

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Bronowice – Rejon Koncentracji Usług**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, marzec 2021 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo
Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Tadeusz Wielgus -
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 | 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 | 17 |
| 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu..... | 18 |
| III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ..... | 19 |
| 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe | 19 |
| 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej | 20 |
| IV. PODSUMOWANIE..... | 23 |
| 1. Konkluzje | 23 |
| 2. Zalecenia wynikające z prognozy | 23 |

SPIIS TABEL I WYKRESÓW

| | |
|---|----|
| Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 8 |
| Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 8 |
| Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 9 |
| Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 9 |
| Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 15 |
| 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 „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 17 |
| Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 17 |
| Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 20 |
| Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 20 |
| Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 21 |
| Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” | 23 |

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 „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” 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 „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” – 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 inżynierskie”**, 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

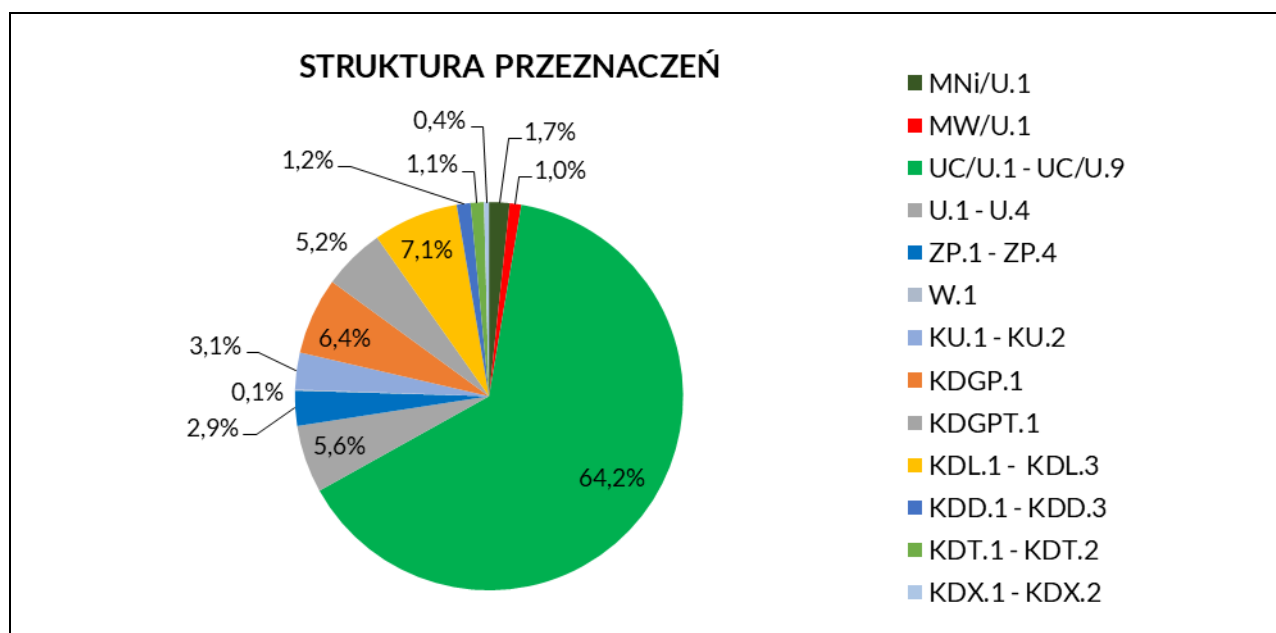
Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno – zachodniej części miasta, w Dzielnicy IV Prądnik Biały.

Cały obszar obejmuje teren o powierzchni 60,6 ha i zawiera się pomiędzy ulicami: Józefa Chełmońskiego, Jasnogórką i Josepha Conrada.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

| Przeznaczenie | Oznaczenie na rysunku | Powierzchnia | |
|---|-----------------------|--------------|-------|
| | | ha | % |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub usługowej | MNi/U.1 | 1,03 | 1,70 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej | MW/U.1 | 0,59 | 0,97 |
| Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² | UC/U.1 - UC/U.9 | 38,91 | 64,24 |
| Tereny zabudowy usługowej | U.1 - U.4 | 3,41 | 5,63 |
| Tereny zieleni urządzonej | ZP.1 - ZP.4 | 1,77 | 2,92 |
| Teren infrastruktury technicznej - wodociągi | W.1 | 0,05 | 0,08 |
| Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych | KU.1 - KU.2 | 1,86 | 3,07 |
| Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyśpieszonego | KDGP.1 | 3,88 | 6,41 |
| Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyśpieszonego, z elementami komunikacji szynowej | KDGPT.1 | 3,14 | 5,18 |
| Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej | KDL.1 - KDL.3 | 4,31 | 7,12 |
| Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej | KDD.1 - KDD.3 | 0,70 | 1,16 |
| Tereny dróg publicznych pod wydzieloną linię tramwajową | KDT.1 - KDT.2 | 0,67 | 1,11 |
| Tereny ciągów pieszych | KDX.1 - KDX.2 | 0,25 | 0,41 |
| | | 60,57 | 100,0 |

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”



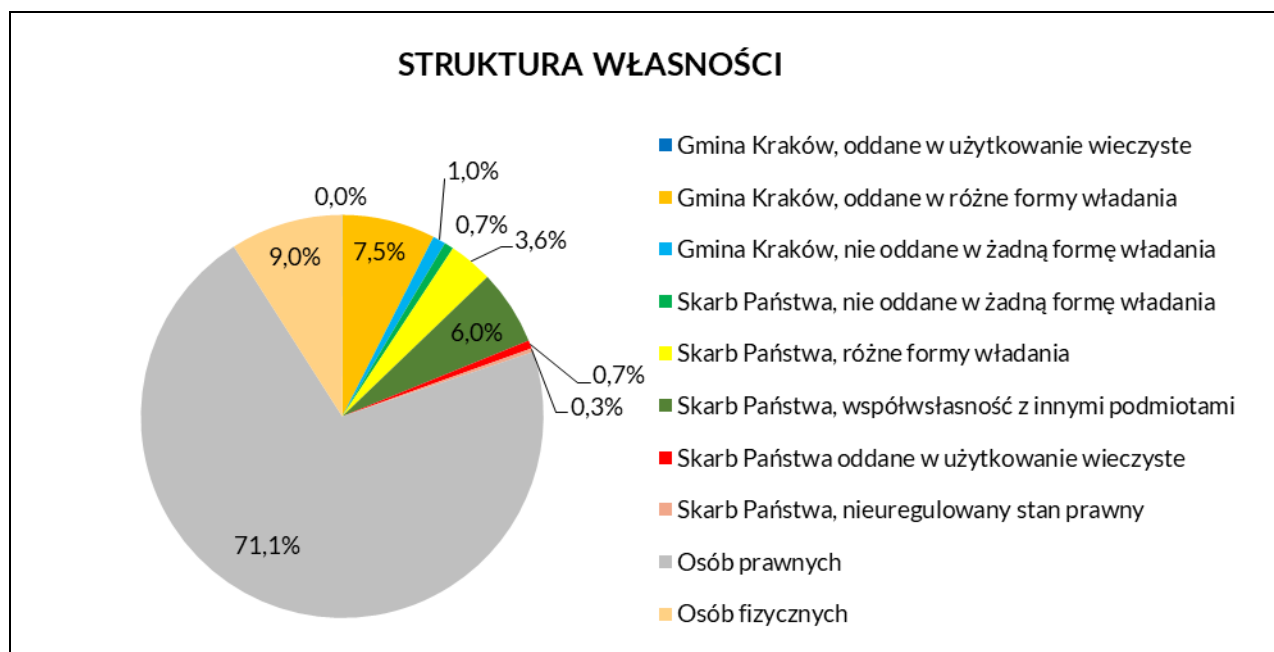
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”¹

| Grupa własności | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|--|-------------------|-----------------------|
| Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste | 0,02 | 0,03 |
| Gmina Kraków, oddane w różne formy władania | 4,52 | 7,46 |
| Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania | 0,63 | 1,04 |
| Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania | 0,45 | 0,74 |
| Skarb Państwa, różne formy władania | 2,15 | 3,55 |
| Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami | 3,65 | 6,03 |
| Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste | 0,40 | 0,66 |
| Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny | 0,18 | 0,30 |
| Osób prawnych | 43,08 | 71,14 |
| Osób fizycznych | 5,48 | 9,05 |
| Suma | 60,56 | 100,0 |

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”



¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Na analizowanym terenie najliczniej występują działki osób prawnych (71%). Pozostały procentowy udział własności rozkłada się w zbliżonych proporcjach pomiędzy własnością osób fizycznych (9%), Skarbu Państwa (11%) oraz nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków (9%).

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” znajdują się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej o **Nr 22 – Bronowice Centrum**.

Ponadto, granica analizowanego obszaru, przebiegająca wzdłuż korytarza drogowego ul. Józefa Chełmońskiego, obejmuje swoim zakresem niewielki fragment jednostki nr 43 Tonie oraz jednostki nr 23 Azory Północ. Zgodnie z zapisami Studium ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych.

Mpzp obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

U_H – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona). Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m² obejmujące: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

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

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

U – Tereny usług

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

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

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 22]

Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 22 – Bronowice Centrum:

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

- Przekształcenie rejonu ronda Ofiar Katynia w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;
- Lokalizowanie wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego, ul. Josepha Conrada, al. Armii Krajowej i ul. Jasnogórskiej zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym w rejonie ronda Ofiar Katynia, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei zewnętrznych narożników w sąsiedztwie ronda;

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy usługowej i wbudowana w partery budynków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U_H) min. 20%;

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) w rejonie ul. Józefa Chełmońskiego do 13m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego oraz ul. Jasnogórskiej na odcinku od Ronda Ofiar Katynia do ul. Sosnowieckiej do 36m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U_H) do 25m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Walerego Eljasza-Radzikowskiego i Armii Krajowej, oraz wzdłuż ul. Jasnogórskiej i ul. Josepha Conrada na odcinku od Ronda Ofiar Katynia do ul. Sosnowieckiej do 36m.

W zakresie środowiska kulturowego:

- Odcinki historycznych traktów drożnych w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.
- Ciągi widokowe, przez obszar jednostki przechodzi oś powiązania widokowego pomiędzy obiektami fortecznymi.
- Strefy ochrony konserwatorskiej: nadzoru archeologicznego.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

- Orientacyjnej granicy niedokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;

W zakresie komunikacji:

Zgodnie z kierunkami i zasadami rozwoju systemu transportu określonymi na planszy K4 Studium, w obszarze planu planowane jest poprowadzenie linii tramwajowej wzdłuż ul. Sosnowieckiej wraz z lokalizacją pętli tramwajowej oraz parkingu P&R w rejonie CH Bronowice.

Obszar planu znajduje się poza obszarem ograniczeń zgodnie z „Programem obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”. W granicach sporządzanego planu studium nie przewiduje zmian z zakresu sieci drogowej.

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 przeznaczeni.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejskowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

| SYMBOL | NAZWA OBSZARU | PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE |
|--------|--------------------------------|---|
| M2 | Obszar Mieszkaniowy | pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi - o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85-1,2 liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki, wysokości maksymalnej 13 m oraz powierzchni działki do 400m ² |
| M3 | Obszar Mieszkaniowy | pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi - o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,4-0,85 liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki |
| M2U | Obszar Mieszkaniowo - Usługowy | pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto) 1,2-1,7 |

| | | |
|----|--|--|
| PS | Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego | - zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), -zakłady eksploatacji powierzchniowej, - bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składowiska, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, - urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), - inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, - inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe. |
| UC | Obszar Usług Komercyjnych | - banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych - obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła - obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług - usługi łączności |
| KU | Obszar Urządzeń Komunikacyjnych | urządzenia komunikacji zbiorowej, - obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw, - parkingi, - garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi, - urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej. |
| KT | Obszar Tras komunikacyjnych | - tereny kolejowe, - tereny wydzielonej komunikacji szynowej, - autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, - ulice pieszo-jezdne, - ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej. |
| IT | Obszar Urządzeń Infrastruktury technicznej | urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, - urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej, gazownictwa i telekomunikacji, - urządzenia gospodarki komunalnej, - składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe). |

W obszarze objętym opracowaniem, w planie ogólnym z 1994r. dominowała kategoria M3 - obszar mieszkaniowy z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,4 - 0,85 liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. Znaczny obszar zajmują również zwarte tereny: M2 i UC.

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 33, 34, 40, 41, 42 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 rozszczenia 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 „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

| 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] |
|----------------------|--|------------------------------------|--|--|---|
| MW/U.1 | 638 | 300 | 319 | 30 | 28 710 |
| Razem: | 638 | | 319 | | 28 710 |

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:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,99 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,30 zł od 1 m² powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,
- 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 „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia [m ²] | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy | Wskaźnik przejścia powierzchni | Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²] | Prognozowana wielkość podatków od budynków | |
|----------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--|--|-------------------|
| | | | | | Stawka [zł/m ²] | Wartość [zł] |
| MW/U.1 | 638 | 2,0 | 0,7 | 179 | 24,84 | 4 437 |
| | | | | 715 | 0,85 | 607 |
| MNi/U.1 | 3 033 | 2,0 | 0,7 | 849 | 24,84 | 21 095 |
| | | | | 3 397 | 0,85 | 2 887 |
| U.1 | 2 635 | 5,0 | 0,7 | 9 223 | 24,84 | 229 087 |
| U.3 | 4 579 | 3,0 | 0,7 | 9 616 | 24,84 | 238 859 |
| UC/U.1 | 46 675 | 3,0 | 0,7 | 98 018 | 24,84 | 2 434 755 |
| UC/U.2 | 7 356 | 3,0 | 0,7 | 15 448 | 24,84 | 383 718 |
| UC/U.3 | 27 949 | 3,0 | 0,7 | 58 693 | 24,84 | 1 457 932 |
| UC/U.4 | 16 756 | 4,5 | 0,7 | 52 781 | 24,84 | 1 311 090 |
| UC/U.5 | 66 570 | 5,0 | 0,7 | 232 995 | 24,84 | 5 787 596 |
| UC/U.6 | 9 191 | 5,0 | 0,7 | 32 169 | 24,84 | 799 066 |
| UC/U.7 | 3 200 | 5,0 | 0,7 | 11 200 | 24,84 | 278 208 |
| UC/U.9 | 13 161 | 4,5 | 0,7 | 41 457 | 24,84 | 1 029 796 |
| Razem | 201 743 | | | 566 738 | | 13 979 133 |

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. 6,4 mln zł.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m ²] | Cena [zł/m ²] | Wartość [zł] |
|---------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| MNi/U.1 | 127 | 350 | 44 450 |
| UC/U.1 | 5 746 | 900 | 5 171 400 |
| UC/U.3 | 440 | 500 | 220 000 |
| UC/U.4 | 221 | 500 | 110 500 |
| UC/U.5 | 900 | 600 | 540 000 |
| UC/U.6 | 303 | 500 | 151 500 |
| UC/U.8 | 116 | 500 | 58 000 |
| U.1 | 175 | 500 | 87 500 |
| Razem: | 8 028 | | 6 383 350 |

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 „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” 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 Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu 4,17 ha pod drogi publiczne oraz 0,95 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 23 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m ²] | Wartość jednostkowa [zł/m ²] | Wartość całkowita [zł] |
|---------------|--------------------------------|--|------------------------|
| KDGP.1 | 1 559 | 500 | 779 500 |
| KDGPT.1 | 4 900 | 500 | 2 450 000 |
| KDT.1 | 1 587 | 500 | 793 500 |
| KDT.2 | 5 127 | 500 | 2 563 500 |
| KDL.1 | 5 071 | 500 | 2 535 500 |
| KDL.2 | 211 | 500 | 105 500 |
| KDL.3 | 430 | 500 | 215 000 |
| KDD.1 | 15 | 500 | 7 500 |
| KDD.2 | 339 | 500 | 169 500 |
| KDD.3 | 2 670 | 500 | 1 335 000 |
| KDX.1 | 796 | 400 | 318 400 |
| KDX.3 | 617 | 400 | 246 800 |
| KU.1 | 16 062 | 500 | 8 031 000 |
| KU.2 | 2 346 | 500 | 1 173 000 |
| Razem: | 41 730 | | 20 723 700 |

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m ²] | Wartość jednostkowa [zł/m ²] | Wartość całkowita [zł] |
|---------------|--------------------------------|--|------------------------|
| ZP.2 | 9 458 | 250 | 2 364 500 |
| Razem: | 9 458 | | 2 364 500 |

| | |
|--------------|-------------------|
| Suma: | 23 088 200 |
|--------------|-------------------|

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług” 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.

W nakładach inwestycyjnych nie uwzględniono terenu KU.1, przeznaczonego pod terminal tramwajowo-autobusowy wraz z parkingiem P+R zlokalizowanym na poziomie +1. Podyktowane to jest indywidualnym charakterem zainwestowania a co za tym idzie koniecznością kosztorysowania o indywidualny projekt techniczno - budowlany, który na tym etapie nie występuje.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

Jezdnie

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m ²] | Cena jednostkowa [zł/m ²] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | KDL.1 | 2112-311 | 2800 | 291 | 814 800 |
| 2 | KDD.2 | | 250 | | 72 750 |
| 3 | KDD.3 | | 1250 | | 363 750 |
| | | | | | 1 251 300 |

Linia tramwajowa

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [mb] | Cena jednostkowa [zł/mb] | Cena ogółem [zł] |
|-----|------------------|----------|--------------|--------------------------|-------------------|
| 1 | torowisko | 2122-311 | 2300 | 6 368,4 | 14 647 320 |
| 2 | przejazdy | 2122-541 | 80 | 11 392,0 | 911 360 |
| 3 | trakcja | 2122-611 | 2300 | 910,5 | 2 094 150 |
| 4 | linia kablowa SN | 2214-221 | 600 | 449,6 | 269 760 |
| 5 | linia kablowa nN | 2224-121 | 2600 | 137,8 | 358 280 |
| | | | | | 18 280 870 |

Linia tramwajowa

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m ²] | Cena jednostkowa [zł/m ²] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | perony | 2122-511 | 1750 | 248 | 434 000 |
| 2 | przejścia | 2122-551 | 600 | 168 | 100 800 |
| | | | | | 534 800 |

Chodniki i ciągi pieszo - rowerowe

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Pow. [m ²] | Cena jednostkowa [zł/m ²] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 | KDGPT.1 | 2112-531 | 2100 | 209 | 438 900 |
| 2 | KDL.1 | | 200 | | 41 800 |
| 3 | KDT.1 | | 320 | | 66 880 |
| 4 | KDT.2 | | 600 | | 125 400 |
| 5 | KDD.2 | | 300 | | 62 700 |
| 6 | KDD.3 | | 500 | | 104 500 |
| 7 | KDX.1 | | 640 | | 133 760 |
| 8 | KDX.2 | | 700 | | 146 300 |
| 9 | KDX.3 | | 540 | | 112 860 |
| | | | | | 1 233 100 |

Sygnalizacja świetlna

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Ilość [szt] | Cena jednostkowa [zł/szt] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------------|----------|-------------|---------------------------|------------------|
| 1 | maszty sygnalizacji | 2112-832 | 44 | 20 245 | 890 780 |
| | | | | | 890 780 |

Oświetlenie

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Długość [mb] | Cena jednostkowa [zł/mb] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|--------------|--------------------------|------------------|
| 1 | KDGPT.1 | 2112-826 | 1100 | 189,5 | 208 450 |
| 2 | KDL.1 | | 1000 | | 189 500 |
| 3 | KDT.1 | | 160 | | 30 320 |
| 4 | KDT.2 | | 480 | | 90 960 |
| 5 | KDD.2 | | 150 | | 28 425 |
| 6 | KDD.3 | | 250 | | 47 375 |
| 7 | KDX.1 | | 160 | | 30 320 |
| 8 | KDX.2 | | 180 | | 34 110 |
| 9 | KDX.3 | | 140 | | 26 530 |
| | | | | | 685 990 |

Podstacja trakcyjna

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Ilość [szt] | Cena jednostkowa [zł/szt] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|--------|-------------|---------------------------|------------------|
| 1 | | | | 3 800 000 | 0 |
| | | | | | 0 |

Ronda

| Lp. | Przeznaczenie | Obiekt | Ilość [szt] | Cena jednostkowa [zł/szt] | Cena ogółem [zł] |
|-----|---------------|----------|-------------|---------------------------|------------------|
| 1 | KDL.1 | 2112-711 | 2 | 893 158 | 1 786 316 |
| | | | | | 1 786 316 |

| | |
|------|------------|
| suma | 24 663 156 |
|------|------------|

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, zarządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”

| Lata | Wydatki | | Dochody | | | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|---|---|---------------------|-----------------------------------|---|---|
| | Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni | Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej | Opłata planistyczna | Wpływy z podatku od nieruchomości | Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych | |
| 1 | 3 848 033 | | | | | -3 848 033 |
| 2 | 3 848 033 | | | | 3 191 675 | -656 358 |
| 3 | 3 848 033 | 4 932 631 | 9 570 | | 3 191 675 | -5 579 420 |
| 4 | 3 848 033 | 4 932 631 | 9 570 | | | -8 771 095 |
| 5 | 3 848 033 | 4 932 631 | 9 570 | 2 795 827 | | -5 975 268 |
| 6 | 3 848 033 | 4 932 631 | | 4 193 740 | | -4 586 925 |
| 7 | | 4 932 631 | | 6 989 566 | | 2 056 935 |
| 8 | | | | 13 979 133 | | 13 979 133 |
| 9 | | | | 13 979 133 | | 13 979 133 |
| 10 | | | | 13 979 133 | | 13 979 133 |
| | 23 088 200 | 24 663 156 | 28 710 | 55 916 531 | 6 383 350 | 14 577 235 |

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 14,6 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to wpływami z podatków od nieruchomości.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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