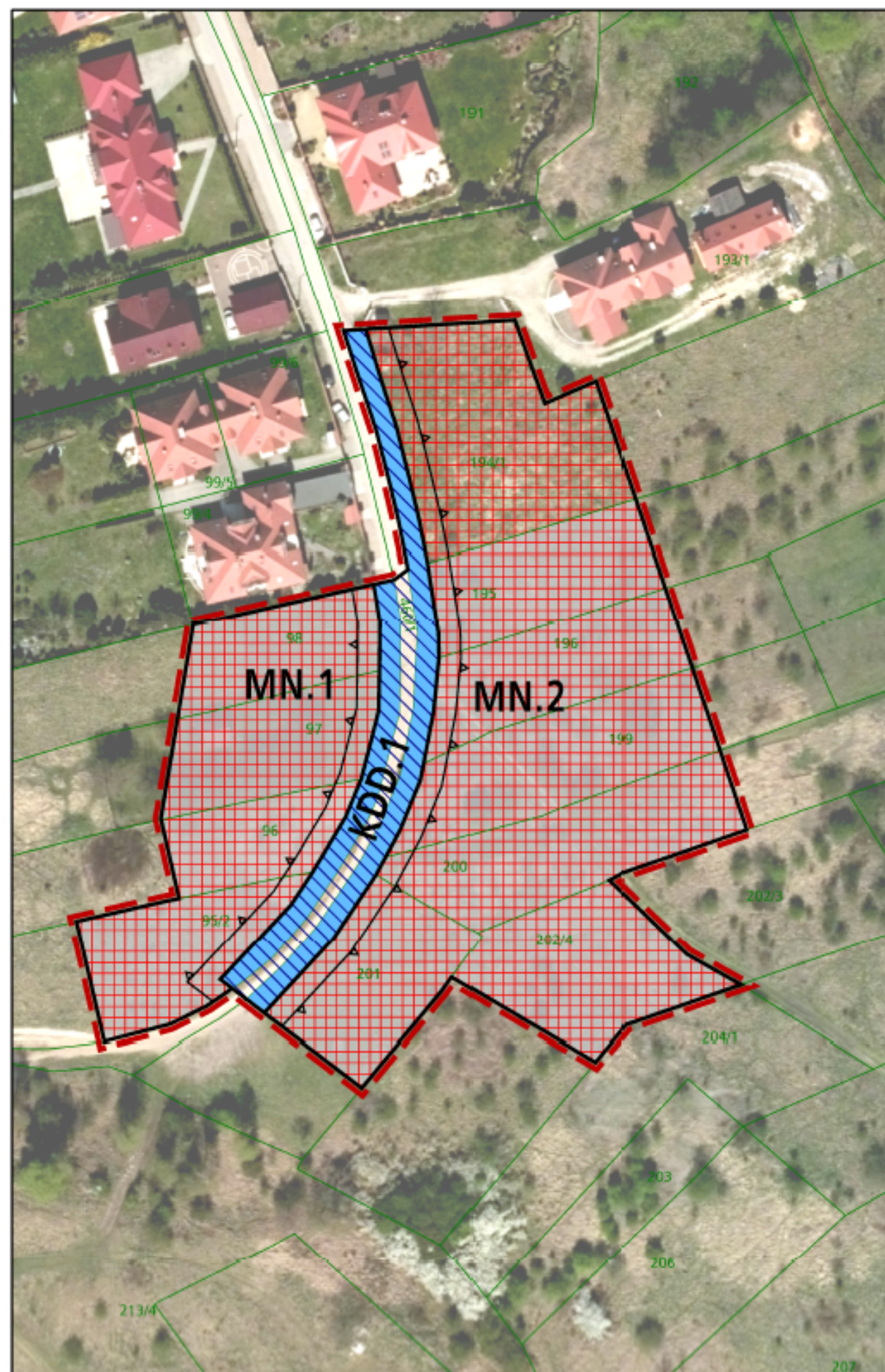
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Rodzinnej”

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	39 750					-39 750
2	39 750				0	-39 750
3	39 750	45 847	54 405		0	-31 192
4	39 750	45 847	54 405			-31 192
5	39 750	45 847	54 405	462		-30 730
6	39 750	45 847		693		-84 903
7		45 847		1 155		-44 691
8				2 311		2 311
9				2 311		2 311
10				2 311		2 311
	238 500	229 234	163 215	9 244	0	-295 275

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 295 tys. zł (Tabela 7). Związany on jest głównie kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i wykonaniem infrastruktury.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „REJON ULICY RODZINNEJ”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

-  granica obszaru objętego planem
 linie rozgraniczające
 nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- | | |
|------------|---|
| MN | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1, MN.2) |
| KDD | Teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD.1) |

ELEMENTY PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

- | | |
|---|--|
|  | tereny podlegające zmianie w zakresie opodatkowania |
|  | tereny dróg oraz infrastruktury komunikacyjnej przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków |
|  | tereny podlegające naliczeniu opłaty planistycznej |
|  | budowa nowych odcinków dróg oraz infrastruktury komunikacyjnej, obciążająca budżet gminy |



URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
STYCZEŃ 2018

