

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 – część D**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 2021 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego
Dyrektor Wydziału

Zastępca Dyrektora Wydziału

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Elżbieta Szczepińska

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Paweł Mleczko

Paweł Mleczko
Anna Leśniak

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	9
7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	10
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	11
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	12
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	12
2. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	13
3. Podatek od nieruchomości	13
4. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	13
5. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	13
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .	14
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY.....	15
1. Konkluzje	15
2. Zalecenia wynikające z prognozy	15

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Centrum Nowej Huty II – część D”	8
Tabela 2. Wartość odszkodowań w objętym mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D”	12

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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1672)
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 2021 r. poz. 555)
10. **Uchwała nr XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 5950)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D” 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 – obiekty inżynieryjne”**, III kwartał 2020 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.
7. **UCHWAŁA NR XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Centrum Nowej Huty"

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.

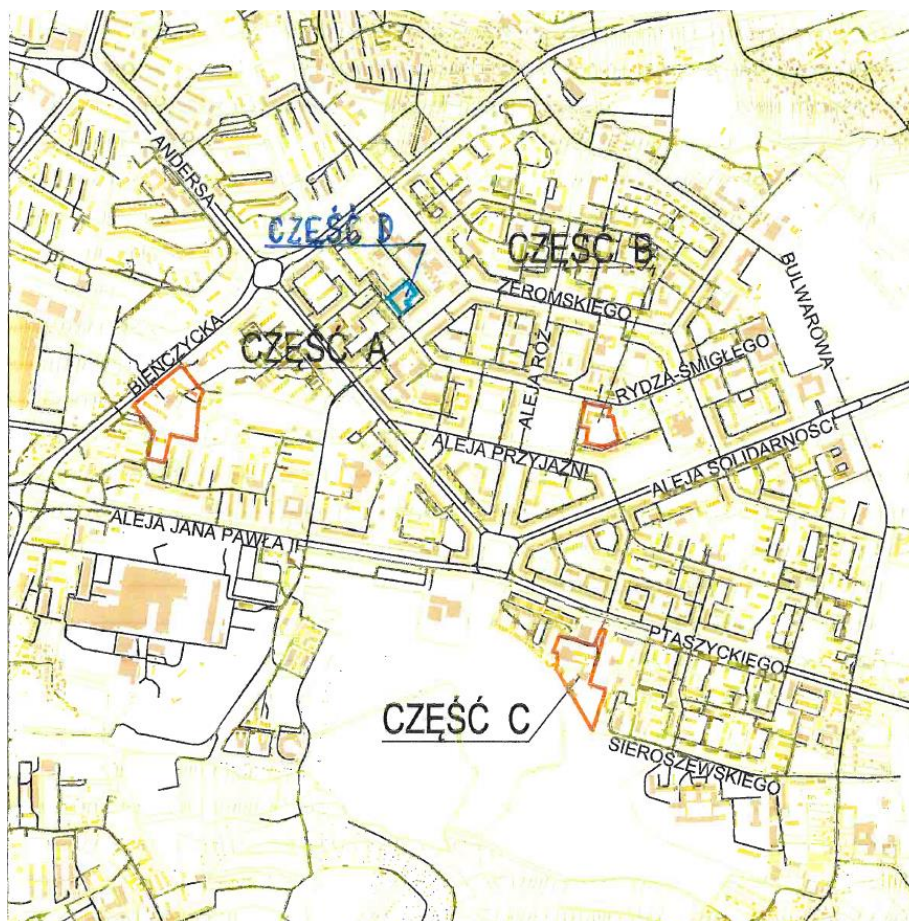
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- 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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest we wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta i obejmuje dwie graniczące bezpośrednio ze sobą działki o numerach 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta na których zlokalizowany jest nieużytkowany do dłuższego czasu zespół dwóch trzykondygnacyjnych budynków dawnych Zakładów Przemysłu Dzierwiarskiego „DOMINO” z początku lat 50-tych XX wieku, połączonych w latach 70 – tych przewiązką. Budynki te pełniły do niedawna funkcję handlową, produkcyjną i biurową. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,4 ha.



Granice opracowania

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Centrum Nowej Huty II – część D”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1	0,40	100,00
		0,40	100,00

5. Struktura własności

Działki nr 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta (nr księgi wieczystej KR1P/00199901/2) stanowią własność Skarbu Państwa i pozostają w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej.

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 „Centrum Nowej Huty II – część D” znajduje się na obszarze 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:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedli starej Nowej Huty do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Ochrona układu urbanistycznego osiedli starej Nowej Huty;
- Ochrona, kształtowanie i tworzenie zieleni urządzonej we wnętrzach zabudowy blokowej;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzonej;
- Tworzenie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych w oparciu o główne ciągi komunikacyjne, place i skwery układu urbanistycznego starej Nowej Huty;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich.

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 urządzonej i nieurządzonej).

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 urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50% (...);
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana, zespoły zabudowy.

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):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:

Obszar urbanistyczny objęty wpisem do rejestru zabytków

Obszar objęty projektem parku kulturowego „Stara Nowa Huta”

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 wewnętrznych powiązań widokowych układu urbanistycznego dawnego miasta Nowa Huta.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3)

- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Nowej Huty II – część D” objęty jest ustaleniami 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 objętych granicami sporządzanego planu nieruchomości wyznacza przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej (MWn/U.4.3) o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami. Szczegółowe zapisy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w planie miejscowym wskazują następujące wytyczne:

§42. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolami MWn/U.4.1, MWn/U.4.2 i MWn/U.4.3, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania ustala się:

1) dopuszczenie:

a) lokalizacji 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, zieleń, obiekty małej architektury,

b) utrzymania istniejących obiektów o funkcji usługowej i garaży,

c) (...);

2) (...)

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad określonych w § 7;

2) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, od strony dróg publicznych;

3) możliwość lokalizacji usług jedynie w parterach budynków mieszkalnych;

4) możliwość prowadzenia przebudowy i remontu w obiektach, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b;

5) (...)

6) (...)

7) dla terenu oznaczonego symbolem MWN/U.4.3 :

a) możliwość lokalizacji nowej zabudowy poprzez wymianę substancji budynku w niezbędnym zakresie, z nakazem pozostawienia muru zewnętrznego (oryginalnych ścian dawnego zakładu przemysłowego) w kształcie litery C,

b) zakaz lokalizacji budynku wykraczającej poza obrys istniejącego budynku usługowego,

c) geometria dachu – dach płaski,

d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – 16,0 m,

e) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 20%,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

g) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 - 1,5.

4. W zakresie ochrony zabytków, ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na Rysunku Planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 3, w których zakres ochrony obejmuje:

1) - 10) (...)

11) os. Teatralne 17-19 – dawny budynek gospodarczy (techniczny), obecnie obiekt usługowy, w odniesieniu do którego dopuszcza się wykonanie robót budowlanych określonych w ust. 3 pkt. 7.

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, zieleń, obiekty małej architektury.

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 7, 8, 9, 44, 45, 47, 48, 50, 51 jednostka Nowa Huta. Przedział czasowy analizy obejmował lata 2015 - 2021. Dokonano analizy rejestru cen wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

- 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:
 - odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - wykupienia nieruchomości lub jej części.
- 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 potrzeby niniejszego opracowania dokonano prognozy wysokości potencjalnego odszkodowania w oparciu o zmianę wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Tabela 2. Wartość odszkodowań w objętym mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D”

Symbol przeznacz.	Powierzchnia [m ²]	Maks. wskaźnik intensywn. zabudowy	Symbol przeznacz. w planie obowiąz.	Powierzchnia	Maks. wskaźnik intensywn. zabudowy	Prognozowane obniżenie wartości [zł/m ²]	Wartość odszkodowania [zł]
U.1	3 980	0,80	MWn/U.4.3	3980	1,5	500	1 990 000
Razem:	3 980						1 990 000

2. 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.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej.

3. 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.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się nowego dochodu związanego z naliczeniem podatku od budynków z uwagi na aktualne zagospodarowanie obszaru.

4. 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 dochodu związanego ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny.

5. 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 „Centrum Nowej Huty II – część D” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D” 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.

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

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.

Ze względu na specyfikę obszaru, ustaleń planu miejscowego już obowiązującego, strukturę własności i zagospodarowania, dla przedmiotowego obszaru następstwa finansowe związane są z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Właściciel/użytkowników wieczysty może żądać od Gminy Kraków m.in. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Wysokość tego odszkodowania została zaprognozowana w wysokości ok. 2 mln. zł.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Dla przedmiotowego projektu planu miejscowego wykazano potencjalną stratę finansową dla Gminy w wysokości ok. 2 mln. zł. Należy zastrzec, iż wielkość ta jest wartością prognozowaną. Aby tego uniknąć należałoby rozważyć nie podejmowanie działań w zakresie modyfikacji obowiązującego planu miejscowego, dla którego przeprowadzono pełną procedurę planistyczną w tym związaną z udziałem społeczeństwa.