

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „CENTRUM NOWEJ HUTY II – CZĘŚCI A, B, C”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, sierpień 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego
Dyrektor Biura

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko
Anna Leśniak
Magdalena Ślęczka

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 ..	9
7. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	13
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	14
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	14
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	14
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	15
4. Podatek od nieruchomości.....	15
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	16
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	17
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	17
IV. PODSUMOWANIE	18
1. Konkluzje	18

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”	9

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

- 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” w Krakowie – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.**
- 2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 3. Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
- 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”**
UCHWAŁA NR XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "CENTRUM NOWEJ HUTY" w Krakowie.
- 5. 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.
- 6. „Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.**
- 7. „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”, – IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.**

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne

nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

4. Informacje dotyczące projektu planu

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest we wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta. Obszar obejmuje 3 nie graniczące bezpośrednio ze sobą części, obejmujące tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, zlokalizowane w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego Nowej Huty:

- część „A” o powierzchni 3,33 ha, obejmująca teren XII Liceum Ogólnokształcącego im. C. K. Norwida, Gimnazjum nr 48 im. K. I. Gałczyńskiego, w którym działa również Niepubliczna Szkoła Podstawowa Edukacji Matematycznej "Edu&MATH", Międzyszkolny Basen Pływacki Kraków – Nowa Huta oraz Samorządowe Przedszkole

nr 110 im. Marii Kownackiej. Wszystkie obiekty mieszczą się na os. Kolorowym (działki nr 36, 37, 38, 40 obr. 51 Nowa Huta),

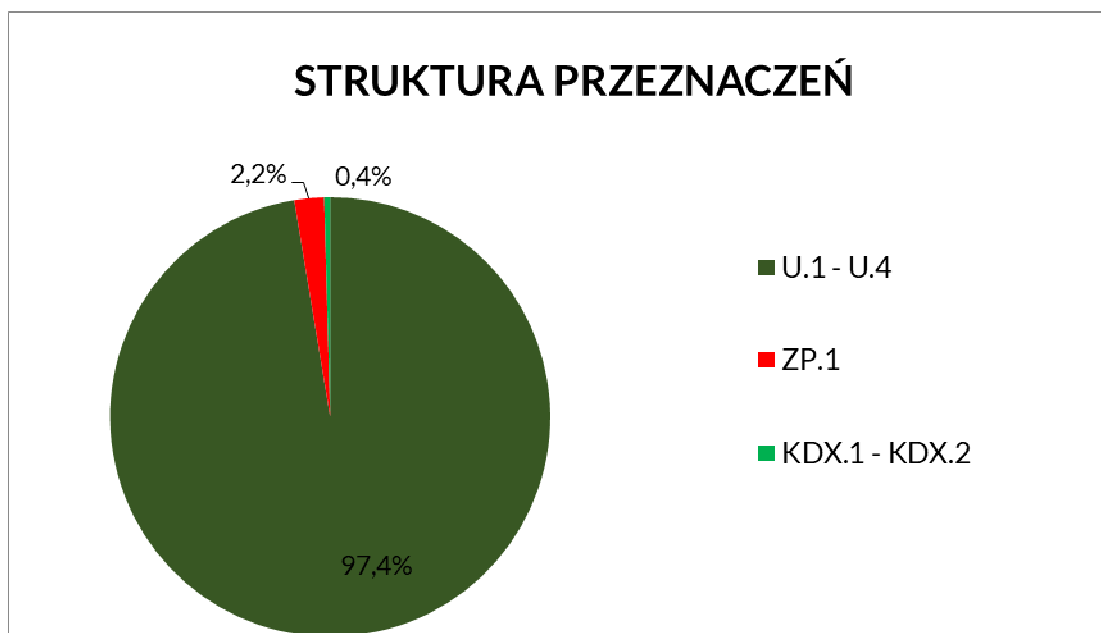
- część „B” o powierzchni 1,08 ha, obejmująca teren Szkoły Podstawowej nr 88 im. S. Żeromskiego na os. Szklane Domy (działka nr 142 obr. 45 Nowa Huta),
- część „C” o powierzchni 2,47 ha, obejmująca teren Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych I i II stopnia im. M. Karłowicza znajdujący się na os. Centrum E (działki nr 15, 20/21 obr. 15 Nowa Huta).

Łączna powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi ok. 6,9 ha.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.4	6,71	97,4
Teren zieleni urządzonej	ZP.1	0,15	2,2
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.2	0,03	0,4
		6,89	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”



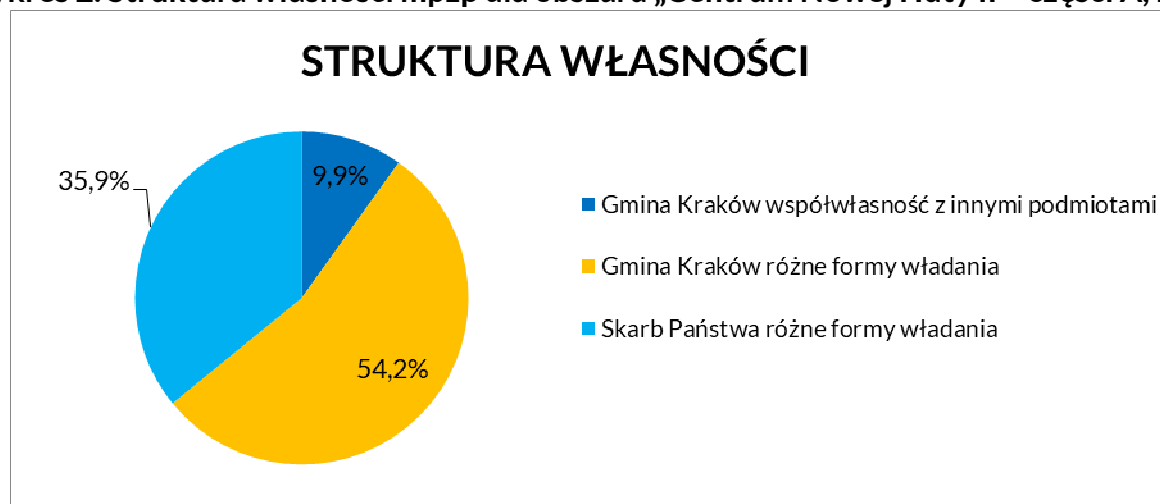
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”¹

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	0,68	9,9
Gmina Kraków różne formy władania	3,73	54,2
Skarb Państwa różne formy władania	2,47	35,9
Suma	6,88	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C”



Strukturę własności obszaru opracowania tworzą działki będące własnością Gminy Kraków oddane w różne formy władania oraz stanowiące współwłasność z innymi podmiotami oraz Skarbu Państwa oddane w różne formy własności.

Zdecydowana większość działek stanowi własność gminy Kraków oddane w różne formy władania, oraz stanowiące współwłasność z innymi podmiotami.

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

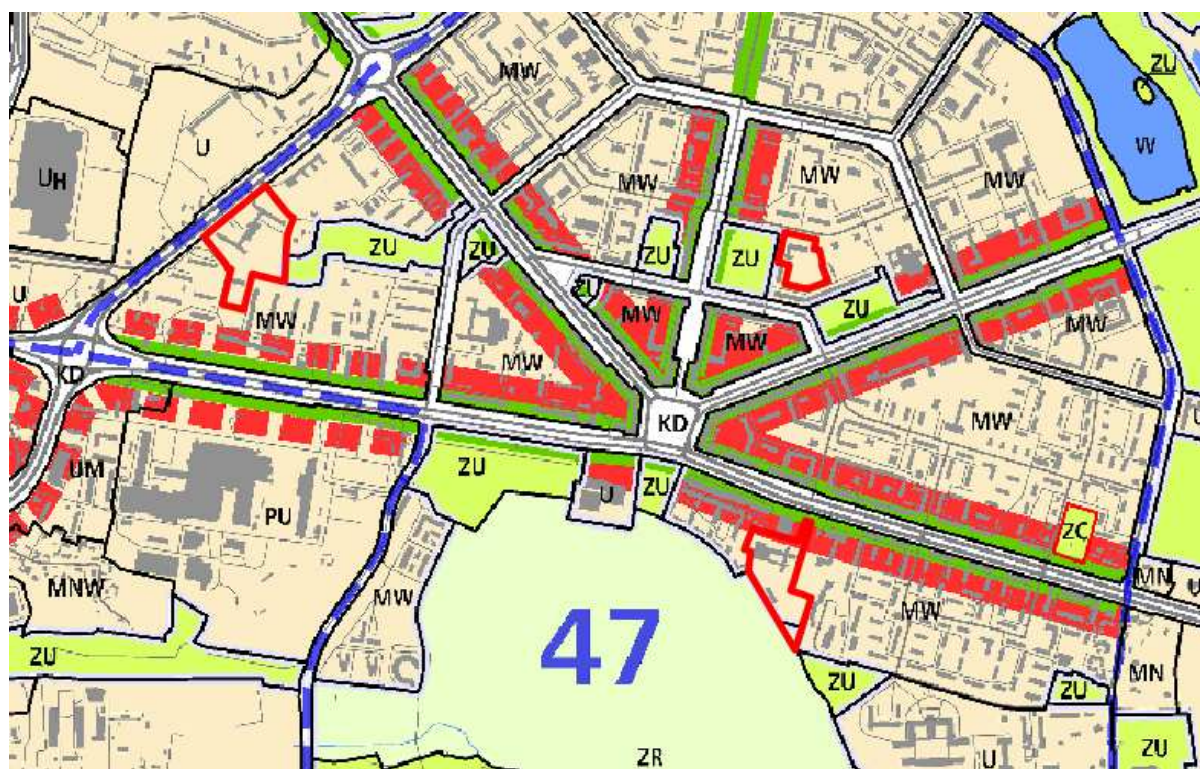
Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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 „Centrum Nowej Huty II – części A, B, C” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 47 jednostki strukturalnej „Stara Nowa Huta”.

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

- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona układu urbanistycznego osiedli Steraj Nowej Huty;
- Tworzenie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych w oparciu o główne ciągi komunikacyjne, place i skwery układu urbanistycznego starej Nowej Huty;
- Ciągi komunikacyjne: al. Jana Pawła II, al. Przyjaźni, ul. Bieńczycka kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z al. Jana Pawła II.



Rys.1. K1- Struktura przestrzenna

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice

w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

Funkcja dopuszczalna – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana, zespołu zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (*plansza K2*):

W północnej części jednostki układ urbanistyczny dawnego miasta Nowa Huta (najważniejsze założenie urbanistyczno-architektoniczne po II wojnie światowej – wpisane do rejestru zabytków). Założenie planistyczne opisane jest na zachowanych odcinkach historycznych traktów drożnych, w tym dróg twierdzy Kraków (do zachowania). Wypełniające ten układ budynki, w przeważającej mierze reprezentują socrealistyczną estetykę, ujęte są w ewidencji zabytków. Wartościowy i silnie skontrastowany charakter krajobrazu jednostki: w północnej części jest to wybitny krajobraz miejski, w południowej krajobraz naturalny pradoliny Wisły wraz ze stanowiącymi użytek ekologiczny łąkami Nowohuckimi.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
 - obejmuje całość założenia miejskiego Starej Nowej Huty, obiekty ujęte w rejestrze zabytków i ich sąsiedztwo (...);
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki;
 - występują ważne punkty i ciągi widokowe (w szczególności rejon Placu Centralnego oraz skarpy nowohuckiej) widoki w kierunku doliny Wisły i dalej, na panoramy Krakowa;
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Większość powierzchni jednostki rekomendowana do objęcia formą ochrony obszarowej w postaci Parku Kulturowego „Stara Nowa Huta”;

- Zachowania i ochrona, wzorowanego na renesansowych wzorach urbanistycznych, układem dawnego miasta Nowa Huta;
- Ochrona przed tzw. dogęszczaniem wewnątrz tradycyjnych kwartałów zabudowy, zachowanie ich charakteru jak społecznych przestrzeni sąsiedzkich, wyposażonych w skwery i zieleńce, z placami zabaw oraz placami gospodarczymi;
- Zachowanie zróżnicowanego krajobrazu jednostki;
- Zachowanie możliwości obserwacji panoram Krakowa i doliny Wisły z punktów i ciągów widokowych;
- Zachowanie wewnętrznych powiązań widokowych układu urbanistycznego dawnego miasta Nowa Huta.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K3):

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Użytek ekologiczny – Łąki Nowohuckie;
- Obszar Natura 2000 – Łąki Nowohuckie;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowania ruchów masowych;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Fragmentaryczne występowanie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Mistrzejowice”;
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

7. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego

Analizowany obszar objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” przyjętego uchwałą nr **XCII/1362/13** Rady Miasta Krakowa z dnia **4 grudnia 2013 r.**

Obowiązujący plan miejscowy dla wszystkich trzech części wyznacza przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej (Uo) o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty. Szczegółowe zapisy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w planie miejscowym wskazują następujące wytyczne dla poniższych części objętych analizą:

- **Część A – Uo. 1.1:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **45%**;
 - maksymalną wysokość zabudowy – **16 m**;
 - maksymalna wysokość słupów oświetleniowych boiska sportowego – **12m**.
- **Część B – Uo. 8.1:**
 - maksymalną wysokość schodów terenowych i trybun – **1,6 m**;
 - maksymalna wysokość oświetlenia boiska – **13 m**;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **45%**,

- maksymalną wysokość zabudowy – **20 m**;
- **Część C – Uo. 11.1:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – **30%**;
 - wskaźnik intensywności zabudowy – **0,4-0,6**;
 - maksymalną wysokość zabudowy – **14 m**.

Ponadto na wszystkich analizowanych częściach, plan nakazuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 tego planu, a także w zakresie sposobu zagospodarowania dopuszcza lokalizację elementów niezbędnych dla urządzenia i funkcjonowania terenu, takich jak: urządzenia budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, dojazdy i dojścia piesze niewyznaczone na Rysunku Planu, zieleni, obiekty małej architektury.

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

Mając na względzie specyfikę obszarów opracowania nie wykonywano analizy rynku nieruchomości.

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;

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się odszkodowań z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy. Wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała Nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 – 0,95 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,*
- d) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), 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 – 3,15 zł od 1 m² powierzchni,*
- g) *pozostałych – 0,50 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,81 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,90 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.) – 11,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 409 i 730) - 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,05 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

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

Dla przedmiotowego obszaru, z uwagi na fakt iż w zdecydowanej większości terenami zarządzają podmioty samorządowe, nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu opodatkowania.

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.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się wpływów finansowych z tytułu obrotu nieruchomości Gminy Kraków.

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.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Ze względu na specyfikę obszaru, ustaleń planu miejscowego już obowiązującego, strukturę własności i zagospodarowania, określenie następstw finansowych zostało zniwelowane jedynie do przedstawienia uwarunkowań i wpływających z tego konkluzji. Brak jest natomiast wymiernych danych, ponieważ ten projekt planu nie generuje następstw finansowych wynikających wprost z jego ustaleń. Dzięki zmianom wprowadzanym przez tenże plan będzie możliwość realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie oświaty.