

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „Czyżyny – AWF”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 2015 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko

Tomasz Ziółkowski
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

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	6
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	15
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	15
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	16
4. Podatek od nieruchomości	16
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	18
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	18
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .	19
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zielen publiczną	19
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	19
IV. PODSUMOWANIE	20
1. Konkluzje	20
2. Zalecenia wynikające z prognozy	20

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – AWF”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru Czyżyny – AWF	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – AWF”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – AWF”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – AWF”	16
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – AWF”	18
Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny – AWF”	20

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i 443)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz.U.2013 r. poz 594 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1115 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. Nr 164, poz. 1578)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 7 sierpnia 2014 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2015 r.**
(M.P. z 2014 r. poz. 718)
11. **Uchwała nr XCII/1357/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz.U. Woj. Małopolskiego z 2013 r. poz. 7429).

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

- 12. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny – AWF” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
- 13. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 14. 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.
- 15. 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.
- 16. „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.
- 17. „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”**, – I kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [16] 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 [16]. 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 39,07 ha położony jest na terenie Dzielnicy *XIV Czyżyny*, w północno-wschodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Nowa Huta.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - al. Jana Pawła II,
- od wschodu - ul. Nowohucką,
- od południa - al. Pokoju,
- od zachodu - wschodnią granicą Parku Lotników Polskich.

Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jest poprawa warunków inwestycyjnych na terenach zajmowanych przez AWF dla stworzenia właściwych warunków rozwoju sportu, kultury fizycznej i rekreacji.

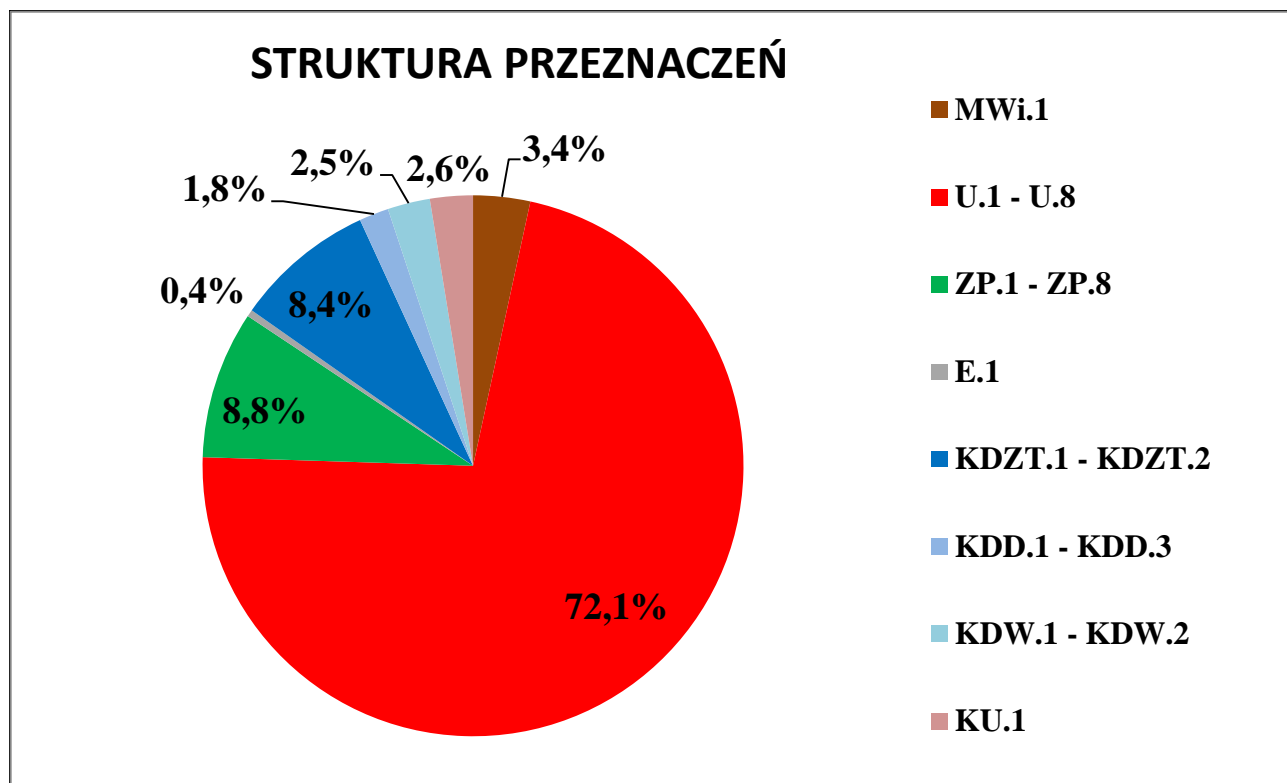
Plan miejscowy umożliwi ponadto poprawę stanu zagospodarowania terenów zajmowanych obecnie przez zieleń w rejonie al. Pokoju i ul. Nowohuckiej, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej wyrażonymi w dokumencie Studium.

Dla obszaru opracowania na zdecydowanej większości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny”, obowiązujący od 7 maja 2013 r. Wszelkie analizy odniesiono do jego ustaleń. Również te związane z przedstawieniem skutków finansowych – w niniejszym opracowaniu przedstawia się tylko te skutki, które wynikają wprost z projektu nowego planu: Czyżyny – AWF.

Tabela 1. Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – AWF”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1	1,33	3,4
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.8	28,17	72,1
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.8	3,45	8,8
Teren infrastruktury technicznej	E.1	0,16	0,4
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	3,28	8,4
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.3	0,69	1,8
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.2	0,99	2,5
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1	1,00	2,6
		39,07	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru Czyżyny – AWF



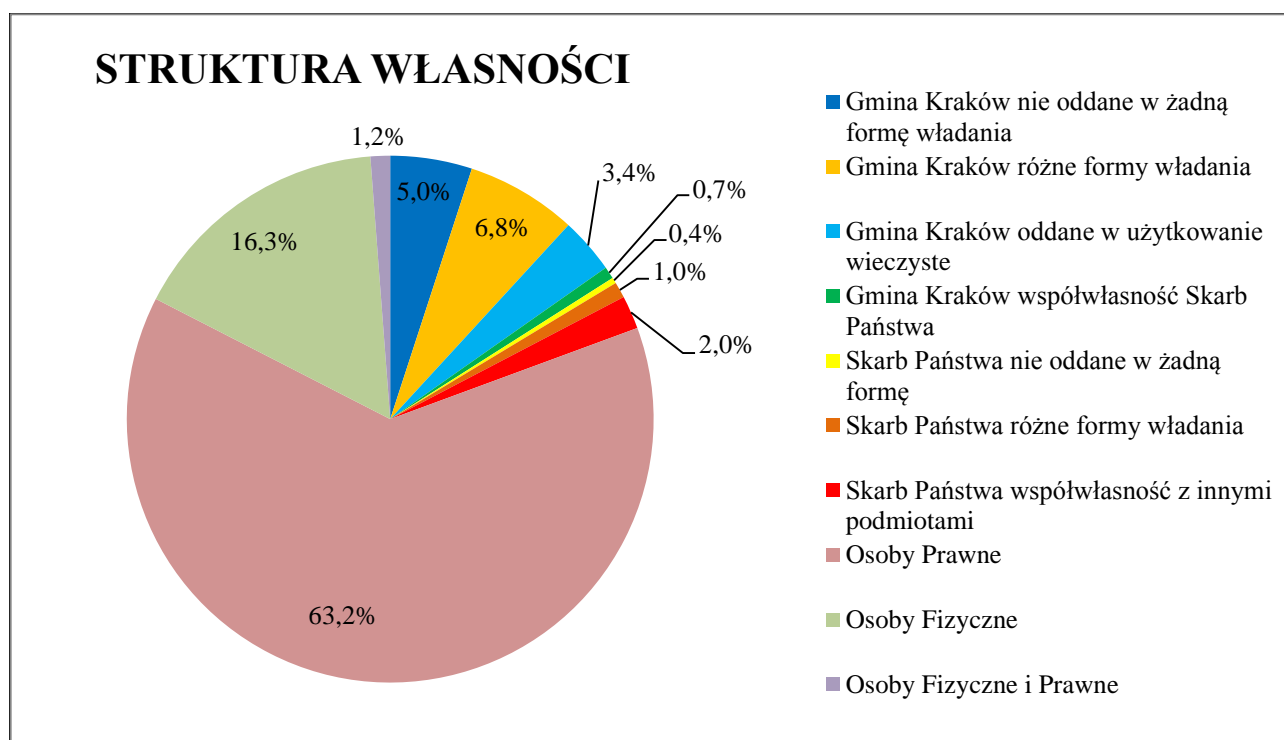
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Czyżyny – AWF” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – AWF”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę władania	1,96	5,0
Gmina Kraków różne formy władania	2,66	6,8
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	1,34	3,4
Gmina Kraków współwłasność Skarb Państwa	0,29	0,7
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę	0,14	0,4
Skarb Państwa różne formy władania	0,38	1,0
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	0,80	2,0
Osoby Prawne	24,67	63,2
Osoby Fizyczne	6,35	16,3
Osoby Fizyczne i Prawne	0,47	1,2
Suma	39,06	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – AWF”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że większość powierzchni terenu stanowią działki będące własnością osób fizycznych lub prawnych (80,6 %), w tym 63,2 % osób prawnych, 16,3 % osób fizycznych a 1,2 % należy do osób fizycznych i prawnych.

Kolejną co do wielkości grupę działek stanowią tereny Gminy Kraków (16,0 %), w tym działki oddane w różne formy władania (6,8 %), nie oddane w żadną formę władania (5,0 %), oddane w użytkowanie wieczyste 3,4 %. Znikomy jest udział powierzchni działek (0,7 %) dla których właścicielem jest Gmina Kraków wspólnie ze Skarbem Państwa.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Ostatnią, niewielką grupę działek (3,4 % pow. obszaru) stanowią tereny Skarbu Państwa, w tym 2,0 % stanowią współwłasność z innymi podmiotami, 1,0 % to działki oddane w różne formy władania a 0,4 % nie oddane w żadną formę władania.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – AWF” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 28 – Czyżyny.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach terenów usługowych do utrzymania;
- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wzdłuż ciągu ulic: Nowohuckiej i Izydora Stella-Sawickiego oraz al. Pokoju, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy, zróżnicowana pod względem gabarytu, o wysokim standardzie architektury;
- Zespoły obiektów szkolnictwa wyższego do utrzymania, rozwoju i przekształceń;
- Ciąg komunikacyjny al. Jana Pawła II kształtowany jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Izydora Stella-Sawickiego, Nowohucką, al. Jana Pawła II i al. Pokoju.

Mpzp obszaru „Czyżyny – AWF” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

- **Tereny usług – U,**
 - **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 urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.
- **Tereny komunikacji – KD,**
 - **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 zakresie **standardów przestrzennych** zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy usługowej;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

W zakresie **wskaźników zabudowy** zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, wysokość hali wielofunkcyjnej przy ul. Stanisława Lema do 40m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 150m wzdłuż ul. Izydora Stella-Sawickiego, al. Jana Pawła II oraz ul. Nowohuckiej na odcinku od al. Pokoju do al. Jana Pawła II do 36m, w rejonie ulic: Kosynierów i Dąbskiej, w sąsiedztwie pętli tramwajowej Wieczysta oraz tereny pomiędzy halą wielofunkcyjną przy ul. Stanisława Lema a al. Pokoju do 16m;

W zakresie **elementów środowiska kulturowego** Studium dla przedmiotowego obszaru wskazuje strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - układ dróg Twierdzy Kraków (al. Jana Pawła II)
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje cały obszar planu;
 - przez obszar przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi;

Na obszarze planu występują dobra kultury współczesnej: Akademia Wychowania Fizycznego im. Bronisława Czecha (al. Jana Pawła II 78).

W zakresie **środowiska przyrodniczego** na obszarze planu występują:

- wzdłuż Alei Pokoju – obszary o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła) – południowa część obszaru;
- Obszar położony w orientacyjnym zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450. [*obecnie: w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), Decyzją Ministra Środowiska z dnia 12.01.2016 r.*]

W zakresie **komunikacji** Studium wskazuje:

- Drogi układu podstawowego:
 - droga w klasie GP - ul. Nowohucka (w ciągu III obwodnicy),
 - drogi w klasie Z: al. Pokoju, al. Jana Pawła II;
- Transport zbiorowy:
 - linie tramwajowe w al. Pokoju i w al. Jana Pawła II (jak w stanie istniejącym),
 - planowana linia tramwajowa w ul. Nowohuckiej (od al. Pokoju w kierunku do Ronda Piastowskiego),
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie **infrastruktury**:

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Planowana rozbudowa systemu gazowniczego;

Ograniczenia wynikające z:

- Lokalizacji stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Politechnika oraz ujęcia wód podziemnych Mistrzejowice;

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych.

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

7. *Ustalenia obowiązującego miejscowego planu*

Przedmiotowy teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” (*Uchwała Nr LXXI/1032/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2013 r.*), obowiązującym od dnia 7 maja 2013 r.

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

- Tereny Zabudowy Mieszkaniowej MW.1 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
MW.1
 Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:
 - 1) **dopuszczenie:**
 - a) rozbiórki budynków istniejących,
 - b) remontu budynków istniejących,
 - c) budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) **nakaz:**
 - a) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. **50 %**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - min. **0,8**,
 - max. **12**,
 - c) wymagania w zakresie dachów – dachy płaskie,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków infrastruktury – max. **10 m**,
 - dla budynków wielorodzinnych – max. **36 m**,
 - e) miejsca parkingowe należy lokalizować na powierzchni terenu;
 - 3) **zakaz** lokalizacji:
 - a) nowych budynków mieszkalnych,
 - b) parkingów i miejsc postojowych na dachach,
 - c) ogrodzeń.
- Tereny Zabudowy Usługowej U.1, U.2, U.3 – usługi, U.4 – usługi nauki wraz z zapleczem techniczno-administracyjnym, U.5, U.6 – usługi;
U.1, U.2, U.3
 Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:
 - 1) **dopuszczenie:**
 - a) rozbiórki budynków istniejących,
 - b) w terenie **U.3** miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - c) w terenie U.1, U.2 lokalizacji na powierzchni terenu max. 50 % wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych,
 - d) budowy w granicy działek;
 - 2) **nakaz:**
 - a) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. **30 %**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - min. **1,2**,

– max. **5,6**,

c) wysokość zabudowy – max. **32 m**,

d) min szerokość elewacji od al. Jana Pawła II – 25 m,

e) wymagania w zakresie dachów budynków – dachy płaskie,

f) miejsca parkingowe należy lokalizować: w parterach budynków, w kondygnacjach podziemnych;

3) **zakaz** lokalizacji:

a) ogrodzeń,

b) parkingów i miejsc postojowych na dachach,

c) miejsc postojowych na powierzchni terenu, za wyjątkiem terenu **U.3**

d) powierzchniowych parkingów i miejsc postojowych od strony al. Jana Pawła II.

U.4

Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:

1) **dopuszczenie**:

a) rozbiórki budynków istniejących,

b) lokalizacji obiektów sportowych m.in. takich jak: stadiony, pola gier (piłka nożna, rugby, piłka ręczna, hokej na trawie, koszykówka, siatkówka, szermierka, itd.), urządzenia lekkoatletyczne, sale ćwiczeń i siłownie, korty tenisowe, lodowiska, pływalnie, strzelnice sportowe,

c) lokalizacji obiektów dydaktycznych i towarzyszących funkcji podstawowej obiektów techniczno-administracyjnych m.in. takich jak: sale dydaktyczne, audytoria, laboratoria, dziekanaty, biblioteki, budynki administracji uczelni,

d) lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego,

e) utrzymania istniejących obiektów zamieszkania zbiorowego,

f) lokalizacji ogrodzeń;

2) **nakaz**:

a) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. **30 %**,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

– min. **1,2**,

– max. **4,0**,

c) wysokość zabudowy:

– dla istniejących obiektów zamieszkania zbiorowego – max. **40 m**,

– dla pozostałych obiektów budowlanych – max. **25 m**,

d) wymagania w zakresie dachów budynków – dachy płaskie,

e) miejsca parkingowe należy lokalizować: w parterach budynków, w kondygnacjach podziemnych, na powierzchni terenu;

3) **zakaz**: lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na dachach budynków.

U.5

Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:

1) **dopuszczenie**: budowy w granicy działek;

2) **nakaz**:

a) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. **30 %**,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

– min. **1,2**,

– max. **3,0**,

c) wysokość zabudowy:

– min. **12 m**,

– max. **20 m**,

- d) wymagania w zakresie dachów budynków – dachy płaskie,
- e) miejsca parkingowe należy lokalizować: w parterach budynków, w kondygnacjach podziemnych;
- 3) **zakaz**: lokalizacji ogrodzeń.

U.6

Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:

1) **nakaz**:

a) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. **40 %**,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

– min. **1,2**,

– max. **5,7**,

c) wysokość zabudowy:

– min. **25 m**,

– max. **37 m**,

d) wymagania w zakresie dachów budynków – dachy płaskie,

e) miejsca parkingowe należy lokalizować: w parterach budynków, w kondygnacjach podziemnych;

3) **zakaz**:

a) lokalizacji ogrodzeń,

b) lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na dachach budynków.

- Tereny Zieleni ZP.2 – zieleń urządzona, ZP.3 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, ZI.3 – zieleń izolacyjna;

ZP.2

Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:

1) **dopuszczenie**: budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) **zakaz**: lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wskazane w pkt 1).

ZP.3

Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:

1) **dopuszczenie**: budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) **zakaz**: lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wskazane w pkt 1).

ZI.3

Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:

1) **dopuszczenie**: budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) **zakaz**: lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wskazane w pkt 1).

- Tereny Komunikacji KDGP.1 (ul. Nowohucka) – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, KDZ.1 (al. Jana Pawła II), KDZ.3 (al. Pokoju) – drogi publiczne klasy zbiorczej, KDD.1 (ul. Wysockiej), KDD.2 (ul. Boguszówka), KDD.3 – drogi publiczne klasy dojazdowej.

KDGP.1, KDZ.1, KDZ.3, KDD.1, KDD.2, KDD.3

Dla dróg ustala się rezerwy terenu, wyznaczone na Rysunku Planu liniami rozgraniczającymi.

Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:

1) **dopuszczenie**:

a) lokalizowania obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków,

b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych bezpośrednio z drogami,

d) zieleni towarzyszącej.

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 4 i 16 jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz obr. 52 i 53 j. ewid. Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011-2015. 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 lub faktyczny istniejący sposób użytkowania nieruchomości. Wskutek przygotowania projektu mpzp obszaru „Czyżyny – AWF” identyfikuje się wzrost wartości nieruchomości dla terenów: U.6, U.8 – tereny usług oraz KDW.1 – tereny dróg wewnętrznych, które w obowiązującym planie posiadają przeznaczenie pod zieleń urządzoną ZP.2.

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m2]	Kwota wzrostu [zł/m2]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m2] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.6	18 787	500	9 394	30	1 409 025
U.8	24 279	500	12 140	30	1 820 925
KDW.1	2 582	500	1 291	30	193 650
Razem:	45 648		22 824		3 423 600

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 XCII/1357/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 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 – 0,89 zł od 1 m² powierzchni,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej położonych na obszarach określonych w załączniku, na których rozpoczęto proces inwestycyjny – 0,36 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych – 0,36 zł od 1 m² powierzchni,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, stolarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego – 0,71 zł od 1 m² powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,
- f) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – 4,56 zł od 1 ha powierzchni,
- g) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- h) pozostałych – 0,46 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,03 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, w których proces inwestycyjny został zakończony po dniu 1 stycznia 2007 r. położonych na obszarach określonych w załączniku – 9,21 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych oraz prowadzenia stołówki szkolnej w budynku szkoły – 9,21 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego – 18,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) 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) – 11,52 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,91 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) 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. Nr 45, poz. 235 z późn. zm.) – 1,50 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,79 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

l) pozostałych – 7,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

m) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia stołówki szkolnej na terenie samorządowej placówki samorządowej, dla której organem prowadzącym jest gmina Kraków - 1,87 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 infrastruktura stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.6	18 787	5,40	0,7	71 015	23,03	1 635 472
U.8	24 279	3,00	0,7	50 986	23,03	1 174 205
Razem:	43 066			122 001		2 809 678

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Wskutek wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina Kraków nie uzyska nowych terenów, które mogłyby być przedmiotem zbytu. Nieruchomości Gminy Kraków, które są przeznaczone do zainwestowania mogą być zbyte nadal, a wpływy z tego tytułu były wskazywane podczas sporządzania mpzp obszaru „Stare Czyżyny”.

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 Czyżyny – AWF mogą być :

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń publiczną

Wskutek wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina Kraków nie będzie musiała nabywać nowych terenów, które nie były uwzględnione podczas sporządzania mpzp obszaru „Stare Czyżyny”.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

W związku ze zmianami planistycznymi dla przedmiotowego obszaru nie przewiduje się kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury.

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 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny – AWF”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	0					0
2	0				0	0
3	0	0	1 141 200		0	1 141 200
4	0	0	1 141 200			1 141 200
5	0	0	1 141 200	561 936		1 703 136
6	0	0		842 903		842 903
7		0		1 404 839		1 404 839
8				2 809 678		2 809 678
9				2 809 678		2 809 678
10				2 809 678		2 809 678
	0	0	3 423 600	11 238 710	0	14 662 310

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 14,7 mln zł.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Z punktu widzenia finansowego rozwiązania planistyczne są poprawne.