

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2021 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko
Agnieszka Barnaś
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg –
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 nieobowiązujących miejscowych planów.....	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	15
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	16
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
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.	21
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	22
IV. PODSUMOWANIE	26
1. Konkluzje.....	26
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	26

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Olszanica”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Olszanica”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olszanica”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olszanica”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”	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 „Olszanica”	19
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”	20
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”	23
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olszanica”	26

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. 1990 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 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 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 2021 r. poz. 38)
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 XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 5950)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Olszanicka” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Olszanica” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań –**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.**
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** III kwartał 2020 r.,
Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

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

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

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

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar planu, o powierzchni 145,7 ha, położony jest w zachodniej części miasta (ok. 7 km od centrum), na terenie Dzielnicy VII Zwierzyniec. Obejmuje swym zasięgiem teren dawnych wsi Olszanica, położony po północnej części ul. Olszanickiej.

Granice obszaru wyznaczają:

- **od północy:** tory linii kolejowej nr 118 (Kraków Główny – Kraków Lotnisko);
- **od wschodu:** granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” przyjętego uchwałą nr VII/120/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2019 r. oraz granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania

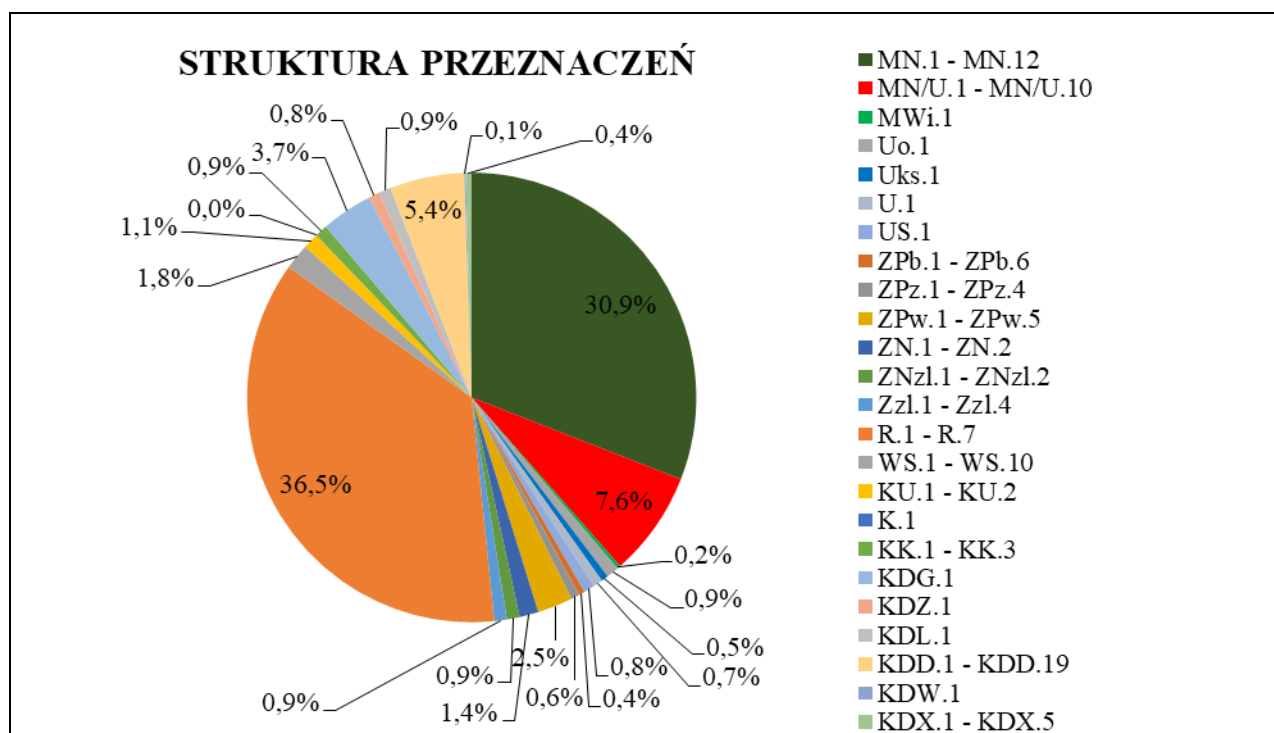
przestrzennego „Dolina Rudawy” przyjętego uchwałą nr CVII/2738/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r.;

- **od południa:** oś ulicy Olszanickiej;
- **od zachodu:** granica sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Balice II”.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Olszanica”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.12	45,06	30,92
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.10	11,05	7,58
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1	0,36	0,25
Teren zabudowy usługowej - usługi oświaty i wychowania	Uo.1	1,28	0,88
Teren zabudowy usługowej - o charakterze sakralnym	Uks.1	0,76	0,52
Teren zabudowy usługowej	U.1	1,01	0,69
Teren sportu i rekreacji	US.1	1,12	0,77
Teren zieleni urządzonej - pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.6	0,64	0,44
Teren zieleni urządzonej - pod skwery i zieleńce	ZPz.1 - ZPz.4	0,89	0,61
Tereny zieleni urządzonej pod zieleń towarzyszącą Potokowi Olszanickiemu	ZPw.1 - ZPw.5	3,69	2,53
Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - pod zieleń naturalną w użytku ekologicznym	ZN.1 - ZN.2	1,99	1,37
Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody - pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zalesienia	ZNzl.1 - ZNzl.2	1,35	0,93
Tereny zieleni - pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zalesienia	Zzl.1 - Zzl.4	1,32	0,91
Tereny rolnicze	R.1 - R.7	53,12	36,46
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.10	2,69	1,85
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.2	1,65	1,13
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1	0,02	0,01
Tereny kolei	KK.1 - KK.3	1,31	0,90
Teren drogi publicznej - klasy głównej	KDG.1	5,41	3,71
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1	1,14	0,78
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	1,27	0,87
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.19	7,81	5,36
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	0,16	0,11
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.5	0,61	0,42
		145,71	100,0

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



5. Struktura własności

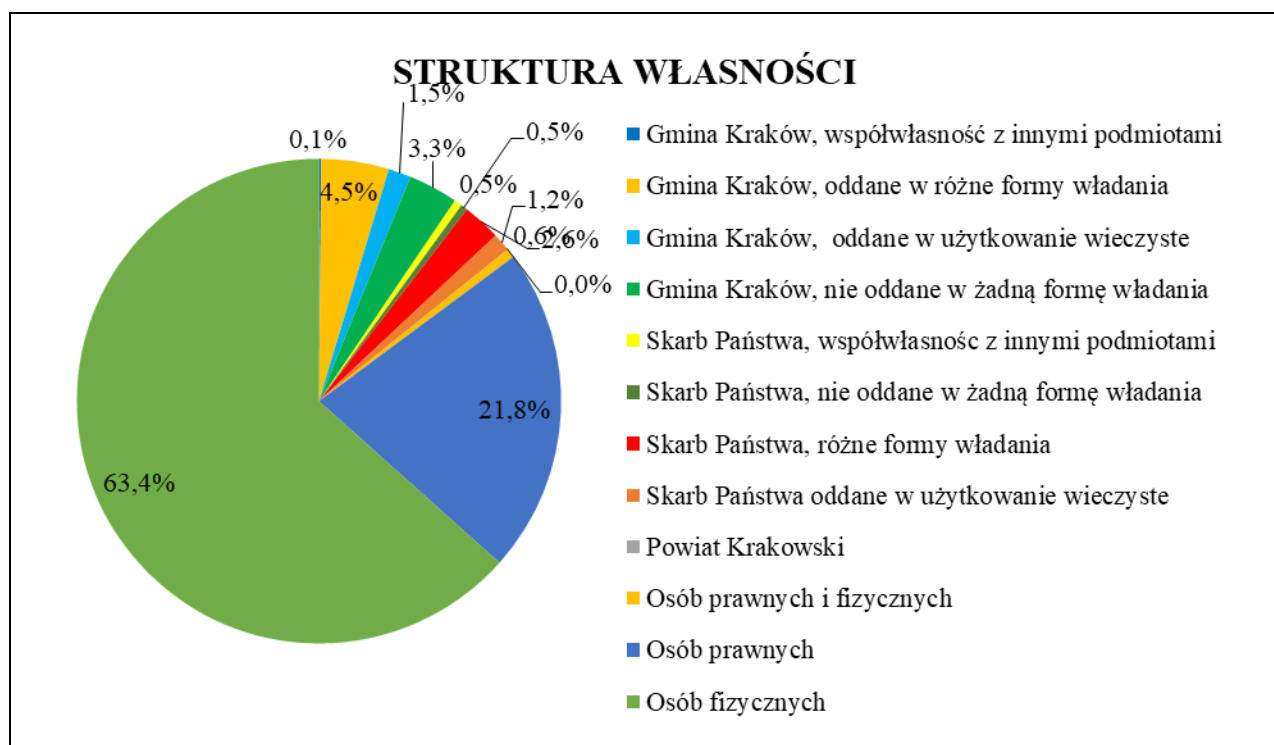
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Olszanica” przedstawia poniższa tabela.

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,21	0,14
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	6,58	4,52
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	2,19	1,50
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	4,85	3,33
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,76	0,52
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,66	0,45
Skarb Państwa, różne formy władania	3,72	2,55
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	1,76	1,21
Powiat Krakowski	0,01	0,01
Osób prawnych i fizycznych	0,89	0,61
Osób prawnych	31,71	21,77
Osób fizycznych	92,35	63,39
Suma	145,69	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Olszanica”



Największą powierzchnię w przedmiotowym obszarze zajmują działki należące do osób fizycznych, obejmują one w sumie teren o powierzchni 91,5 ha, co stanowi 62,7% powierzchni obszaru. Drugą grupą własności pod względem zajmowanej powierzchni są działki osób prawnych. Ich powierzchnia to 31,8 ha, co stanowi 21,8% powierzchni analizowanego obszaru. Działki Gminy Kraków tworzą trzecią z kolei grupę. Ich powierzchnia wynosi 13,7 ha, czyli 9,4% powierzchni analizowanego obszaru. Wśród nich największą grupę stanowią działki oddane w różne formy władania, ich łączna powierzchnia wynosi 8,7 ha.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olszanica” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej **nr 39 Olszanica**, a niewielki fragment północno-wschodni obszaru opracowania znajduje się w jednostce urbanistycznej **nr 40 Mydlniki**. W związku z tym, że fragment ten w Studium położony jest w terenach KD – Tereny komunikacji i KK – Tereny kolejowe, to w wytycznych do planu uwzględniono wyłącznie zapisy dla tych terenów.

Projekt mpzp obszaru „Olszanica” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

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

KK – Tereny kolejowe

Funkcja podstawowa - Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

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.

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

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

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi Olszanica;
- Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i przestrzeni publicznych w formie placów;
- W rejonach przystanków kolejowych koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności;
- Zielenie nieurządzona do utrzymania;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu usług powiązana z węzłem autostradowym, drogą wojewódzką, ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- 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. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

W zakresie elementów komunikacji Studium wyznacza:

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - planowana Trasa Balicka (ul. Gen. Marii Wittek) – w klasie G,
 - ul. Olszanicka – w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - linia kolei aglomeracyjnej z przystankiem Krzyżówka,
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Parking w systemie P&R przy przystanku Krzyżówka.

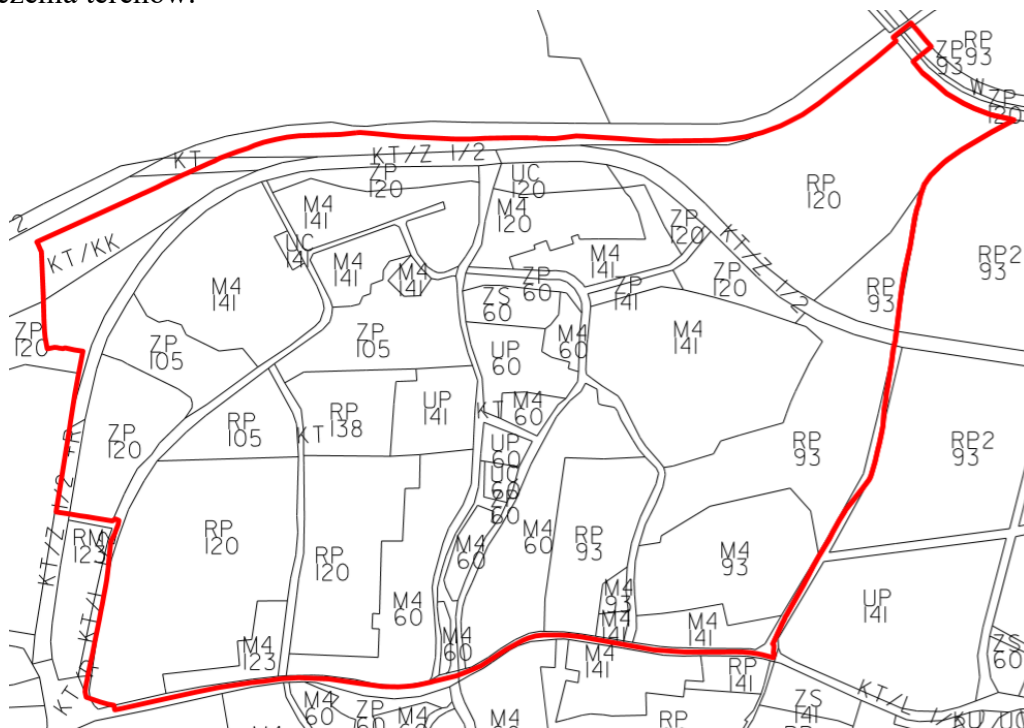
[z KARTY JEDNOSTKI 40]

W zakresie elementów komunikacji Studium wyznacza:

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - planowana Trasa Balicka (ul. Gen. Marii Wittek) – w klasie G,
- Transport zbiorowy:
 - linia kolei aglomeracyjnej do Balic.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.



Przeznaczenia nieobowiązującego Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

W granicach objętych planem znajdowały się:

- **„Obszar Mieszkaniowy” (Obszar M4)**
Podstawowym przeznaczeniem gruntów była zabudowa mieszkaniowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki.
- **„Obszar Usług Publicznych” (Obszar UP)**
Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało:
 - 1) usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - 2) obiekty administracji publicznej,
 - 3) obiekty sakralne,
 - 4) urządzenia specjalne (w tym zakłady karne),
 - 5) inne usługi publiczne.
- **„Obszar Usług Komercyjnych” (Obszar UC)**
Podstawowe przeznaczenie gruntów:
 - 1) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,

- 2) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
- 3) obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,
- 4) usługi łączności.

- **„Obszar Rolny” (Obszar RP)**

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

- **„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej” - (Obszar ZP)**

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało:

- 1) zielen parkową,
- 2) zielen izolacyjną,
- 3) skwery i zieleńce,
- 4) ogrody botaniczne i zoologiczne,
- 5) zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- 6) cmentarze.

- **„Obszar Sportu” – (Obszar ZS)**

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało urządzenia sportowe.

- **„Obszar wód Otwartych – (Obszar W)**

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało zbiorniki wód otwartych, cieki wodne i ich otoczenie.

- **"Obszar Tras Komunikacyjnych" – (Obszar KT)**

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało:

- 1) tereny kolejowe,
- 2) tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
- 3) autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
- 4) ulice pieszo-jezdne,
- 5) ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar projektu planu znajdował się w następujących strefach:

- Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych - 3
- Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej - 4
- Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego - 5
- Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego - 6
- Strefa ochrony krajobrazu otwartego - 9
- Strefa rekompozycji układu urbanistycznego - 13
- Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku - 15
- Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku - 16
- Strefa intensywności podmiejskiej - 20

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 7, 8, 48, 49, 50, 51, 52, 53 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2014 - 2020. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”

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.1	342	80	171	30	4 104
MN.8	1 229	80	615	30	14 748
MN.9	9 429	80	4 715	30	113 148
MN.10	7 156	80	3 578	30	85 872
MN/U.10	3 249	80	1 625	30	38 988
KU.2	10 045	80	5 023	30	120 540
Razem:	31 450		15 725		377 400

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 XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 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 – 0,99 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych –

- 0,30 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,
 - e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,36 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 2020 poz. 802 i 1086), 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 – 3,28 zł od 1 m² powierzchni,
 - g) pozostałych – 0,52 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) **mieszkalnych – 0,85 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
 - b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 24,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,02 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,45 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 2020 r. poz. 326 i 568) – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - k) pozostałych – 8,37 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli:
- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
 - b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
 - c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejęcia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	10 059	1,2	0,7	8 450	24,84	209 887
MN/U.1	6 292	0,8	0,7	2 819	0,85	2 396
				705	24,84	17 505
MN/U.2	7 339	1,8	0,7	7 398	0,85	6 288
				1 849	24,84	45 940
MN/U.3	7 523	2,8	0,7	11 796	0,85	10 027
				2 949	24,84	73 254
MN/U.8	1 784	3,8	0,7	3 796	0,85	3 227
				949	24,84	23 575
MN/U.10	15 052	4,8	0,7	40 460	0,85	34 391
				40 460	24,84	1 005 021
MN.1	34 593	0,5	0,7	12 108	0,85	10 291
MN.2	9 020	0,5	0,7	3 157	0,85	2 683
MN.3	57 220	0,5	0,7	20 027	0,85	17 023
MN.7	1 697	0,5	0,7	594	0,85	505
MN.8	6 797	0,5	0,7	2 379	0,85	2 022
MN.9	17 293	0,5	0,7	6 053	0,85	5 145
MN.10	39 256	0,5	0,7	13 740	0,85	11 679
MN.11	30 602	0,5	0,7	10 711	0,85	9 104
MN.12	17 026	0,5	0,7	5 959	0,85	5 065
KU.1	2 301	1,6	0,7	2 577	24,84	64 016
KU.2	10 045	1,6	0,7	11 250	24,84	279 460
Razem	273 899			210 184		1 838 503

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 gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 908 tys zł.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
MN.1	42	250	10 500
MN.4	22	250	5 500
MN.6	185	250	46 250
MN.10	1 147	250	286 750
MN/U.1	24	250	6 000
MN/U.3	958	300	287 400
MN/U.5	734	300	220 200
MN/U.6	140	250	35 000
MN/U.7	28	250	7 000
MN/U.9	12	250	3 000
Razem:	3 292		907 600

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Olszanica” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Olszanica” 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.

Ze względu na fakt iż w obszarze opracowania znajduje się zadanie pn. Trasa Balicka (KDG.1), którego finansowanie jest już ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej, nie wliczano kosztów jej realizacji do niniejszego opracowania. Nie dotyczy to kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.

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 Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 9,1 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 22,2 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDG.1	43 079	250	10769750
KDZ.1	3 723	250	930750
KDL.1	3 927	250	981750
KDD.1	4 397	250	1099250
KDD.2	1 125	250	281250
KDD.3	370	250	92500
KDD.4	40	250	10000
KDD.5	2 198	250	549500
KDD.6	2 292	250	573000
KDD.7	8 123	250	2030750
KDD.8	1 064	250	266000
KDD.9	554	250	138500
KDD.10	1 070	250	267500
KDD.11	5 783	250	1445750
KDD.12	3 854	250	963500
KDD.13	896	250	224000
KDD.14	1 857	250	464250
KDD.15	77	250	19250
KDD.16	49	250	12250
KDD.17	696	250	174000
KDD.18	1 968	250	492000
KDD.19	1 035	250	258750
KDX.1	595	250	148750
KDX.2	23	250	5750
KDX.3	7	250	1750
KDX.4	189	250	47250
KDX.5	2 025	250	506250
Razem:	91 016		22 247 750

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego

- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – III kwartał 2020 r.

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Olszanica”

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-111	20 000	328	6 560 000
2	KDL.1	2112-311	7 800	291	2 269 800
3	KDD.1	2112-311	3 500	291	1 018 500
4	KDD.2		1 100		320 100
5	KDD.3		350		101 850
6	KDD.4		450		130 950
7	KDD.5		3 250		945 750
8	KDD.6		4 500		1 309 500
9	KDD.7		5 000		1 455 000
10	KDD.8		850		247 350
11	KDD.9		700		203 700
12	KDD.10		450		130 950
13	KDD.11		2 000		582 000
14	KDD.12		4 500		1 309 500
15	KDD.13		2112-311		350
16	KDD.14	530		154 230	
17	KDD.15	100		29 100	
18	KDD.16	200		58 200	
19	KDD.17	2 000		582 000	
20	KDD.18	1 000		291 000	
21	KDD.19	590		171 690	
					17 973 020

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-531	14 200	209	2 967 800
2	KDL.1		4 200		877 800
3	KDD.1		700		146 300
4	KDD.2		900		188 100
5	KDD.3		200		41 800
6	KDD.4		360		75 240
7	KDD.5		2 600		543 400
8	KDD.6		3 600		752 400

9	KDD.7		2 000		418 000
10	KDD.8		680		142 120
11	KDD.9		520		108 680
12	KDD.10		560		117 040
13	KDD.11		1 800		376 200
14	KDD.12		720		150 480
15	KDD.13		280		58 520
16	KDD.14		420		87 780
17	KDD.15		100		20 900
18	KDD.16		200		41 800
19	KDD.17		1 550		323 950
20	KDD.18		420		87 780
21	KDD.19		460		96 140
22	KDX.1		2 000		418 000
23	KDX.2		840		175 560
24	KDX.3		500		104 500
25	KDX.4		330		68 970
26	KDX.5		1 920		401 280
					8 790 540

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-826	1 300	189	245 700
2	KDD.1		370		69 930
3	KDD.2		470		88 830
4	KDD.6		2 000		378 000
5	KDD.7		1 020		192 780
6	KDD.8		360		68 040
7	KDD.9		1 420		268 380
8	KDD.10		300		56 700
9	KDD.11		920		173 880
10	KDD.12		380		71 820
11	KDD.15		230		43 470
12	KDD.16		120		22 680
13	KDD.18		230		43 470
14	KDX.1		420		79 380
15	KDX.2		160		30 240
16	KDX.3		120		22 680
17	KDX.4		80		15 120
18	KDX.5		340		64 260
					1 935 360

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-815	1300	1342	1 744 600
2	KDL.1		1300		1 744 600
3	KDD.1		950		1 274 900
4	KDD.2		350		469 700
5	KDD.3		450		603 900
6	KDD.4		100		134 200
7	KDD.5		180		241 560
8	KDD.6		1300		1 744 600
9	KDD.7		1800		2 415 600
10	KDD.8		1000		1 342 000
11	KDD.9		340		456 280
12	KDD.10		1400		1 878 800
13	KDD.11		280		375 760
14	KDD.12		900		1 207 800
15	KDD.13		360		483 120
16	KDD.14		140		187 880
17	KDD.15		210		281 820
18	KDD.16		45		60 390
19	KDD.17		100		134 200
20	KDD.18		770		1 033 340
21	KDD.19		210		281 820
					18 096 870

Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2111-913	80	3710	296 800
2	KDL.1		200		742 000
3	KDD.5		250		927 500
4	KDD.10		80		296 800
5	KDD.16		80		296 800
6	KDD.17		80		296 800
7	KDX.1		50		185 500
8	KDX.2		50		185 500
					3 227 700

suma

50 023 490

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.

Ze względu na fakt iż w obszarze opracowania znajduje się zadanie pn. Trasa Balicka (KDG.1), którego finansowanie jest już ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej, nie wliczano kosztów jej realizacji do niniejszego opracowania. Nie dotyczy to kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.

Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Olszanica”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 707 958					-3 707 958
2	3 707 958				453 800	-3 254 158
3	3 707 958	10 004 698	125 800		453 800	-13 133 056
4	3 707 958	10 004 698	125 800			-13 586 856
5	3 707 958	10 004 698	125 800	367 701		-13 219 156
6	3 707 958	10 004 698		551 551		-13 161 105
7		10 004 698		919 251		-9 085 447
8				1 838 503		1 838 503
9				1 838 503		1 838 503
10				1 838 503		1 838 503
	22 247 750	50 023 490	377 400	7 354 012	907 600	-63 632 228

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 63,6 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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