

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

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
dla obszaru „CENTRUM NOWEJ HUTY II – CZĘŚCI A, B, C”

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**



KRAKÓW, sierpień 2020 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

**Wydział Planowania Przestrzennego**  
**Dyrektor Biura**

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak  
Magdalena Ślęczka

# 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 ..	9
7. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego .....	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	13
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	14
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	14
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	15
4. Podatek od nieruchomości.....	15
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	16
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .....</b>	<b>17</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	17
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>18</b>
1. Konkluzje .....	18

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” .....	9

# I. WSTĘP

## 1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” 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 zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”**  
UCHWAŁA NR XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "CENTRUM NOWEJ HUTY" w Krakowie.
- 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 – 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 [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**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest we wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta. Obszar obejmuje 3 nie graniczące bezpośrednio ze sobą części, obejmujące tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, zlokalizowane w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego Nowej Huty:

- część „A” o powierzchni 3,33 ha, obejmująca teren XII Liceum Ogólnokształcącego im. C. K. Norwida, Gimnazjum nr 48 im. K. I. Gałczyńskiego, w którym działa również Niepubliczna Szkoła Podstawowa Edukacji Matematycznej "Edu&MATH", Międzyszkolny Basen Pływacki Kraków – Nowa Huta oraz Samorządowe Przedszkole

nr 110 im. Marii Kownackiej. Wszystkie obiekty mieszczą się na os. Kolorowym (działki nr 36, 37, 38, 40 obr. 51 Nowa Huta),

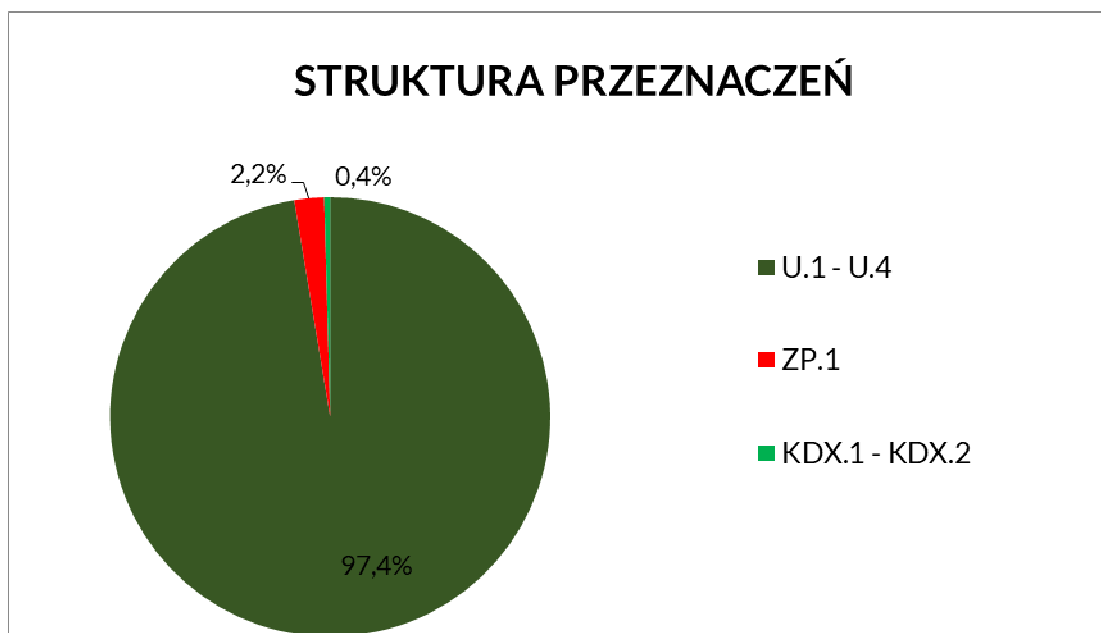
- część „B” o powierzchni 1,08 ha, obejmująca teren Szkoły Podstawowej nr 88 im. S. Żeromskiego na os. Szklane Domy (działka nr 142 obr. 45 Nowa Huta),
- część „C” o powierzchni 2,47 ha, obejmująca teren Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych I i II stopnia im. M. Karłowicza znajdujący się na os. Centrum E (działki nr 15, 20/21 obr. 15 Nowa Huta).

Łączna powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi ok. 6,9 ha.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.4	6,71	97,4
Teren zieleni urządzonej	ZP.1	0,15	2,2
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.2	0,03	0,4
		<b>6,89</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”**





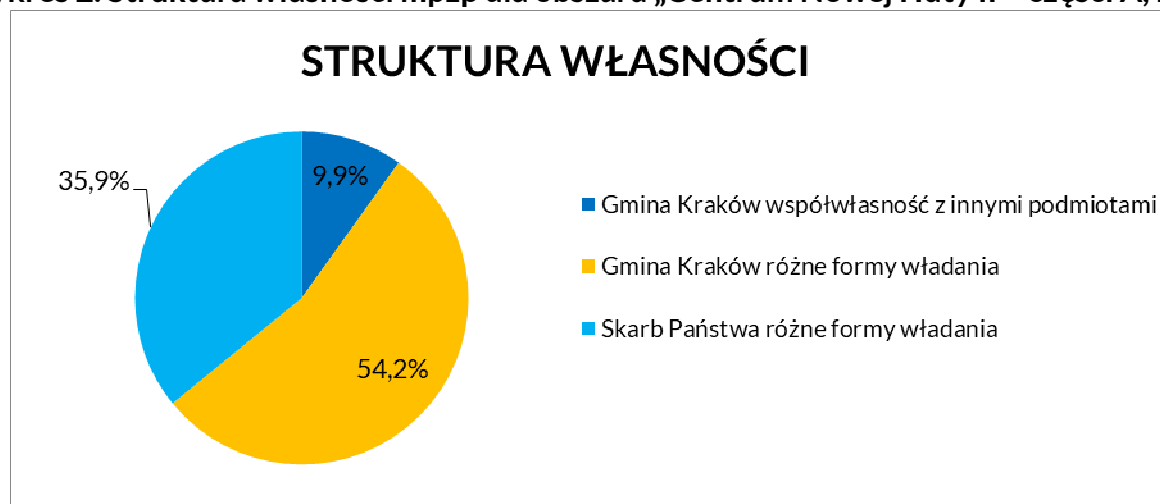
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”<sup>1</sup>

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	0,68	9,9
Gmina Kraków różne formy władania	3,73	54,2
Skarb Państwa różne formy władania	2,47	35,9
<b>Suma</b>	<b>6,88</b>	<b>100,0</b>

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”



Strukturę własności obszaru opracowania tworzą działki będące własnością Gminy Kraków oddane w różne formy władania oraz stanowiące współwłasność z innymi podmiotami oraz Skarbu Państwa oddane w różne formy własności.

Zdecydowana większość działek stanowi własność gminy Kraków oddane w różne formy władania, oraz stanowiące współwłasność z innymi podmiotami.

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

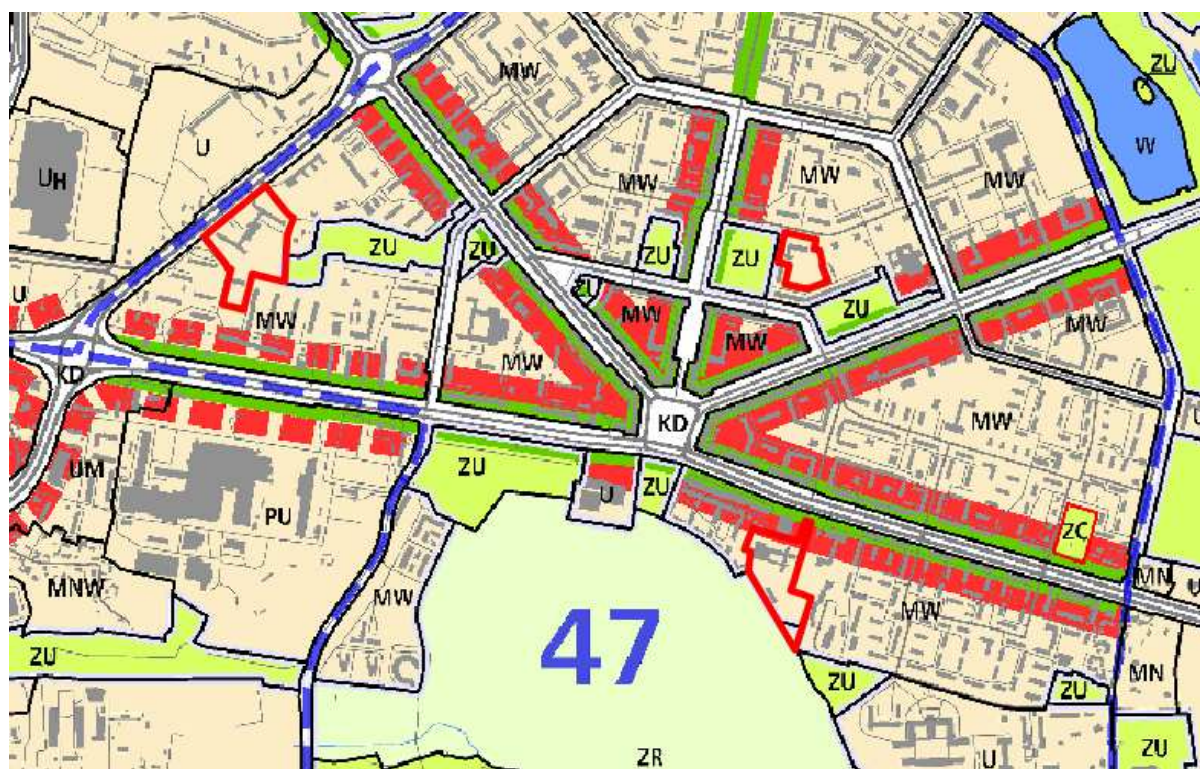
Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia

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

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 „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 47 jednostki strukturalnej „Stara Nowa Huta”.

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

- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona układu urbanistycznego osiedli Steraj Nowej Huty;
- Tworzenie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych w oparciu o główne ciągi komunikacyjne, place i skwery układu urbanistycznego starej Nowej Huty;
- Ciągi komunikacyjne: al. Jana Pawła II, al. Przyjaźni, ul. Bieńczycka kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z al. Jana Pawła II.



Rys.1. K1- Struktura przestrzenna

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

**MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice

w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

**Funkcja dopuszczalna** – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana, zespołu zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

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

W północnej części jednostki układ urbanistyczny dawnego miasta Nowa Huta (najważniejsze założenie urbanistyczno-architektoniczne po II wojnie światowej – wpisane do rejestru zabytków). Założenie planistyczne opisane jest na zachowanych odcinkach historycznych traktów drożnych, w tym dróg twierdzy Kraków (do zachowania). Wypełniające ten układ budynki, w przeważającej mierze reprezentują socrealistyczną estetykę, ujęte są w ewidencji zabytków. Wartościowy i silnie skontrastowany charakter krajobrazu jednostki: w północnej części jest to wybitny krajobraz miejski, w południowej krajobraz naturalny pradoliny Wisły wraz ze stanowiącymi użytek ekologiczny łąkami Nowohuckimi.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - obejmuje całość założenia miejskiego Starej Nowej Huty, obiekty ujęte w rejestrze zabytków i ich sąsiedztwo (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje całość jednostki;
  - występują ważne punkty i ciągi widokowe (w szczególności rejon Placu Centralnego oraz skarpy nowohuckiej) widoki w kierunku doliny Wisły i dalej, na panoramy Krakowa;
  - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Większość powierzchni jednostki rekomendowana do objęcia formą ochrony obszarowej w postaci Parku Kulturowego „Stara Nowa Huta”;

- Zachowania i ochrona, wzorowanego na renesansowych wzorach urbanistycznych, układem dawnego miasta Nowa Huta;
- Ochrona przed tzw. dogęszczeniami wewnątrz tradycyjnych kwartałów zabudowy, zachowanie ich charakteru jak społecznych przestrzeni sąsiedzkich, wyposażonych w skwery i zieleńce, z placami zabaw oraz placami gospodarczymi;
- Zachowanie zróżnicowanego krajobrazu jednostki;
- Zachowanie możliwości obserwacji panoram Krakowa i doliny Wisły z punktów i ciągów widokowych;
- Zachowanie wewnętrznych powiązań widokowych układu urbanistycznego dawnego miasta Nowa Huta.

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

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Użytek ekologiczny – Łąki Nowohuckie;
- Obszar Natura 2000 – Łąki Nowohuckie;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowania ruchów masowych;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Fragmentaryczne występowanie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Mistrzejowice”;
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

## **7. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego**

Analizowany obszar objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” przyjętego uchwałą nr **XCII/1362/13** Rady Miasta Krakowa z dnia **4 grudnia 2013 r.**

Obowiązujący plan miejscowy dla wszystkich trzech części wyznacza przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej (Uo) o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty. Szczegółowe zapisy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w planie miejscowym wskazują następujące wytyczne dla poniższych części objętych analizą:

- **Część A – Uo. 1.1:**
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **45%**;
  - maksymalną wysokość zabudowy – **16 m**;
  - maksymalna wysokość słupów oświetleniowych boiska sportowego – **12m**.
- **Część B – Uo. 8.1:**
  - maksymalną wysokość schodów terenowych i trybun – **1,6 m**;
  - maksymalna wysokość oświetlenia boiska – **13 m**;
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **45%**,

- maksymalną wysokość zabudowy – **20 m**;
- **Część C – Uo. 11.1:**
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **30%**;
  - wskaźnik intensywności zabudowy – **0,4-0,6**;
  - maksymalną wysokość zabudowy – **14 m**.

Ponadto na wszystkich analizowanych częściach, plan nakazuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 tego planu, a także w zakresie sposobu zagospodarowania dopuszcza lokalizację elementów niezbędnych dla urządzenia i funkcjonowania terenu, takich jak: urządzenia budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, dojazdy i dojścia piesze niewyznaczone na Rysunku Planu, zieleni, obiekty małej architektury.

### ***8. Informacje z analizy rynku nieruchomości***

Mając na względzie specyfikę obszarów opracowania nie wykonywano analizy rynku nieruchomości.

## 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;

**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.

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

### **4. Podatek od nieruchomości**

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

Uchwała Nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 – 0,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), 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 – 3,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- g) *pozostałych – 0,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,81 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 – 23,90 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.) – 11,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 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 – 1,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 409 i 730) - 1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,05 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,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**Dla przedmiotowego obszaru, z uwagi na fakt iż w zdecydowanej większości terenami zarządzają podmioty samorządowe, nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu opodatkowania.**

## **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.

**Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się wpływów finansowych z tytułu obrotu nieruchomości Gminy Kraków.**



### 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**

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nakładów na wykonanie inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

## IV. PODSUMOWANIE

### **1. Konkluzje**

Ze względu na specyfikę obszaru, ustaleń planu miejscowego już obowiązującego, strukturę własności i zagospodarowania, określenie następstw finansowych zostało zniwelowane jedynie do przedstawienia uwarunkowań i wpływających z tego konkluzji. Brak jest natomiast wymiernych danych, ponieważ ten projekt planu nie generuje następstw finansowych wynikających wprost z jego ustaleń. Dzięki zmianom wprowadzanym przez tenże plan będzie możliwość realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie oświaty.