

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

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

zmiana MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
obszaru  
**„Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, marzec 2024 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

### **Wydział Planowania Przestrzennego**

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Justyna Poręba  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

## SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>4</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	4
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	5
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy .....	6
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	6
5. Struktura własności .....	7
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu....	8
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	10
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	11
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>12</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	12
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	12
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	13
4. Podatek od nieruchomości.....	13
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	15
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	15
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>	<b>16</b>
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>17</b>
1. Konkluzje .....	17
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	17

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze zmiany mpzp „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” .....	7
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu zmiany mpzp obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” .....	7
Tabela 2. Struktura własności zmiana mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” .....	8
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” .....	8
Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym zmianą mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” .....	13
Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego zmianą mpzp „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” ...	17

# 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z 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 2023 r. poz.537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
9. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**  
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2023 r. poz. 7421)

## **2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy**

1. **Zmiana projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” 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 Łągiwnikach 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. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”**  
UCHWAŁA NR LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r.
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** 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 [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

### **4. *Informacje dotyczące projektu planu***

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 74,7 ha, położony jest we wschodniej części Krakowa, znajduje się w dzielnicy XVIII Nowa Huta.

Granice zmiany planu obejmują pięć niegraniczących bezpośrednio ze sobą obszarów:

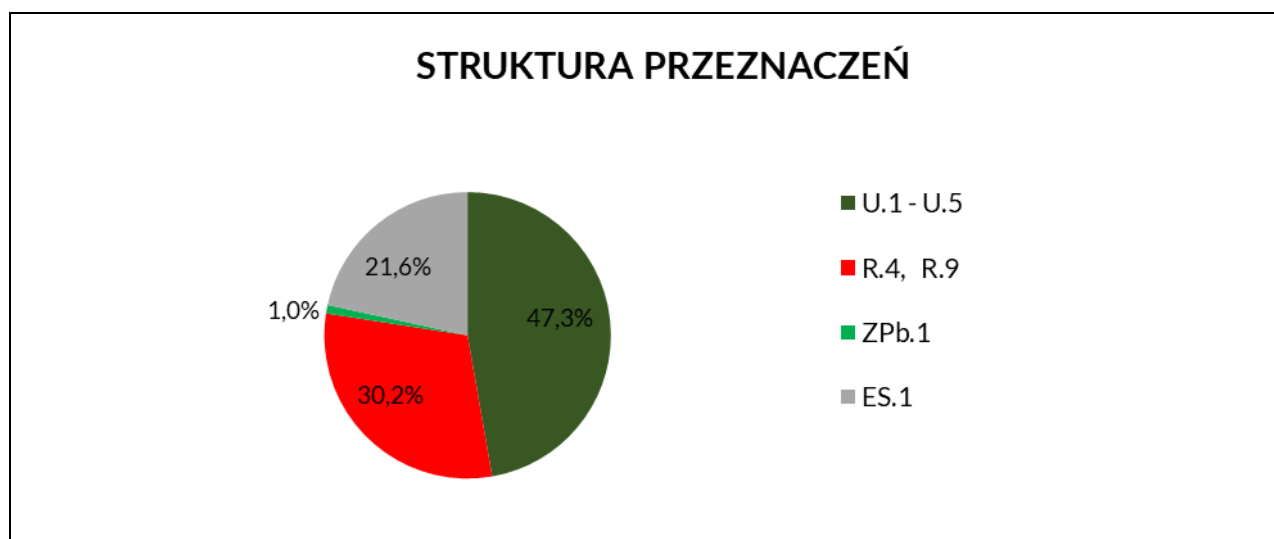
- 1) obszar oznaczony symbolem U.2 w załączniku nr 1 do uchwały Nr LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”;
- 2) obszar oznaczony symbolem U.3 w załączniku nr 1 do uchwały Nr LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”;

- 3) obszar oznaczony symbolem U.4 w załączniku nr 1 do uchwały Nr LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”;
- 4) obszar oznaczony symbolem U.5 w załączniku nr 1 do uchwały Nr LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”;
- 5) obszar oznaczony symbolem R.4 w załączniku nr 1 do uchwały Nr LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze zmiany mpzp „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.5	35,30	47,26
Tereny rolnicze	R.4, R.9	22,55	30,19
Teren zieleni urządzonej	ZPb.1	0,71	0,95
Teren infrastruktury technicznej	ES.1	16,14	21,61
		74,70	100,0

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu zmiany mpzp obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”**



## 5. Struktura własności

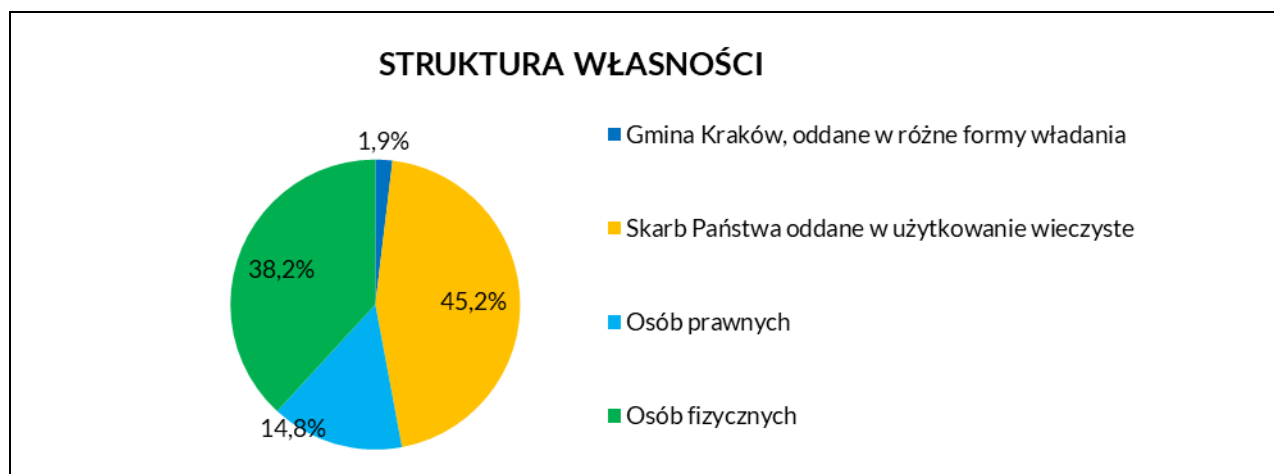
Strukturę własności gruntów w zmianie mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” przedstawia poniższa tabela.

Z przedstawionej analizy wynika, że pod względem własnościowym największy udział procentowy w ogólnej powierzchni objętej inwentaryzacją tworzą grunty będące własnością Skarbu Państwa, które oddane są w użytkowanie wieczyste i stanowią one ok. 45 % oraz działki osób fizycznych (38%). Pozostały udział procentowy stanowią działki Gminy Kraków, oddane w różne formy władania (2%) oraz osób prawnych (15 %).

**Tabela 2. Struktura własności zmiana mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	1,42	1,90
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	33,73	45,15
Osób prawnych	11,05	14,79
Osób fizycznych	28,50	38,15
<b>Suma</b>	<b>74,70</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”**



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

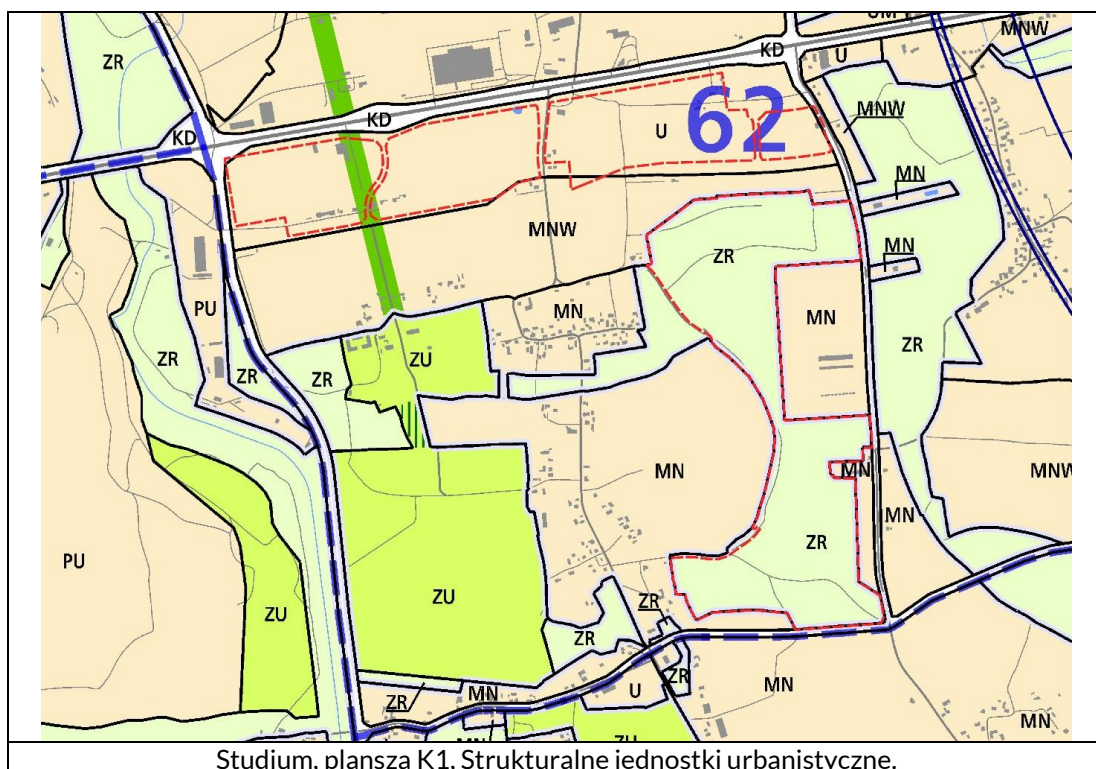
Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej **Nr 62 – Branice – Ruszczka**.

Dla sporządzanych planów miejscowych głównym dokumentem wyznaczającym kierunki zagospodarowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Dla wymienionych powyżej terenów usługowych (U.1–U.5) w Studium został ustalony kierunek pod tereny usług (U), a także (dla niewielkiego fragmentu terenu U.4, o powierzchni 17 arów) pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW), natomiast dla terenu R.4 Studium ustala kierunek pod tereny zieleni nieurządzonej (ZR). Sporządzana zmiana planu musi być zgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium w zakresie funkcji podstawowych i dopuszczalnych, zatem nie ma możliwości

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



wprowadzenia nowych terenów mieszkaniowych poza fragmentem, dla którego Studium dopuszcza wprowadzenie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej.



Zmiana mpzp obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

#### **U – tereny usług**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

#### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

Funkcja podstawowa – różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne;

Funkcja dopuszczalna – zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zielenieć izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### **Strukturalna jednostka urbanistyczna nr 62 Branice - Ruszcza**

##### Kierunki zmian:

- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Igołomskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;

- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania.

W zakresie standardów przestrzennych:

- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 13m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 150m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18m;

### Odnawialne źródła energii:

W podrozdziale II.7.5 (Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej) określono kierunek rozwoju w długoterminowej perspektywie jako wytwarzanie energii elektrycznej w kogeneracyjnych źródłach rozproszonych, w tym wykorzystujących energię odnawialną.

## **7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe (UCHWAŁA NR LIX/1287/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r.). Plan miejscowy „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” w zakresie terenów objętych zmianą ustala przeznaczenie pod tereny usługowe (U.1-U.5) i teren rolniczy (R.4). Sporządzana zmiana planu będzie dotyczyła dopuszczenia możliwości realizacji przedsięwzięć związanych z odnawialnymi źródłami energii w tych terenach, w szczególności paneli fotowoltaicznych na budynkach w terenach usługowych (U1-U.5), a w terenach rolniczych (R.4) jako farmy fotowoltaiczne, a także rozbudowy systemu elektroenergetycznego zgodnie z wytycznymi Studium i zapewnienia warunków dla zrównoważonego rozwoju tej części miasta, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości zaopatrzenia w energię uzyskaną ze źródeł odnawialnych.

**Ustalenia obowiązującego planu miejscowego Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe w obszarze zmiany planu:**

- **U.1-U.5** - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami usługowymi (w tym inkubatory przedsiębiorczości, parki technologiczne, centra technologiczne, usługi wysokich technologii) lub zabudowę obiektami przemysłu wysokich technologii i rzemiosła,
- **R.4** - Teren rolniczy, o podstawowym przeznaczeniu pod tereny upraw rolnych i sady,

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla terenu objętego zmianą planu następujące przeznaczenia:

§ 21. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U.1 – U.5, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami usługowymi (w tym: inkubatory przedsiębiorczości, parki technologiczne, centra technologiczne, usługi wysokich technologii) lub zabudowę obiektami przemysłu wysokich technologii i rzemiosła.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość:
  - 1) lokalizacji obiektów magazynowo - składowych;
  - 2) lokalizacji parkingów wielopoziomowych;
  - 3) realizacji alei, pasaży i skwerów.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nakaz kształtowania przestrzeni publicznych w formie reprezentacyjnych placów pomiędzy zabudową kubaturową;
  - 2) dla terenu U.1 ustala się:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 - 2,0,
    - d) długość elewacji budynków nie dłuższą niż 100 m;
    - e) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, a w pasie terenu ograniczonym na rysunku planu linią regulacyjną wysokości zabudowy - 18 m,
    - f) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 4,5 m;
  - 3) dla terenów U.2 - U.4 ustala się:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 - 3,2,
    - d) długość elewacji budynków nie dłuższą niż 200 m;
    - e) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, a w pasie terenu ograniczonym na rysunku planu linią regulacyjną wysokości zabudowy - 18 m,
    - f) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 4,5 m;
  - 4) dla terenu U.5 ustala się:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 - 1,8,
    - d) długość elewacji budynków nie dłuższą niż 80 m;
    - e) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m,
    - f) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 4,5 m.

§ 23. 1. Wyznacza się Tereny rolnicze, oznaczone symbolem R.1 - R.8, o podstawowym przeznaczeniu pod tereny upraw rolnych, sady.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) możliwość wprowadzenia zalesień poza obszarami zaznaczonych na rysunku planu najcenniejszych zbiorowisk roślinnych łąk wilgotnych;
  - 2) zieleń urządzoną oraz izolacyjną.
3. W terenie R.7 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zieleń urządzoną z możliwością lokalizacji terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w tym do rekreacji dzieci (huśtawki, piaskownice, karuzele, zjeżdźalnie itp.).
4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
  - 2) zakaz budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7 pkt 1 lit. d;
  - 3) nakaz ochrony istniejących drzew i grup zieleni wysokiej.

## **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 20 - 22, 33 - 35, 37, 38 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

**Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym zmianą mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m <sup>2</sup> ] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
ES.1	161 425	30	80 713	30	726 413
<b>Razem:</b>	<b>161 425</b>		<b>80 713</b>		<b>726 413</b>

### 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 CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 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 - 1,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,20 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,66 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,42 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 2021 r. poz. 485, z 2023 r. poz. 28, 1688) 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 - 4,39 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,

- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,40 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- h) pozostałych - 0,71 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych - 1,15 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 - 33,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 14,16 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 15,50 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 - 2,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 4,96 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 9,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych - 11,17 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 - 0,01 % 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,
- d) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**W obszarze objętym zmianą obowiązuje plan miejscowy, dla którego prognozowano wpływy podatkowe na etapie jego procedowania. Zasadniczo zmiana planu nie powoduje w tym zakresie nowych prognozowanych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Zmiana wynikać będzie ze zmian stawek podatkowych, które są niezależne od ustaleń planistycznych.**

**W przypadku realizacji infrastruktury fotowoltaicznej nastąpi zmiana w zakresie wpływów podatku od nieruchomości gruntowych, niemniej z uwagi, iż jest to alternatywne użytkowanie oraz są to zmiany w zakresie podatku wyłącznie od gruntu, odstąpiono od prognozowania wpływów w tym zakresie.**

## **5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy**

Ze względu na nie występowanie gruntów gminnych, które potencjalnie mogłyby być zbyte, nie prognozuje się wpływów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny.

## **6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu**

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe” 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 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 Wodociągów 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.

**Ze względu na specyfikę projektu planu nie prognozuje się wydatków związanych z wykupem terenów pod zieleń i inwestycje drogowe (brak dróg) oraz kosztów związanych z wykonaniem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.**



## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi.

W związku ze zmianą planu miejscowego identyfikuje się zasadniczo jeden skutek finansowy – dochód z naliczenia opłaty planistycznej.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat.

**Tabela 4. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego zmianą mpzp „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Południe”**

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						0
2						0
3			242 138			242 138
4			242 138			242 138
5			242 138			242 138
6						0
7						0
8						0
9						0
10						0
	0	0	726 413	0	0	726 413

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 726 tys. zł (Tabela 4). Spowodowane jest to wpływami z opłaty planistycznej naliczonej dla terenu przeznaczonego pod obiekty i urządzenia budowlane z zakresu infrastruktury elektroenergetyki (fotowoltaika).

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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