

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „**Kleparz**”



grudzień 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego
Dyrektor Wydziału

Zastępca Dyrektora Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej
Autorzy opracowania

Elżbieta Szczepińska

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Paweł Mleczko
Paweł Mleczko
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Monika Foćciak –
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 nieobowiązujących miejscowych planów	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	15
II. Wpływ ustaleń planu na rynek nieruchomości	16
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	17
4. Podatek od nieruchomości	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	19
III. Wydatki na inwestycje drogowe i infrastrukturę techniczną	20
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	20
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	21
IV. PODSUMOWANIE	22
1. Konkluzje	22
2. Zalecenia wynikające z prognozy	22

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kleparz”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kleparz”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kleparz”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kleparz”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kleparz”	18
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kleparz”	19
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kleparz”	21
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kleparz”	21
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kleparz”	22

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. 1990 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 2020 r. poz. 2028 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 późn. zm.)
10. **Uchwała nr XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 5950)

2. *Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy*

- 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kleparz” 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 r. 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 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 3. Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
- 4. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 5. „Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
- 6. „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”,** – III kwartał 2020 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 opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kleparz” o powierzchni 78,02 ha położony jest na terenie Dzielnicy I Stare Miasto, w obrębie ewidencyjnym Śródmieście.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy – al. Juliusza Słowackiego,
- od wschodu – ul. Pawią, terenami Galerii Krakowskiej oraz terenami kolejowymi,
- od południa – ulicami Lubicz i Basztową,
- od zachodu – ulicami Garbarską i Łobzowską.

Obszar sporządzanego planu miejscowego planu w przeważającej części obejmuje tereny zainwestowane, wśród których dominuje zabudowa śródmiejska o zwartych pierzejach i czytelnym kwartałach.

Większość zabudowy objęta jest ochroną konserwatorską i posiada znaczącą wartość kulturową.

W granicach sporządzanego planu położone są place targowe „Stary Kleparz” i „Nowy Kleparz” oraz istotne w skali Krakowa przestrzenie publiczne, tj.:

- ulice: Długa, Krowoderska i Szlak,
- place: Biskupi, Jana Matejki, Rynek Kleparski, Nowy Kleparz oraz im. Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
- skwery w rejonie Nowego Kleparza oraz między ulicami: Łobzowską, Juliana Dunajewskiego, Basztową i Adama Asnyka.

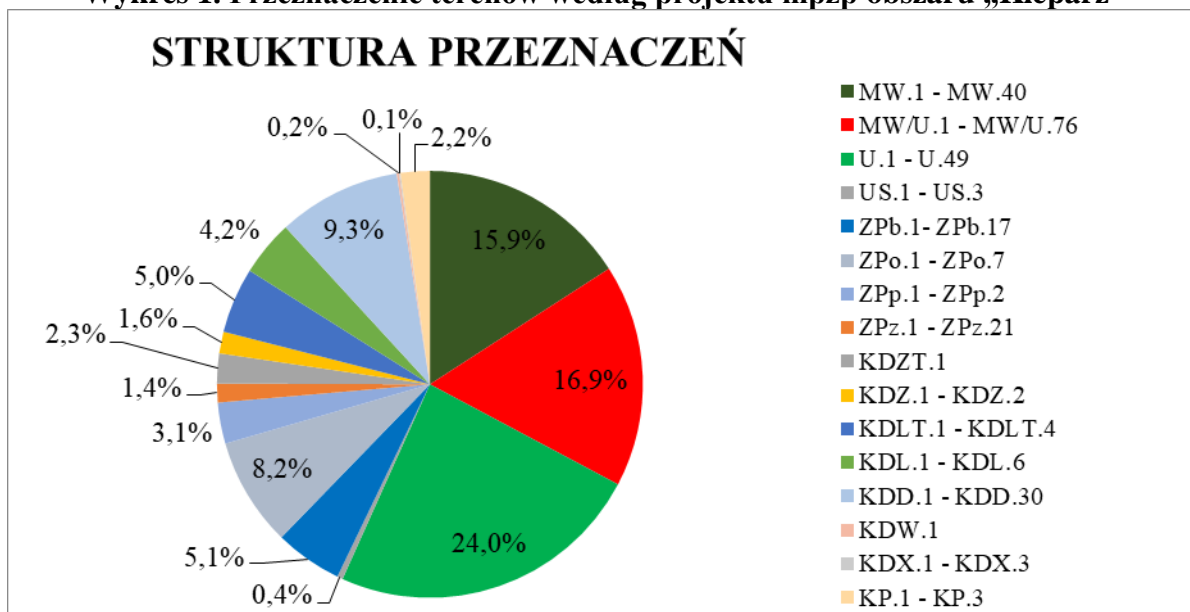
W obszarze znajduje się kilka enklaw zieleni urządzonej, niedostępnych dla mieszkańców.

W sąsiedztwie wschodniej granicy opracowania projektu planu znajduje się dworzec kolejowy PKP – Kraków Główny oraz Regionalny Dworzec Autobusowy.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kleparz”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.40	12,40	15,9
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MW/U.1 - MW/U.76	13,16	16,9
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.49	18,70	24,0
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.3	0,33	0,4
Tereny zieleni urządzonej - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	ZPb.1- ZPb.17	4,00	5,1
Tereny zieleni urządzonej - formie ogrodów	ZPo.1 - ZPo.7	6,43	8,2
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park	ZPp.1 - ZPp.2	2,43	3,1
Tereny zieleni urządzonej - w formie zieleńców	ZPz.1 - ZPz.21	1,11	1,4
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1	1,77	2,3
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	1,28	1,6
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym	KDLT.1 - KDLT.4	3,88	5,0
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.6	3,29	4,2
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.30	7,29	9,3
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	0,15	0,2
Tereny ciągów pieszo-rowerowych	KDX.1 - KDX.3	0,07	0,1
Tereny placów	KP.1 - KP.3	1,73	2,2
		78,02	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kleparz”



5. Struktura własności

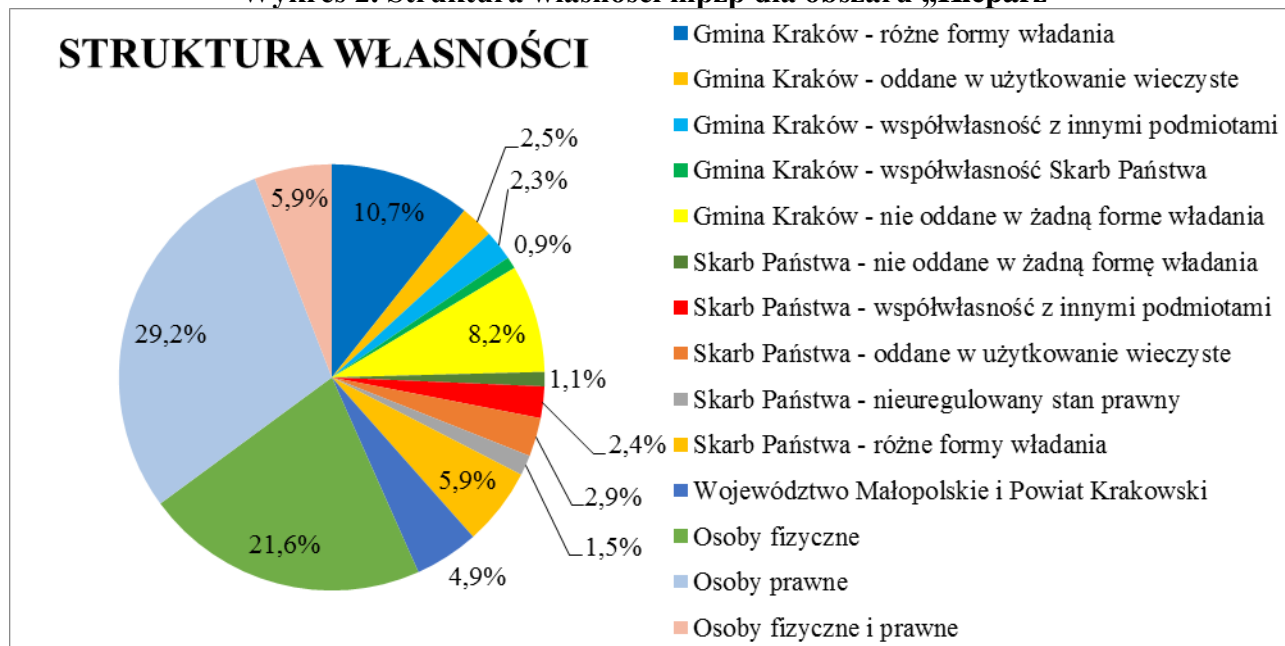
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kleparz” przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kleparz”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - różne formy władania	8,34	10,7
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	1,98	2,5
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	1,78	2,3
Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa	0,71	0,9
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	6,37	8,2
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,85	1,1
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	1,87	2,4
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	2,29	2,9
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	1,20	1,5
Skarb Państwa - różne formy władania	4,60	5,9
Województwo Małopolskie i Powiat Krakowski	3,81	4,9
Osoby fizyczne	16,84	21,6
Osoby prawne	22,77	29,2
Osoby fizyczne i prawne	4,60	5,9
Suma	78,01	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kleparz”



Z przedstawionej analizy większość terenów stanowi własność osób prawnych i fizycznych (56,68%). Największy udział (29,19%) stanowią nieruchomości we władaniu zakonów, kościołów i uczelni wyższych. Grunty Gminy Kraków (24,58%) użytkowane są głównie w postaci układu komunikacyjnego oraz placów.

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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kleparz” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 2 – Pierwsza Obwodnica (*obszar planu znajduje się w północnej części jednostki*).

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

[z III.1.4.]

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa:

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

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m. in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna – Zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zielenców, 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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z układem urbanistycznym do utrzymania, ochrony i uzupełnień oraz odtworzeń w lokalizacjach historycznej zabudowy,
- istniejące zespoły obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym o funkcji naukowo-dydaktycznej, sakralnej, kultury i sztuki, sportu do utrzymania, ochrony i rozwoju,
- istniejący budynek dworca kolejowego do zachowania i przekształceń funkcjonalnych w kierunku usług kultury, nauki i sztuki,
- ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich o najwyższych walorach przestrzeni publicznych,
- rewitalizacja/rehabilitacja wewnątrz urbanistycznych poprzez wprowadzanie zieleni urządzonej,
- tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w parterach budynków w oparciu o główne ciągi komunikacyjne jednostki,
- wnętrza historycznych kwartałów zabudowy do ochrony przed zabudową,
- koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra,
- tereny postindustrialne do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kształtowanej w formie kwartałów zabudowy z ogólnodostępną zielenią urządzoną,

- ciągi komunikacyjne – ulice: Biskupia, Krowoderska (od ul. Biskupiej do al. Juliusza Słowackiego), Słowiańska, Łobzowska, Szlak, Warszawska kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną,
- obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Józefa Dietla i Alejami Trzech Wieszców oraz w oparciu o system transportu publicznego tramwaju i metra.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, tworząca kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej,
- zabudowa usługowa wbudowana i zespoły zabudowy usługowej,
- zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków,
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20% (...),
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, (...),
- powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20 m,
- wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20 m (...),
- w uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

Północna i zachodnia część jednostki objęta jest m. in. zasięgiem wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego: fragmentu miasta Kleparza i jurydyki Wesołej. Wiele zespołów i obiektów ujętych jest w gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO:
 - obejmuje cały obszar planu,
- Ochrony wartości kulturowych – kategorii dominacji:
 - obejmuje przeważającą część obszaru planu, za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochrony wartości kulturowych – kategorii integracji,
- Ochrony wartości kulturowych – kategorii integracji:
 - obejmuje: kwartał zabudowy Worcella – Zacisze – Kurniki – Pawia; kwartał zabudowy Szlak – Warszawska – Pawia; pozostałą część zabudowy Angel City pomiędzy ulicami Warszawską, Szlak i Pawią; hotel Puro przy ul. Pawiej oraz tereny użytkowane w formie parkingu pomiędzy ulicami Pawią i Ogrodową,
- Ochrony sylwety Miasta:
 - obejmuje cały obszar planu,
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje cały obszar planu,
 - dominanty: budynek LOT, Dom pod Globusem, Dom Profesorski (narożnik al. Juliusza Słowackiego – ul. Łobzowskiej),
- Nadzoru archeologicznego:
 - obejmuje cały obszar planu.

Wskazania dla wybranych elementów:

- ochrona zabytkowych układów urbanistycznych, zespołów i obiektów, poprzez obejmowanie częściową lub pełną ochroną konserwatorską,
- utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną,
- ochrona i kształtowanie przestrzeni placów miejskich: Rynku Kleparskiego, Nowego Kleparza, placów: Jana Matejki, Biskupiego, Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
- ochrona zespołów zieleni, wraz z wyposażeniem ich przestrzeni, parkowych, klasztornych oraz zespołów zieleni towarzyszących wewnątrz kwartałów zabudowy,
- ustalenie zasad porządkowania przestrzeni publicznych i ich wyposażenia (nawierzchni, małej architektury, nośników informacji wizualnej, w tym reklam),
- kontynuacja programu iluminacji: wewnątrz urbanistycznych oraz zespołów i obiektów zabytkowych.

Dobra kultury współczesnej (do ochrony w mpzp):

- Bank Gospodarki Żywnościowej S.A., ul. Szlak 65,
- Liceum Ogólnokształcące nr X, im. KEN, ul. Zygmunta Wróblewskiego 9,
- Wydział Inżynierii i Technologii Chemicznej PK, ul. Szlak.

Zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. (M.P. z 1994 r. Nr 50, poz. 418) za **pomnik historii** uznano „**Kraków – historyczny zespół miasta**”. Za wyjątkiem kwartałów zabudowy położonych pomiędzy ulicami Pawia, Warszawską i Ogrodową, pozostała część obszaru planu „Kleparz” znajduje się w granicach ww. pomnika historii.

Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wyjątkowe, uniwersalne wartości historyczne, artystyczne oraz wartości niematerialne, autentyczności historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego Krakowa, ukształtowanego w ciągu tysiącletniej historii, stanowiącego jeden z czołowych kompleksów artystyczno-kulturalnych Europy.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- obszary o najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej),
- zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie do ochrony,
- korytarz ekologiczny w ciągu ulicy Łobzowskiej, stanowiący połączenie Młynówki Królewskiej z Plantami.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- drogi:
 - układu podstawowego - w klasie Z: Aleje Trzech Wieszców [w planie: al. Juliusza Słowackiego],
 - pozostałe – lokalne i dojazdowe; z lokalnymi ograniczeniami bezpośredniego dostępu dla samochodów,
- transport zbiorowy:
 - dostęp do zintegrowanego węzła komunikacyjnego przystanków kolei, metra, tramwajów oraz autobusów miejskich i regionalnych (Dworzec Główny),
 - planowane 2 linie metra z węzłami przesiadkowymi na linie tramwajowe i autobusowe (AGH, Basztowa/ Długa, Straszewskiego/ Zwierzyniecka),

- linie tramwajowe układu śródmiejskiego na 8 kierunkach promienistych i 1 kierunku średnicowym,
- magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych).
- strefa ograniczeń parkowania, z lokalnymi parkingami wielostanowiskowymi do obsługi obszaru,
- strefa ruchu uspokojonego i jej otoczenie – cały obszar planu,
- trasy rowerowe – główne i łącznikowe.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- planowane elektroenergetyczne linie kablowe wysokiego napięcia 110 kV,
- planowaną sieć wodociągową,
- priorytetowe obszary wskazane do zmiany technologii grzewczej – cały obszar planu.

Ograniczenia wynikające z:

- przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych oraz kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- lokalizacji Głównego Punktu Zasilania 110 kV/SN Łobzów (poza obszarem planu),
- występowania studni wchodzących w system bariery odwadniającej miasta Krakowa.

W zakresie dopuszczalnych zmian parametrów w planie miejscowym:

W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 20%.

Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w Studium wysokości zabudowy maksymalnie o 20% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

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

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Przeważająca część terenu znajdowała się w Obszarze Mieszkaniowo-Usługowym (**M1U**, **M2U**) i Obszarze Usług Publicznych (**UP**). Pozostałe fragmenty obszaru planu znajdowały się w Obszarze Usług Komercyjnych (**UC**), Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (**ZP**), a także w Obszarze Mieszkaniowym (**M2**), Obszarze Urzędzeń Komunikacyjnych (**KU**) oraz Obszarze Tras Komunikacyjnych (**KT**, **KTZ 2/2**, **KT/R**, **KT/KK**).

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- „Strefę ochrony wyjątkowych wartości kulturowych” (nr 2),
- „Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefę ochrony ekologicznej centrum miasta” (nr 10),
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefę restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefę ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefę intensywności wielkomiejskiej” (nr 18).

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 8, 116 oraz 118-120 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2013-2020. 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.

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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała Nr XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 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 – 0,99 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,36 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1086), 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 – 3,28 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,52 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,85 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 24,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości

- w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,02 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,45 zł od 1 m² 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 2020 r. poz. 326 i 568) – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,37 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kleparz”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejęcia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.10	913	2,50	0,7	1 598	24,84	39 688
U.24	290	3,20	0,7	650	24,84	16 136
U.38	540	3,20	0,7	1 210	24,84	30 046
MW/U.10	431	4,80	0,7	1 159	0,85	985
				290	24,84	7 194
MW/U.15	883	4,80	0,7	2 374	0,85	2 017
				593	24,84	14 739
MW/U.23	326	4,50	0,7	822	0,85	698
				205	24,84	5 102
MW/U.56	434	1,80	0,7	547	24,84	13 584
MW/U.57	647	4,80	0,7	2 174	24,84	54 000
MW/U.58	1 518	5,00	0,7	5 313	24,84	131 975
MW/U.61	2 543	5,60	0,7	7 975	24,84	198 095

MW/U.67	828	5,00	0,7	2 318	24,84	57 589
Razem:	9 353			27 226		571 850

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.

Wskazana nieruchomość w terenie U.38 znajduje się przy zbiegu ul. Pawiej i Kurniki. Aktualnie znajduje się ona w zasobie gminnym, ale jest objęta postępowaniem o zwrot.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.10	913	4000	3 652 000
U.38	539	4000	2 156 000
Razem:	1 452		5 808 000

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 „Kleparz” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kleparz” 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. 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 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.

Z uwagi na specyfikę obszaru nie zachodzi konieczność ponoszenia nakładów na realizację układu komunikacyjnego.

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 oraz innych jednostek samorządowych, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonych 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. I takie przypadki występują zasadniczo na poniższym obszarze.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,27 ha pod drogi publiczne oraz 2,08 ha pod zieleń. Szacunkowy łączny koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 7,6 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDLT.4	121	500	60 500
KDL.1	52	500	26 000
KDL.3	307	500	153 500
KDL.4	12	500	6 000
KDL.6	116	500	58 000
KDD.12	7	500	3 500
KDD.19	1 141	500	570 500
KDD.29	83	500	41 500
KDD.30	215	500	107 500
KDX.1	125	500	62 500
KDX.2	114	500	57 000
KDX.3	426	500	213 000
Razem:	2 719		1 359 500

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kleparz”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZPp.1	20 751	300	6 225 300
Razem	20 751		6 225 300

Suma:	7 584 800
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego,
- parkingów,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nakładów na wykonanie inwestycji wskutek uchwalenia planu miejscowego.

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, zarządzanie 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 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kleparz”





Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i urządzenie terenów zieleni	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 264 133					-1 264 133
2	1 264 133					-1 264 133
3	1 264 133					-1 264 133
4	1 264 133					-1 264 133
5	1 264 133			114 370		-1 149 763
6	1 264 133			171 555		-1 092 578
7				285 925	2 904 000	3 189 925
8				571 850	2 904 000	3 475 850
9				571 850		571 850
10				571 850		571 850
	7 584 800	0	0	2 287 398	5 808 000	510 598

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 511 tys. zł (Tabela 7) w perspektywie 10 lat. Może on jednak ulec zmianie m.in. ze względu np. na brak sprzedaży nieruchomości gminnych.

2. *Zalecenia wynikające z prognozy*

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „KLEPARZ”
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH GRUDZIEŃ 2020

- ELEMENTY PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH**
-  tereny podlegające zmianie w zakresie opodatkowania
 -  działki gminy Kraków przeznaczone do sprzedaży
 -  tereny dróg oraz infrastruktury komunikacyjnej przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków
 -  tereny zieleni przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków

- PRZEZNACZENIA TERENÓW:**
- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1 - MW.40)
 - MW/U** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MW/U.1 - MW/U.76)
 - U** Tereny zabudowy usługowej (U.1 - U.49)
 - US** Tereny sportu i rekreacji (US.1 - US.3)
 - ZPb** Tereny zieleni urządzonej (ZPb.1 - ZPb.17)
 - ZPo** Tereny zieleni urządzonej (ZPo.1 - ZPo.7)
 - ZPp** Tereny zieleni urządzonej (ZPp.1, ZPp.2)
 - ZPz** Tereny zieleni urządzonej (ZPz.1 - ZPz.21)
 - KP** Tereny placów (KP.1 - KP.3)
 - KDZT** Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym (KDZT.1)
 - KDZ** Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej (KDZ.1, KDZ.2)
 - KDLT** Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym (KDLT.1 - KDLT.4)
 - KDL** Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej (KDL.1 - KDL.6)
 - KDD** Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej (KDD.1 - KDD.30)
 - KDW** Tereny dróg wewnętrznych (KDW.1)
 - KDX** Tereny ciągów pieszo-rowerowych (KDX.1 - KDX.3)

BILANS TERENÓW

Przeznaczenia	[ha]	%
KDD	7,29	9,35
KDL	3,29	4,21
KDLT	3,88	4,97
KDW	0,15	0,19
KDZ	1,28	1,64
KDZT	1,77	2,27
KP	1,73	2,22
MW	12,40	15,89
MW/U	13,16	16,86
U	18,70	23,98
US	0,33	0,43
ZPb	4,00	5,13
ZPo	6,43	8,24
ZPp	2,43	3,12
ZPz	1,11	1,42
SUMA	78,02	100,00



Wydział Planowania Przestrzennego UMK 

