

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
**Wydział Planowania Przestrzennego**  
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, sierpień 2019 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak  
Barbara Straszak

**Opracowanie kartograficzne**

Jacek Burnóg  
Pracownia Kartografii i  
Systemów Informacji  
Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
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 .....	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	15
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>16</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	17
4. Podatek od nieruchomości .....	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	20
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>21</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	22
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>25</b>
1. Konkluzje .....	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	25

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	18
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od gruntu wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	19
Tabela 5. Obliczenie wartości aktualnych wpływów z tytułu podatku od gruntu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	19
Tabela 6. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	19
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	22
Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	22
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	23
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” .....	25

# 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)*
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
*(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)*
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
*(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.)*
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
*(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 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 2018 r. poz. 1152 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 2018 r. poz. 1530 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 „Nowohucka - Rejon Koncentracji Usług” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”** – IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### **3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy**

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

Prognoza w założeniu [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 „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” położony jest w centralnej części miasta, w jednostce ewidencyjnej Nowa Huta. Obszar położony jest w Dzielnicy XIV Czyżyny, obejmuje teren o powierzchni **52,2 ha**. Granice obszaru wyznaczają:

od północy – al. Pokoju

od wschodu – ul. Nowohucka

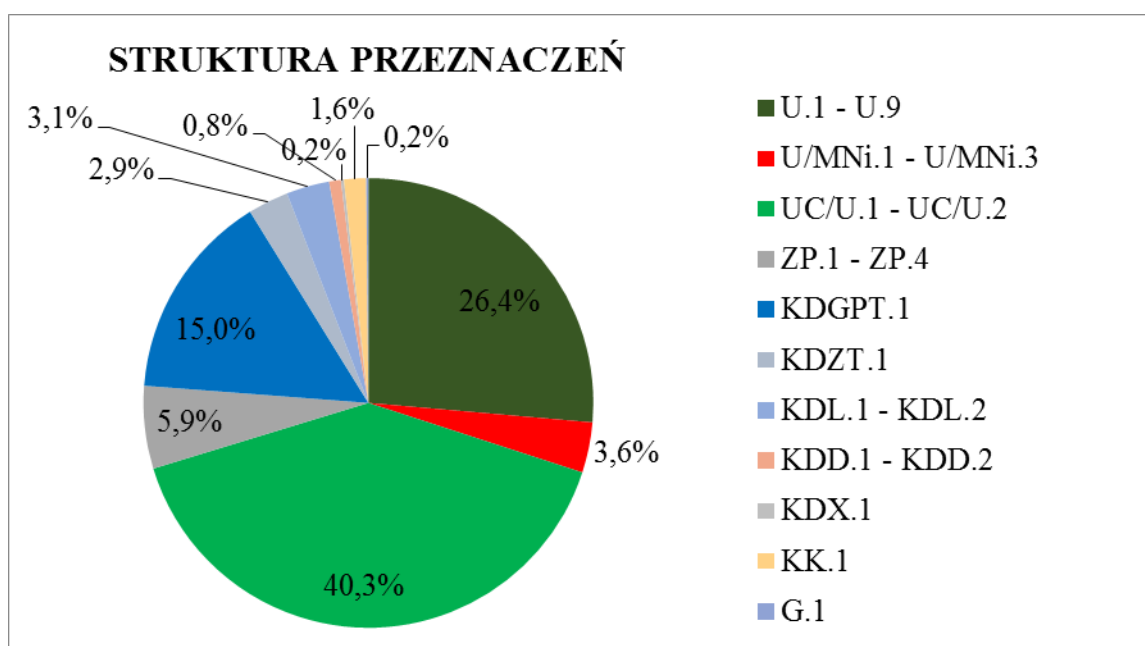
od zachodu – ul. Niepołomska oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 67 przyjęty uchwałą Nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa w sprawie sporządzania tegoż planu z dnia 26 października 2016 r.

Celem planu jest przestrzenne uporządkowanie obszaru oraz wykorzystanie istniejących rezerw terenowych dla jego dalszego rozwoju jako centrum usługowego, pełniącego funkcję centrum aktywności miejskiej o znaczeniu ponadlokalnym i metropolitalnym.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.9</b>	13,77	26,4
Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	<b>U/MNi.1 - U/MNi.3</b>	1,89	3,6
Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> lub zabudowy usługowej	<b>UC/U.1 - UC/U.2</b>	21,02	40,3
Tereny zieleni urządzonej	<b>ZP.1 - ZP.4</b>	3,10	5,9
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	<b>KDGPT.1</b>	7,81	15,0
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	<b>KDZT.1</b>	1,52	2,9
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.2</b>	1,62	3,1
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.2</b>	0,44	0,8
Teren ciągu pieszego	<b>KDX.1</b>	0,11	0,2
Teren kolei	<b>KK.1</b>	0,83	1,6
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	<b>G.1</b>	0,08	0,2
		<b>52,19</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**





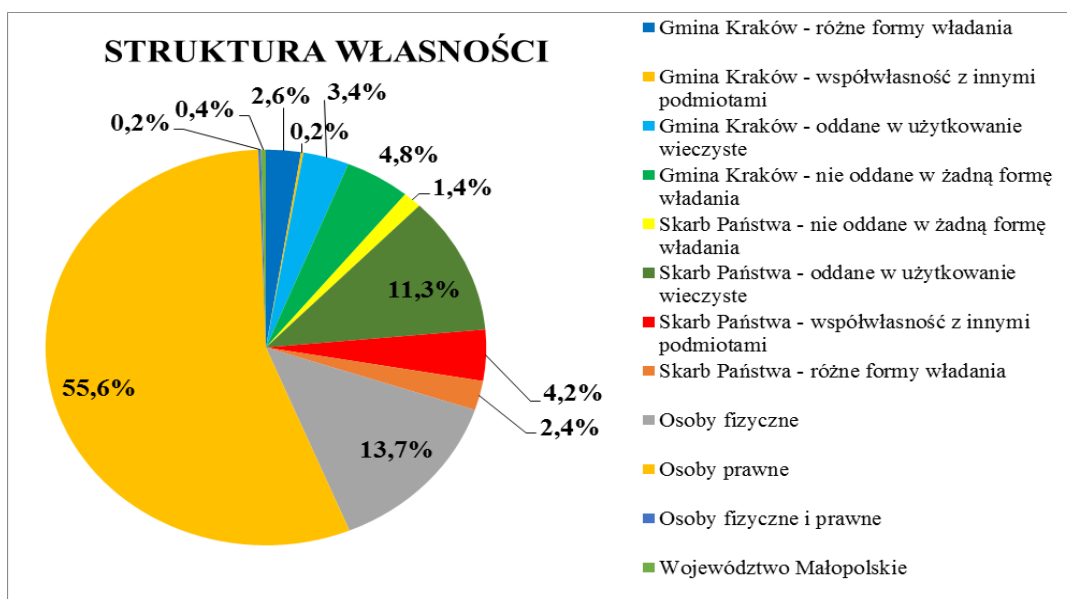
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” przedstawia tabela 2.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - różne formy władania	1,34	2,6
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,09	0,2
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	1,76	3,4
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	2,50	4,8
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,72	1,4
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	5,89	11,3
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	2,17	4,2
Skarb Państwa - różne formy władania	1,25	2,4
Osoby fizyczne	7,14	13,7
Osoby prawne	29,04	55,6
Osoby fizyczne i prawne	0,10	0,2
Województwo Małopolskie	0,19	0,4
<b>Suma</b>	<b>52,2</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**



<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Ponad połowa analizowanego terenu – 55,6% (29 ha) jest własnością osób prawnych. Są to przede wszystkim działki na których położone są obiekty handlu wielkopowierzchniowego. Działki należące do Skarbu Państwa zajmują teren o powierzchni 10 ha odpowiadający 19,2% powierzchni obszaru. Grunty te zajęte są głównie przez tereny komunikacji drogowej i kolejowej oraz przez Studio TVP. Działki będące własnością osób fizycznych pokrywają obszar o powierzchni 7,1 ha co stanowi 13,7% powierzchni obszaru. Gmina Kraków jest właścicielem terenów o łącznej powierzchni 5,7 ha co odpowiada 10,9% powierzchni obszaru. Niewielki udział w strukturze własności (poniżej 1%) stanowią działki należące do województwa małopolskiego – 0,2 ha (0,4%) oraz osób fizycznych i prawnych – 0,1 ha (0,2%).

## **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 „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” 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 obejmującego analizowany obszar:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach terenów usługowych do utrzymania;
- Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wzdłuż ciągu ulic: Nowohuckiej 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;
- Zieleń po południowej stronie al. Pokoju do utrzymania i przekształceń w kierunku zieleni nieurządzonej ogólnodostępnej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

### **UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowana jako zieleni urządzonej).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m<sup>2</sup> obejmującej: powierzchnie sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**Funkcja dopuszczalna** – Zieleń urządzona i nieurzadzona 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, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **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.

#### **KK – Tereny kolejowe**

**Funkcja podstawowa** – Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

#### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, 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 nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m<sup>2</sup> obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń 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.

W zakresie zmian w **strukturze przestrzennej** Studium wyznacza następujące kierunki:

- Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wzdłuż ciągu ulic: Nowohuckiej i Izydora Stella-Sawickiego oraz al. Pokoju, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacja lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowy ulicy, zróżnicowana pod względem gabarytu, o wysokim standardzie architektury;
- Zieleń po południowej stronie al. Pokoju do utrzymania i przekształceń w kierunku zieleni nieurządzonej ogólnodostępnej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Izydora Stella-Sawickiego, Nowohucką al. Jana Pawła II i al. Pokoju.

W zakresie **standardów przestrzennych** 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 środowiska przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 20%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 25m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Nowohuckiej do 36m.

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - *obejmuje całą jednostkę;*
  - *przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi.*

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K3)

- Obszary wymiany powietrza (w zachodnich fragmentach obszaru);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Korytarz ekologiczny (w południowej części obszaru);
- Jednostka położona w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

W zakresie **komunikacji** (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - ul. Nowohucka - w klasie drogi główne ruchu przyspieszonego;
  - al. Pokoju - w klasie drogi zbiorczej;
- transport zbiorowy:
  - linia tramwajowa w al. Pokoju;
  - planowana linia tramwajowa w ul. Nowohuckiej;
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie **infrastruktury technicznej** (plansza K5):

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowane rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- Planowana budowa magistrali wodociągowej

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

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

## **7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów**

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów. W obszarze sporządzanego planu „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” wyznaczono następujące obszary i strefy:

Oznaczenie	Opis oznaczenia	Nr kodu	Nr strefy
<b>UC</b>	<b>Obszar usług komercyjnych</b> z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, 2) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, 3) obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, 4) usługi łączności., 5) inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.	<b>143</b>	<b>4 13 16 19</b>
		<b>197</b>	<b>6 11 17 19</b>
		<b>296</b>	<b>11 12 17 19</b>
		<b>305</b>	<b>11 13 17 17</b>
<b>ZP</b>	<b>Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej</b> z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1) zieleń parkową, 2) zieleń izolacyjną, 3) skwery i zieleńce, 4) ogrody botaniczne i zoologiczne, 5) zieleń urządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, 6) cmentarze.	<b>305</b>	<b>11 13 17 19</b>

Nr strefy	Nazwa strefy	Opis
4	Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej	<p>Działania zabronione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa i rozbudowa obiektów przemysłowych, baz i składów,</li> <li>• wznoszenie obiektów utrudniających ruch powietrza wzdłuż obniżen terenowych lub blokujących w sposób ciągły spływ powietrza z terenów wyżej położonych stoków i wierzchowin.</li> </ul> <p>Działania dopuszczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych przy założeniu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- udział powierzchni zabudowy do 25%,</li> <li>- minimalna szerokość działki 20 m,</li> <li>- teren posiada miejski lub lokalny system kanalizacji,</li> <li>- obiekty będą posiadać zdalczynne lub lokalne źródło ogrzewania na paliwo płynne, gazowe lub zasilane z sieci elektrycznej,</li> </ul> </li> <li>• budowa obiektów mieszkalnych na działkach nie mniejszych niż 1000 m<sup>2</sup> (na terenach nie objętych miejskim lub lokalnym systemem kanalizacji),</li> <li>• realizacja obiektów o powiązaniu z obsługą obszarów położonych w strefie,</li> <li>• budowa obiektów o funkcjach i znaczeniu ogólnomiejskim nie posiadających innej możliwości lokalizacyjnej (lokalizację uzasadniają lokalne zasoby i walory środowiska),</li> <li>• budowa obiektów o najniższym poziomie emisji zanieczyszczeń powietrza spełniających warunki I klasy oddziaływania źródła na otoczenie.</li> </ul>
6	Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego	<p>Działania podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rekultywacja zdewastowanych wartości naturalnych,</li> <li>- ochrona i konserwacja istniejących wartości naturalnych.</li> </ul> <p>Działania dopuszczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budowa i rozbudowa obiektów i urządzeń, elementów infrastruktury technicznej i dróg, których funkcjonowanie nie jest sprzeczne z celami ustanowienia Strefy.</li> </ul>
11	Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego	<p>Działania dopuszczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wszystkie formy zagospodarowania, których uciążliwość określona przepisami szczególnymi nie wykracza poza granice działki (z wyjątkiem sanitarnych stref infrastruktury komunalnej i dróg).</li> </ul> <p>Wymagania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zamierzenia inwestycyjne wymagają oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się do całościowej koncepcji programowo-przestrzennej terenu.</li> </ul>
12	Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego	<p>Działania podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozwój zabudowy obejmujący budowę wszelkich obiektów poza obszarem istniejącej zwartej zabudowy,</li> <li>• budowa obiektów uzupełniających istniejący układ,</li> <li>• rozbudowa, nadbudowa, przebudowa obiektów istniejących przekraczających linię zabudowy.</li> </ul> <p>Działania dodatkowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rekultywacja i rewaloryzacja wartości naturalnych i kulturowych zniszczonych lub zagrożonych w procesie chaotycznej urbanizacji.</li> </ul>
13	Strefa rekompozycji układu urbanistycznego	<p>Działania podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kreacja, rekompozycja i regulacja układów przestrzennych, obejmujących budowę obiektów infrastruktury technicznej i dróg.</li> </ul> <p>Działania dodatkowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rekultywacja i rewaloryzacja wartości naturalnych i kulturowych zniszczonych lub zagrożonych w procesie chaotycznej urbanizacji.</li> </ul>
17	Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży	<p>Działaniem podstawowym jest ochrona gabarytu, w przypadku zaś terenów naturalnych ochrona ich charakteru</p> <p>Działania dodatkowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• osłabienie negatywnego oddziaływania zbyt wysokich obiektów i zespołów usytuowanych wewnątrz strefy, zakłócających odbiór zabytkowej sylwety – poprzez zmianę ich zwieńczenia, obniżenie, usunięcie, względnie maskowanie umiejętnie użytym kolorem lub parawanami zieleni, przy uwzględnieniu przepisu §58,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• kreacja rozumiana jako możliwość dogęszczenia obszarów położonych w strefie pod warunkiem utrzymania się w lokalnym gabarycie.</li> </ul>
19	Strefa intensywności miejskiej	<p>(...)</p> <p>Dla obszarów UP i UC ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• warunek publicznego udostępniania całości lub części terenów zieleni towarzyszących zabudowie z wyjątkiem: szkół podstawowych, przedszkoli, obiektów lecznictwa zamkniętego, zakładów karnych i innych wymagających wyłączenia,</li> <li>• zakaz budowy obiektów tymczasowych, wydzielonych budynków gospodarczych.</li> </ul> <p>(...)</p> <p>Dla obszarów ZP ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zakaz lokalizacji nowych ogrodów działkowych.</li> </ul> <p>W Strefie intensywności miejskiej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wskaźniki dopuszczalnej liczby miejsc parkingowych na powierzchni terenu działki do 25 na 100 zatrudnionych i do 12 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li> <li>• możliwość zwiększenia danych wartości wskaźników w obszarach strategicznych maksymalnie do 100%.</li> </ul>

### ***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 53, 54, 55, Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2019. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### ***1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu***

**Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
  - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
  - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

### ***2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości***

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.**



### **3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości**

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **4. Podatek od nieruchomości**

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

Uchwała Nr 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.2	25 091	1,60	0,7	28 102	23,10	649 154
U.3	5 028	2,00	0,7	7 039	23,10	162 606
U.4	14 368	2,00	0,7	20 115	23,10	464 661
U.5	4 198	1,60	0,7	4 702	23,10	108 611
U.6	4 401	1,60	0,7	4 929	23,10	113 863
U.7	8 848	2,00	0,7	12 387	23,10	286 144
U.8	5 461	1,60	0,7	6 116	23,10	141 287
U.9	8 734	1,80	0,7	11 005	23,10	254 212
U/MNi.3	4 851	1,00	0,7	1 698	23,10	39 220
			0,7	1 698	0,77	1 307
<b>Razem:</b>	<b>80 980</b>			<b>97 791</b>		<b>2 221 065</b>

**Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od gruntu wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

Podstawa opodatkowania	Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Podatek od gruntu [zł]
Działalność gospodarcza	0,91	80980	73 692

**Tabela 5. Obliczenie wartości aktualnych wpływów z tytułu podatku od gruntu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

Podatek rolny	Stawka [zł/ha]	Powierzchnia [ha]	Należność
Grunty rolne	271,8	8,10	2 201

Prognozuje się, że na skutek uchwalenia planu wysokość dochodów z tytułu podatków od nieruchomości może wzrosnąć o około 2,29 mln zł w ciągu roku. Przyjęta kwota określona została w oparciu o parametry ustalone w planie miejscowym. Mogą one być jednak nieznacznie różne, głównie z uwagi na różnice w zakresie wielkości powierzchni użytkowych jak również powstałych funkcji. Oszacowana kwota wzrostu podatku może zostać osiągnięta dopiero po wypełnieniu zainwestowaniem analizowanego obszaru w sposób określony w projekcie planu.

### **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 Gmina Kraków może uzyskać ok. 6,1 mln zł.

**Tabela 6. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

Przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.2	1550	550	852517
U.4	4000	550	2199752
U.5	1073	550	590150
U.6	3869	550	2127712
U.7	328	550	180400
UC/U.1	246	550	135109
U/MNi.3	6	550	3251
<b>Razem:</b>	<b>11 071</b>		<b>6 088 890</b>

## ***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 „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” mogą być :

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

### III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. 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 oraz innych jednostek samorządowych, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu, na realizację celów publicznych.

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

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 5,5 ha pod drogi publiczne oraz 0,25 ha pod zieleni. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 26 mln zł.

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDGPT.1</b>	41363	450	18 613 310
<b>KDL.1</b>	3674	450	1 653 523
<b>KDL.1 - budynek</b>	1	350000	350 000
<b>KDL.2</b>	8307	450	3 738 193
<b>KDD.1</b>	111	450	49 937
<b>KDD.2</b>	955	450	429 534
<b>KDX.1</b>	1064	450	478 661
<b>Razem:</b>	<b>55 475</b>		<b>25 313 158</b>

**Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>ZP.3</b>	1041	350	364 515
<b>ZP.4</b>	1434	350	501 761
<b>Razem:</b>	<b>2 475</b>		<b>866 276</b>

<b>Suma:</b>	<b>26 179 434</b>
--------------	-------------------

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

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

**Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDGPT.1	5228	2000	540	<b>526 000</b>
2	KDL.1	5321	1880	299	<b>562 120</b>
3	KDL.2	5321	1420	299	<b>424 580</b>
4	KDD.1	5331	1030	263	<b>270 890</b>
5	KDD.2	5331	800	263	<b>210 400</b>
					<b>1 467 990</b>

Linia tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	torowisko	5170	1230	5 820	<b>7 158 600</b>
2	przejazdy	5175	70	10 829	<b>758 030</b>
3	trakcja	7421	1230	925	<b>1 137 750</b>
4	linia kabowa SN	7211	500	436	<b>218 000</b>
5	linia kablowa nn	7223	1800	127	<b>228 600</b>
					<b>9 500 980</b>

Linia tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	perony	5172	880	218	<b>191 840</b>
2	przejścia	5176	340	150	<b>51 000</b>
					<b>242 840</b>

Ciągi pieszo - rowerowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KGPT.1	5335	6270	185	<b>1 159 950</b>
2	KDL.1		1370		<b>253 450</b>
3	KDL.2		1660		<b>307 100</b>
4	KDD.1		20		<b>3 700</b>
5	KDD.2		690		<b>127 650</b>
6	KDX.1		1200		<b>222 000</b>
					<b>2 073 850</b>

Sygnalizacja świetlna

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	maszty sygnalizacji	5846	18	18 963	341 334
					341 334

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KGPT.1	7127	630	182	114 660
2	KDL.1		205		37 310
3	KDL.2		405		73 710
					225 680

Przejazdy kolejowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KK.1/KDD.2	5175	15	10829	162 435
					162 435

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5578	377	1188	447 876
2	KDL.2		707		839 916
					1 287 792

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KGPT.1	5440	55	40528	2 229 040
					2 229 040

<b>Suma</b>	<b>17 531 941</b>
-------------	-------------------



## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

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

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

**Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Nowohucka – Rejon Koncentracji Usług”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	4 363 239					-4 363 239
2	4 363 239					-4 363 239
3	4 363 239	3 506 388	0			-7 869 627
4	4 363 239	3 506 388	0			-7 869 627
5	4 363 239	3 506 388	0	458 511		-7 411 116
6	4 363 239	3 506 388		687 767		-7 181 860
7		3 506 388		1 146 278		-2 360 110
8				2 292 556		2 292 556
9				2 292 556		2 292 556
10				2 292 556	7 540 082	9 832 638
	<b>26 179 434</b>	<b>17 531 941</b>	<b>0</b>	<b>9 170 224</b>	<b>7 540 082</b>	<b>-27 001 069</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 27 mln zł (Tabela 10). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i zieleń oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze. Nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od firm prowadzących działalność gospodarczą.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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