

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 „**Kostrze**”



luty 2021 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
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Jadwiga Reczek-Płudowska,
Monika Fościak
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	16
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	16
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	17
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	17
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	18
4. Podatek od nieruchomości	18
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	21
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	22
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	23
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	23
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	24
IV. PODSUMOWANIE	27
1. Konkluzje	27
2. Zalecenia wynikające z prognozy	27

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kostrze”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kostrze”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kostrze”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kostrze”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kostrze”	18
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 „Kostrze”	20
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kostrze”	21
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kostrze”	24
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kostrze”	24
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kostrze”	27

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 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 2021 r. poz. 38)
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 „Kostrze” 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 – 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 107,48 ha położony jest na terenie Dzielnicy *VIII Dębniki*, w zachodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Przedmiotowy teren ograniczony jest:

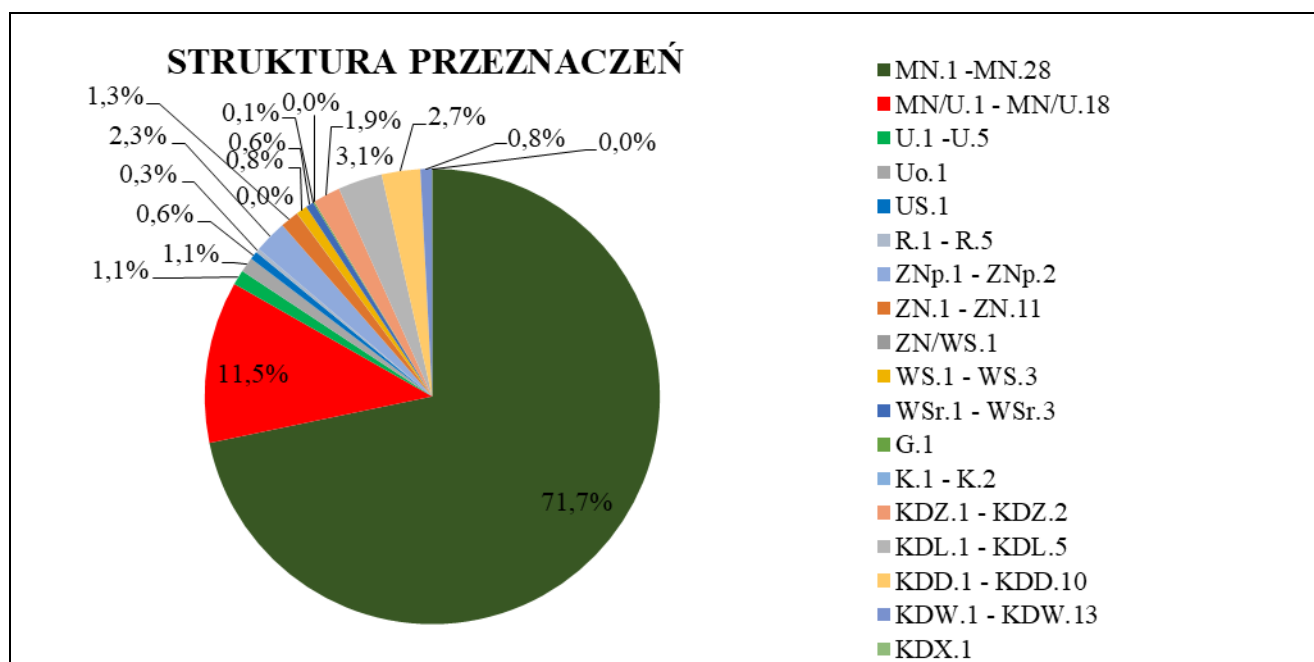
- od północy granicami obowiązującego mpzp obszaru „Kostrze – rejon ulicy Falistej”: ul. Tyniecką, następnie granicą rozdzielającą tereny MN od ZR w dokumencie zmiany Studium;

- od wschodu granicami obowiązującego mpzp obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”: wzdłuż granicy oddzielającej tereny inwestycyjne od ZR w dokumencie zmiany Studium;
- od południa granicami sporządzanego mpzp obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”: ul. Bobrową, granicą terenów zainwestowanych wzdłuż ul. Bobrowej, ul. prof. Jana Ślaskiego, granicą terenów leśnych (wg ewidencji gruntów), wzdłuż potoku Kostrzeckiego i granicą terenów zainwestowanych po wschodniej stronie ul. Dąbrowa;
- od południowego zachodu granicami obszaru nr 33 obowiązującego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A”: wzdłuż linii rozdzielającej tereny MN od ZR w dokumencie zmiany Studium;
- od zachodu granicami obowiązującego mpzp obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kostrze”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 -MN.28	77,1	71,73
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.18	12,36	11,50
Tereny zabudowy usługowej	U.1 -U.5	1,14	1,06
Teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty, nauki, kultury, administracji, sportu, zdrowia	Uo.1	1,14	
Teren sportu i rekreacji	US.1	0,63	0,59
Tereny rolnicze	R.1 - R.5	0,30	0,28
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod publicznie dostępne parki	ZNp.1 - ZNp.2	2,52	2,34
Tereny zieleni w parku krajobrazowym	ZN.1 - ZN.11	1,40	1,30
Teren zieleni w parku krajobrazowym obejmujący starorzecze wraz z obudową biologiczną	ZN/WS.1	0,02	0,02
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.3	0,84	0,78
Tereny rowów	WSr.1 - WSr.3	0,62	0,58
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,10	0,09
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1 - K.2	0,01	0,01
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	2,09	1,94
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.5	3,38	3,14
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.10	2,94	2,74
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.13	0,88	0,82
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,02	0,02
		107,49	107,5

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



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kostrze” przedstawia poniższa tabela.

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	0,26	0,2
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,21	0,2
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	1,03	1,0
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	7,40	6,9
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	4,45	4,1
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	0,76	0,7
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,71	0,7
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,36	0,3
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,70	0,7
Powiaty Krakowski	0,03	0,0
Osób prawnych i fizycznych	1,18	1,1
Osób prawnych	3,06	2,8
Osób fizycznych	87,31	81,2
Suma	107,46	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kostrze”



Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki w posiadaniu osób fizycznych (81,2%). Znaczący udział w własności gruntów ma również Gmina Kraków (12,4%), z dużą nieruchomością w północnej części planu, gruntami pod szkołą w części północno-wschodniej oraz innymi działkami, głównie w północnej i centralnej części planu. Niewielka nieruchomość przy ul. Tynieckiej znajduje się we władaniu Powiatu Krakowskiego. Grunty będące własnością Skarbu Państwa stanowią nieco ponad 2,0% całości nieruchomości w obszarze planu.

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 „Kostrze” znajduje się w granicach trzech strukturalnych jednostek urbanistycznych:

- nr 17 ZAKRZÓWEK – PYCHOWICE,
- nr 36 SKOTNIKI,
- nr 37 BODZÓW – KOSTRZE.

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

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni

całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

U – Tereny usług

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

Funkcja dopuszczalna – Zieleń urządzona i nieurządzona, m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

[z KARTY JEDNOSTKI 17]

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

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

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

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

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego **min. 50%**;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego **min. 40%**;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) **min. 80%**.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 9m**;
- Wysokość zabudowy usługowej na terenach zabudowy usługowej (U) **do 13m**;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 10%**.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony sylwety Miasta*: obejmuje wschodnią część jednostki, tworzy fragment „zielonej” części sylwety Krakowa;
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu*: obejmuje całość jednostki,
– w płn. i zach. części jednostki duże obszary ochrony krajobrazu warownego B;
- *Nadzoru archeologicznego*: obejmuje duże fragmenty jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów: Proponowane objęcie zachodniej części jednostki (rejon Góry św. Piotra) granicami Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów” (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego).

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Lasy;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Siedliska chronione;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Tereny o spadkach pow. 12%;
- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy;
- Obszary wymiany powietrza.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
ul. Tyniecka - w klasie Z;
- Trasy rowerowe – łącznikowe.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- planowana budowa i rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje obszar parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

[z KARTY JEDNOSTKI 36]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka nr 36):

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Dąbrowa, położone w pasie uciążliwości od autostrady A4, wskazuje się do przekształceń w kierunku usług;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Skotnicką i autostradą A4.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) **min. 70%**;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego **min. 50%**;

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 11m**;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a w rejonie ul. Dąbrowa **do 100%**.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu*: obejmuje prawie całą jednostkę, za wyjątkiem fragmentu we wsch. części.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ - fragmentarycznie;
- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy;
- Siedliska chronione;
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Trasa rowerowa – łącznikowa.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- planowana budowa i rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego.

[z KARTY JEDNOSTKI 37]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka nr 37):

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż istniejących dróg do rozbudowy, utrzymania i uzupełnień z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w pasie uciążliwości od autostrady A4, wskazuje się do przekształceń w kierunku usług;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Tyniecką i autostradą A4.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne niskiej intensywności projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu miasta;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) **min. 70%**;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) **min. 50%**, a dla działek lub ich części położonych w rejonie ul. Jerzego Fedkowicza, położonych w pasie o szerokości 50m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy jednorodzinnej (MN) od terenów zieleni nieurządzonej (ZR) w kierunku wschodnim (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) **min. 40%**;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) **min. 90%**.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 9m**;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **do 10%**, a w rejonie ul. Jerzego Fedkowicza w pasie o szerokości 50m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy jednorodzinnej (MN) od terenów zieleni nieurządzonej (ZR) w kierunku wschodnim **do 100%**.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony wartości kulturowych:*
 - obejmuje znaczne fragmenty jednostki: zachowane układy urbanistyczne, zespół forteczny oraz dworsko-parkowy;
- *Ochrony sylwety Miasta:*
 - obejmuje wschodnią część jednostki, tworzy fragment „zielonej” części sylwety Krakowa;
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*

- obejmuje całość jednostki, wskazano duże obszary ochrony krajobrazu warownego B;
- *Nadzoru archeologicznego:*
 - obejmuje duże fragmenty jednostki; we wsch. części stanowiska archeologiczne.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Wschodnia część jednostki proponowana do objęcia granicami Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów” (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Obszar Natura 2000 – Dębnicko-Tyniecki obszar Łąkowy;
- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy;
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Lasy;
- Parki rzeczne.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - dostęp do węzła Tyniecka na autostradzie A4, bezpośrednie sąsiedztwo autostrady,
 - ul. Tyniecka - w klasie Z;
- Trasa rowerowa – łącznikowa.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Jednostka znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- Planowana likwidacja lokalnej oczyszczalni ścieków Kostrze oraz związana z tym budowa pompowni ścieków i rurociągów przerzutowych do systemu centralnego miasta Krakowa.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje obszar parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy 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 sporządzanego planu znajdowała się w Obszarze Mieszkaniowym (**M4**). Na pozostałej części wyznaczone były: Obszar Usług Publicznych (**UP**), Obszar Usług Komercyjnych (**UC**), Obszar Sportu (**ZS**), Obszar Rolny i Urzędzeń Rolnictwa (**RM**), Obszar Rolny (**RP**), Obszar Leśny (**RL**), Obszar Urzędzeń Infrastruktury Technicznej (**IT**), Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych (**KU**) oraz Obszary Tras Komunikacyjnych: ulice zbiorcze (**KT/Z**) i ulice lokalne (**KT/L**).

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

- „Strefie ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (nr 1),
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości kulturowych” (nr 7),
- „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpoła widoku (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 1 – 6, 37, 74 i 75 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012-2020. 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.

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50% pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m ²]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.11	15 922	100	7 961	30	238 830
MN.12	2 660	100	1 330	30	39 900
MN.13	19 858	100	9 929	30	297 870
MN.14	4 951	100	2 476	30	74 265
MN.15	25 895	100	12 948	30	388 425
MN.19	866	100	433	30	12 990
MN.20	13 466	100	6 733	30	201 990
MN.21	2 743	100	1 372	30	41 145
MN.24	24 607	100	12 304	30	369 105
MN/U.11	572	100	286	30	8 580
MN/U.18	646	100	323	30	9 690
Razem:	112 186		56 093		1 682 790

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/U.1	810	0,80	0,7	408	0,85	347
				45	24,84	1 127
MN/U.2	1 527	0,80	0,7	770	0,85	654
				86	24,84	2 124
MN/U.3	2 911	0,80	0,7	1 467	0,85	1 247
				163	24,84	4 049
MN/U.5	901	0,80	0,7	454	0,85	386
				50	24,84	1 253
MN/U.6	480	0,80	0,7	242	0,85	206
				27	24,84	668
MN/U.9	1 649	0,80	0,7	831	0,85	706
				92	24,84	2 294
MN/U.10	1 418	0,80	0,7	715	0,85	607
				79	24,84	1 972
MN/U.11	8 350	0,80	0,7	4 208	0,85	3 577
				468	24,84	11 615
MN/U.12	1 064	0,80	0,7	536	0,85	456
				60	24,84	1 480
MN/U.13	2 511	0,80	0,7	1 266	0,85	1 076
				141	24,84	3 493
MN/U.14	16 440	0,90	0,7	9 321	0,85	7 923
				1 036	24,84	25 727
MN/U.15	1 253	0,90	0,7	710	0,85	604
				79	24,84	1 961
MN/U.16	1 419	0,90	0,7	805	0,85	684
				89	24,84	2 221
MN/U.17	3 177	1,20	0,7	2 402	0,85	2 042
				267	24,84	6 629
MN/U.18	3 382	0,30	0,7	639	0,85	543
				71	24,84	1 764
MN.1	13 554	0,40	0,7	3 795	0,85	3 226
MN.2	2 067	0,40	0,7	579	0,85	492
MN.4	2 000	0,40	0,7	560	0,85	476
MN.5	2 421	0,40	0,7	678	0,85	576
MN.6	37 245	0,40	0,7	10 429	0,85	8 864
MN.9	4 540	0,40	0,7	1 271	0,85	1 081
MN.11	85 430	0,40	0,7	23 920	0,85	20 332

MN.12	9 574	0,40	0,7	2 681	0,85	2 279
MN.13	37 551	0,40	0,7	10 514	0,85	8 937
MN.14	29 087	0,40	0,7	8 144	0,85	6 923
MN.15	45 709	0,40	0,7	12 799	0,85	10 879
MN.16	3 639	0,40	0,7	1 019	0,85	866
MN.19	8 508	0,40	0,7	2 382	0,85	2 025
MN.20	16 305	0,40	0,7	4 565	0,85	3 881
MN.21	3 474	0,40	0,7	973	0,85	827
MN.22	10 845	0,40	0,7	3 037	0,85	2 581
MN.23	5 201	0,40	0,7	1 456	0,85	1 238
MN.24	24 969	0,40	0,7	6 991	0,85	5 943
Razem:	389 411			123 321		170 860

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. 3,95 mln zł. Poza wskazanymi w niniejszej prognozie terenami na obszarze objętym opracowaniem, znajduje się więcej nieruchomości stanowiących zasób gminny. Jednakże są to nieruchomości o dość nieregularnych kształtach i niewielkich powierzchniach, niemogących być samodzielnie zagospodarowanych.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kostrze”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
MN.1	581	200	116 200
MN.6	439	200	87 800
MN.15	819	150	122 850
MN/U.2	1 527	300	458 100
MN/U.3	1 002	200	200 400
MN/U.14	6 391	300	1 917 300
MN/U.18	3 000	350	1 050 000
Razem:	13 759		3 952 650

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 „Kostrze” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kostrze” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34%. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71%. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,4 ha pod drogi. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 5 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kostrze”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	3431	250	857 750
KDZ.2	715	250	178 750
KDL.1	748	250	187 000
KDL.2	93	250	23 250
KDL.3	956	250	239 000
KDL.4	488	250	122 000
KDL.5	3 688	250	922 000
KDD.1	142	250	35 500
KDD.2	416	250	104 000
KDD.3	107	250	26 750
KDD.4	256	250	64 000
KDD.5	812	250	203 000
KDD.6	1 759	250	439 750
KDD.7	2 686	250	671 500
KDD.8	3 916	250	979 000
KDD.9	3 139	250	784 750
KDD.10	786	250	196 500
Razem:	24 138		4 998 000

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – III kwartał 2020 r.

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kostrze”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-111	4440	328	1 456 320
2	KDL.2		3000		984 000

3	KDL.5		3480		1 141 440
4	KDD.4	2112-311	1300	291	378 300
5	KDD.6		1550		451 050
6	KDD.7		2350		683 850
7	KDD.8		1350		392 850
8	KDD.9		2000		582 000
9	KDD.1	2112-421	720	273	196 560
10	KDD.2		1560		425 880
11	KDD.3		840		229 320
12	KDW.2		840		229 320
13	KDW.5		1000		273 000
14	KDW.6		970		264 810
15	KDW.7		370		101 010
16	KDW.8		300		81 900
17	KDW.9		560		152 880
18	KDW.10		580		158 340
19	KDW.11		600		163 800
					8 346 630

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-531	1820	209	380 380
2	KDZ.2		220		45 980
3	KDL.1		1480		309 320
4	KDL.2		1000		209 000
5	KDL.3		1660		346 940
6	KDL.4		180		37 620
7	KDL.5		1380		288 420
8	KDD.4		520		108 680
9	KDD.5		1040		217 360
10	KDD.6		620		129 580
11	KDD.7		880		183 920
12	KDD.8		480		100 320
13	KDD.9		740		154 660
14	KDD.10		360		75 240
					2 587 420

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	2112-826	110	189,5	20 845
2	KDL.1		740		140 230
3	KDL.2		500		94 750

4	KDL.5		580		109 910
5	KDD.1		120		22 740
6	KDD.2		260		49 270
7	KDD.3		140		26 530
8	KDD.4		260		49 270
9	KDD.6		310		58 745
10	KDD.7		440		83 380
11	KDD.8		240		45 480
12	KDD.9		370		70 115
13	KDD.10		180		34 110
14	KDW.2		140		26 530
15	KDW.5		140		26 530
16	KDW.6		180		34 110
17	KDW.7		50		9 475
18	KDW.8		70		13 265
19	KDW.9		100		18 950
20	KDW.10		130		24 635
21	KDW.11		110		20 845
					979 715

Przystanki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	1274-601	4	18 802	75 208
2	KDL.3		4		75 208
					150 416

Przepusty

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.5	2112-911	9	2 368	21 312
					21 312

suma	12 085 493
-------------	-------------------

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

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

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

Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kostrze”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oплата planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	833 000					-833 000
2	833 000				1 976 325	1 143 325
3	833 000	2 417 099	560 930		1 976 325	-712 844
4	833 000	2 417 099	560 930			-2 689 169
5	833 000	2 417 099	560 930	34 172		-2 654 997
6	833 000	2 417 099		51 258		-3 198 841
7		2 417 099		85 430		-2 331 668
8				170 860		170 860
9				170 860		170 860
10				170 860		170 860
	4 998 000	12 085 493	1 682 790	683 441	3 952 650	-10 764 612

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 10,8 mln zł (Tabela 8). Spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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