

Załącznik nr III do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, listopad 2016 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

Autorzy opracowania

Paweł Mleczek

Anna Leśniak
Łukasz Kusak
Tomasz Ziółkowski

Opracowanie kartograficzne

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	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	15
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	22
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	23
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	23
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	23
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	24
4. Podatek od nieruchomości	24
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	27
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	27
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	29
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	29
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	31
IV. PODSUMOWANIE	35
1. Konkluzje	35
2. Zalecenia wynikające z prognozy	36

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe” ..	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	24
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania.....	26
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	27
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	30
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	30
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	31
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”	35

Ilustrację graficzną do przedmiotowej prognozy stanowią dwa rysunki. Pierwszy z nich przedstawia elementy prognozy (związane z dochodami i kosztami) wynikające z niniejszego opracowania. Na drugim, z uwagi na specyfikę przedmiotowego planu, powstającego w obszarze obowiązywania innych, wciąż obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zilustrowano proponowany nowy przebieg granic przeznaczeń terenów, w kontekście granic obszarów planów obowiązujących.

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 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774; z późn. zm).
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 198)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
10. **Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r.**
(M. P. z 2015 r. poz. 735)
11. **Uchwała nr XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz.U. Woj.Małopolskiego z 2015 r. poz. 6952)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”**, – IV kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [5] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 279 ha położony jest na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta, we wschodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Nowa Huta.

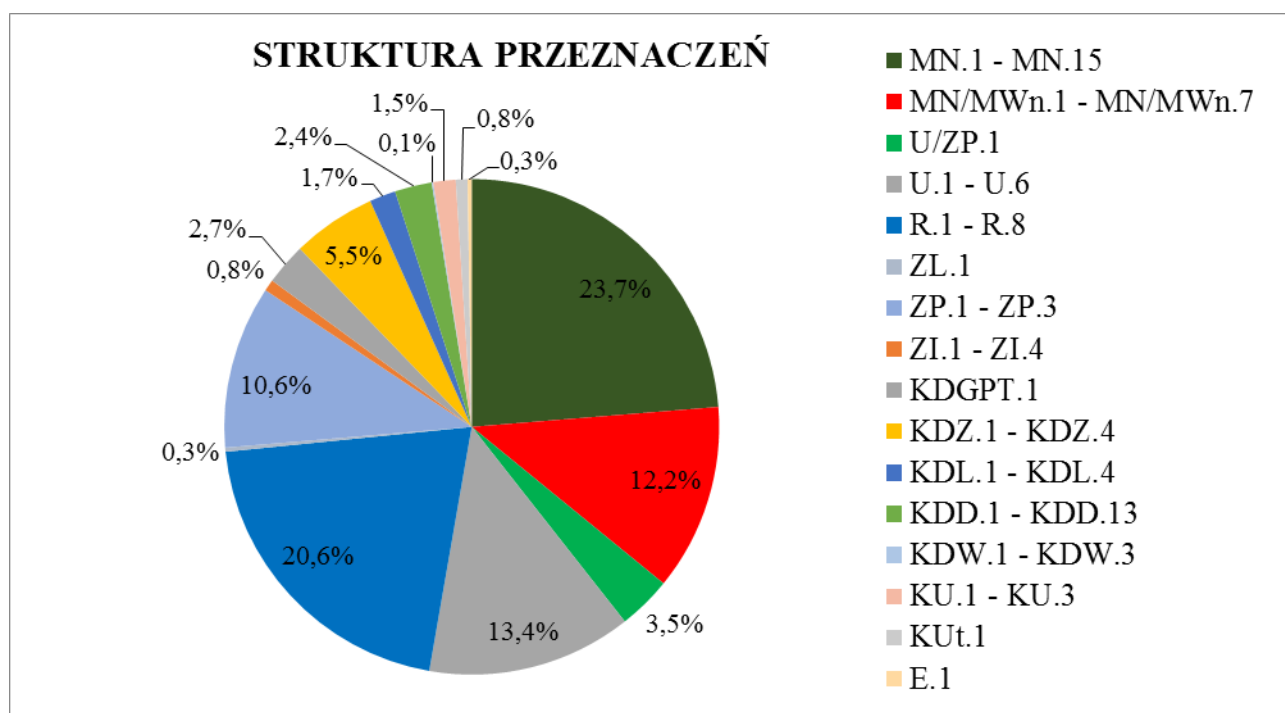
Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy – ul. Igołomska,
- od wschodu – ul. Rzepakową,
- od południa – ul. Branicką,
- od zachodu – planowaną drogą zbiorczą (od ul. Igołomskiej do Wieliczki i Niepołomic).

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.15	66,16	23,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1 - MN/MWn.7	33,95	12,2
Teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej	U/ZP.1	9,75	3,5
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.6	37,29	13,4
Tereny rolnicze	R.1 - R.8	57,60	20,6
Teren lasu	ZL.1	0,75	0,3
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.3	29,68	10,6
Tereny zieleni urządzonej - zieleń izolacyjna	ZI.1 - ZI.4	2,12	0,8
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDGPT.1	7,58	2,7
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.4	15,31	5,5
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.4	4,79	1,7
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.13	6,75	2,4
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.3	0,29	0,1
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.3	4,07	1,5
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych - pętla tramwajowo - autobusowa	KUt.1	2,13	0,8
Teren infrastruktury technicznej	E.1	0,75	0,3
		278,97	100,0

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



Plan miejscowy da możliwość realizacji założeń strategicznego projektu miejskiego "Kraków - Nowa Huta Przyszłości" poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Zapisy przyszłego planu umożliwią wykorzystanie otwartych terenów zielonych do celów rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych.

5. Struktura własności

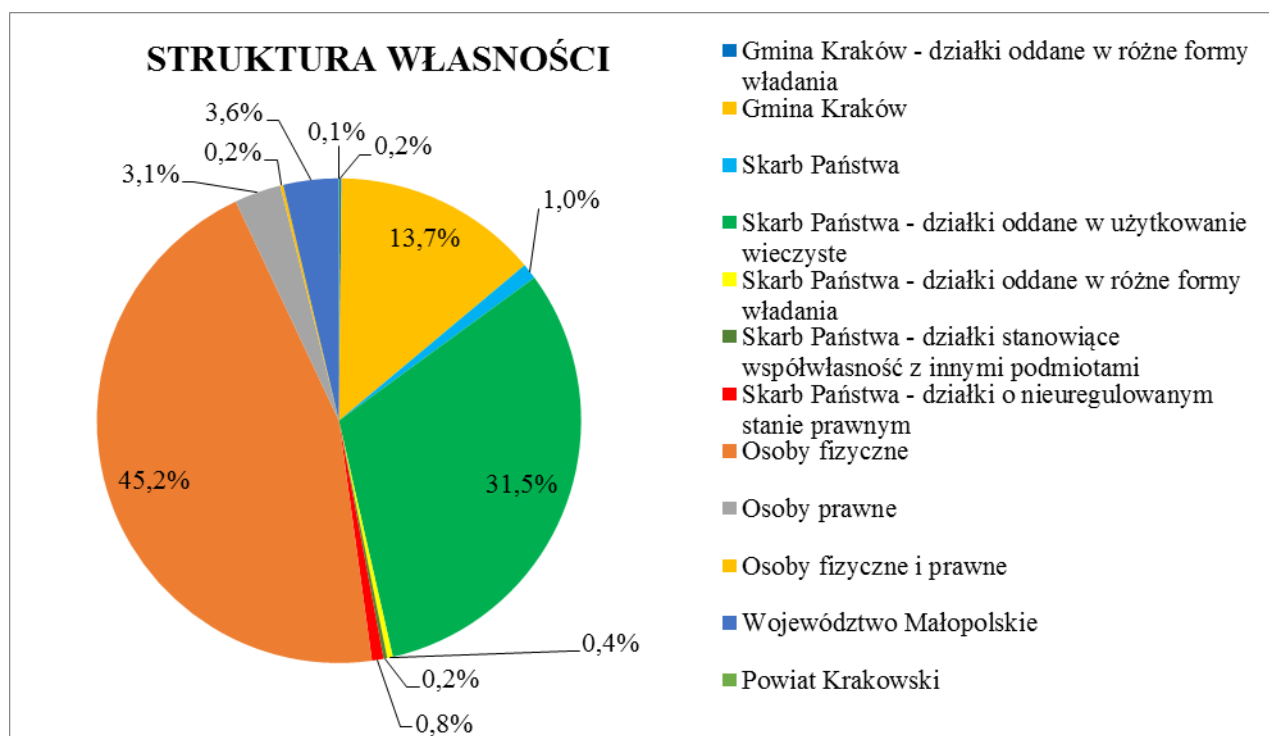
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - działki oddane w różne formy władania	0,47	0,2
Gmina Kraków	38,35	13,7
Skarb Państwa	2,88	1,0
Skarb Państwa - działki oddane w użytkowanie wieczyste	87,8	31,5
Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania	1,06	0,4
Skarb Państwa - działki stanowiące współwłasność z innymi podmiotami	0,67	0,2
Skarb Państwa - działki o nieuregulowanym stanie prawnym	2,17	0,8
Osoby fizyczne	125,99	45,2
Osoby prawne	8,69	3,1
Osoby fizyczne i prawne	0,56	0,2
Województwo Małopolskie	10,18	3,6
Powiat Krakowski	0,14	0,1
Suma	278,96	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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



Z przedstawionej analizy własności wynika, że większość terenu stanowią własność osób fizycznych lub prawnych (48,5 %). Skarb Państwa jest właścicielem 33,9 % terenu, z czego w przeważającej większości są to działki oddane w użytkowanie wieczyste (31,5 %). Udział Gminy Kraków w strukturze własności wynosi 13,9 %. Prawie w całości są to działki nie oddane w żadną formę władania. Niewielki jest udział działek pozostających we władaniu przez Województwo Małopolskie i Powiat Krakowski (3,7 %).

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

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

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

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna os. Branice, os. Wyciąże do utrzymania i przekształceń w ramach istniejących struktur osiedleńczych;

- Tereny (...) na północ od ul. Sasanek (...) do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;
- 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 urządzona założeń dworskich do utrzymania;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Igołomskiej, (...) i ul. Rzepakowej oraz linii kolejowej PKP.

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

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

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

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca w układzie ulicowym, a także zabudowa tworząca osiedla podmiejskie;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%;
- 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 urządzonej (ZU) min. 80%.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- 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;
- Wysokość zabudowy w terenach zieleni urządzonej ZU realizowanej w ramach projektu Błonia 2.0 do 8m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

W jednostce znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków: m.in. zespół dworski w Branicach. Występują obiekty postindustrialne (młyn do łamania żużla wielkopiecowego) oraz odcinki historycznych traktów drożnych – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych - obejmuje zespół dworski;
- Nadzoru archeologicznego - obejmuje północną część obszaru.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:

- Tereny o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego
- Siedliska chronione;

- Lasy;
- Położenie w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ - środkowa i południowa część obszaru;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Na części obszaru orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

- Drogi układu podstawowego:
 - ul. Igołomska – w klasie głównej ruchu przyspieszonego - GP (przeznaczona do rozbudowy),
 - ul. Rzepakowa – w klasie Z,
 - planowana trasa N-S po zachodniej granicy obszaru od ul. Igołomskiej (Branice) z przedłużeniem poza zakresem analizowanego obszaru do gmin Wieliczka i Niepołomic, z nową przeprawą przez Wisłę - w klasie Z,
 - ul. Branicka i jej przedłużenie na wschód do ul. Drożyska znajdującej się poza zakresem analizy – w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - planowane przedłużenie linii tramwajowej w ul. Igołomskiej do Branice (z możliwością kontynuacji po południowej stronie ul. Igołomskiej, w terenach Nowej Huty Przyszłości),
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas,
 - planowany terminal komunikacji miejskiej Branice.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną, w tym w części związaną z kombinatem metalurgicznym. Obszar poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- Planowana rozbudowa systemu wodociągowego, kanalizacyjnego, ciepłowniczego oraz gazowniczego.

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
- Lokalizacji istniejącej elektroenergetycznej stacji transformatorowej 110kV/15KV oraz studni ujęcia wód podziemnych.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar objęty jest strategicznym projektem miejskim – „Kraków - Nowa Huta Przyszłości” – wskazanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (północna część obszaru, wzdłuż ul. Igołomskiej).

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Analizowany obszar objęty jest ustaleniami czterech obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Przylasek Rusiecki” uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/227/03 RMK z dnia 24 września 2003 r. – tereny na północ od ul. Branickiej.

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego - 1M4, 3M4, 5MR – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:

- 1/ zabudowy zagrodowej;
- 2/ obiektów i urządzeń usług komercyjnych, zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3/ obiektów i urządzeń usług publicznych, zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 4/ urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5/ dojazdów i zatok postojowych, oraz wydzielonych małych parkingów;
- 6/ zieleńców;
- 7/ urządzeń sportu i rekreacji.

- Tereny usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym – 5UC – usługi komercyjne.

Istniejące obiekty znajdujące się w terenach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami rozgraniczającymi terenów usług komercyjnych UC, pozostawia się do adaptacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu.

Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1/ obiektów i urządzeń usług publicznych z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, kultury, sportu i rekreacji;
- 2/ urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3/ dojazdów i zatok postojowych;
- 4/ pojedynczych obiektów mieszkalnych dla nadzoru lub opieki nad obiektami lub urządzeniami usługowymi;
- 5/ zieleni urządzonej.

- Tereny zieleni parkowej –24-26ZP – zieleń urządzona o charakterze parkowym i leśnym bez zabudowy (zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych).

Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość:

- 1/ zalesiania gruntów porolnych i nieużytków;
- 2/ realizacji ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji;
- 3/ realizacji elementów małej architektury;
- 4/ prowadzenia upraw polowych;
- 5/ realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6/ realizacji dojazdów pieszych i ścieżek rowerowych.

- Tereny upraw polowych – RP – uprawy polowe (zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych).

Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość:

- 1/ zalesiania;
- 2/ realizacji ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji;
- 3/ realizacji elementów małej architektury;
- 4/ realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5/ realizacji dojazdów pieszych i ścieżek rowerowych.

- Tereny urządzeń obsługi komunikacji – 2KP – wydzielone parkingi.

Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość realizacji:

- 1/ zieleni towarzyszącej, izolacyjnej, urządzonej;
- 2/ urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3/ drobnych usług handlu i gastronomii związanych z obsługą użytkowników dróg i ruchu turystycznego;
- 4/ obiektów posterunków policji dla możliwości zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców i osób okresowo korzystających z urządzeń i usług sportu i turystyki.

- Tereny tras komunikacji – KG, KZ, KL, KD, KDX, KX – ulice.

W obręb terenów tras komunikacyjnych wchodzi następujące elementy układu drogowego:

- 1/ ulica główna (KG);
- 2/ ulica zbiorcza (KZ);
- 3/ ulice lokalne (KL) i dojazdowe (KD);
- 4/ ciągi pieszo-jezdne (KDX);
- 5/ wydzielone ciągi piesze i pieszo-rowerowe (KX);

Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających są:

- 1/ ciągi rowerowe;
- 2/ ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (stacje trafo itp.);
- 3/ przyjezdniowe pasy postojowe (dla dróg klas L i D);
- 4/ zatoki i wiaty przystankowe (dla dróg klas G i Z);
- 5/ zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym;
- 6/ obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 7/ schody, pochylnie oraz inne elementy tzw. małej architektury.

2. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Wyciąże**” uchwalonym Uchwałą Nr LXXXII/1075/09 RMK z dnia 7 października 2009 r. - wschodni fragment obszaru.

Plan ustala na analizowanym obszarze:

- Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej – U/MN

1/ przeznaczenie podstawowe:

- usługi komercyjne z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, hotelarstwa, obsługi komunikacji,
- usługi publiczne,
- obiekty rzemiosła usługowego i wytwórczości,

- obiekty i urządzenia usług turystyki,
 - mieszkania wbudowane w obiekty usługowe,
 - powierzchnie parkingowe,
 - 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
 - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - obiekty gospodarcze,
 - obiekty małej architektury,
 - ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - zieleń urządzona.
 - Tereny usług i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - U/P
 - 1/ przeznaczenie podstawowe:
 - a/ obiekty związane z produkcją, wytwórczością i przetwórstwem,
 - b/ obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,
 - c/ budynki administracyjne,
 - d/ obiekty usług z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła,
 - 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
 - a/ zaplecze socjalne,
 - b/ obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c/ drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place parkingowe,
 - d/ zieleń urządzona.
 - Tereny rolne - R:
 - 1/ przeznaczenie podstawowe:
 - a/ grunty orne,
 - b/ trwałe użytki zielone,
 - c/ sady, ogrody,
 - 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
 - a/ drogi dojazdowe do pól, ścieżki piesze i rowerowe oraz szlaki turystyczne po istniejących drogach polnych,
 - b/ sieci infrastruktury technicznej.
 - Tereny dróg publicznych - KD
 - 1/ przeznaczenie podstawowe:
 - a/ jezdnie ulic,
 - b/ chodniki,
 - c/ zieleń,
 - d/ urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
 - e/ ścieżki rowerowe,
 - 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
 - a/ sieci i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b/ obiekty małej architektury,
 - c/ zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym,
 - d/ obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych.
3. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Branice Dwór**” – przyjętym Uchwałą Nr LXXX/1049/09 RMK z dnia 9 września 2009 r. – centralna część obszaru.

Plan ustala na analizowanym obszarze:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN-4MN - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
W wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojazdów i dojść pieszych oraz zieleni urządzonej takiej jak, ogrody oraz zielen towarzysząca obiektom budowlanym,
 - 2) lokalizację komunikacji związanej z obsługą wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza:
 - a) lokalizację niewydzielonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo - jezdnych, zapewniających dostępność komunikacyjną do działek nie przylegających bezpośrednio do terenów wyznaczonego na rysunku planu układu dróg publicznych,
 - b) lokalizację parkingów zgodnie z przepisami § 22,
 - 3) lokalizację na działkach zabudowy jednorodzinnej budynków garażowych wolnostojących i wbudowanych z zachowaniem przepisów określonych w § 5 do § 10, z wykluczeniem garaży „blaszaków”,
 - 4) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej służących obsłudze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 5MN-13MN - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową.
W wyznaczonych terenach w zakresie ich przeznaczenia dopuszcza się:
 - 1) na działkach zabudowy mieszkaniowej lokalizację funkcji usługowej lub produkcyjnej, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenu w formie wydzielonego obiektu usługowego lub lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny, o powierzchni użytkowej tego lokalu lub obiektu usługowego, nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej (liczonej wraz z lokalem użytkowym) budynku mieszkalnego,
 - 2) lokalizację dojazdów i dojść pieszych oraz zieleni urządzonej takiej jak: ogrody, zielen towarzysząca obiektom budowlanym,
 - 3) lokalizację komunikacji związanej z obsługą wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwłaszcza:
 - a) lokalizację niewydzielonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo – jezdnych zapewniających dostępność komunikacyjną działek nie przylegających bezpośrednio do terenu wyznaczonego na rysunku planu układu dróg publicznych,
 - b) dojazdów nie wydzielonych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek nie przylegających bezpośrednio do terenów wyznaczonego na rysunku planu układu dróg publicznych,
 - c) parkingów, zgodnie z przepisami § 22,
 - d) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.
 - 4) lokalizację na działkach zabudowy jednorodzinnej budynków garażowych wolnostojących i wbudowanych z zachowaniem przepisów określonych w § 5- § 10 z wykluczeniem garaży – „blaszaków”.
 - 5) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lokalizację budynków mieszkaniowych i garaży w granicy działki prostopadłej do elewacji frontowej oraz na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działki prostopadłej do elewacji frontowej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - 6) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej służących obsłudze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
 - Teren usług komercyjnych - 1U – usługi komercyjne
W wyznaczonym terenie dopuszcza się przeznaczenie gruntów pod:
 - 1) lokalizację parkingów i dojazdów,
 - 2) ciągi piesze,

3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej służących obsłudze terenu usług komercyjnych.

- Teren usług publicznych (kultury) i zieleni urządzonej - 1UP/ZP - usługi publiczne oraz zieleni urządzonej.
- Tereny publicznej zieleni urządzonej - 1ZP, 2ZP - na publiczną zieleni urządzonej wraz z ciekami wodnymi i ich obudową biologiczną.

Na wyznaczonych terenach dopuszcza się przeznaczenie gruntów pod:

- 1) urządzenia i powierzchnie sportu pod warunkiem zajęcia nie więcej niż 15% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 1) ciągi piesze, trasy rowerowe,
- 2) lokalizację małej architektury (rzeźby, fontanny, ławki itp.),
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej.

- Teren lasu - 1ZL – teren lasu.
- Tereny rolnicze - 1R-4R – tereny rolnicze
- Teren drogi publicznej – droga lokalna - 1KD(L) - teren trasy drogi publicznej – drogi lokalnej.
- Tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe - 1KD(D) – 3KD(D) - tereny tras dróg publicznych – dróg dojazdowych.
- Tereny wydzielonych publicznych ciągów pieszo – jezdnych - 1KDX-3KDX - tereny wydzielonych publicznych ciągów pieszo – jezdnych.
- Teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego - 1KX - teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego.

W wyznaczonym terenie dopuszcza się przeznaczenie gruntu pod:

- a) zieleni urządzonej,
- b) lokalizację małej architektury (rzeźby, ławki itp.),
- c) urządzenia infrastruktury technicznej.

4. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Branice**” – przyjętym Uchwałą Nr CXVII/1235/06 RMK z dnia 27 września 2006 r. – tereny na południe od ul. Igołomskiej.

Plan ustala na analizowanym obszarze:

- Tereny Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej – MN
 1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym;
 - 2) zabudowę zagrodową.
 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym;
 - 2) usługi – handel detaliczny, gastronomia, ochrona zdrowia;
 - 3) rzemiosło w zakresie nie wymagającym sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w formie lokalu użytkowego;
 - 4) zieleni ogródków przydomowych;
 - 5) obiektów małej architektury,
 - 6) nie wyznaczone na Rysunku Planu ciągi piesze, dojścia i podjazdy do budynków;
 - 7) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) obiektów i urządzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń – w tym dojazdy i zatoki postojowe.
- Tereny Parku Technologicznego - PT1, PT2
 1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) obiekty produkcyjne wysokich technologii;
 - 2) obiekty usług wysokich technologii;

- 3) inkubatory przedsiębiorczości;
 - 4) centra technologiczne;
 - 5) obiekty biurowe i administracyjne.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów naukowych i badawczych (laboratoryjnych i doświadczalnych);
 - 2) usług komercyjnych (handel detaliczny i gastronomia);
 - 3) obiektów innych usług komercyjnych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie wysokich technologii;
 - 4) centrów konferencyjnych;
 - 5) centrów wystawienniczych;
 - 6) usług turystycznych – w tym hotelowych;
 - 7) obiekty magazynowe związane z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
 - 8) obiektów usług technicznych motoryzacji i stacje paliw;
 - 9) zieleni urządzonej;
 - 10) obiektów małej architektury;
 - 11) nie wyznaczonych na Rysunku Planu urządzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść oraz podjazdów do budynków;
 - 12) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 13) obiektów i urządzeń komunikacji – służących wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń, w tym dojazdy i zatoki postojowe.
- Tereny Parku Technologicznego i Usług Nauki - PT/UN
 1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) centra technologiczne;
 - 2) obiekty naukowe i badawcze (laboratoryjne i doświadczalne);
 - 3) obiekty produkcyjne wysokich technologii;
 - 4) obiekty usług wysokich technologii;
 - 5) inkubatory przedsiębiorczości;
 - 6) obiekty biurowe i administracyjne.
 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak:
 - 1) usługi komercyjne (handel detaliczny, gastronomia);
 - 2) centra konferencyjne;
 - 3) banki;
 - 4) zieleni urządzona;
 - 5) obiekty małej architektury;
 - 6) nie wyznaczonych na Rysunku Planu ciągi piesze i ścieżki rowerowe, dojścia i podjazdy do budynków;
 - 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 8) obiekty i urządzenia komunikacji – służące wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń – dojazdy i zatoki postojowe.
 - Tereny Parku Technologicznego i Usług Komercyjnych - PT/UC2, PT/UC3
 1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) obiekty produkcyjne wysokich technologii;
 - 2) obiekty związane z komercyjną działalnością usługową w tym w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak:
 - 1) obiekty wystawiennicze;

- 2) obiekty innych usług komercyjnych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie wysokich technologii;
 - 3) obiekty biurowe i administracyjne;
 - 4) obiekty magazynowe związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) obiekty usług technicznych motoryzacji i stacje paliw;
 - 6) zieleni urządzona;
 - 7) obiekty małej architektury;
 - 8) nie wyznaczone na Rysunku Planu ciągi piesze, dojścia i podjazdy do budynków;
 - 9) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 10) obiekty i urządzenia komunikacji – służące wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń – w tym dojazdy i zatoki postojowe, parkingi dla samochodów o wadze własnej pow. 3,5 t.
- Tereny Zieleni Izolacyjnej – ZI - na zieleni częściowo urządzoną – wysoką i niską o charakterze izolacyjnym, z wykluczeniem zabudowy
 1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość zalesiania gruntów i lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni;
 - 3) obiekty i urządzenia związane z utrzymaniem istniejących ujęć wód podziemnych.
 - Tereny Rolnicze – R
 1. Podstawowe przeznaczenie, z wykluczeniem zabudowy:
 - 1) uprawy rolnicze;
 - 2) uprawy ogrodnicze;
 - 3) łąki, pastwiska.
 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) obiekty i urządzenia związane z utrzymaniem istniejących ujęć wód podziemnych;
 - 3) urządzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem ujęć wód podziemnych.
 - Tereny Infrastruktury Technicznej – urządzeń elektroenergetycznych – E - urządzenia i obiekty bezpośrednio związane z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną obejmującą stację transformatorową 110/15 kV (tzw. GPZ Branice).
 1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) urządzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów i urządzeń – w tym dojazdy i zatoki postojowe;
 - 2) zieleni urzędzonej.
 - Tereny Komunikacji – KD
 1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) Tereny Dróg Publicznych:
 - a) klasy głównej, oznaczonej symbolem KD/G 1, KD/G 2,
 - b) klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KD/Z,
 - c) klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KD/L,
 - d) klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KD/D;
 - 2) Tereny Dróg Wewnętrznych: klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDW/D.
 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami;

- 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków;
- 3) obiektów 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 32 – 37 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2015. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz wykorzystano wartości związane z należnymi odszkodowaniami związanymi z rozbudową ul. Igołomskiej.

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 dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN/MWn.4	20 931	80	10 466	30	251 172
MN/MWn.7	25 812	80	12 906	30	309 744
MN.5	16 468	80	8 234	30	197 616
MN.6	1 315	80	658	30	15 780
MN.12	16 876	80	8 438	30	202 512
MN.13	5 493	80	2 747	30	65 916
MN.14	15 264	80	7 632	30	183 168
MN.15	4 824	80	2 412	30	57 888
Razem:	106 983		53 492		1 283 796

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 XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,89 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu –*

0,27 zł od 1 m² powierzchni,

- c) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,58 zł od 1 ha powierzchni,
- d) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m² powierzchni,
- e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), 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 – 3,00 zł od 1 m² powierzchni,
- f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,86 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.) – 11,43 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1457 z późn. zm.) - 1,14 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,14 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,68 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.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania

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.1	26 668	2,00	0,7	37 335	22,86	853 483
U.2	49 963	3,20	0,7	111 917	22,86	2 558 425
U.3	106 695	3,20	0,7	238 997	22,86	5 463 467
U.4	115 332	3,20	0,7	258 344	22,86	5 905 737
U.5	24 225	1,80	0,7	30 524	22,86	697 767
U.6	19 864	1,40	0,7	19 467	22,86	445 009
MN.1	27 502	0,50	0,7	9 626	0,75	7 219
MN.2	22 835	0,50	0,7	7 992	0,75	5 994
MN.3	9 109	0,50	0,7	3 188	0,75	2 391
MN.4	5 348	0,50	0,7	1 872	0,75	1 404
MN.5	16 468	0,70	0,7	8 069	0,75	6 052
MN.6	65 980	0,70	0,7	32 330	0,75	24 248
MN.7	10 514	0,70	0,7	5 152	0,75	3 864
MN.8	31 549	0,70	0,7	15 459	0,75	11 594
MN.9	69 995	0,70	0,7	34 298	0,75	25 723
MN.10	58 392	0,70	0,7	28 612	0,75	21 459
MN.11	56 838	0,70	0,7	27 851	0,75	20 888
MN.12	42 472	0,70	0,7	20 811	0,75	15 608
MN.13	37 036	0,70	0,7	18 148	0,75	13 611
MN.14	15 270	0,70	0,7	7 482	0,75	5 612
MN.15	87 400	0,70	0,7	42 826	0,75	32 120
MN/MWn.2	2 552	1,00	0,7	1 608	22,86	36 753
				179	0,75	134
MN/MWn.3	51 930	1,00	0,7	32 716	22,86	747 885
				3 635	0,75	2 726
MN/MWn.4	36 514	1,00	0,7	23 004	22,86	525 867
				2 556	0,75	1 917
MN/MWn.5	59 437	1,00	0,7	37 445	22,86	856 000
				4 161	0,75	3 120
MN/MWn.6	45 200	1,00	0,7	28 476	22,86	650 961
				3 164	0,75	2 373
MN/MWn.7	118 534	1,00	0,7	74 676	22,86	1 707 103
				8 297	0,75	6 223
Razem:	1 213 622			1 180 216		20 662 739

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 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/MWn.3	8 935	150	1 340 250
MN/MWn.4	8 304	150	1 245 600
MN/MWn.7	245	150	36 750
U.3	23 827	300	7 148 100
U.5	258	80	20 640
U.6	19 864	200	3 972 800
MN.2	1 408	120	168 960
MN.6	15 482	120	1 857 840
MN.7	2 104	120	252 480
MN.8	16 332	120	1 959 840
MN.9	12 797	120	1 535 640
MN.11	4 431	120	531 720
MN.12	3 829	120	459 480
MN.13	18 085	120	2 170 200
MN.15	74 049	120	8 885 880
Razem:	209 950		31 586 180

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej lub usługowej Gmina Kraków może uzyskać ok. 31,6 mln zł.

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 Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem 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 nowe tereny przeznaczone pod usługi. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, 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.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 20,9 ha pod drogi publiczne, parkingi i pętlę tramwajową oraz około 19,7 ha pod zieleń. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 38,6 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDGPT.1	23 020	180	4 143 600
KDZ.1	57 594	150	8 639 100
KDZ.2	9 560	150	1 434 000
KDZ.3	6 544	150	981 600
KDZ.4	29 034	150	4 355 100
KDL.1	3 649	150	547 350
KDL.2	1 055	150	158 250
KDL.3	7 389	150	1 108 350
KDL.4	9 703	150	1 455 450
KDD.1	761	150	114 150
KDD.2	683	150	102 450
KDD.3	3 077	150	461 550
KDD.4	1 738	165	286 770
KDD.5	3 396	165	560 340
KDD.6	120	150	18 000
KDD.7	43	150	6 450
KDD.8	5 019	150	752 850
KDD.9	3 227	150	484 050
KDD.10	5 068	150	760 200
KDD.11	17 021	150	2 553 150
KDD.12	20	150	3 000
KDD.13	1 823	150	273 450
KUt.1	19 400	180	3 492 000
Razem:	208 944		32 691 210

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	196 673	30	5 900 190
Razem:	196 673		5 900 190

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego,
- torowiska tramwajowego wraz z pętlą,
- parkingów,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – IV kwartał 2015 r.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Południe”

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5225	28000	558	15 624 000
2	KDZ.3	5321	6660	366	2 437 560
3	KDZ.4		16300		5 965 800
4	KDL.1		1760		644 160
5	KDL.2		1840		673 440
6	KDL.3		5860		1 453 280
7	KDL.4	5325	5420	248	1 344 160
8	KDD.8		3350		830 800
9	KDD.10		3400		843 200
10	KDD.11		8630		2 140 240
11	KDD.13		750		186 000
12	KDGPT.1	5331	7500	229	1 717 500
13	KDD.1		690		158 010
14	KDD.2		640		146 560
15	KDD.3		4570		1 046 530
16	KDD.4		810		185 490
17	KDD.5		1390		318 310
18	KDD.6		1210		277 090
19	KDD.9		2500		572 500
20	KDD.12		600		137 400
21	KDW.1		750		171 750
22	KDW.2		450		103 050
23	KDW.3		650		148 850
					37 125 680

Linia
tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGPT.1		4200	4800	20 160 000
					20 160 000

Parking

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KUt.1	5345	7500	278	2 085 000
2	KU.1		1400		389 200
3	KU.2		1940		539 320
4	KU.3		5860		1 629 080
					4 642 600

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGPT.1	5335	3000	160	480 000
2	KDZ.1		10500		1 680 000
3	KDZ.2		3360		537 600
4	KDZ.3		2960		473 600
5	KDZ.4		6920		1 107 200
6	KDL.1		960		153 600
7	KDL.2		1000		160 000
8	KDL.3		7920		1 267 200
9	KDL.4		3440		550 400
10	KDD.1		480		76 800
11	KDD.2		440		70 400
12	KDD.3		3200		512 000
13	KDD.4		560		89 600
14	KDD.5		680		108 800
15	KDD.6		500		80 000
16	KDD.8		2130		340 800
17	KDD.9		1720		275 200
18	KDD.10		2200		352 000
19	KDD.11		6470		1 035 200
20	KDD.12		480		76 800
21	KDD.13		1220		195 200
22	KDW.2		180		28 800
23	KDW.3		260		41 600
					9 692 800

Ciąg pieszo-rowerowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1		5335	8600	160	1 376 000
					1 376 000

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGPT.1	7127	1800	172,4	310 320
2	KDZ.1		1750		301 700
3	KDZ.2		1680		289 632
4	KDZ.3		740		127 576
5	KDL.1		880		151 712
6	KDL.2		815		140 506
7	KDL.3		920		158 608
8	KDL.4		855		147 402
9	KDD.1		255		43 962
10	KDD.2		125		21 550
11	KDD.3		105		18 102
12	KDD.4		145		24 998
13	KDD.5		185		31 894
14	KDD.6		320		55 168
15	KDD.7		425		73 270
16	KDD.10		535		92 234
17	KDD.11		120		20 688
18	KDD.13		1440		248 256
19	KDW.1		150		25 860
20	KDW.2		1720		296 528
					2 579 966

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGPT.1	5578	1800	1008	1 814 400
2	KDZ.1		2250		2 268 000
3	KDZ.2		1880		1 895 040
4	KDZ.3		840		846 720
5	KDZ.4		1950		1 965 600
5	KDL.1		270		272 160
6	KDL.2	280	282 240		

7	KDL.3		1050		1 058 400
8	KDL.4		940		947 520
8	KDD.1		150		151 200
9	KDD.2		150		151 200
10	KDD.3		880		887 040
11	KDD.4		180		181 440
12	KDD.5		280		282 240
13	KDD.6		260		262 080
14	KDD.8		590		594 720
15	KDD.9		480		483 840
16	KDD.10		620		624 960
17	KDD.11		1480		1 491 840
19	KDD.12		140		141 120
21	KDD.13		140		141 120
					16 742 880

Suma	82 627 126
-------------	-------------------

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, urządzenie 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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego 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	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	6 431 900					-6 431 900
2	6 431 900				15 793 090	9 361 190
3	6 431 900	16 525 425	427 932		15 793 090	-6 736 303
4	6 431 900	16 525 425	427 932			-22 529 393
5	6 431 900	16 525 425	427 932	4 132 548		-18 396 845
6	6 431 900	16 525 425		6 198 822		-16 758 504
7		16 525 425		10 331 369		-6 194 056
8				20 662 739		20 662 739
9				20 662 739		20 662 739
10				20 662 739		20 662 739
	38 591 400	82 627 126	1 283 796	82 650 955	31 586 180	-5 697 595

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 5,7 mln zł (Tabela 9). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i zieleń oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze. Nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.