

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 Północ**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2016 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Pracownia Kartografii  
i Systemów Informacji  
Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	12
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	15
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>16</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	17
4. Podatek od nieruchomości.....	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	20
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>21</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	22
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>24</b>
1. Konkluzje.....	24
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	25

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	17
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	19
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	19
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	22
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ” .....	24

# 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. 617)
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 Północ” 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 267,63 ha położony jest na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta, we wschodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Nowa Huta.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

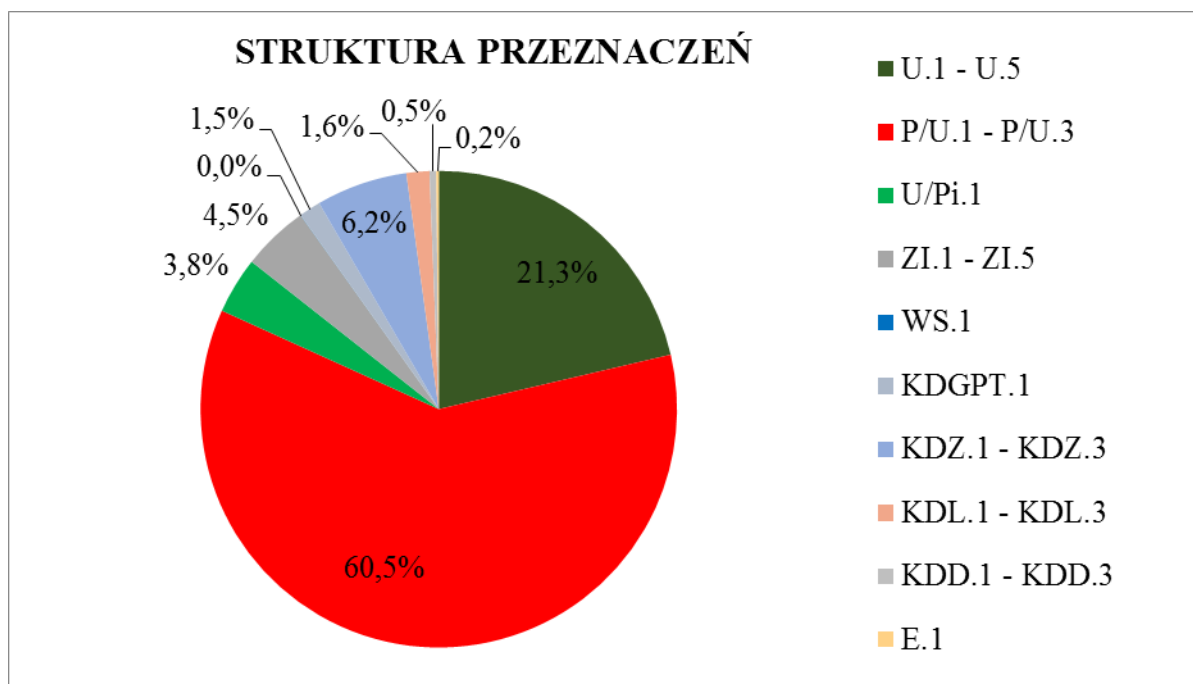
- od północy – ul. Za Górą i linią kolejową Kraków - Podłęże,
- od wschodu – ul. planowaną drogą (od ul. Igołomskiej do ul. Za Górą) oraz cmentarzem parafialnym w Ruszcu,
- od południa – ul. Igołomską,
- od zachodu – planowaną drogą zbiorczą (od ul. Igołomskiej do Wieliczki i Niepołomic).

Plan miejscowy stworzy 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.

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

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.5</b>	57,08	21,3
Tereny zabudowy przemysłowo-usługowej	<b>P/U.1 - P/U.3</b>	161,79	60,5
Teren zabudowy usługowej i przemysłowej istniejącej	<b>U/Pi.1</b>	10,27	
Tereny zieleni izolacyjnej	<b>ZI.1 - ZI.5</b>	12,10	4,5
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	<b>WS.1</b>	0,04	0,0
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	<b>KDGPT.1</b>	3,92	1,5
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	<b>KDZ.1 - KDZ.3</b>	16,58	6,2
Teren drogi publicznej klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.3</b>	4,18	1,6
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.3</b>	1,22	0,5
Teren infrastruktury technicznej	<b>E.1</b>	0,45	0,2
		<b>267,63</b>	<b>100,0</b>

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





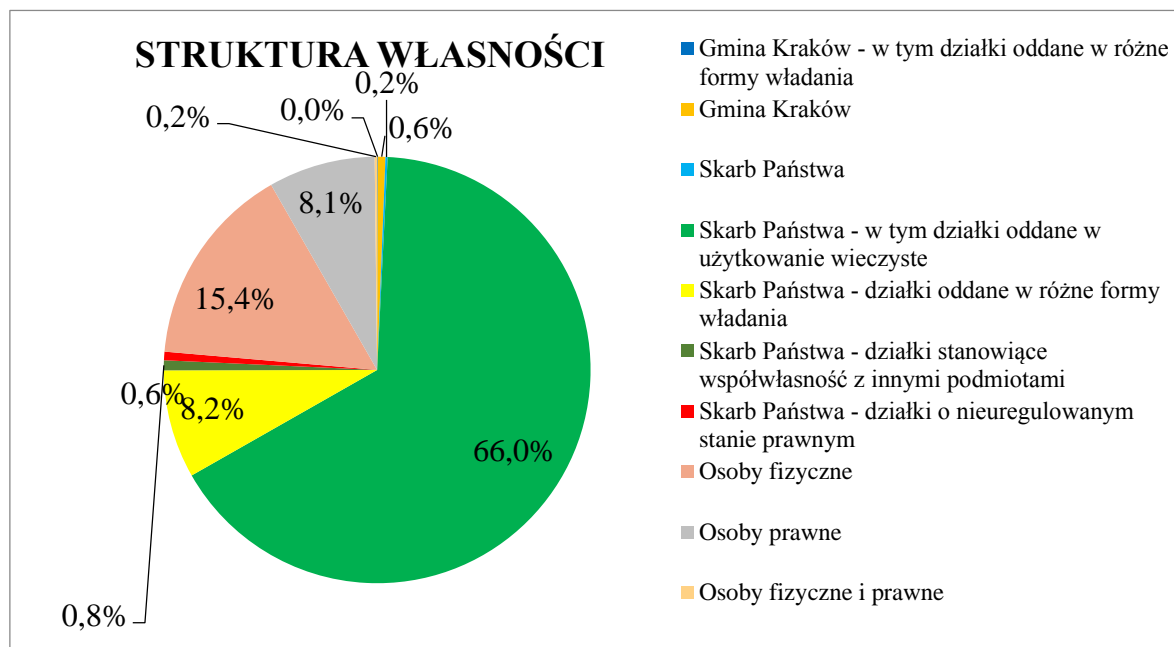
## 5. Struktura własności

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

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - w tym działki oddane w różne formy władania	0,13	0,05
Gmina Kraków	1,54	0,58
Skarb Państwa	0,44	0,16
Skarb Państwa - w tym działki oddane w użytkowanie wieczyste	176,55	65,98
Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania	21,96	8,21
Skarb Państwa - działki stanowiące współwłasność z innymi podmiotami	2,02	0,75
Skarb Państwa - działki o nieregulowanym stanie prawnym	1,73	0,65
Osoby fizyczne	41,09	15,36
Osoby prawne	21,65	8,09
Osoby fizyczne i prawne	0,49	0,18
<b>Suma</b>	<b>267,60</b>	<b>100,00</b>

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



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

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „NHP-IP1n” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 62 – Branice - Ruszcza.

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

- 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;
- Istniejąca zabudowa usługowa parku technologicznego do kształtowania jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Koncentracja zabudowy usługowej o zwiększonej intensywności, w rejonach przystanków kolejowych;
- Istniejące tereny kolejowe stacji towarowej kombinatu metalurgicznego do utrzymania i wykorzystania dla celów obsługi centrum logistycznego;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania;
- Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Igołomskiej oraz linii kolejowej PKP.

Mppz obszaru „NHP-Igołomska Północ” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

### **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 nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **PU – Tereny przemysłu i usług**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Zieleń urządzona i nieurządzona 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, 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 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 zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- 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 przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 18m, a w przypadku wymogów technologicznych nie określa się.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Nadzoru archeologicznego - obejmuje południową część obszaru.

W granicach obszaru brak jest obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:

- Tereny o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego – fragmentarycznie;
- Siedliska chronione;
- Lasy;
- Projektowana strefa ochronna ujęcia wód podziemnych – Pas D;
- Na części obszaru orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

- Drogi układu podstawowego:
  - ul. Igołomska, droga w klasie głównej ruchu przyspieszonego (przeznaczona do rozbudowy),

- planowana trasa N-S przy zachodniej granicy obszaru (łączyca planowane przedłużenie ul. Łowińskiego z ul Igołomską) - w klasie drogi zbiorczej,
- planowana trasa W-Z przy północnej granicy obszaru - w klasie drogi zbiorczej,
- planowana trasa na przedłużeniu na północ ul. Rzepakowej (przebiegająca wewnątrz obszaru) - w klasie drogi zbiorczej;
- Transport zbiorowy:
  - linia szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA), dostęp do przystanku Nowa Huta (poza granicą obszaru),
  - przedłużenie linii tramwajowej do Branic (z możliwością kontynuacji po południowej stronie ul. Igołomskiej, w terenach Nowej Huty Przyszłości),
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Towarowy transport kolejowy i zaplecze węzła kolejowego
  - wskazana została przebudowa układu krakowskiego węzła kolejowego w kierunku przeniesienia wszystkich stacji towarowych na teren stacji Nowa Huta (poza granicami obszaru) i zaktywizowania tam zespołu terminala logistycznego; umożliwi to przekształcenia terenów zajętych również pod bocznicę kolejowe.

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;
- Proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

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 w części południowo-zachodniej został wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także objęty strategicznym projektem miejskim „Kraków – Nowa Huta Przyszłości”.

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

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

1. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Branice**” – przyjętym Uchwałą Nr CXVII/1235/06 RMK z dnia 27 września 2006 r. .

Plan ustala na analizowanym obszarze:

- Tereny Parku Technologicznego - PT1, PT3
  1. Podstawowe przeznaczenie:
    - 1) obiekty produkcyjne wysokich technologii;
    - 2) obiekty usług wysokich technologii;

- 3) inkubatory przedsiębiorczości;
  - 4) centra technologiczne;
  - 5) obiekty biurowe i administracyjne.
- Tereny Parku Technologicznego i Produkcji - PT/P
    1. Podstawowe przeznaczenie:
      - 1) obiekty produkcyjne wysokich technologii;
      - 2) obiekty usług wysokich technologii;
      - 3) obiekty handlu hurtowego;
      - 4) obiekty magazynowo-składowe dla potrzeb produkcyjnych i handlowych—związane z obiektami, o których mowa w pkt 3.
- Teren Usług Logistycznych i Produkcji – CL/P
    1. Podstawowe przeznaczenie:
      - 1) usługi logistyczne związane z przyjmowaniem i magazynowaniem, rozdzieleniem i wydawaniem towarów (składy, magazyny);
      - 2) obiekty towarzyszące usługom logistycznym, tj. m.in. spedycja, obsługa celna, ubezpieczenia, usługi informacyjne i informatyczne, promocja, marketing;
      - 3) obiekty biurowe i administracyjne.
- Tereny Parku Technologicznego i Usług Komercyjnych - PT/UC1
    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.
- Tereny Zieleni Izolacyjnej – ZI - na zieleni częściowo urządzonej – 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.
- Teren Urządzeń Komunikacji – KU/P - wydzielone parkingi dla samochodów osobowych i pętlę autobusową, wraz z wyposażeniem w urządzenia do obsługi ruchu i urządzeń technicznych dróg, z wykluczeniem zabudowy, z zastrzeżeniem ust.2.
- Teren Usług Komunikacji – KU/S - obiekty usług technicznych motoryzacji i stacje paliw, wraz z wyposażeniem w urządzenia do obsługi ruchu i urządzeń technicznych dróg.
- Teren Kolejowy – KK

1. Podstawowe przeznaczenie:
  - 1) drogi szynowe i obiekty inżynierskie;
  - 2) rampy, perony, place przeładunkowe;
  - 3) skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi;
  - 4) urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nieatrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
- Tereny Infrastruktury Technicznej – urządzeń elektroenergetycznych – E - urządzenia i obiekty bezpośrednio związane z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną obejmującą stację transformatorową 110/15 kV (tzw. GPZ Branice).
- Tereny Infrastruktury Technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę – W - urządzenia i obiekty bezpośrednio związane z zaopatrzeniem w wodę – istniejąca stacja uzdatniania wody.
- 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. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Ruszczka**” – przyjętym Uchwałą Nr LXXXI/1061/09 RMK z dnia 23 września 2009 r. – niewielki, północno – zachodni fragment terenu.  
Plan ustala na analizowanym obszarze:
- Tereny Rolnicze - R z wykluczeniem zabudowy z podstawowym przeznaczeniem terenu na: uprawy rolnicze, uprawy ogrodnicze, łąki, pastwiska.
- Tereny Komunikacji z podstawowym przeznaczeniem terenu na drogi, z podziałem na:
  - 1) Tereny dróg publicznych:
    - klasy głównej, oznaczonej symbolem **KD/G,**
    - klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **KD/Z,**
    - klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KD/L,**
    - klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KD/D;**
  - 2) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW;**
  - 3) Tereny komunikacji publicznej jako wydzielone ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KD/X.**

## ***8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów***

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów. Cały teren planu znajdował się w Obszarze Strefy Ochronnej HTS. Plan ogólny

wskazywał ten obszar do sporządzenia uszczegółowionego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania programu aktywizacji ekonomicznej.

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

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 32 – 37 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2016. 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 Północ”**

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]
P/U.1	66 762	80	33 381	30	801 144
P/U.2	770 475	80	385 238	30	9 245 700
P/U.3	124 568	80	62 284	30	1 494 816
<b>Razem:</b>	<b>961 805</b>		<b>480 903</b>		<b>11 541 660</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 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:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,89 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,58 zł od 1 ha powierzchni,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni,

f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) **mieszkalnych – 0,75 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 – 22,86 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. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,43 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,68 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,86 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,86 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,14 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

j) pozostałych – 7,68 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

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

**Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
<b>P/U.1</b>	678 057	0,80	0,7	379 712	22,86	8 680 214
<b>P/U.2</b>	781 925	0,80	0,7	437 878	22,86	10 009 891
<b>P/U.3</b>	124 572	0,80	0,7	69 760	22,86	1 594 721
<b>U.1</b>	223 920	1,20	0,7	188 093	22,86	4 299 801
<b>U.2</b>	56 207	1,20	0,7	47 214	22,86	1 079 309
<b>U.3</b>	9 110	1,20	0,7	7 652	22,86	174 934
<b>U.4</b>	86 924	1,20	0,7	73 016	22,86	1 669 149
<b>U.5</b>	17 946	1,20	0,7	15 075	22,86	344 606
<b>Razem:</b>	<b>1 978 661</b>			<b>1 218 400</b>		<b>27 852 627</b>

### 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.

Prognozuje się, że ze sprzedaży tych gruntów Gmina Kraków może uzyskać ok. 28,3 mln zł.

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

Przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
<b>U.1</b>	170 947	150	25 642 050
<b>U.2</b>	3 921	150	588 150
<b>U.3</b>	441	150	66 150
<b>P/U.1</b>	416	150	62 400
<b>P/U.2</b>	12 667	150	1 900 050
<b>P/U.3</b>	461	150	69 150
<b>Razem:</b>	<b>188 853</b>		<b>28 327 950</b>

## ***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 Północ mogą być :

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

### III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań 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.

Projekt planu zakłada, że tereny dróg publicznych będą stanowiły ok. 9,7 % powierzchni planu, tj. ok. 25,9 ha. Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 18,5 ha pod drogi publiczne. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 27,7 mln zł.

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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDGPT.1</b>	1 234	150	185 100
<b>KDZ.1</b>	67 646	150	10 146 900
<b>KDZ.2</b>	41 510	150	6 226 500
<b>KDZ.3</b>	32 936	150	4 940 400
<b>KDL.1</b>	15 538	150	2 330 700
<b>KDL.2</b>	14 480	150	2 172 000
<b>KDL.3</b>	385	150	57 750
<b>KDD.1</b>	3 279	150	491 850
<b>KDD.2</b>	2 739	150	410 850
<b>KDD.3</b>	4 982	150	747 300
<b>Razem:</b>	<b>184 729</b>		<b>27 709 350</b>

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

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

- systemu drogowego,
- ciągów pieszko-jezdnych,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,

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

**Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ”**

Drogi

<b>Lp.</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Pow. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena ogółem [zł]</b>
1	KDZ.1	5225	35000	558	<b>19 530 000</b>
2	KDZ.2	5321	36000	366	<b>13 176 000</b>
3	KDZ.3		20800		<b>7 612 800</b>
4	KDL.1		10200		<b>3 733 200</b>
5	KDL.2	5325	10120	248	<b>3 703 920</b>
6	KDL.3		6160		<b>2 254 560</b>
7	KDD.1		2200		<b>805 200</b>
8	KDD.3		4900		<b>1 793 400</b>
					<b>52 609 080</b>

## Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.3	5335	2800	160	448 000
2	KDD.2		1200		192 000
					<b>640 000</b>

## Ciąg pieszo-rowerowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	CPR	5335	7250	160	1 160 000
					<b>1 160 000</b>

## Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	7127	1750	172,38	301 665
2	KDZ.2		2150		370 617
3	KDZ.3		2100		361 998
4	KDL.1		780		134 456
5	KDL.2		920		158 590
6	KDL.3		560		96 533
7	KDD.1		160		27 581
8	KDD.3		450		77 571
9	CPR		1150		198 237
					<b>1 727 248</b>

## Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5578	1750	1008	1 764 000
2	KDZ.2		2150		2 167 200
3	KDZ.3		2100		2 116 800
4	KDL.1		780		786 240
5	KDL.2		920		927 360
6	KDL.3		560		564 480
7	KDD.1		160		161 280
8	KDD.2		170		171 360
9	KDD.3		450		453 600
					<b>9 112 320</b>

<b>suma</b>	<b>65 248 648</b>
-------------	-------------------

## 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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Nowa Huta Przyszłości - Igołomska Północ”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oплата planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	4 618 225					-4 618 225
2	4 618 225				14 163 975	9 545 750
3	4 618 225	13 049 730	3 847 220		14 163 975	343 240
4	4 618 225	13 049 730	3 847 220			-13 820 735
5	4 618 225	13 049 730	3 847 220	5 570 525		-8 250 209
6	4 618 225	13 049 730		8 355 788		-9 312 166
7		13 049 730		13 926 313		876 584
8				27 852 627		27 852 627
9				27 852 627		27 852 627
10				27 852 627		27 852 627
	<b>27 709 350</b>	<b>65 248 648</b>	<b>11 541 660</b>	<b>111 410 507</b>	<b>28 327 950</b>	<b>58 322 119</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 58 mln zł (Tabela 8). Dla przedmiotowego obszaru jest to bardzo orientacyjne wskazanie z uwagi na m.in. możliwości inwestycyjne, które posiada obszar oraz formę zagospodarowania nieruchomości gminnych. Przy szeroko zdefiniowanym wskaźniku intensywności zabudowy możliwe jest różnorodne zainwestowanie obszaru. Mogą to być zarówno obiekty parterowe jak również 3 – kondygnacyjne, co nie pozostaje bez znaczenia na wielkość powierzchni użytkowych, stanowiących podstawę określania wpływów podatkowych. W niniejszej prognozie z uwagi na



specyfikę obszaru nie przyjęto maksymalnych wskaźników do prognozowania wpływów podatkowych, ale takie które uwzględniają powstanie np. jednokondygnacyjnych hal.

## ***2. Zalecenia wynikające z prognozy***

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