

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Kombinat**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2022 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo
Anna Leśniak
Agnieszka Barnaś

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek-
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	11
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	14
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	16
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	17
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	18
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	19
4. Podatek od nieruchomości	19
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	21
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	21
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	22
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	22
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	24
IV. PODSUMOWANIE.....	27
1. Konkluzje	27
2. Zalecenia wynikające z prognozy	27

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kombinat”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kombinat”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kombinat”	10
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kombinat”	10
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 „Kombinat”	20
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”	21
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”	23
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”	23
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu przeznaczonych pod gospodarkę odpadami – inwestycje celu publicznego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”	24
Tabela 8. Zestawienie garaży przeznaczonych do wykupu pod tereny komunikacji w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”	24
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”	24
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kombinat”	27

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 2022 r., poz. 503 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 2022 r. poz. 559z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 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 2022 r. poz. 1452 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 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 2021 r. poz. 555)
10. **Uchwała nr LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 5768)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kombinat” 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. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Kombinat” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A – obszary 188, 191, 195**
Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
7. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Branice”**
Uchwała Nr CXVII/1235/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 września 2006 r.
8. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Północ”**
Uchwała NR LXXXVIII/2146/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2017 r.
9. **„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.
10. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 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 [9] 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 [9]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

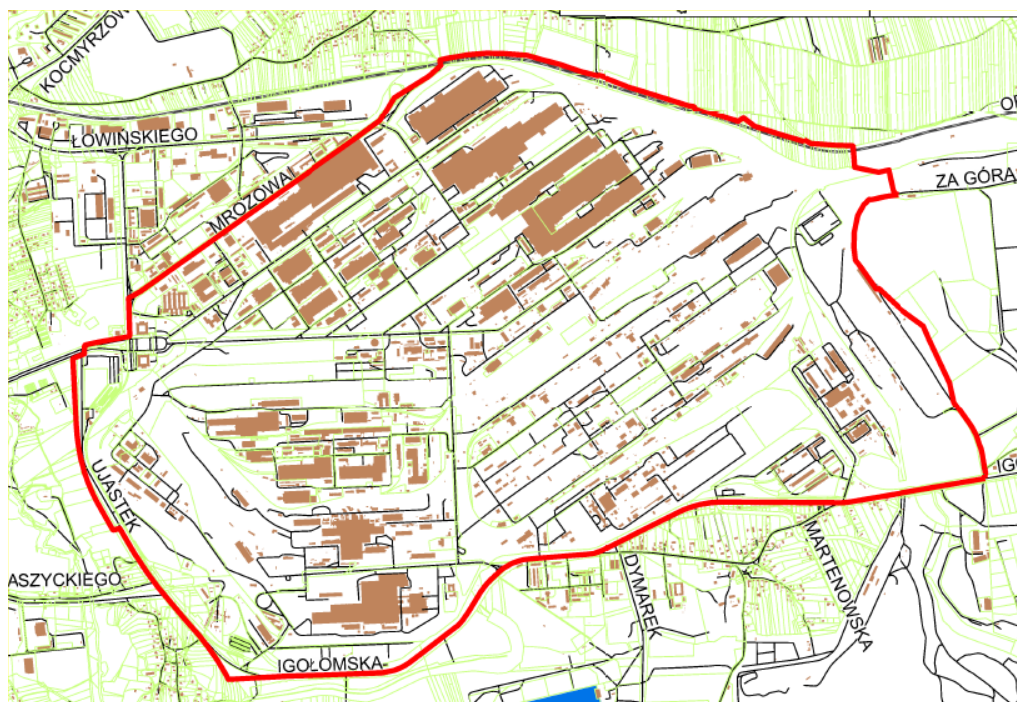
Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- 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 „Kombinat” położony jest we wschodniej części miasta, w jednostce ewidencyjnej Nowa Huta. Obszar położony jest w Dzielnicy XVIII Nowa Huta, obejmuje teren o powierzchni 911 ha. Granice obszaru obejmują w większości historyczny obszar Huty im. T.Sendzimira, obecnie Arcelor Mittal Poland.



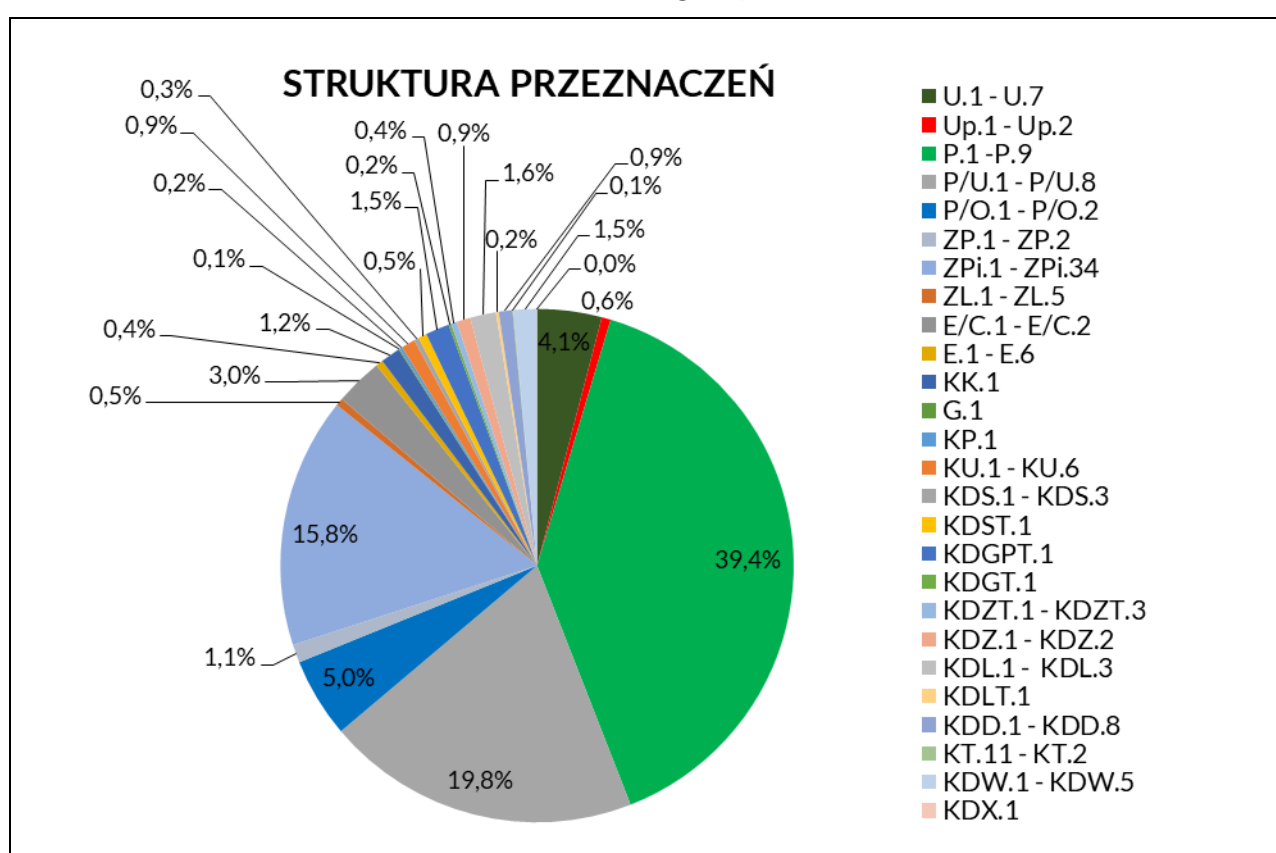
Granica i położenie mpzp Kombinat

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kombinat”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.7	37,08	4,07
Teren zabudowy usługowej - pod zabudowę budynkami usługowymi	Up.1 - Up.2	5,13	0,56
Tereny zabudowy przemysłowej - pod obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe	P.1 - P.9	359,19	39,43
Tereny zabudowy przemysłowo - usługowej	P/U.1 - P/U.8	180,21	19,78
Tereny zabudowy przemysłowej - pod obiekty produkcyjne, przetwórstwa, składowe lub urządzenia służące do odzysku i unieszkodliwiania odpadów	P/O.1 - P/O.2	45,69	5,02
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.2	10,46	1,15
Tereny zieleni urządzonej - pod zielenią izolacyjną	ZPi.1 - ZPi.34	143,51	15,75
Tereny lasów	ZL.1 - ZL.5	4,42	0,49
Tereny infrastruktury technicznej - energia elektryczna i ciepła	E/C.1 - E/C.2	27,35	3,00
Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E.1 - E.6	4,05	0,44
Teren kolei	KK.1	11,36	1,25
Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	G.1	0,66	0,07
Teren placu	KP.1	1,65	0,18
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.6	7,93	0,87
Teren drogi publicznej - klasy ekspresowej	KDS.1 - KDS.3	2,78	0,31
Teren drogi publicznej - klasy ekspresowej z torowiskiem tramwajowym	KDST.1	4,88	0,54
Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym	KDGPT.1	13,63	1,50

Teren drogi publicznej - kasy głównej z torowiskiem tramwajowym	KDGT.1	1,50	0,16
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.3	3,44	0,38
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	7,90	0,87
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	14,86	1,63
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym	KDLT.1	1,54	0,17
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.8	7,89	0,87
Tereny transportu szynowego	KT.11 - KT.2	0,53	0,06
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.5	13,30	1,46
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,08	0,01
		911,02	100,00

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kombinat”



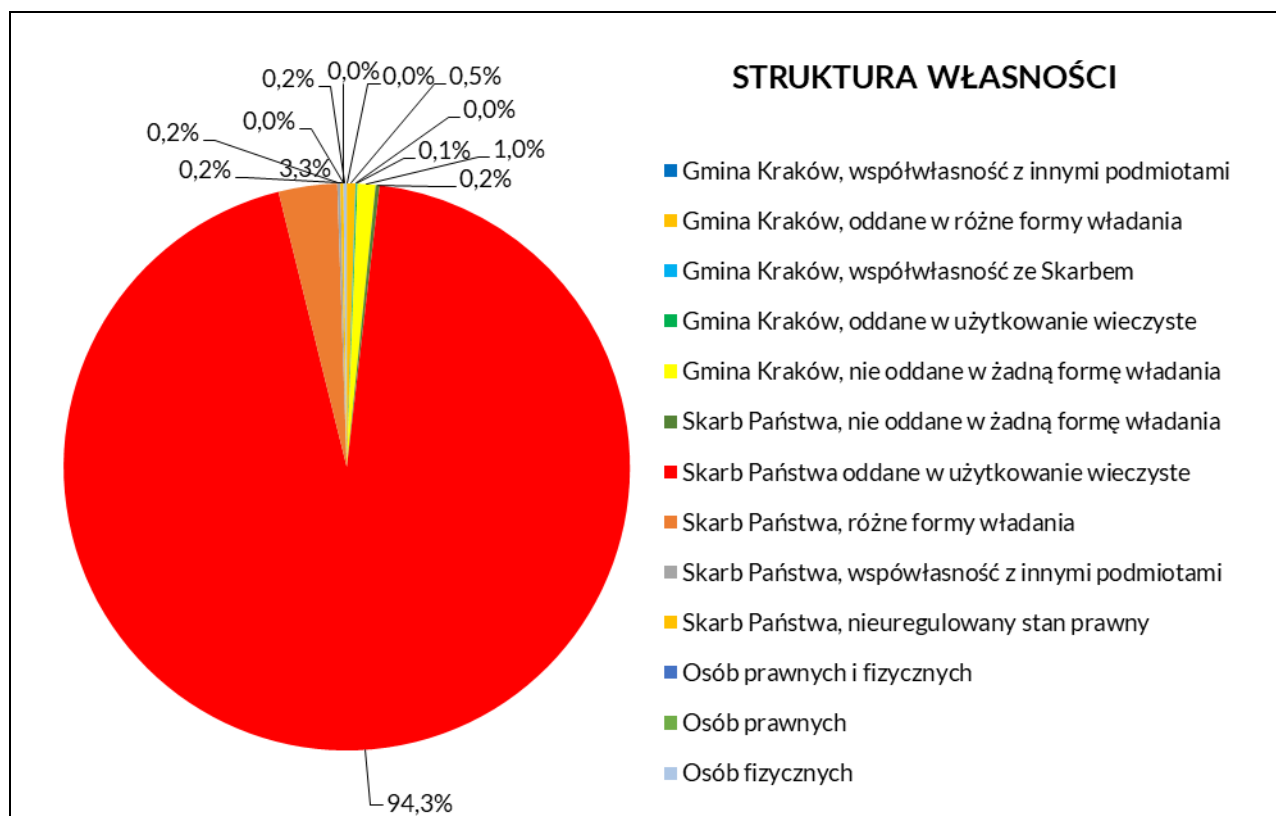
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kombinat” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kombinat”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami		0,00
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	4,52	0,50
Gmina Kraków, współwłasność ze Skarbem	0,34	0,04
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,66	0,07
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	9,32	1,02
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	2,07	0,23
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	858,72	94,26
Skarb Państwa, różne formy władania	30,50	3,35
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	1,63	0,18
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	1,50	0,16
Osób prawnych i fizycznych	0,01	0,00
Osób prawnych	0,02	0,00
Osób fizycznych	1,72	0,19
Suma	911,01	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kombinat”

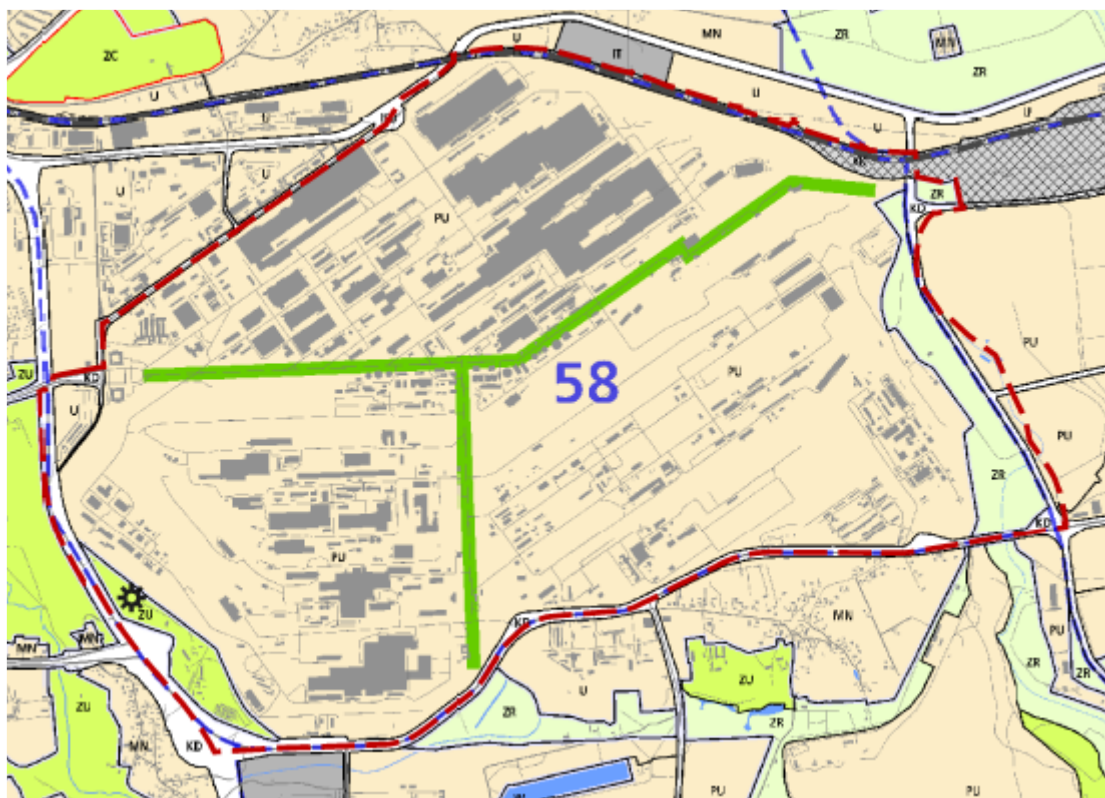


W obszarze „Kombinat” ok. 97% terenu należy do Skarbu Państwa i jest oddane w różne formy władania. Jest to spowodowane tym, że znaczna część działek znajdujących się w granicach podobszaru oddana jest w użytkowanie wieczyste firmom prowadzącym działalność na terenie kombinatu, w tym **Arcelor Mittal Poland S.A.**

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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 „Kombinat” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznych Nr 58 – **Kombinat Metalurgiczny**.



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa – Planszy K1 – Przeznaczenia terenów (czerwoną linią zaznaczono granice sporządzanego MPZP obszaru „Kombinat”)

Mpzp obszaru „Kombinat” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

PU – Tereny przemysłu i usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa przemysłowo-usługowa realizowana jako obiekty budowlane przeznaczone pod następujące funkcje: produkcja, przetwórstwo, składowanie i magazynowanie, rzemiosło, usługi wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi), z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zielenców, 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, leczenia 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.

Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 58 Kombinat Metalurgiczny

W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:

- Większość obszaru jednostki urbanistycznej stanowi teren kombinatu metalurgicznego, w ramach którego prowadzone będą działania restrukturyzacyjne, modernizacyjne;
- Przekształcenia terenów przemysłowych realizowane będą w oparciu o istniejącą strukturę komunikacyjną i bogatą infrastrukturę techniczną m.in. w kierunku funkcji usługowych (w tym obsługujących kombinat metalurgiczny), przemysłu wysokich technologii, rzemiosła i usług niematerialnych;
- Wprowadzenie nowych funkcji będzie zgodne z zasadami ekonomiki wykorzystania terenu przy jednoczesnym „otwarciu” obszaru na tereny sąsiednie;
- Zielone tereny otwarte stanowiące przedpole kombinatu metalurgicznego od strony miasta z kopcem Wandy do utrzymania i ochrony;
- Istniejąca zieleń na terenie kombinatu metalurgicznego do utrzymania i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa przemysłowo – usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min.20%, a terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.40%;
- Powierzchni biologicznie czynna dla zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min.20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min.40%.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min.90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min.90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, a w przypadku wymogów technologicznych nie określa się (...);
- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w ramach terenów przemysłu i usług (PU) do 25m, a w przypadku wymogów technologicznych nie określa się.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Obszar przemysłowy obejmujący obiekty przemysłowe oraz relikty obiektów postindustrialnych dawnego kombinatu metalurgicznego; w jednostce występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków: obiekty Centrum Administracyjnego (tzw. „Pałac Dożów”), kopiec Wandy oraz fort „Mogiła”.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje kopiec Wandy oraz fort „Mogiła” i ich otoczenie, proponowane objęcie fragmentów dawnego kombinatu metalurgicznego;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje kopiec Wandy z otoczeniem;
 - kopiec stanowi punkt widokowy – dalekie fragmentaryczne widoki Starego Miasta i Zrębu Sowińca w tle, występują powiązania widokowe z pozostałymi trzema kopcami krakowskimi;

Wskazania dla wybranych elementów:

- w jednostce niewielki fragment Parku Kulturowego „Stara Nowa Huta” obejmujący obiekty Centrum Administracyjnego;
- dawne obiekty przemysłowe oraz relikty obiektów poprzemysłowych kombinatu metalurgicznego:
 - konieczna jest inwentaryzacja - obiektów i wyposażenia – jako wyjątkowego w skali kraju dziedzictwa techniki;
 - w przypadku prowadzenia robót budowlanych, rozważenie możliwości zachowania (wkomponowania) najwartościowszych historycznie obiektów (lub ich części);
 - wskazana ochrona i rewitalizacja historycznych obiektów poprzemysłowych, m.in. w oparciu o działania o charakterze muzealnym oraz kulturalnym (np. koncerty, widowiska);
 - należy rozważyć możliwość objęcia Parkiem Kulturowym „Stara Nowa Huta” fragmentów kombinatu metalurgicznego;
- Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3)

- Występowanie terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Na części proponowana strefa ochronna ujęć wód podziemnych – Pas A;
- Na części obszaru orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 450;
- Fragmentarycznie Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Okolice kopca Wandy – tereny o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej)

W zakresie elementów komunikacyjnych (plansza K4)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - droga ekspresowa S7 (odcinek planowany), z dostępem przez węzły: Igołomska i Kocmyrzowska;
 - ul. Igołomska - w klasie GP;
 - planowane przedłużenie ul. Karola Łowińskiego od węzła S7 w kierunku wschodnim – w klasie G;
 - ul. Mrozowa, ul. Blokowa - w klasie Z;
 - planowana trasa od przedłużenia ul. Karola Łowińskiego do ul. Igołomskiej (Branice) – w klasie Z.
- Transport zbiorowy:
 - dostęp do kolei aglomeracyjnej przez przystanki Kocmyrzowska, Lubocza, Nowa Huta;

- planowana linia metra z krańcowym przystankiem Igołomska/S7 (węzeł integrujący) i stację postojową;
- linie tramwajowe w ul. Mrozowej, Ujastek oraz w ul. Igołomskiej, wraz z planowanym przedłużeniem do Branic,
- linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- planowany terminal komunikacji miejskiej w węźle Igołomska / S7;
- Planowany parking przesiadkowy P&R przy węźle Igołomska / S7.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar obejmuje fragmenty obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „Dla wybranych obszarów przyrodniczych – Etap A” – obszary 188, 191, 195
- 2) „Branice”
- 3) „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Północ”

„Dla wybranych obszarów przyrodniczych – Etap A” – obszar 188:

188.ZI.1 – Teren zieleni izolacyjnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią izolacyjną,

- maksymalna wysokość zabudowy: 5m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%,
- zakaz lokalizacji budynków,
- dopuszcza się zalesienia;

188.KK.1 – Teren kolei, o podstawowym przeznaczeniu pod budowle i urządzenia budowlane infrastruktury kolejowej,

- maksymalna wysokość zabudowy: 10m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 – 1,5,
- dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przejazdów drogowych oraz przejść dla pieszych,
 - b) przystanków wraz z wiatami i urządzeniami obsługi pasażerów,
 - c) wiaduktów, kładek dla pieszych i rowerzystów oraz przejść i przejazdów podziemnych,
 - d) budynków służących obsłudze ruchu kolejowego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi i infrastruktury technicznej,
 - e) innych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami szynowymi.

„Dla wybranych obszarów przyrodniczych – Etap A” – obszar 191:

191.ZP.1 – Teren zieleni urządzonej, - o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki,

- dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń sportu i rekreacji w szczególności takich jak: boiska, skateparki;
 - 2) ogródków jordanowskich;
 - 3) placów zabaw;
 - 4) wybiegów dla psów;
 - 5) pomostów;
 - 6) amfiteatrów;

- 7) miejsc parkingowych;
 - 8) urządzeń wodnych – stawów, oczek wodnych wraz z pomostami i mostkami;
 - 9) placów z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi;
 - 10) obiektów budowlanych obsługujących tereny zieleni, takich jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, sanitariaty, przebieralnie, altany, tężnie solankowe.
- wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005 – 0,2;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 5m;
- W wyznaczonym terenie **191.ZP.1** znajduje się Kopiec Wandy z relikdami fortu Wanda z pomnikiem Orła objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków archeologicznych wraz z otoczeniem - nr rej. C-2/M (decyzja z dnia 05.06.2009 r.), oznaczony na rysunku planu, przy ul. Ujastek Mogiłski:
- 1) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **191.ZP.1** ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy ze względu na specyfikę nie określa się,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
 - 2) w terenie **191.ZP.1** dopuszcza się:
 - a) prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich,
 - b) rewaloryzację:
 - zachowanych obwałowań umocnień ziemno-murowanych dawnego fortu ceglanokamiennego, rozebranego w latach 1968 – 1970,
 - form zieleni fortecznej.

191.KDS.1 – Teren drogi publicznej – o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy ekspresowej,
 - droga ekspresowa S7 – 2x3;

Dla wybranych obszarów przyrodniczych – Etap A” – obszar 195:

- 195.ZPf.1 – Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni towarzyszącą obiektom fortecznym:
- w ramach wyznaczonego przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej z zakresu kultury, (w tym na cele muzealnicze i wystawiennicze), administracji, nauki, edukacji, turystyki, handlu, gastronomii.
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 – 0,2;
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
 - maksymalna wysokość zabudowy obiektów fortecznych według stanu istniejącego lub w przypadku odbudowy obiektów fortecznych według stanu pierwotnego,
 - dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.
 - w wyznaczonym terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską wpisany do rejestru zabytków: Fort 49 ½ „Mogiła” na działce nr 41 obr. 20 Nowa Huta – nr rej. A-105/M (decyzja z dnia 03.08.2007 r.): dla którego ustalono:
 - nakaz ochrony bryły i gabarytów, oraz form ziemnych.
 - dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich;
 - realizację robót budowlanych polegających na adaptacji budynków, czyli na remoncie i przebudowie oraz ewentualnej rozbudowie o niezbędne elementy komunikacyjne;
 - rewaloryzację form ziemnych fortu;
 - odtworzenie i kształtowanie zieleni fortecznej, w tym usuwanie drzew i krzewów w obrębie obiektów fortecznych, również w obrębie ziemnych form fortyfikacji, w celu odsłonięcia i uczynienia pierwotnej formy tych obiektów;

„Branice”

KD/G.1 – Teren drogi publicznej klasy głównej

„Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Północ”

P/U.1 – Teren zabudowy przemysłowo – usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę: obiektami budowlanymi na potrzeby produkcji, przetwórstwa, rzemiosła, obiektami usługowymi (w tym centra logistyczne, inkubatory przedsiębiorczości, parki technologiczne, centra technologiczne, usługi wysokich technologii) oraz obiektami magazynowymi i składowymi.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i stacji elektroenergetycznych WN/SN.
- 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-2,5;
- 5) maksymalna wysokość budynków administracyjnych i biurowych oraz wielopoziomowych nadziemnych parkingów - 13 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych do 18 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla urządzeń budowlanych pod warunkiem że względy technologiczne określą konieczność tego przekroczenia

ZI.1, ZI.2 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni o charakterze izolacyjnym

- dopuszcza się możliwość zalesiania gruntów,
- zakaz lokalizacji zabudowy;
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%.

KDZ.1 – Teren drogi publicznej klasy zbiorczej

8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy 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.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

W obszarze obecnie sporządzanego planu wyznaczono następujące obszar A3.31.002.PP oraz strefy nr 24 i 36:

PP	PRZEMYSŁ, BUDOWNICTWO,	1. Urządzenia towarzyszące o zasięgu lokalnym dostosowane wielkością do programu użytkowania podstawowego obejmujące: - usługi handlu, gastronomii i inne,	1. Pojedyncze budynki mieszkalne dla pracowników dozoru technicznego na terenach przemysłu nieuciążliwego lub o małej uciążliwości przy spełnieniu warunków wynikających z prawa	25%
----	---------------------------	---	--	-----

	SKŁADY	<ul style="list-style-type: none"> - szkoty przyzakładowe, - zieleni o charakterze izolacyjnym, - urządzenia komunikacyjne, - urządzenia infrastruktury technicznej. <ol style="list-style-type: none"> 2. Rzemiosło o charakterze produkcyjnym. 3. Ośrodki doskonalenia zawodowego. 4. Inne rodzaje użytkowania z grupy przemysł, budownictwo, składy /PB, PS, PZ/. 	<p>budowlanego oraz ustawy o ochronie środowiska.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Istniejące budynki mieszkalne z możliwością poprawy standardu wyposażenia i użytkowania przy dopuszczeniu jednorazowego zwiększenia pow. użytkowej nie więcej niż 10% w stosunku do stanu istniejącego. 3. Stacja paliw i inne usługi motoryzacyjne. 4. Parkingi ogólnomiejskie wielopoziomowe. 	
--	--------	---	--	--

Strefy sanitarne i ochronne	24.	Strefy uciążliwości zakładów przemysłowych	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biotechniczna zieleni strefowa, zaplecza dla tworzenia tej zieleni /szkółki/ oraz inne formy zieleni /ZL, ZC/ z wyjątkiem ogrodów działkowych /ZD/ i zieleni rekreacyjnej /ZP/. 2. Dopuszczalne formy użytkowania: <ul style="list-style-type: none"> - obiekty przemysłowo-składowe i tereny związane z przemysłem i budownictwa, - urządzenia i obiekty komunalne, - obiekty transportu energetycznego i gospodarki wodnej, - selektywne uprawy rolnicze. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zakaz zamieszkania w obszarze strefy ludności /dotyczy kombinatu HiL/. Usunięcie zabudowy mieszkaniowej najbardziej narażonej na skutki uciążliwości /dotyczy EG Łęg/. 3. Zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych. 4. Zakaz organizacji w strefach urządzeń rekreacyjno-sportowych. 	<ul style="list-style-type: none"> - Strefa HiL decyzją nr 29/8 Nacz. Dz. N. Nowa Huta z dnia 14.07.1980 r. - Elektrociepło wnia Łęg – decyzja o utworzeniu strefy spodziewana w roku 1988 po zakończeniu pomiarów. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nadzór budowlany. 2. Nadzór sanitarny. 3. Instrumenty ekonomiczne /kary za emisje zanieczyszczeń/.
-----------------------------	-----	--	--	---	---	---

Strefa obsługi komunikacyjnej	36.	Strefa pośrednia o częściowej dominacji komunikacji zbiorowej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Koncentracja nowych zespołów handlowo-usługowych oraz nowych miejsc pracy w rejonach istniejących i przewidywanych ciągów komunikacyjnych i węzłów przesiadkowych oraz przyszłych stacji metra. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przebudowa istniejących oraz budowa nowych odcinków i elementów systemu drogowego przy zapewnieniu 70% udziału przewozów pasażerskich w sumarycznych przewozach przy gęstości tras umożliwiających osiągalność przystanków w promieniu do 600 m. 2. Zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych dla mieszkańców oraz 100% zabezpieczenie potrzeb dla użytkowników strefy. 		<ol style="list-style-type: none"> 1. Nadzór budowlany.
-------------------------------	-----	---	--	--	--	--

9. 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 12, 17, 19, 37, 38 oraz 41-47 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 2022. 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 rozszczenia 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 naliczenia 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 LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 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 – 1,03 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,17zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,38 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), 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 – 3,40 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,54 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,74 zł od 1 m² powierzchni

użytkowej,

- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 12,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,72 zł od 1 m² 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 2021 r. poz. 75 i 952) – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- 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.

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 „Kombinat”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.5	76 698	3,0	0,7	161 066	25,74	4 145 834
P/U.2	109 298	3,0	0,7	229 526	25,74	5 907 994
P/U.3	137 068	3,0	0,7	287 843	25,74	7 409 074
P/U.5	74 226	3,0	0,7	155 875	25,74	4 012 212
P/U.8	27 906	3,0	0,7	58 603	25,74	1 508 431
P.3	32 299	2,4	0,7	54 262	25,74	1 396 712
Razem	457 495			947 174		24 380 257

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.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.7	212	300	63 600
Razem:	212		63 600

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 „Kombinat” mogą być:

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

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągi Miasta Krakowa 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, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, 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. Niemniej jednak obszar opracowania jest bardzo specyficzny i obejmuje to również kwestię układu drogowego. Część z niego to drogi już istniejące, stanowiące drogi wewnętrzne przedsiębiorstwa. Wprowadzenie ustaleń planistycznych spowoduje określone konsekwencje prawne związane z nieruchomościami przeznaczonymi na cel publiczny.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 54,54 ha pod drogi publiczne oraz 6,39 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 104,6 mln zł. Przyjęte kwoty związane z terenami dróg mają charakter bardzo orientacyjny z uwagi na fakt, iż są to już w znacznym stopniu już funkcjonujące ciągi komunikacyjne w różnym stanie technicznym. Z drugiej jednak strony dotychczasowemu właścicielowi może zależeć na ich przekazaniu Gminie, w przypadku „otwarcia” terenu częściowego lub całościowego. Problemem jednak jest kwestia towarzyszącej tym terenom – infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDGPT.1	10 153	180	1 827 540
KDGT.1	4 792	180	862 560
KDZT.1	2 375	180	427 500
KDZT.3	2 461	180	442 980
KDZ.1	78 374	180	14 107 320
KDZ.2	597	180	107 460
KDLT.1	3 616	180	650 880
KDL.1	35 838	180	6 450 840
KDL.2	68 689	180	12 364 020
KDL.3	40 746	180	7 334 280
KDD.1	944	180	169 920
KDD.2	6 750	180	1 215 000
KDD.3	9 440	180	1 699 200
KDD.4	3 313	180	596 340
KDD.5	2 584	180	465 120
KDD.6	31 315	180	5 636 700
KDD.7	90	180	16 200
KDD.8	13 680	180	2 462 400
KDX.1	129	180	23 220
KT.2	102	180	18 360
KP.1	16 540	180	2 977 200
KU.2	5 952	180	1 071 360
KU.3	9 580	180	1 724 400
KU.4	3 077	180	553 860
KU.5	10 827	180	1 948 860
Razem:	361 964		65 153 520

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	36 053	110	3 965 830
ZP.2	21 446	110	2 359 060
Razem:	57 499		6 324 890

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu przeznaczonych pod gospodarkę odpadami – inwestycje celu publicznego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
P/O.1	129 462	200	25 892 400
P/O.2	259 765	200	51 953 000
Razem	389 227		77 845 400

Tabela 8. Zestawienie garaży przeznaczonych do wykupu pod tereny komunikacji w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”

Przeznaczenie	Ilość [szt]	Wartość jednostkowa [zł]	Wartość całkowita [zł]
KU.2	20	15 000	300 000
KU.3	217	15 000	3 255 000
Razem			3 555 000

Suma:	152 878 810
--------------	--------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kombinat” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – II kwartał 2022 r.

Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kombinat”

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-111	1 820	385	700 700
2	KDZ.1		14 000		5 390 000
3	KDZ.2	2112-311	140	344	48 160
4	KDLT.1		1 890		650 160

5	KDL.2		15 610		5 369 840
6	KDL.3		5 250		1 806 000
7	KDD.1		700		240 800
8	KDD.4		910		313 040
9	KDD.5		675		232 200
10	KDD.6		10 500		3 612 000
11	KDD.7		100		34 400
					14 205 660

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-532	2 600	466	1 211 600
2	KDGT.1		1 560		726 960
3	KDZ.1		20 000		1 211 600
4	KDZ.2		200		9 320 000
5	KDLT.1		3 225		1 502 850
6	KDL.1		8 108		3 778 328
7	KDL.2		16 725		7 793 850
8	KDL.3		12 000		5 592 000
9	KDD.1		100		46 600
10	KDD.3		1 550		722 300
11	KDD.4		650		302 900
12	KDD.5		1 750		815 500
13	KDD.6		7 500		3 495 000
14	KDD.7		200		93 200
15	KDX.1		750		349 500
					36 962 188

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-821	280	201	56 280
2	KDZ.1		2 020		406 020
3	KDZ.2		50		10 050
4	KDLT.1		450		90 450
5	KDL.1		1 100		221 100
6	KDL.2		2 250		452 250
7	KDL.3		1 700		341 700
8	KDD.1		100		20 100
9	KDD.3		330		66 330
10	KDD.4		150		30 150
11	KDD.5		150		30 150
12	KDD.6		1 600		321 600
13	KDD.7		100		20 100
					2 066 280

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-817	280	2187	612 360
2	KDZ.1		2020		4 417 740
3	KDZ.2		50		109 350
4	KDLT.1		450		984 150
5	KDL.1		1100		2 405 700
6	KDL.2		2250		4 920 750
7	KDL.3		1700		3 717 900
8	KDD.1		100		218 700
9	KDD.3		330		721 710
10	KDD.4		150		328 050
11	KDD.5		150		328 050
12	KDD.6		1600		3 499 200
13	KDD.7		100		218 700
					22 482 360

Obiekty inżynierskie - wiadukt kolejowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KK.1	2141-321	1650	15732	25 957 800
2	KK.1	2141-345	5500	7029	38 659 500
3	KDL.3		2100		14 760 900
					79 378 200

Rondo

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDLT.1	2112-711	5030	498	2 504 940
2	KDZ.1		10060		5 009 880
3	KDZ.2		10060		5 009 880
					12 524 700

Parking ogólnodostępny

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KU.5	2112-613	10070	360	3 625 200
					3 625 200

suma	171 244 588
-------------	--------------------

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 „Kombinat”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	25 479 802					-25 479 802
2	25 479 802				31 800	-25 448 002
3	25 479 802	34 248 918			31 800	-59 696 919
4	25 479 802	34 248 918				-59 728 719
5	25 479 802	34 248 918		4 876 051		-54 852 668
6	25 479 802	34 248 918		7 314 077		-52 414 642
7		34 248 918		12 190 128		-22 058 789
8				24 380 257		24 380 257
9				24 380 257		24 380 257
10				24 380 257		24 380 257
	152 878 810	171 244 588		97 521 027	63 600	-226 538 771

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 227 mln zł (Tabela 10). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleń i drogi oraz ich realizacją. Specyfiką obszaru jest wyznaczenie terenu P/O z przeznaczeniem pod gospodarkę odpadami jako cel publiczny i z tego powodu uwzględniono wykup tychże nieruchomości. Ze względu na specyfikę obszaru (zakład przemysłowy) niniejsza Prognoza ma charakter bardzo orientacyjny m.in. w zakresie zmian w opodatkowaniu nieruchomości.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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