Załącznik III do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Zwierzyniec – Księcia Józefa**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Kraków

KRAKÓW, październik 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału	**Elżbieta Szczepińska**
Zastępca Dyrektora Wydziału	Grzegorz Janyga Jolanta Czyż
Kierownik Pracowni Branżowej	Paweł Mleczko
Autorzy opracowania	Paweł Mleczko Anna Leśniak Paulina Liszka
Opracowanie kartograficzne	Mikołaj Krężel - Pracownia Kartografii i Systemów Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP 5

1. Podstawa prawna wykonania opracowania 5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy 6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy 7
4. Informacje dotyczące projektu planu 7
5. Struktura własności 9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu 10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 18
8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego 19
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości 20

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI 21

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu 21
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości 21
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości 22
4. Podatek od nieruchomości 22
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy 24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu 24

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ 26

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe 26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej 27

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY 29

1. Konkluzje 29
2. Zalecenia wynikające z prognozy 29

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 22
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 „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 23
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 24
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe i zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa” 26
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa”.....27
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zwierzyniec – Księcia Józefa”.....29

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm)

2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
   (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)

3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
   (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)

4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
   (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)

6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
   (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)

7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
   (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 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 późń. zm.)

10. **Uchwała nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
    (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 8101)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa" w Krakowie** – opracowany w Wydziale 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. **Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Św. Bronisławy"**
   - Uchwała nr XXI/234/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.

6. **Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego osiedla „Salwator"**
   - Uchwała nr LV/531/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2004 r

7. „**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.

8. „**Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne**", IV kwartał 2018 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 [7] 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 [7]. 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.

Część mapowa obejmuje te obszary do których odnosi się część opisowa prognozy.

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zwierzyniec – Księcia Józefa" położony jest w zachodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy VII Zwierzyniec. Cały obszar opracowania obejmuje pięć niegraniczących ze sobą obszarów, których łączna powierzchnia wynosi 16,8 ha:

***1* – Obszar „Muzeum"** o powierzchni 0,08 ha, obejmuje działki nr 27 i 30/1 obr. 13 Krowodrza.

***2* – Obszar „Szkoła"** o powierzchni 0,5 ha, obejmuje działkę nr 155/2 obr. 13 Krowodrza.

***3* – Obszar „Wodociągowa"** o powierzchni 11,11 ha, od południa granicą obszaru jest ul. Księcia Józefa, od wschodu obszar ogranicza ul. Wodociągowa; od strony północnej obszar ogranicza ul. Jacka Malczewskiego; zachodnia granica przebiega po wschodniej granicy działek nr 214, 285 obr. 16 Krowodrza, następnie wzdłuż zachodniej granicy planowanego tunelu trasy Zwierzynieckiej do działki

nr 217/4, następnie północną granicą działki nr 216 obr. 16 Krowodrza, wschodnią i północną granicą działki nr 96/3 obr. 16 Krowodrza, północną granicą działki nr 96/2 obr. 16, następnie zachodnią granicą działek nr 97/9, 54/9, 97/5, 54/10 obr. 16 Krowodrza do ul. Ludomira Benedyktowicza.

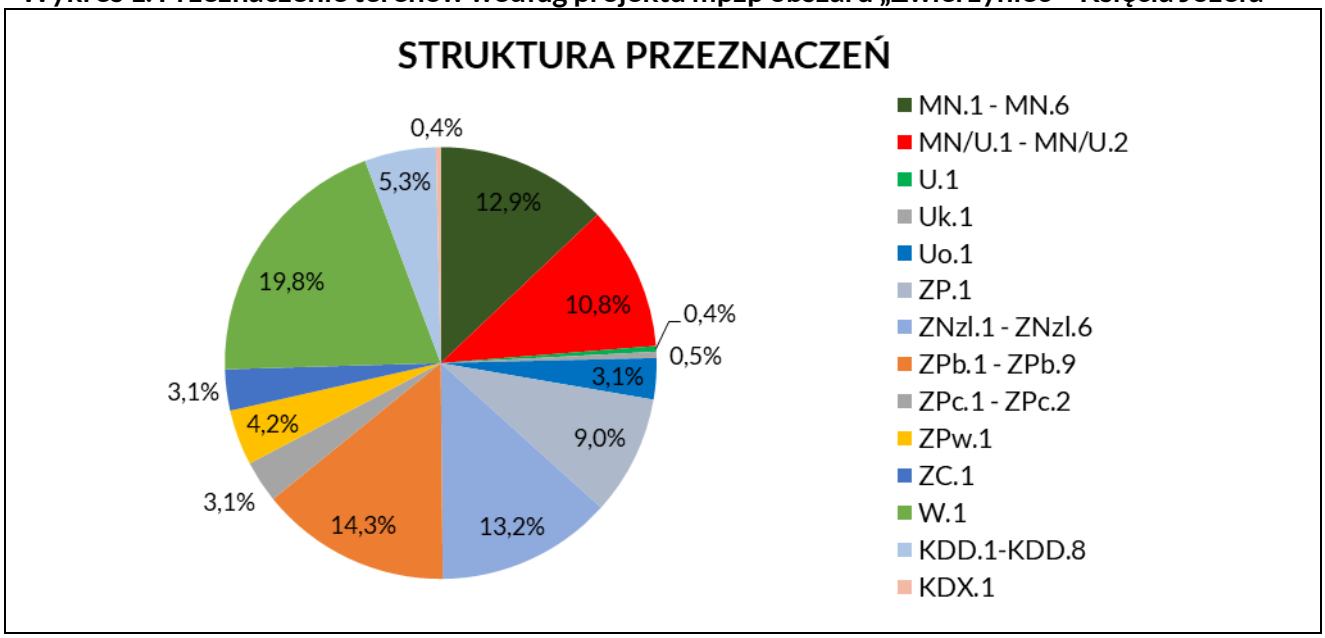
***4* – Obszar „Benedyktowicza”** o powierzchni 1,10 ha, obejmuje działki nr 193/1, 208, 209 obr. 16 Krowodrza oraz fragmenty działek nr 276/2, 207/7 obr. 16 Krowodrza.

***5* – Obszar „Glinnik”** o powierzchni 4,05 ha, obejmuje teren Cmentarza Wojennego „Glinnik” wraz z otaczającym go pasem zieleni, następnie od strony zachodniej granica obszaru poprowadzona jest wschodniej stronie ul. Bruzdowej, zachodnią granicą działki nr 174 obr. 16 Krowodrza aż do ul. Kamedulskiej; południowa granica obszaru wyznaczona została wzdłuż północnej strony ul. Kamedulskiej i ul. Księcia Józefa, do działki nr 184 obr. 16 Krowodrza; następnie granica przebiega wzdłuż wschodniej granicy działki nr 184 obr. 16 Krowodrza; północna granica obszaru przebiega wzdłuż granicy Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, następnie zachodnią granicą działek nr 178/3, 178/2 obr. 16 Krowodrza, następnie północną granicą działki nr 280 obr. 16 Krowodrza aż do ul. Bruzdowej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zwierzyniec – Księcia Józefa”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**MN.1 - MN.6**	2,18	12,94
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	**MN/U.1 - MN/U.2**	1,82	10,80
Teren zabudowy usługowej	**U.1**	0,07	0,42
Teren zabudowy usługowej z zakresu kultury	**Uk.1**	0,08	0,47
Teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty, wychowania, kultury, nauki i sportu	**Uo.1**	0,52	3,09
Teren zieleni urządzonej	**ZP.1**	1,51	8,96
Tereny zieleni z dopuszczeniem zalesień	**ZNzl.1 - ZNzl.6**	2,22	13,18
Tereny zieleni urządzonej - ogrody lub zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	**ZPb.1 - ZPb.9**	2,41	14,30
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępną zieleń urządzoną wokół cmentarza wojennego	**ZPc.1 - ZPc.2**	0,53	3,15
Teren zieleni nieurządzonej - pod ogólnodostępną zieleń urządzoną nad infrastrukturą wodociągową	**ZPw.1**	0,70	4,15
Teren historycznego cmentarza	**ZC.1**	0,52	3,09
Teren infrastruktury technicznej - wodociągi	**W.1**	3,33	19,76
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	**KDD.1-KDD.8**	0,90	5,34
Teren ciągu pieszego	**KDX.1**	0,06	0,36
	RAZEM	**16,85**	**100,00**

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa”



5. *Struktura własności*

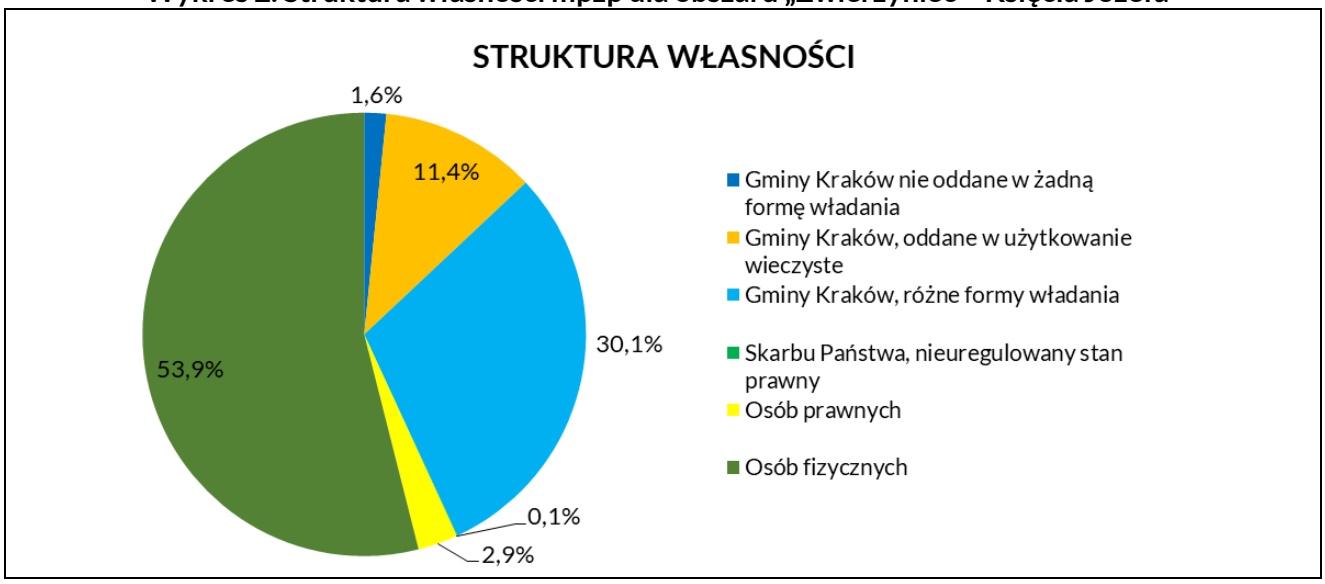
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa”[1]

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania	0,27	1,6
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	1,92	11,4
Gminy Kraków, różne formy władania	5,07	30,1
Skarbu Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,01	0,1
Osób prawnych	0,49	2,9
Osób fizycznych	9,09	53,9
Suma	**16,85**	**100,0**

[1] na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa”

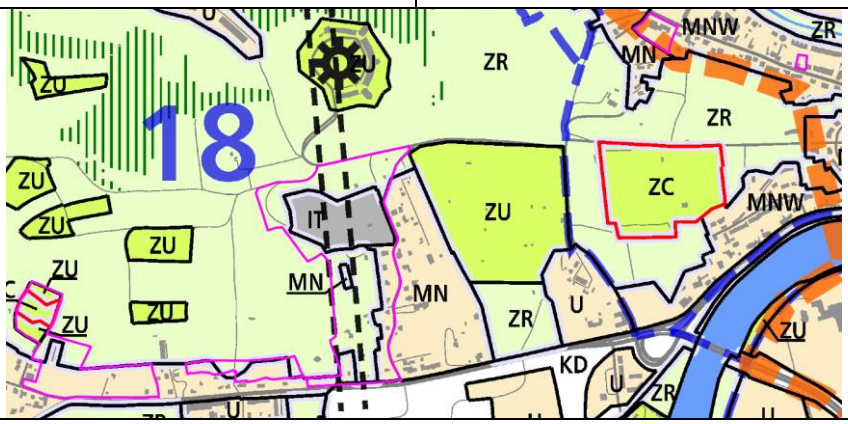


Strukturę własności opracowywanego obszaru tworzą w przeważającej części działki będące własnością osób fizycznych – ok. 54%. Gmina Kraków posiada około 43% powierzchni sporządzanego planu z czego tylko około ok. 2 % tej liczby stanowią działki nie oddane w żadną formę władania.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zwierzyniec – Księcia Józefa” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej 6 (Obszar 1. Muzeum oraz Obszar 2. Szkoła) oraz jednostki nr 18 (Obszar 3. Wodociągowa, Obszar 4. Benedyktowicza, Obszar 5. Szkoła).

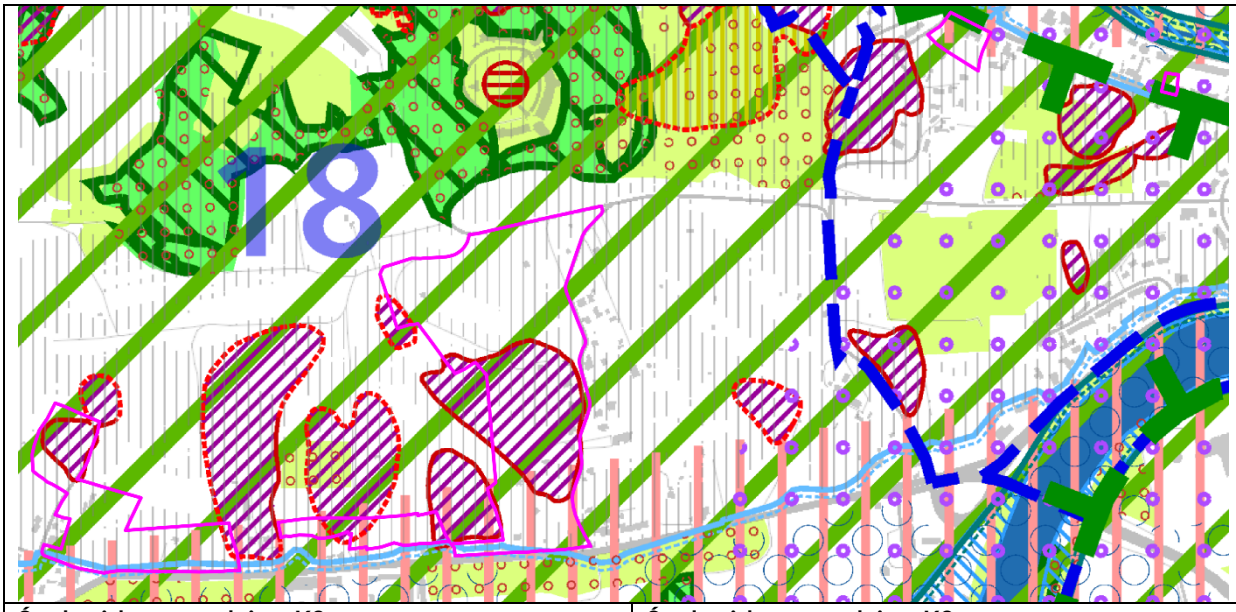
Studium przewiduje następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa”:

Jednostka urbanistyczna 6 – Otoczenie Błoń	Jednostka urbanistyczna 18 – Park Nadwiślański – Zachód i Przegorzały
	

Struktura przestrzenna K1 W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III dokumentu zmiany Studium określone zostały następujące **kierunki zmian** dla obszaru objętego analizą: • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Królowej Jadwigi do utrzymania i kontynuacji z możliwością przekształcania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi w zabudowę usługową; • Zieleń nieurządzona w rejonie al. Jerzego Waszyngtona do utrzymania; • Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Ferdinanda Focha, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Władysława Reymonta, ul. Piastowską i al. Adama Mickiewicza oraz linie tramwajowe na kierunku zachodnim.	**Struktura przestrzenna K1** W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III dokumentu zmiany Studium określone zostały następujące **kierunki zmian** dla obszaru objętego analizą: • Zieleń nieurządzona międzywala rzeki Wisły do ochrony i utrzymania w kierunku zabezpieczenia przeciwpowodziowego; • Kształtowanie pierzei usługowej o charakterze usług lokalnych i ponadlokalnych w zabudowie przerywanej zielenią towarzyszącą usługom wzdłuż ul. Księcia Józefa po jej północnej stronie; • Możliwość aktywizacji zieleni nieurządzonej w kierunku sportu, rekreacji i wypoczynku; • Istniejąca zabudowa do utrzymania.
Funkcja terenu • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW)	**Funkcje terenu:** • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); • Tereny cmentarzy (ZC); • Tereny zieleni urządzonej (ZU); • Tereny zieleni nieurządzonej (ZR); • Tereny infrastruktury technicznej (IT); • Tereny komunikacji (KD).
W zakresie **standardów przestrzennych** studium wyznacza: – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; – W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych; – Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;	W zakresie **standardów przestrzennych** studium wyznacza: • Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; • Usługi wolnostojące i wbudowane; • Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50%.
W zakresie **wskaźników zabudowy** studium wyznacza – Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, a w rejonie al. Marszałka Ferdinanda Focha i ul. Kasztelańskiej do 13m; – Wysokość zabudowy usługowej w terenach	W zakresie **wskaźników zabudowy** studium wyznacza: • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m.

zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9m; – Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%.	
Środowisko kulturowe K2 Jednostka o dużej różnorodności zagospodarowania: płaszczyzna Błoń Krakowskich - unikalna łąka pośród miasta, stanowiąca łącznik pomiędzy zwartą zabudową Śródmieścia a terenami rekreacyjnymi zachodniego klina zieleni (otoczona parkiem im. dr. Henryka Jordana i stadionami sportowymi Wisły, Cracovii i Juvenii), zespoły zabudowy willowej (Cichy Kącik, Salwator, Półwsie Zwierzynieckie) oraz intensywnej zabudowy śródmiejskiej w części południowo- wschodniej. Prawie wszystkie zespoły i obiekty w jednostce ujęte są w ewidencji zabytków, z czego część wpisana jest do rejestru zabytków (rejestr, m.in: Błonia Krakowskie, park im. dr. Henryka Jordana, al. Jerzego Waszyngtona, budynki kolonii Urzędniczej na Salwatorze; ewidencja, m.in.: kolonia Urzędnicza na Salwatorze wraz z częścią zabudowy, zespół sportowy K.S. Cracovia, osiedle willowe PKO w Cichym Kąciku. Na obszarze opracowania występują następujące strefy ochronne: • Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje całość jednostki (z wyjątkiem rzeki Rudawy w obrębie obwałowań); • Ochrony sylwety Miasta: – obejmuje całość jednostki; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje całość jednostki, – występują obszary ochrony krajobrazu warownego A i B (w płd.-zach. części jednostki); – ciągi widokowe z Błoń na panoramy Starego Miasta oraz Zrębu Sowińca z kopcem Tadeusza Kościuszki; płaszczyzna Błoń stanowi wartościowe przedpole widokowe dla tych panoram,	**Środowisko kulturowe K2** Jednostka o wybitnych walorach krajobrazu. Zachowane dawne układy urbanistyczne oraz liczne zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym część wpisana jest do rejestru zabytków (rejestr m.in. - zespół kopca Tadeusza Kościuszki; ewidencja - m.in. tzw. „zamek" w Przegorzałach). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania. Strefy ochrony konserwatorskiej: • Ochrony wartości kulturowych: – obejmuje duże fragmenty płn. części jednostki: grupę warowną „Kościuszko", uroczyska Łasina i Sikornik oraz układ dawnej wsi Przegorzały; • Ochrony sylwety Miasta: – obejmuje całą jednostkę, która tworzy znaczną część „zielonej" sylwety Krakowa (wyniesienie Sikornika wraz dominantą kopca Tadeusza Kościuszki); • Ochrony i kształtowania krajobrazu – obejmuje całość jednostki, tj. zawartą w jej granicach część Zrębu Sowińca (formacji o najwyższych walorach krajobrazowych na terenie Miasta) oraz fragment doliny Wisły; – większość jednostki obejmują obszary ochrony krajobrazu warownego (obszar A w rejonie fortu „Kościuszko" i uroczyska Sikornik, w pozostałej części obszar B), • najważniejsze miejsca widokowe - Zrąb Sowińca: – kopiec Tadeusza Kościuszki - panorama miasta i okolic o zasięgu pełnego okręgu oraz fort Nr 2 „Kościuszko" - szeroka panorama miasta, – istnieją powiązania widokowe z pozostałymi trzema kopcami krakowskimi oraz obiektami

– ciągi widokowe w al. Jerzego Waszyngtona, – przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi oraz pomiędzy obiektami fortecznymi; • Nadzoru archeologicznego: – obejmuje przede wszystkim południową część jednostki, – występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Wskazania dla wybranych elementów: • Zachowanie niezabudowanej płaszczyzny Błoń z utrzymaniem łąki, jako sposobu zagospodarowania, • Zachowanie otwarcia widokowego w kierunku Błoń i kopca Tadeusza Kościuszki od strony ul. Józefa Piłsudskiego (zachowanie jako niezabudowanych istniejących przedpoli przed Gmachem Muzeum Narodowego i budynkiem dawnego hotelu „Cracovia"), • zachowanie możliwości obserwacji panoram i wglądów widokowych oraz ich wartościowego przedpola (ze szczególnym uwzględnieniem widoków na Stare Miasto oraz na Salwator i wyniesienie Sikornika), • zachowanie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, ze szczególnym uwzględnieniem osi al. Marszałka Ferdinanda Focha (kościół Mariacki - kopiec Tadeusza Kościuszki); • Utrzymanie willowego charakteru zabudowy Cichego Kącika, os. na Salwatorze oraz poniżej al. Marszałka Ferdinanda Focha; • Ochrona i racjonalne zagospodarowanie zespołu sportowego w Cichym Kąciku: zespół basenów Cracovii i obiektów dawnego stadionu miejskiego. Na obszarze występują dobra kultury współczesnej: • Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)	fortecznymi; – trakt spacerowy grzbietem Sikornika i Sulnika - wglądy widokowe, panoramy doliny Wisły oraz wzniesień okalających miasto (w tym Pogórza Karpackiego z Beskidami i Tatrami), Ciąg widokowy wzdłuż traktu spacerowego na prawym brzegu Wisły: – jedno z ważniejszych miejsc odbioru panoram „zielonej" części sylwety Krakowa (Bielan, Lasu Wolskiego oraz Sikornika wraz z dominantami kopca Tadeusza Kościuszki, klasztoru oo. kamedułów i „zamku" w Przegorzałach), – widoki w kierunku Bodzowa i Kostrza, – wartościowe przedpola widokowe - istotne dla odbioru wyżej opisanych panoram oraz sylwety miasta; • Nadzoru archeologicznego: – obejmuje cały obszar, m.in. ujęte w rejestrze zabytków stanowisko archeologiczne osady łowców mamutów. Wskazania dla wybranych elementów: • Zachowanie wysokich wartości kulturowych oraz przyrodniczych i krajobrazowych, w tym krajobrazu doliny rzecznej, • Zachowanie historycznego układu dawnej wsi Przegorzały wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej; • Proponowane objęcie najwartościowszych fragmentów jednostki Parkiem Kulturowym „Wzgórze Świętej Bronisławy" (wskazanym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego); • Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpoli, poprzez: – utrzymanie jako niezabudowanych terenów o najwyższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenów otwartych położonych powyżej zwartej zabudowy Przegorzał; – w terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów. Historia i tradycja: (ustalenie warunków przestrzennych dla możliwości): • Organizowania uroczystości przy kopcu Tadeusza Kościuszki; • Przywrócenia kolejki (tzw. „ciuchci na Bielany") na wale wiślanym, na lewym brzegu rzeki. Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia): • Glinnik", ul. Kamedulska/ul. Bruzdowa – miejsce masowych egzekucji i pochówków osób straconych w okresie okupacji niemieckiej (na tym terenie po przeprowadzeniu prac archeologicznych zostanie wyznaczony cmentarz wojenny w rozumieniu ustawy o grobach i cmentarzach wojennych).



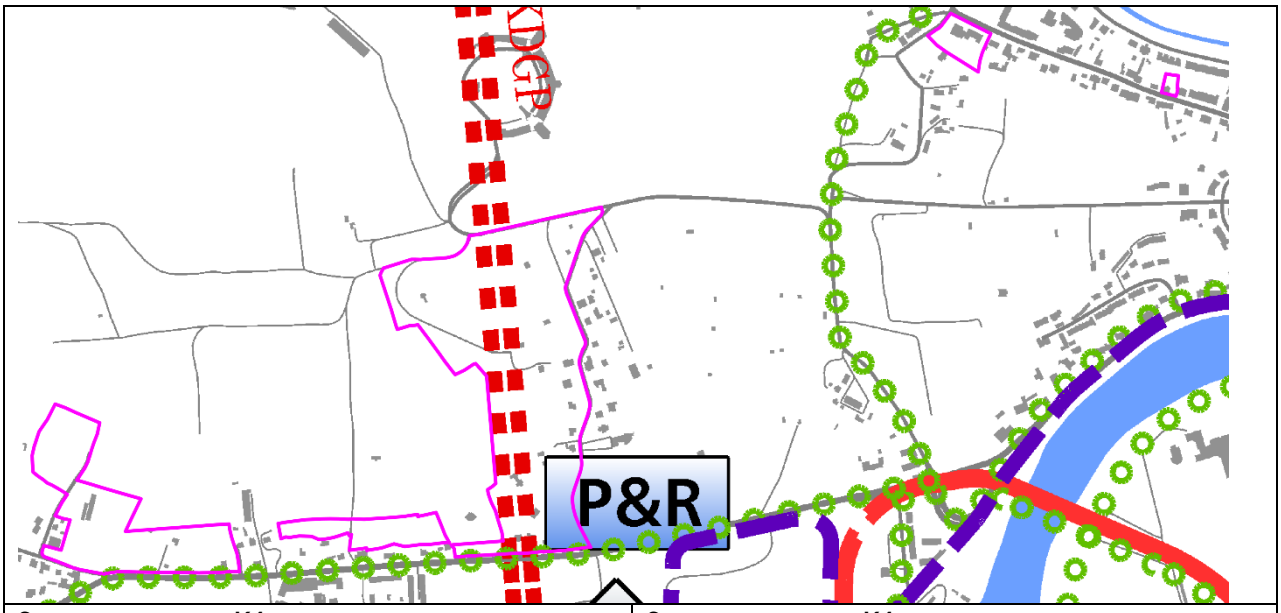
Środowisko przyrodnicze K3

Na obszarze opracowania występują następujące strefy:

- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy;
- obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła i Rudawa);
- w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Rudawa) – fragmentarycznie;
- Międzywale rzeki Rudawa – obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Międzywale Rudawy oraz tereny zielone na wzgórzu Św. Bronisławy – obszary o wysokich walorach przyrodniczych;
- Parki miejskie oraz parki rzeczne;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie do ochrony;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Korytarz ekologiczny rzeki Rudawy oraz obszar Błoń Krakowskich;
- Obszary wymiany powietrza;
- W płn. - zach. części przebiega orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450.

Środowisko przyrodnicze K3

- Całość w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- Rezerwat przyrody Skałki Przegorzalskie;
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wisła);
- Występowanie osuwisk;
- Występowanie osuwisk – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
- Występowanie terenów o spadkach powyżej 12%;
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Park rzeczny;
- Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie do ochrony;
- Korytarz ekologiczny;
- Siedliska chronione;
- Strefa Kształtowania Systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości.
- Strefa ochrony bezpośredniej wód powierzchniowych;
- Lasy

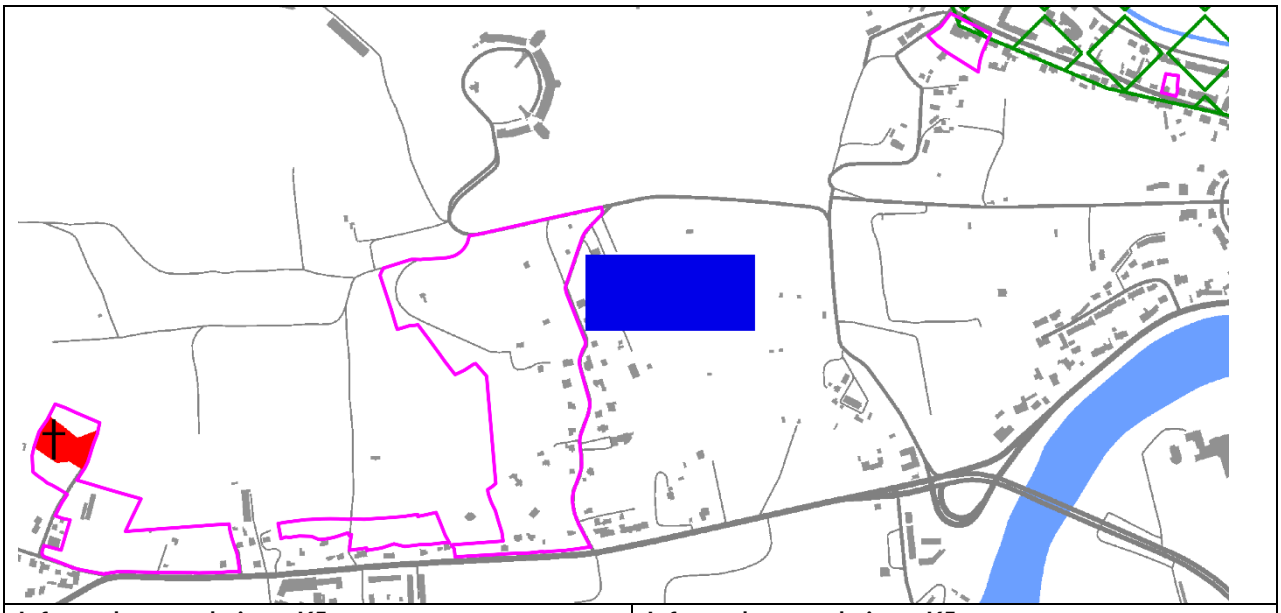


Systemy transportu K4

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - al. Adama Mickiewicza i al. Zygmunta Krasińskiego - w klasie Z,
  - al. Marszałka Ferdinanda Focha i ul. Piastowska - w klasie Z,
  - ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Księcia Józefa - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
  - linia tramwajowa w al. 3 Maja,
  - linia tramwajowa w ul. Tadeusza Kościuszki,
  - magistralne linie autobusowe komunikacji miejskiej w Alejach Trzech Wieszczów; linie lokalne i podmiejskie w ulicach zbiorczych i lokalnych;
  - Zewnętrzna strefa płatnego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

Systemy transportu K4

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - planowana Trasa Zwierzyniecka (w głębokim tunelu) i Pychowicka - w klasie GP - wraz z węzłami po obu stronach Wisły (z przełożoną ul. Księcia Józefa i z ul. Tyniecką); przekroczenie Wisły - mostem lub tunelem,
  - planowane przełożenie ul. Księcia Józefa - na odcinku od Trasy Zwierzynieckiej do skrzyżowania z ul. Jodłową; dalej ul. Księcia Józefa po obecnym przebiegu - w klasie G,
  - planowane przełożenie ul. Księcia Józefa - na odcinku od Mostu Zwierzynieckiego do Trasy Zwierzynieckiej - w klasie Z,
  - ul. Tyniecka - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
  - planowane przedłużenie linii tramwajowej w ul. Księcia Józefa - do przesiadkowego węzła z Trasą Zwierzyniecką,
  - linie autobusowe w ulicach dojazdowych i wyższych klas;
- Planowany parking przesiadkowy P&R Księcia Józefa/ Trasa Zwierzyniecka;
- Stanowiska cumowania transportu wodnego.



Infrastruktura techniczna K5

- Obszar wyposażony w infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną, gazową i elektroenergetyczną;
- Teren w przeważającej części poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
  - Planowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – południowe tereny jednostki;
  - Planowana sieć kanalizacji – rejon ul. Piastowskiej;
  - Południowo - wschodnia część jednostki zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;

Ograniczenia wynikające z:

- Lokalizacji Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN – rejon ul. Kasztelańskiej oraz istniejącego cmentarza „Salwator" – al. Jerzego Waszyngtona;
- Przebiegu magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

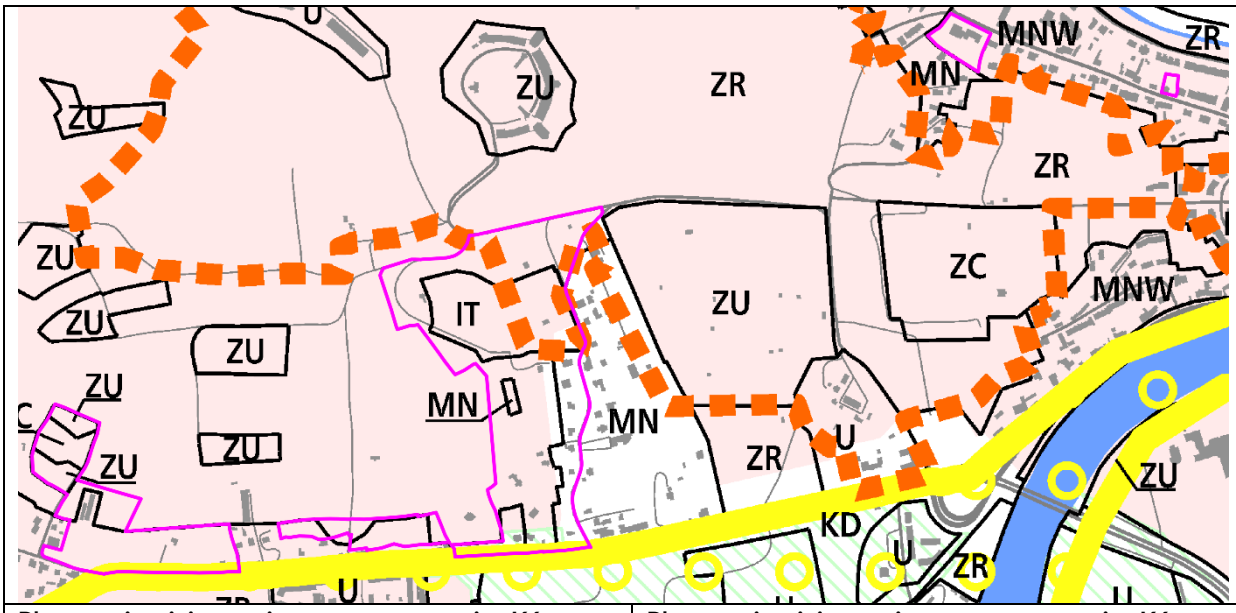
Analizowany obszar jest wskazany do zmiany technologii grzewczej.

Infrastruktura techniczna K5

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Obszar poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Rezerwa terenu jako zieleni bez możliwości zabudowy w celu zabezpieczenia obszaru pod ewentualnie planowany Kanał Krakowski;
- Planowana budowa hydroforni wodociągowej (al. Jerzego Waszyngtona);

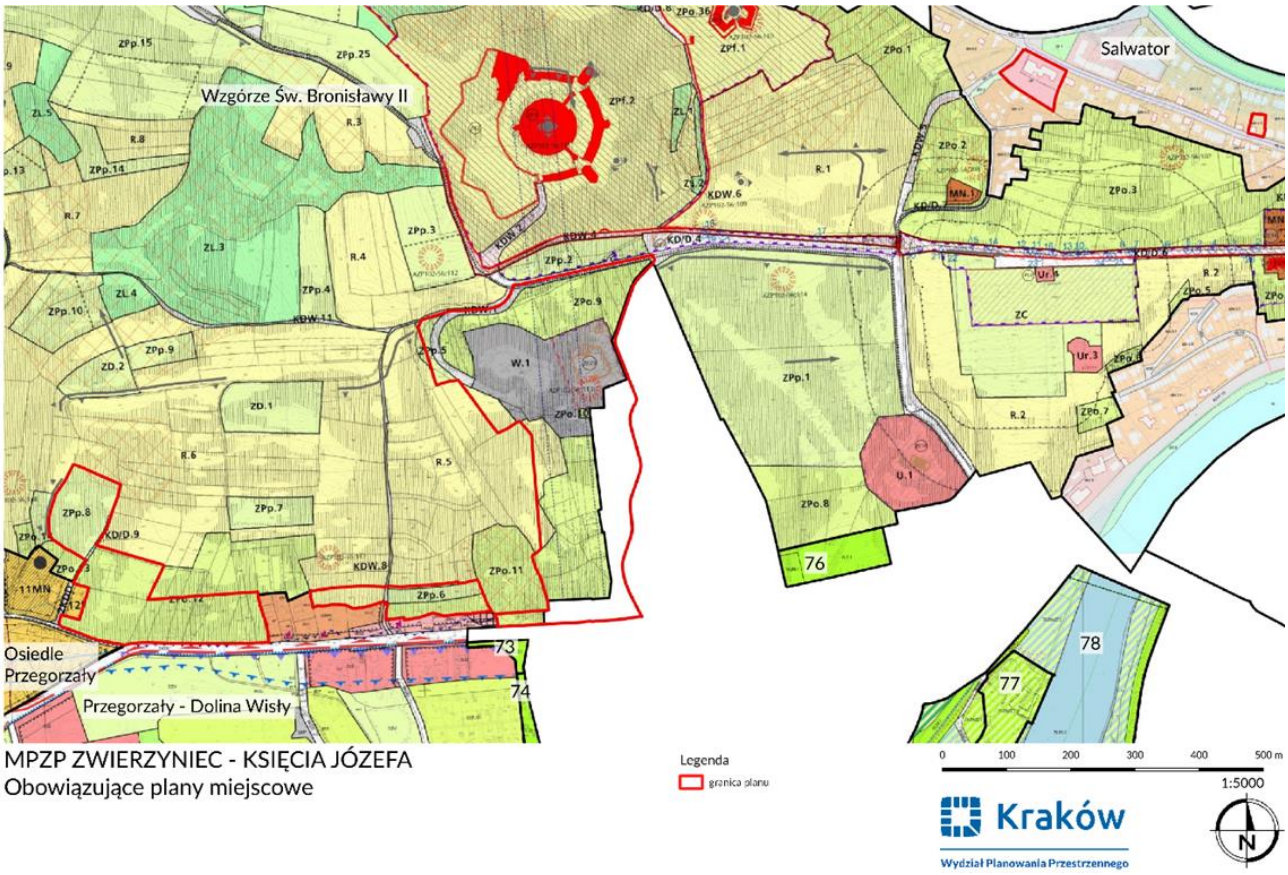
Ograniczenia wynikające z:

- Lokalizacji zbiornika wodociągowego (al. Jerzego Waszyngtona)
- Przebiegów magistral wodociągowych i gazowych.
- Lokalizacja planowanego cmentarza wojennego „Glinnik", ul. Bruzdowa, (w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych, (Dz. U. nr 39 poz. 311 z późn. zm.)



Planowanie miejscowe i programy operacyjne K6 Analizowany teren nie znajduje się w obszarze wskazanym w studium jako konieczny do objęcia planem miejscowym.	**Planowanie miejscowe i programy operacyjne K6** Analizowany teren nie znajduje się w obszarze wskazanym w studium jako konieczny do objęcia planem miejscowym.

7. *Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*



Dla obszaru „Muzeum" oraz „Szkoła" obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Salwator" uchwalonego uchwałą nr LV/531/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2004 r.:

1. **MN 4.3** – **Tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację budynków mieszkalnych,
2. **UP** – **Tereny usług publicznych** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod inwestycje związane z realizacją celów publicznych.

Dla obszaru „Wodociągowa", „Benedyktowicza" i „Glinnik" w przeważającej części obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Św. Bronisławy II" uchwalonego uchwałą nr XXI/234/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.

1. **ZPp.5, ZPp.6, ZPp.8 – Tereny zieleni** z przeznaczeniem pod ogólnodostępne parki i zieleńce,
2. **ZPo.9, ZPo.10, ZPo.11, ZPo.12 – Tereny zieleni** z przeznaczeniem pod ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
3. **R.5** – **Teren rolniczy** z przeznaczeniem pod grunty orne, sady, łąki i pastwiska trwałe,
4. **W.1 – Teren infrastruktury** technicznej z przeznaczeniem pod obiekty budowlane i urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę
5. **KDD/D.9 – Teren komunikacji** z przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy dojazdowej
6. **KDW.1 – Teren komunikacji** z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne

8. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

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 31 grudnia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów. Ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

M4	*57*	**„Obszar Mieszkaniowy – M4"**	z podstawowym przeznaczeniem gruntów 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.
M3	*59*	**„Obszar Mieszkaniowy – M3"**	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
M3U	*59*	**„Obszar Mieszkaniowo - Usługowy"**	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto): **obszar M3U: 1,0 - 1,5** Liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
UP	*59*	**„Obszar Usług Publicznych – UP"**	z podstawowym przeznaczeniem terenów pod: • usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej • obiekty administracji publicznej • obiekty sakralne • urządzenia specjalne (w tym zakłady karne) • inne usługi publiczne
IT	*57*	**„Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej"**	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, • urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej, gazownictwa i telekomunikacji • urządzenia gospodarki komunalnej, • składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).
RP	*3*	**„Obszar Rolny"**	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy
ZP	*6* *21* *105*	**„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP"**	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • zieleń parkową, • zieleń izolacyjną, • skwery i zieleńce, • ogrody botaniczne i zoologiczne, • zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiejkolwiek zabudowy, • cmentarze
KT		**„Obszar Tras komunikacyjnych – KT"**	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów 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

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 11, 13, 14, 15, 16 Jednostki Ewidencyjnej Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2014 - 2020. 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.

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa"

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]
U.1	737	300	369	30	33 165
MN.4	2 632	250	1 316	30	98 700
MN.5	2 076	250	1 038	30	77 850
MN.6	7 086	250	3 543	30	265 725
MN/U.1	1 724	250	862	30	64 650
MN/U.2	11 127	250	5 564	30	417 263
Razem:	**25 382**		**12 691**		**957 353**

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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 – 0,95 zł od 1 m^2 powierzchni,*
b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m^2 powierzchni,*
c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m^2 powierzchni,*
d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,*
e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m^2 powierzchni,*
f) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), 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 – 3,15 zł od 1 m^2 powierzchni,

g) pozostałych – 0,50 zł od 1 m^2 powierzchni;

2) <u>od budynków lub ich części:</u>

a) mieszkalnych – 0,81 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,90 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,95 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,95 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

h) 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 2019 r. poz. 409 i 730) - 1,19 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,

k) pozostałych – 8,05 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej;

<u>3) od budowli:</u>

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,

c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie ast. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalowych.

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 „Zwierzyniec – Księcia Józefa"

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]
U.1	737	1,20	0,7	619	23,90	14 796
MN.4	4 879	0,50	0,7	1 708	0,81	1 383
MN.5	2 076	0,50	0,7	727	0,81	589

MN.6	7 086	0,50	0,7	2 480	0,81	2 009
MN/U.1	1 724	0,80	0,7	772	0,81	626
				193	23,90	4 615
MN/U.2	11 127	0,80	0,7	4 985	0,81	4 038
				1 246	23,90	29 785
Razem:	**27 629**			**12 730**		**57 840**

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.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 1,6 mln zł.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa"

Przeznaczenia	Powierzchnia [m^2]	Cena [zł/m^2]	Wartość [zł]
MN.3	2027	750	1 520 250
MN/U.1	90	750	67 500
Razem:	**2 117**		**1 587 750**

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 „Zwierzyniec – Księcia Józefa" mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa" może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływ do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.

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

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną 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 samofinansującą. 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.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,29 ha pod drogi publiczne oraz 1,14 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 4,7 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe i zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa"

Wykup działek pod drogi:

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
KDD.2	2 048	450	921 600

KDD.3	166	450	74 700
KDD.4	142	450	63 900
KDD.5	151	450	67 950
KDD.6	217	450	97 650
KDD.7	21	450	9 450
KDD.8	67	450	30 150
KDX.1	114	450	51 300
Razem:	**2 926**		**1 316 700**

Wykup pod zieleń:

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	11 397	300	3 419 100
Razem	11 397		3 419 100

Suma:	**4 735 800**

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa" obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- ciągów pieszych i rowerowych,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD" cz. II – obiekty inżynieryjne – IV kwartał 2018 r.

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa"

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-311	565	263	148 595
2	KDD.2		1500		394 500
3	KDD.3		1375		361 625
4	KDD.4		265		69 695
5	KDD.5		230		60 490
					1 034 905

Chodniki, ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-531	452	185	83620

2	KDD.2		920		170200
3	KDD.3		550		101750
4	KDD.4		106		19610
5	KDD.5		92		17020
6	KDX.1		210		38850
					431 050

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.3	2112-826	275	182	50 050
2	KDD.4		53		9 646
3	KDD.5		92		16 744
4	KDD.8		37		6 734
5	KDX.2		42		7 644
6	KDX.1		105		19 110
					109 928

Kanalizacja opadowa (odwodnienie drogi)

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.2	2112-815	460	1188	546480
					546 480

Suma	**2 122 363**

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, urządzanie 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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zwierzyniec – Księcia Józefa"

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	789 300					-789 300
2	789 300				793 875	4 575
3	789 300	424 473	319 118		793 875	-100 780
4	789 300	424 473	319 118			-894 655
5	789 300	424 473	319 118	11 568		-883 087
6	789 300	424 473		17 352		-1 196 421
7		424 473		28 920		-395 553
8				57 840		57 840
9				57 840		57 840
10				57 840		57 840
	4 735 800	**2 122 363**	**957 353**	**231 358**	**1 587 750**	**-4 081 702**

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 4 mln zł (Tabela 8). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi i tereny zieleni na przedmiotowym obszarze.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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