

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”



maj 2018 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego
Dyrektor Biura

Zastępca Dyrektora Biura

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczeko

Paweł Mleczeko

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Urbanistyczna nr 1 –
Beata Pacana

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	8
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	14
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.....	19
Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wydatków związanych z wykupem terenów pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”.....	19
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	19
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY	20
1. Konkluzje	20

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”	8
Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Śliwkowej”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”	9
Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”	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 – rejon ulicy Śliwkowej”	18
Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej ”	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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 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 2017 r. poz. 328 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny-Łęg”**.
Uchwała Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg”.
4. **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.
5. **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.
6. **„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.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, IV kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [6] 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 [6]. 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 3,20 ha położony jest na terenie Dzielnicy XIV Czyżyny, w odległości ok. 5,5 km na wschód od centrum miasta.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy i południa: korytarzem drogowym ulicy Śliwkowej;
- od wschodu: fragmentem wschodniej granicy terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa;
- zachodu: korytarzem drogowym alei Pokoju.

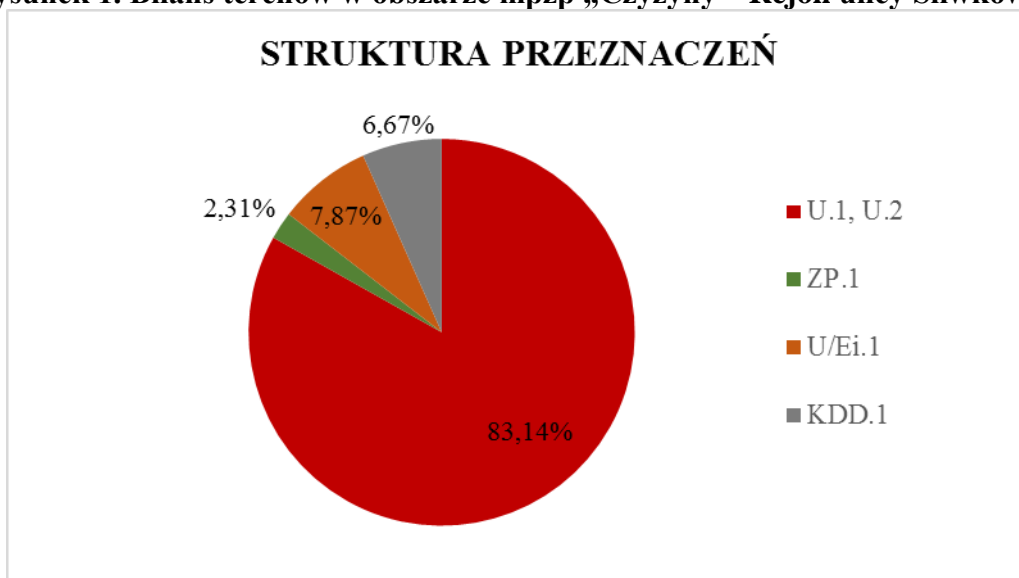
Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” jest obecnie w całości zainwestowany, znajduje się tam budynek biurowy, kilka budynków gospodarczych, ciąg murowanych garaży, budynek związany z infrastrukturą techniczną i budynek produkcyjno-magazynowy.

Głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” jest dostosowanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg” do zapisów zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr CXII/1700/14 w dniu 9 lipca 2014 r.). Rozwój zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym na przedmiotowym obszarze stanowić będzie ważny krok w kierunku przekształcenia i rewitalizacji tego rejonu Miasta.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1, U.2	2,66	83,14
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1	0,07	2,31
Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	U/Ei.1	0,25	7,87
Tereny drogi publicznej klasy dojazdowej	KDD.1	0,21	6,67
		3,20	100,00

Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny – Rejon ulicy Śliwkowej”



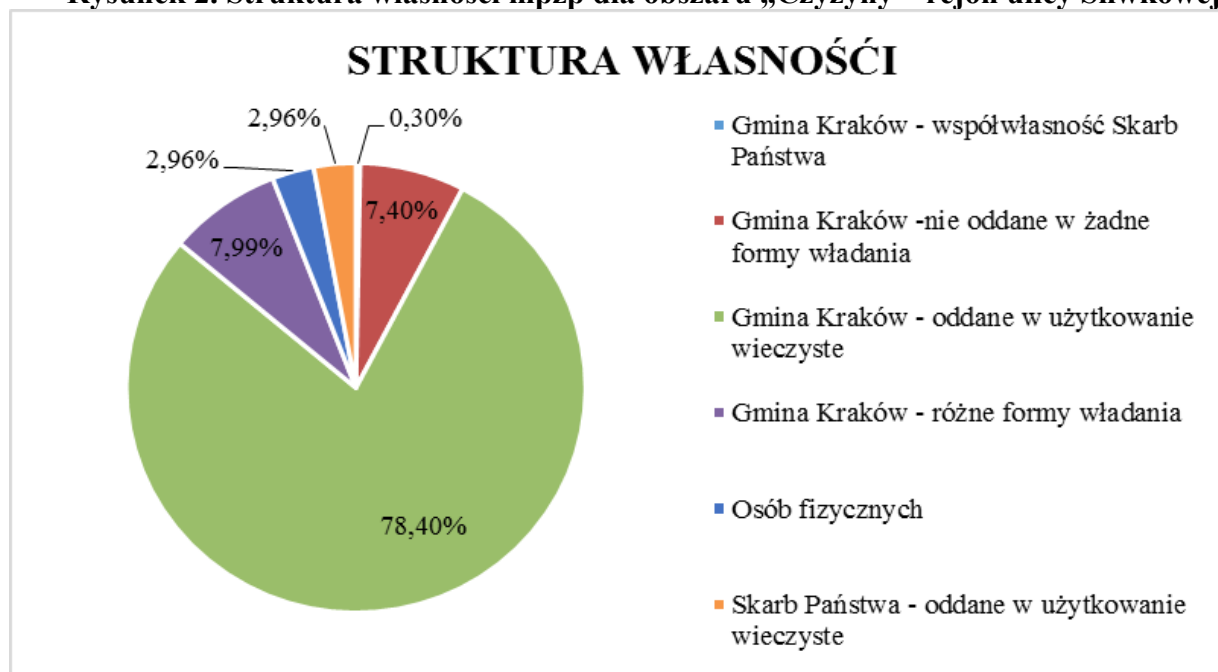
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa	0,01	0,30
Gmina Kraków -nie oddane w żadne formy władania	0,25	7,40
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	2,65	78,40
Gmina Kraków - różne formy władania	0,27	7,99
Osób fizycznych	0,1	2,96
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	0,1	2,96
Suma	3,38	100,00

Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że zdecydowana większość obszaru objętego sporządzanym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi własność Gminy Kraków oddaną w użytkowanie wieczyste (78,40%). Drugą grupę stanowią grunty należące do Gminy Kraków w różnych formach władania (7,99%), kolejną grupą gruntów są te należące do Gminy Kraków – nie oddane w użytkowanie wieczyste (7,40%).

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 „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 48 – Stare Czyżyny - Łęg (obejmuje północną część jednostki). MPZP obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

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 - Zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

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.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

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

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

- Lokalizowanie wzdłuż ul. Nowohuckiej, Jana Pawła II i al. Pokoju zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Nowohuckiej, al. Pokoju i al. Jana Pawła II.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30% (...).
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni Urządzonej (ZU) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m (...).

W zakresie środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu – obejmuje cały obszar;
- Nadzoru archeologicznego – obejmuje południową część obszaru.

W zakresie wytycznych zawartych na planszach K3-K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem.

Wytyczne do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium są zbieżne z założonymi celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Uchwała Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg”.

Cały obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny-Łęg”, obowiązującego od dnia 13 października 2013 r.



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

U4, U5: TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 39. Tereny zabudowy usługowej (U4, U5)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U4, U5 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) budynki administracyjne i biurowe,

- 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.
2. W granicach terenów U4, U5 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
- 1) obiektów magazynowych i składowych,
 - 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 3) parkingów podziemnych,
 - 4) obiektów małej architektury,
 - 5) ciągów pieszych,
 - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) istniejącej zabudowy produkcyjnej,
 - 8) cieków i rowów melioracyjnych.
3. W granicach terenów U4, U5 obowiązuje **zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych**.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U4, U5:
- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - 3) **wskaźnik intensywności zabudowy** nie może być wyższy niż **0,8**,
 - 4) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** nie może być mniejszy niż **20%**,
 - 5) **wskaźnik powierzchni zainwestowanej** nie może być większy niż **80%**.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U4, U5:
- 1) **wysokość budynków administracyjnych i biurowych** nie może przekraczać **18 m**; **wysokość pozostałej zabudowy** nie może przekraczać **15 m**, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 2) obowiązują dachy płaskie,
 - 3) do wykończenia elewacji **zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy**,
 - 4) **zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych**.

E1: TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKA

§ 74. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E1, E2, E3, E4)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E1, E2, E3, E4 ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe pod **budynki, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej**,
 - 2) uzupełniające pod **zieleń urządzoną**.
2. W granicach terenów E1, E2, E3, E4 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
- 1) budynków administracyjnych i biurowych,
 - 2) obiektów małej architektury,
 - 3) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej.
3. W granicach terenów E1, E2, E3, E4 **zakazuje się wznoszenia innych obiektów** niż wymienione w ust. 1 i 2.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów E1, E2, E3, E4:
- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 3) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** nie może być mniejszy niż **15%**,

- 4) *wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 85%,*
- 5) *wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla budynków administracyjnych i biurowych nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.*
5. *Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy administracyjnej i biurowej w obrębie terenów E1, E2, E3, E4:*
 - 1) *wysokość budynków nie może przekraczać 18 m,*
 - 2) *obowiązują dachy płaskie,*
 - 3) *do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,*
 - 4) *zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.*

KDD: TEREN DROGI PUBLICZNEJ

§ 66. Tereny dróg publicznych (KDGP, KDZ, KDL, KDD)

1. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne.*
2. *W granicach terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD obowiązuje ochrona istniejącej sieci hydrograficznej poprzez zastosowanie przepustów i innych urządzeń zapewniających ciągłość przepływu wód w ciekach i rowach melioracyjnych.*
3. *W granicach terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:*
 - 1) *urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,*
 - 2) *obiektów małej architektury.*
4. *W obrębie pasa drogowego drogi lokalnej KDL w sąsiedztwie terenu ZL1 oraz ZL3 dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych.*
5. *Zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów na drogi KDGP i KDZ.*
6. *Przepusty na ciekach i rowach melioracyjnych muszą być zaprojektowane w sposób umożliwiający zapewnienie przejść ekologicznych dla drobnych zwierząt kręgowych.*
7. *W obrębie terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD zakazuje się wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).*
8. *W obrębie terenu KDL pomiędzy terenami UP9, UP4, U34 dopuszcza się realizację przełazek pieszych nad pasem drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.*

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 obrębie geodezyjnym nr 49 Jednostki Nowa Huta. Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012-2017. Dokonano analizy rejestru cen 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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się odszkodowań z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

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 „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m²]	Kwota wzrostu [zł/m²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50% pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m²]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.1	10 866	200	5 433	30	325 980
U.2	10 519	200	5 260	30	315 570
Razem:	21 385		10 693		641 550

4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,04 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,48 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) ***mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,***
- b) ***związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 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.) – 11,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- g) *związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157 oraz z 2017 r. poz. 60 i 1428) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- h) *zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- i) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- j) *pozostałych – 7,77 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.

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 – rejon ulicy Śliwkowej”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	10 866	4,20	0,7	31 946	23,10	737 954
U.2	10 519	4,20	0,7	30 926	23,10	714 387
Razem:	21 385			62 872		1 452 341

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Na obszarze objętym projektem planu, z uwagi na brak nieruchomości stanowiących zasób gminny, a mogących podlegać zbyciu, nie prognozuje się wpływów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny.

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 – rejon ulicy Śliwkowej” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” 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 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. Projekt planu przewiduje lokalizację usług.

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wydatków związanych z wykupem terenów pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wydatków związanych z wykonaniem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Śliwkowej”

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m. in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. 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 – rejon ulicy Śliwkowej”.

Lata	Dochody		Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	
1			0
2			0
3	213 850		213 850
4	213 850		213 850
5	213 850	290 468	504 318
6		435 702	435 702
7		726 170	726 170
8		1 452 341	1 452 341
9		1 452 341	1 452 341
10		1 452 341	1 452 341
	641 550	5 809 364	6 450 914

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 6,5 mln zł (Tabela 5).







MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „CZYŻYNY- REJON ULICY ŚLIWKOWEJ”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające
-  nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

-  Tereny zabudowy usługowej (U.1, U.2)
-  Teren zabudowy usługowej i istniejącej infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (U/Ei.1)
-  Teren zieleni urządzonej (ZP.1)
-  Teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD.1)

ELEMENTY PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

-  tereny podlegające zmianie w zakresie opodatkowania
-  tereny podlegające naliczeniu opłaty planistycznej

BILANS TERENÓW

PRZEZNACZENIE	POWIERZCHNIA [ha]	[%]
U	2.6626	83.14
U/Ei	0.2521	7.87
ZP	0.0741	2.32
KDD	0.2136	6.67
SUMA	3.2024	100.00

25 0 50m
skala 1:1000

