

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Rejon ulic Podłużnej i Pylnej**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2019 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Grzegorz Kasprzyk  
- Pracownia Urbanistyczna 2

# 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.....   | 9         |
| 6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu..... | 10        |
| 7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....                                | 12        |
| 8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....                                      | 13        |
| <b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>                            | <b>14</b> |
| 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....  | 14        |
| 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....                          | 15        |
| 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....                          | 15        |
| 4. Podatek od nieruchomości.....  | 17        |
| 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....   | 20        |
| 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....                               | 20        |
| <b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>                 | <b>21</b> |
| 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....                                  | 22        |
| 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....         | 24        |
| <b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>  | <b>26</b> |
| 1. Konkluzje.....   | 26        |
| 2. Zalecenia wynikające z prognozy.....   | 27        |

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....   | 8  |
| Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” ..  | 9  |
| Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....   | 9  |
| Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....   | 10 |
| Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....   | 16 |
| 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 ulic Podłużnej i Pylnej” ..... | 18 |
| Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....  | 20 |
| Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....  | 22 |
| Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....  | 23 |
| Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....   | 24 |
| Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” .....  | 27 |

# 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 2018 r., poz. 1945 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 2018 r. poz. 755 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 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 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 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 ulic Podłużnej i Pylnej” 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 – obiekty inżynieryjne”**, IV kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### **3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [5] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

### **4. Informacje dotyczące projektu planu**

Obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VII Zwierzyniec, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza i obejmuje teren o powierzchni 79,3 ha.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą Nr LXII/1351/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rejon ulic Podłużnej i Pylnej": wyznaczają:

- od północy – granicą sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Rudawy”;

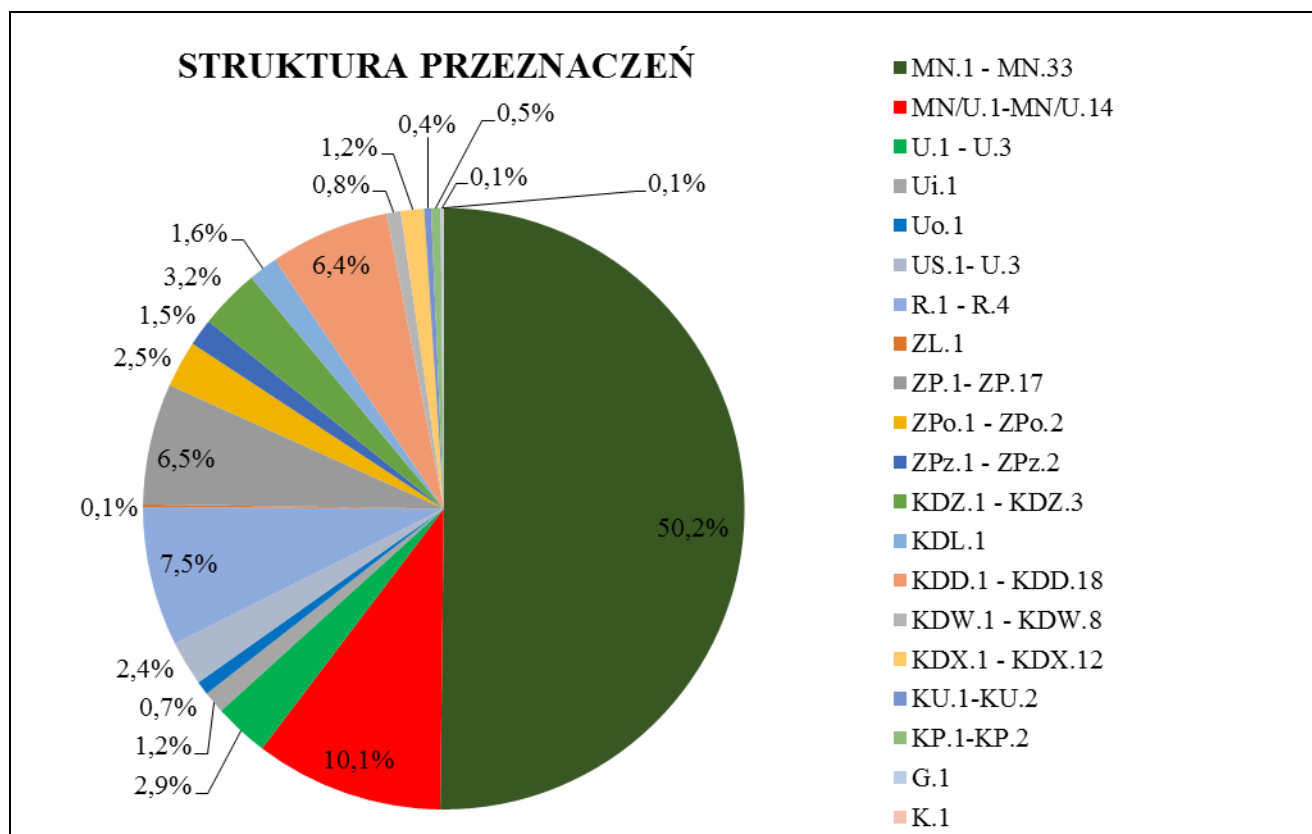
- ulicą Pylną;
- od południowego wschodu: granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Junackiej”;
- od południa – ulicą Chełmską i ulicą Niezapominajek;
- od zachodu – ulicą Józefa Becka oraz granicą obszaru nr 15 położonego na terenie sporządzanego planu miejscowego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**

| Przeznaczenie  | Oznaczenie na rysunku | Powierzchnia |       |
|--|-----------------------|--------------|-------|
|  |                       | ha           | %     |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej               | <b>MN.1 - MN.33</b>   | 39,83        | 50,18 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej | <b>MN/U.1-MN/U.14</b> | 8,05         | 10,14 |
| Tereny zabudowy usługowej                                  | <b>U.1 - U.3</b>      | 2,34         | 2,95  |
| Teren zabudowy usługowej istniejącej                       | <b>Ui.1</b>           | 0,94         | 1,18  |
| Teren zabudowy usługowej- oświaty                          | <b>Uo.1</b>           | 0,59         | 0,74  |
| Tereny sportu i rekreacji                                  | <b>US.1- U.3</b>      | 1,90         | 2,39  |
| Tereny rolnicze  | <b>R.1 - R.4</b>      | 5,95         | 7,50  |
| Teren lasów  | <b>ZL.1</b>           | 0,11         | 0,14  |
| Tereny zieleni urządzonej                                  | <b>ZP.1- ZP.17</b>    | 5,17         | 6,51  |
| Tereny zieleni urządzonej - ogrody działkowe               | <b>ZPo.1 - ZPo.2</b>  | 1,99         | 2,51  |
| Tereny zieleni urządzonej - skwery i zieleńce              | <b>ZPz.1 - ZPz.2</b>  | 1,16         | 1,46  |
| Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej                  | <b>KDZ.1 - KDZ.3</b>  | 2,57         | 3,24  |
| Teren dróg publicznych - klasy lokalnej                    | <b>KDL.1</b>          | 1,25         | 1,57  |
| Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej                 | <b>KDD.1 - KDD.18</b> | 5,10         | 6,43  |
| Tereny dróg wewnętrznych                                   | <b>KDW.1 - KDW.8</b>  | 0,60         | 0,76  |
| Tereny ciągów pieszych                                     | <b>KDX.1 - KDX.12</b> | 0,99         | 1,25  |
| Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych                  | <b>KU.1-KU.2</b>      | 0,30         | 0,38  |
| Tereny placów  | <b>KP.1-KP.2</b>      | 0,40         | 0,50  |
| Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo             | <b>G.1</b>            | 0,09         | 0,11  |
| Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja             | <b>K.1</b>            | 0,04         | 0,05  |
|  |                       | 79,37        | 100,0 |



**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**



## 5. Struktura własności

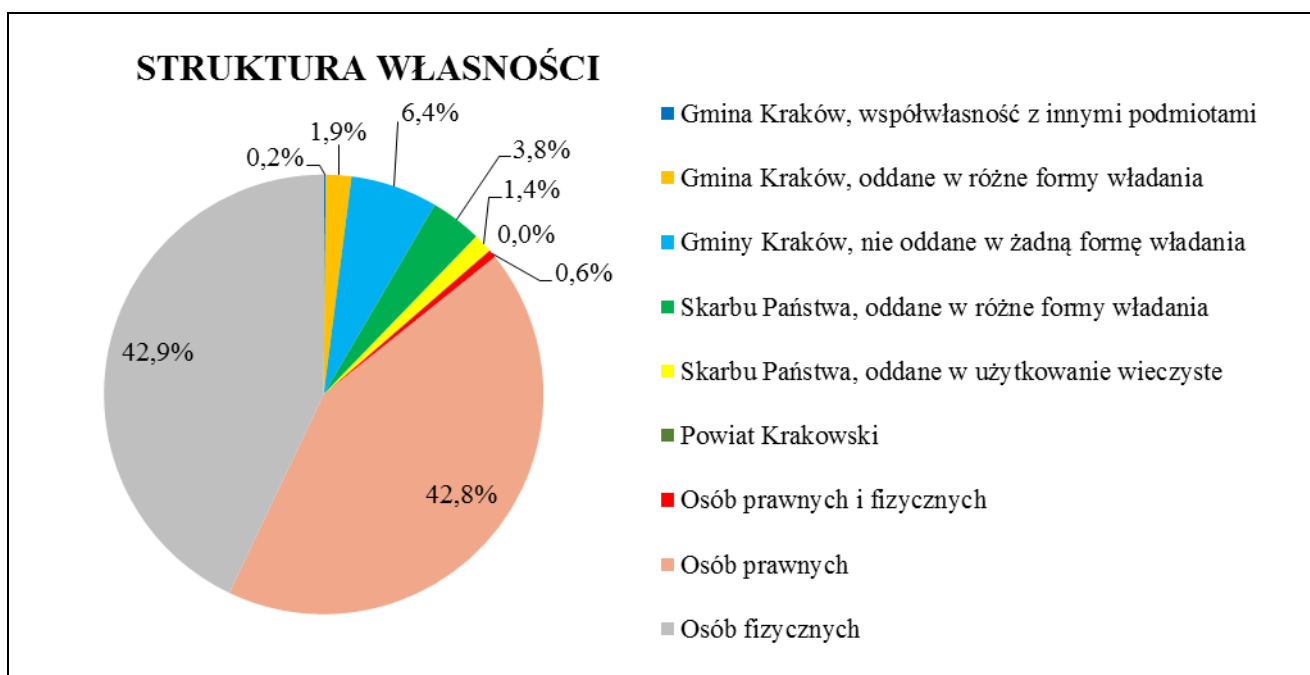
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”<sup>1</sup>**

| Grupa własności                                 | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|---|-------------------|-----------------------|
| Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami | 0,12              | 0,2                   |
| Gmina Kraków, oddane w różne formy władania     | 1,49              | 1,9                   |
| Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania | 5,08              | 6,4                   |
| Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania   | 3,02              | 3,8                   |
| Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste  | 1,1               | 1,4                   |
| Powiat Krakowski                                | 0,03              | 0,0                   |
| Osób prawnych i fizycznych                      | 0,46              | 0,6                   |
| Osób prawnych                                   | 33,99             | 42,8                  |
| Osób fizycznych                                 | 34,07             | 42,9                  |
| <b>Suma</b>                                     | <b>79,36</b>      | <b>100,0</b>          |

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

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**



Z przedstawionej analizy własności wynika, że na obszarze opracowania prawie 86% powierzchni obszaru zajmują działki należące do dwóch grup własności osób prawnych i osób fizycznych. Do Gminy Kraków przynależą działki o powierzchni 6,7 ha co stanowi 8,4% obszaru objętego planem.

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” położony jest w **Terenach**:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**),
2. usług (**U**),
3. zieleni nieurządzonej (**ZR**),
4. zieleni urządzonej (**ZU**),
5. komunikacji (**KD**).

Tereny objęte planem „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” znajdują się w obrębie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **19 - Wola Justowska** oraz niewielki fragment w południowo-wschodniej części obszaru, położony jest na terenie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr **39-Olszanica**.

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

**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.

### **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.

### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

### **KD – Tereny komunikacji**

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Zgodnie z ustaleniami studium analizowany obszar jest położony w:

- **Strefie ochrony i kształtowania krajobrazu** ustalonej w ochrony obszarów, które tworzą unikalną sylwetę Krakowa i wymagają wprowadzenia zakazów zainwestowania w terenach otwartych oraz ograniczeń gabarytowych w terenach przewidzianych do zainwestowania - pozwalających na właściwą ochronę sylwety Krakowa.
- **Strefie nadzoru archeologicznego**, służącą ochronie występujących na obszarze Krakowa zabytków archeologicznych nieruchomości i ruchomych.
- **Obszarze wymiany powietrza** wyznaczonego w celu zachowania wyznaczonych obszarów otwartych tworzących system przyrodniczy, uwzględnienia w ustaleniach planów zagospodarowania przestrzennego warunków dotyczących standardów zagospodarowania na terenach wyodrębnionych korytarzy przewietrzających dotyczących zakazu lokalizacji obiektów będących źródłem zanieczyszczeń powietrza.
- **Zasięgu** orientacyjnym nieudokumentowanego **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych** nr 450.
- **Zasięgu** terenu **ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – z rzeki Sanki i rzeki Rudawy.**

## ***7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów***

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

### **ZP – Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej:**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- zieleni parkową
- zieleni izolacyjną
- skwery i zieleńce
- ogrody botaniczne i zoologiczne
- zieleni nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym
- cmentarze.

### **ZS- Obszar Sportu**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- usług komercyjnych
- terenów zieleni publicznej
- urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej

### **RP - Obszar Rolny**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- uprawy polowe,
- łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

### **UC – Obszar Usług komercyjnych**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
- obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
- obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,
- usługi łączności.

#### **IT – Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- urządzenia elektroenergetyczne, energetyki ciepłej, gazownictwa i telekomunikacji,
- urządzenia gospodarki komunalnej,
- składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).

#### **M4 – Obszar Mieszaniowy**

Podstawowe przeznaczenie pod: zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4, liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m<sup>2</sup>.

#### **UP – Obszar Wód Otwartych**

Podstawowe przeznaczenie pod: zbiorniki wód otwartych, ciekły wodne i ich otoczenie.

#### **KT – Obszar Tras Komunikacyjnych**

Podstawowe przeznaczenie pod:

- tereny kolejowe,
- tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
- autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
- ulice pieszo-jezdne,
- ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Obszar projektu położony jest w obrębie następujących stref polityki przestrzennej:

- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefie rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6)
- „Strefie restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14)
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

### ***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 7, 8, 48 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2018. 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 ulic Podłużnej i Pylnej”**

| <b>Symbol przeznaczenia</b> | <b>Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Kwota wzrostu [zł/m<sup>2</sup>]</b> | <b>Powierzchnia podlegająca obrotowi [m<sup>2</sup>]<br/>(50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)</b> | <b>Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]</b> | <b>Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]</b> |
|-----------------------------|---|---|--|---|--|
| MN/U.1                      | 2 591   | 150                                     | 1 296  | 30  | 58 298   |
| MN/U.2                      | 3 548   | 150                                     | 1 774  | 30  | 79 830   |
| MN/U.4                      | 851   | 150                                     | 426  | 30  | 19 148   |
| MN/U.5                      | 4 560   | 150                                     | 2 280  | 30  | 102 600  |
| MN/U.6                      | 8 883   | 150                                     | 4 442  | 30  | 199 868  |
| MN/U.7                      | 6 968   | 150                                     | 3 484  | 30  | 156 780  |
| MN/U.8                      | 2 176   | 150                                     | 1 088  | 30  | 48 960   |
| MN/U.9                      | 5 155   | 150                                     | 2 578  | 30  | 115 988  |
| MN/U.10                     | 4 555   | 150                                     | 2 278  | 30  | 102 488  |
| MN/U.11                     | 6 520   | 150                                     | 3 260  | 30  | 146 700  |
| MN/U.12                     | 5 444   | 150                                     | 2 722  | 30  | 122 490  |
| MN.1                        | 4 468   | 150                                     | 2 234  | 30  | 100 530  |
| MN.2                        | 13 280  | 150                                     | 6 640  | 30  | 298 800  |
| MN.3                        | 6 975   | 150                                     | 3 488  | 30  | 156 938  |
| MN.4                        | 13 135  | 150                                     | 6 568  | 30  | 295 548  |
| MN.5                        | 8 284   | 150                                     | 4 142  | 30  | 186 380  |
| MN.6                        | 8 610   | 150                                     | 4 305  | 30  | 193 725  |
| MN.7                        | 5 727   | 150                                     | 2 864  | 30  | 128 859  |
| MN.8                        | 7 765   | 150                                     | 3 883  | 30  | 174 713  |
| MN.9                        | 7 183   | 150                                     | 3 592  | 30  | 161 623  |
| MN.10                       | 8 599   | 150                                     | 4 300  | 30  | 193 478  |
| MN.11                       | 11 663  | 150                                     | 5 832  | 30  | 262 420  |
| MN.13                       | 5 692   | 150                                     | 2 846  | 30  | 128 070  |
| MN.14                       | 16 224  | 150                                     | 8 112  | 30  | 365 037  |
| MN.15                       | 29 392  | 150                                     | 14 696   | 30  | 661 328  |
| MN.16                       | 5 768   | 150                                     | 2 884  | 30  | 129 782  |
| MN.17                       | 8 022   | 150                                     | 4 011  | 30  | 180 500  |
| MN.18                       | 37 348  | 150                                     | 18 674   | 30  | 840 332  |
| MN.19                       | 8430  | 150                                     | 4 215  | 30  | 189 665  |
| MN.20                       | 18737   | 150                                     | 9 369  | 30  | 421 584  |
| MN.21                       | 1 486   | 150                                     | 743  | 30  | 33 441   |
| MN.22                       | 11 272  | 150                                     | 5 636  | 30  | 253 623  |
| MN.23                       | 3 678   | 150                                     | 1 839  | 30  | 82 756   |



|               |                |     |                |    |                  |
|---------------|----------------|-----|----------------|----|------------------|
| MN.29         | 1 555          | 150 | 777            | 30 | 34 987           |
| MN.31         | 2 038          | 150 | 1 019          | 30 | 45 848           |
| <b>Razem:</b> | <b>296 583</b> |     | <b>148 291</b> |    | <b>6 673 113</b> |

#### 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:

- a) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 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 – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 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. z 2017 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

##### 2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,77 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 – 23,10 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. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 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 – 1,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu –*

6,93 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 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,77 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 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 ulic Podłużnej i Pylnej”**

| 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] |
| MN/U.1               | 2 591                          | 0,4  | 0,7                            | 580  | 0,77                                       | 447          |
|                      |                                |  | 0,7                            | 145  | 23,1                                       | 3 352        |
| MN/U.2               | 3 548                          | 0,4  | 0,7                            | 795  | 0,77                                       | 612          |
|                      |                                |  | 0,7                            | 199  | 23,1                                       | 4 590        |
| MN/U.3               | 9 288                          | 0,6  | 0,7                            | 3 121  | 0,77                                       | 2 403        |
|                      |                                |  | 0,7                            | 780  | 23,1                                       | 18 022       |
| MN/U.4               | 851                            | 0,6  | 0,7                            | 286  | 0,77                                       | 220          |
|                      |                                |  | 0,7                            | 71   | 23,1                                       | 1 651        |
| MN/U.5               | 4 560                          | 0,4  | 0,7                            | 1 021  | 0,77                                       | 787          |
|                      |                                |  | 0,7                            | 255  | 23,1                                       | 5 899        |
| MN/U.6               | 8 883                          | 0,4  | 0,7                            | 1 990  | 0,77                                       | 1 532        |
|                      |                                |  | 0,7                            | 497  | 23,1                                       | 11 491       |
| MN/U.7               | 6 968                          | 0,4  | 0,7                            | 1 561  | 0,77                                       | 1 202        |
|                      |                                |  | 0,7                            | 390  | 23,1                                       | 9 014        |
| MN/U.8               | 2 176                          | 0,4  | 0,7                            | 487  | 0,77                                       | 375          |
|                      |                                |  | 0,7                            | 122  | 23,1                                       | 2 815        |
| MN/U.9               | 5 155                          | 0,4  | 0,7                            | 1 155  | 0,77                                       | 889          |
|                      |                                |  | 0,7                            | 289  | 23,1                                       | 6 669        |
| MN/U.10              | 4 555                          | 0,4  | 0,7                            | 1 020  | 0,77                                       | 786          |
|                      |                                |  | 0,7                            | 255  | 23,1                                       | 5 892        |
| MN/U.11              | 6 520                          | 0,6  | 0,7                            | 2 191  | 0,77                                       | 1 687        |

|         |        |      |     |        |      |         |
|---------|--------|------|-----|--------|------|---------|
|         |        |      | 0,7 | 548    | 23,1 | 12 651  |
| MN/U.12 | 5 444  | 0,6  | 0,7 | 1 829  | 0,77 | 1 408   |
|         |        |      | 0,7 | 457    | 23,1 | 10 564  |
| MN/U.13 | 9 144  | 0,9  | 0,7 | 4 609  | 0,77 | 3 549   |
|         |        |      | 0,7 | 1 152  | 23,1 | 26 615  |
| MN/U.14 | 1 318  | 0,9  | 0,7 | 664    | 0,77 | 511     |
|         |        |      | 0,7 | 166    | 23,1 | 3 836   |
| U.1.    | 4 104  | 2,25 | 0,7 | 6 464  | 23,1 | 149 316 |
| U.2     | 5 065  | 0,75 | 0,7 | 2 659  | 23,1 | 61 425  |
| U.3     | 2 471  | 0,75 | 0,7 | 1 297  | 23,1 | 29 965  |
| MN.1    | 4 468  | 0,4  | 0,7 | 1 251  | 0,77 | 963     |
| MN.2    | 13 280 | 0,4  | 0,7 | 3 718  | 0,77 | 2 863   |
| MN.3    | 6 975  | 0,4  | 0,7 | 1 953  | 0,77 | 1 504   |
| MN.4    | 13 135 | 0,4  | 0,7 | 3 678  | 0,77 | 2 832   |
| MN.5    | 8 284  | 0,4  | 0,7 | 2 319  | 0,77 | 1 786   |
| MN.6    | 8 609  | 0,4  | 0,7 | 2 411  | 0,77 | 1 856   |
| MN.7    | 5 727  | 0,6  | 0,7 | 2 405  | 0,77 | 1 852   |
| MN.8    | 7 765  | 0,6  | 0,7 | 3 261  | 0,77 | 2 511   |
| MN.9    | 7 183  | 0,4  | 0,7 | 2 011  | 0,77 | 1 549   |
| MN.10   | 8 599  | 0,4  | 0,7 | 2 408  | 0,77 | 1 854   |
| MN.11   | 11 663 | 0,4  | 0,7 | 3 266  | 0,77 | 2 515   |
| MN.12   | 903    | 0,4  | 0,7 | 253    | 0,77 | 195     |
| MN.13   | 5 692  | 0,6  | 0,7 | 2 391  | 0,77 | 1 841   |
| MN.14   | 16 224 | 0,6  | 0,7 | 6 814  | 0,77 | 5 247   |
| MN.15   | 29 392 | 0,6  | 0,7 | 12 345 | 0,77 | 9 505   |
| MN.16   | 5 768  | 0,6  | 0,7 | 2 423  | 0,77 | 1 865   |
| MN.17   | 8 022  | 0,6  | 0,7 | 3 369  | 0,77 | 2 594   |
| MN.18   | 37 348 | 0,6  | 0,7 | 15 686 | 0,77 | 12 078  |
| MN.19   | 8 430  | 0,6  | 0,7 | 3 541  | 0,77 | 2 726   |
| MN.20   | 18 737 | 0,6  | 0,7 | 7 870  | 0,77 | 6 060   |
| MN.21   | 1 486  | 0,6  | 0,7 | 624    | 0,77 | 481     |
| MN.22   | 11 272 | 0,6  | 0,7 | 4 734  | 0,77 | 3 645   |
| MN.23   | 3 678  | 0,6  | 0,7 | 1 545  | 0,77 | 1 189   |
| MN.24   | 19 073 | 0,6  | 0,7 | 8 011  | 0,77 | 6 168   |
| MN.25   | 7 905  | 0,6  | 0,7 | 3 320  | 0,77 | 2 556   |
| MN.26   | 13 717 | 0,6  | 0,7 | 5 761  | 0,77 | 4 436   |
| MN.27   | 9 490  | 0,6  | 0,7 | 3 986  | 0,77 | 3 069   |
| MN.28   | 14 720 | 0,6  | 0,7 | 6 182  | 0,77 | 4 760   |
| MN.29   | 10 974 | 0,6  | 0,7 | 4 609  | 0,77 | 3 549   |
| MN.31   | 2 872  | 0,6  | 0,7 | 1 206  | 0,77 | 929     |
| MN.32   | 948    | 0,6  | 0,7 | 398    | 0,77 | 307     |
| MN.33   | 2 098  | 0,6  | 0,7 | 881    | 0,77 | 678     |
| Ui.1    | 4 051  | 1,25 | 0,7 | 3 545  | 23,1 | 81 885  |

**Razem****411 130****165 231****558 023**

### **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.

**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**

| <b>Przeznaczenie</b> | <b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Cena [zł/m<sup>2</sup>]</b> | <b>Wartość [zł]</b> |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| MN/U.7               | 884                                 | 200                            | 176 800             |
| MN/U.5               | 954                                 | 300                            | 286 200             |
| MN.2                 | 642                                 | 300                            | 192 470             |
| MN.4                 | 34                                  | 180                            | 6 161               |
| U.2                  | 5 065                               | 700                            | 3 545 500           |
| U.1                  | 394                                 | 300                            | 118 210             |
| <b>Razem:</b>        | <b>884</b>                          |                                | <b>4 325 340</b>    |

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 4,3 mln zł.

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

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem

miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.

- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

### 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 3,9 ha pod drogi publiczne oraz 3,4 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 13,2 mln zł.

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**

| <b>Przeznaczenie</b> | <b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b> | <b>Wartość całkowita [zł]</b> |
|----------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| KDZ.1                | 2 392                               | 225   | 538 180                       |
| KDZ.2                | 363                                 | 225   | 81 675                        |
| KDL.1                | 5 104                               | 225   | 1 148 400                     |
| KDD.1                | 1 862                               | 225   | 418 950                       |
| KDD.2                | 1 879                               | 225   | 422 775                       |

|               |               |     |                  |
|---------------|---------------|-----|------------------|
| KDD.3         | 1 008         | 225 | 226 860          |
| KDD.4         | 3 330         | 225 | 749 246          |
| KDD.5         | 642           | 225 | 144 436          |
| KDD.8         | 3 653         | 225 | 821 878          |
| KDD.10        | 2 236         | 225 | 503 039          |
| KDD.12        | 2 537         | 225 | 570 825          |
| KDD.15        | 1 873         | 225 | 421 381          |
| KDD.16        | 4 196         | 225 | 944 100          |
| KDD.17        | 224           | 225 | 50 355           |
| KDD.18        | 808           | 225 | 181 809          |
| KDX.1         | 1 366         | 225 | 307 350          |
| KDX.2         | 366           | 225 | 82 373           |
| KDX.3         | 32            | 225 | 7 200            |
| KDX.4         | 481           | 225 | 108 225          |
| KDX.5         | 551           | 225 | 123 975          |
| KDX.6         | 697           | 225 | 156 927          |
| KDX.7         | 2             | 225 | 488              |
| KDX.8         | 717           | 225 | 161 383          |
| KDX.9         | 405           | 225 | 91 171           |
| KDX.10        | 1 529         | 225 | 343 973          |
| KDX.11        | 1 071         | 225 | 240 923          |
| KDX.12        | 84            | 225 | 18 906           |
| <b>Razem:</b> | <b>39 408</b> |     | <b>8 866 802</b> |

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] | Wartość całkowita [zł] |
|---------------|--------------------------------|--|------------------------|
| ZP.1          | 466                            | 125                                      | 58 253                 |
| ZP.2          | 2 246                          | 125                                      | 280 802                |
| ZP.3          | 542                            | 125                                      | 67 739                 |
| ZP.4          | 826                            | 125                                      | 103 252                |
| ZP.5          | 616                            | 125                                      | 76 968                 |
| ZP.6          | 736                            | 125                                      | 92 039                 |
| ZP.7          | 1 772                          | 125                                      | 221 535                |
| ZP.8          | 5 678                          | 125                                      | 709 730                |
| ZP.10         | 7 476                          | 125                                      | 934 503                |
| ZP.11         | 937                            | 125                                      | 117 105                |
| ZP.12         | 597                            | 125                                      | 74 666                 |
| ZP.13         | 12 654                         | 125                                      | 1 581 753              |
| <b>Razem:</b> | <b>34 547</b>                  |  | <b>4 318 344</b>       |

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| <b>Suma:</b> | <b>13 185 146</b> |
|--------------|-------------------|

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” 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 inżynierskie – IV kwartał 2015 r.

**Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**

Jezdnie

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1   | KDL.1         | 5325   | 6 440                  | 248                                   | <b>1 597 120</b> |
| 2   | KDD.1         | 5331   | 900                    | 229                                   | <b>206 100</b>   |
| 3   | KDD.2         |        | 2 350                  |                                       | <b>538 150</b>   |
| 4   | KDD.3         |        | 475                    |                                       | <b>108 775</b>   |
| 5   | KDD.4         |        | 150                    |                                       | <b>34 350</b>    |
| 6   | KDD.5         |        | 1 500                  |                                       | <b>343 500</b>   |
| 7   | KDD.6         |        | 500                    |                                       | <b>114 500</b>   |
| 8   | KDD.7         |        | 475                    |                                       | <b>108 775</b>   |
| 9   | KDD.8         |        | 2 800                  |                                       | <b>641 200</b>   |
| 10  | KDD.9         |        | 2 500                  |                                       | <b>572 500</b>   |
| 11  | KDD.10        |        | 1 050                  |                                       | <b>240 450</b>   |
| 12  | KDD.11        |        | 1 350                  |                                       | <b>309 150</b>   |
| 13  | KDD.12        |        | 2 000                  |                                       | <b>458 000</b>   |
| 14  | KDD.13        |        | 650                    |                                       | <b>148 850</b>   |
| 15  | KDD.14        |        | 600                    |                                       | <b>137 400</b>   |
| 16  | KDD.15        |        | 4 300                  |                                       | <b>984 700</b>   |
| 17  | KDD.16        |        | 1 800                  |                                       | <b>412 200</b>   |
| 18  | KDD.17        |        | 1 900                  |                                       | <b>435 100</b>   |
| 19  | KDD.18        |        | 1 200                  |                                       | <b>274 800</b>   |
|     |               |        |                        |                                       | <b>7 665 620</b> |

Chodnik i ciągi piesze

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1   | KDL.1         | 5335   | 4 292                  | 160                                   | <b>686 720</b>   |



|    |        |       |       |                |                  |
|----|--------|-------|-------|----------------|------------------|
| 2  | KDD.1  |       | 360   |                | <b>57 600</b>    |
| 3  | KDD.2  |       | 940   |                | <b>150 400</b>   |
| 4  | KDD.3  |       | 190   |                | <b>30 400</b>    |
| 5  | KDD.4  |       | 600   |                | <b>96 000</b>    |
| 6  | KDD.5  |       | 600   |                | <b>96 000</b>    |
| 7  | KDD.6  |       | 200   |                | <b>32 000</b>    |
| 8  | KDD.7  |       | 190   |                | <b>30 400</b>    |
| 9  | KDD.8  |       | 1 120 |                | <b>179 200</b>   |
| 10 | KDD.9  |       | 100   |                | <b>16 000</b>    |
| 11 | KDD.10 |       | 420   |                | <b>67 200</b>    |
| 12 | KDD.11 |       | 540   |                | <b>86 400</b>    |
| 13 | KDD.12 |       | 800   |                | <b>128 000</b>   |
| 14 | KDD.13 |       | 260   |                | <b>41 600</b>    |
| 15 | KDD.14 |       | 240   |                | <b>38 400</b>    |
| 16 | KDD.15 |       | 1 720 |                | <b>275 200</b>   |
| 17 | KDD.16 |       | 720   |                | <b>115 200</b>   |
| 18 | KDD.17 |       | 760   |                | <b>121 600</b>   |
| 19 | KDD.18 |       | 480   |                | <b>76 800</b>    |
| 20 | KDX.1  |       | 5335  |                | 840              |
| 21 | KDX.2  | 250   |       | <b>40 000</b>  |                  |
| 22 | KDX.3  | 380   |       | <b>60 800</b>  |                  |
| 23 | KDX.4  | 330   |       | <b>52 800</b>  |                  |
| 24 | KDX.5  | 350   |       | <b>56 000</b>  |                  |
| 25 | KDX.6  | 490   |       | <b>78 400</b>  |                  |
| 26 | KDX.7  | 35    |       | <b>5 600</b>   |                  |
| 27 | KDX.8  | 380   |       | <b>60 800</b>  |                  |
| 28 | KDX.9  | 420   |       | <b>67 200</b>  |                  |
| 29 | KDX.10 | 1 680 |       | <b>268 800</b> |                  |
| 30 | KDX.11 | 1 120 |       | <b>179 200</b> |                  |
| 31 | KDX.12 | 280   |       | <b>44 800</b>  |                  |
|    |        |       |       |                | <b>3 373 920</b> |

Place

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1   | KP.1          | 5341   | 1 376                  | 244                                   | <b>335 744</b>   |
| 2   | KP.2          |        | 2 650                  |                                       | <b>646 600</b>   |
|     |               |        |                        |                                       | <b>982 344</b>   |

Oświetlenie:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [m] | Cena jednostkowa [zł/m] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|-------------|-------------------------|------------------|
|     | KDD.1         | 7127   | 180         | 172                     | <b>30 960</b>    |
|     | KDD.2         |        | 470         |                         | <b>80 840</b>    |
|     | KDD.3         |        | 95          |                         | <b>16 340</b>    |
|     | KDD.5         |        | 300         |                         | <b>51 600</b>    |

|  |        |     |                |
|--|--------|-----|----------------|
|  | KDD.6  | 100 | 17 200         |
|  | KDD.7  | 95  | 16 340         |
|  | KDD.8  | 560 | 96 320         |
|  | KDD.10 | 210 | 36 120         |
|  | KDD.11 | 270 | 46 440         |
|  | KDD.12 | 400 | 68 800         |
|  | KDD.13 | 130 | 22 360         |
|  | KDD.14 | 120 | 20 640         |
|  | KDD.15 | 860 | 147 920        |
|  | KDD.16 | 360 | 61 920         |
|  | KDX.2  | 71  | 12 212         |
|  | KDX.3  | 110 | 18 920         |
|  | KDX.4  | 95  | 16 340         |
|  | KDX.5  | 100 | 17 200         |
|  | KDX.6  | 140 | 24 080         |
|  | KDX.7  | 10  | 1 720          |
|  | KDX.8  | 110 | 18 920         |
|  | KDX.9  | 120 | 20 640         |
|  | KDX.12 | 80  | 13 760         |
|  |        |     | <b>857 592</b> |

Kanalizacja:

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [m] | Cena jednostkowa [zł/m] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|-------------|-------------------------|------------------|
| 1   | KDL.1         | 5578   | 1 070       | 1 008                   | <b>1 078 560</b> |
|     |               |        |             |                         | <b>1 078 560</b> |

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| <b>suma</b> | <b>13 958 036</b> |
|-------------|-------------------|

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

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

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji

infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

**Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**

| Lata | Wydatki                                |   | Dochody             |                                   |   | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|--|---|---------------------|-----------------------------------|---|---|
|      | Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń | Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej | Oplata planistyczna | Wpływy z podatku od nieruchomości | Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych |   |
| 1    | 2 197 524                              |   |                     |                                   |   | -2 197 524                                      |
| 2    | 2 197 524                              |   |                     |                                   | 2 162 670   | -34 854   |
| 3    | 2 197 524                              | 2 791 607   | 2 224 371           |                                   | 2 162 670   | -602 090  |
| 4    | 2 197 524                              | 2 791 607   | 2 224 371           |                                   |   | -2 764 760                                      |
| 5    | 2 197 524                              | 2 791 607   | 2 224 371           | 111 605                           |   | -2 653 156                                      |
| 6    | 2 197 524                              | 2 791 607   |                     | 167 407                           |   | -4 821 725                                      |
| 7    |  | 2 791 607   |                     | 279 012                           |   | -2 512 595                                      |
| 8    |  |   |                     | 558 023                           |   | 558 023   |
| 9    |  |   |                     | 558 023                           |   | 558 023   |
| 10   |  |   |                     | 558 023                           |   | 558 023   |
|      | <b>13 185 146</b>                      | <b>13 958 036</b>                                     | <b>6 673 113</b>    | <b>2 232 094</b>                  | <b>4 325 340</b>                                  | <b>-13 912 635</b>                              |

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 13,9 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

## ***2. Zalecenia wynikające z prognozy***

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.