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 Mleczko
Autorzy opracowania	Paweł Mleczko 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. WPŁYW 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 późń. 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

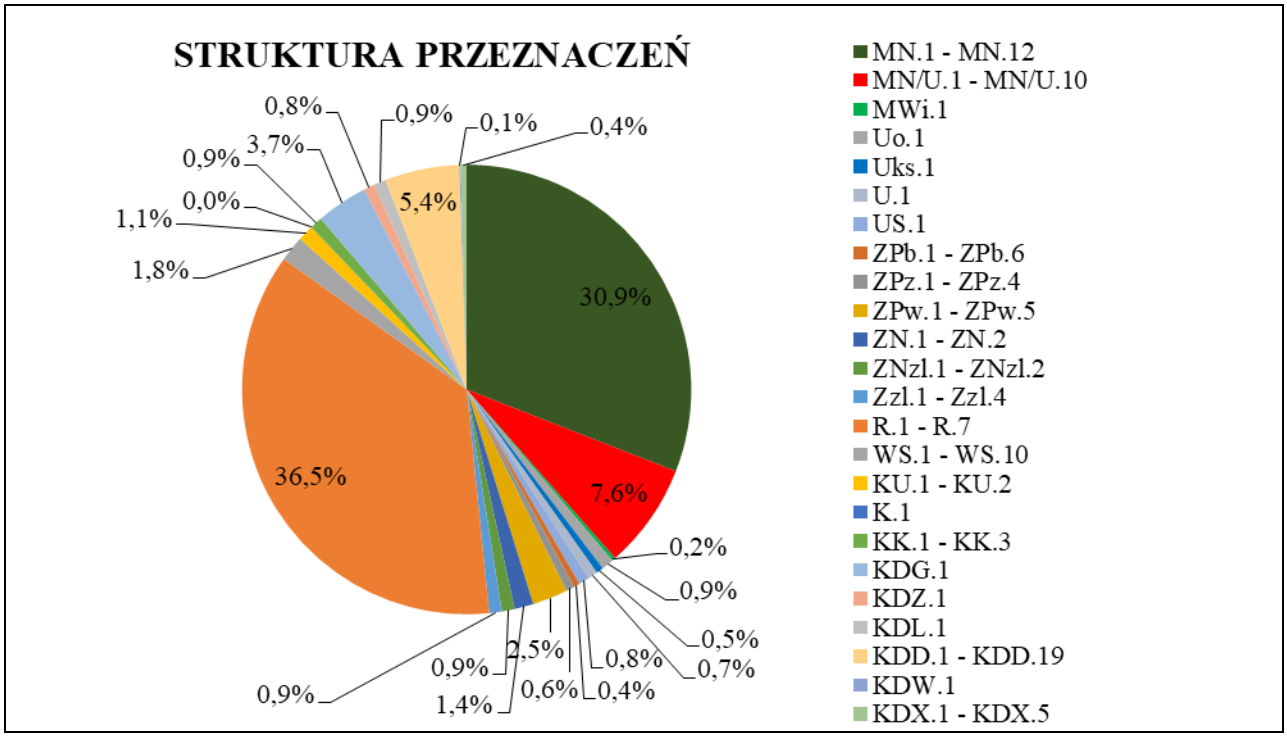
przestrzennego „Dolina Rudawy” przyjętego uchwałą nr CVII/2738/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r.;

- **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*

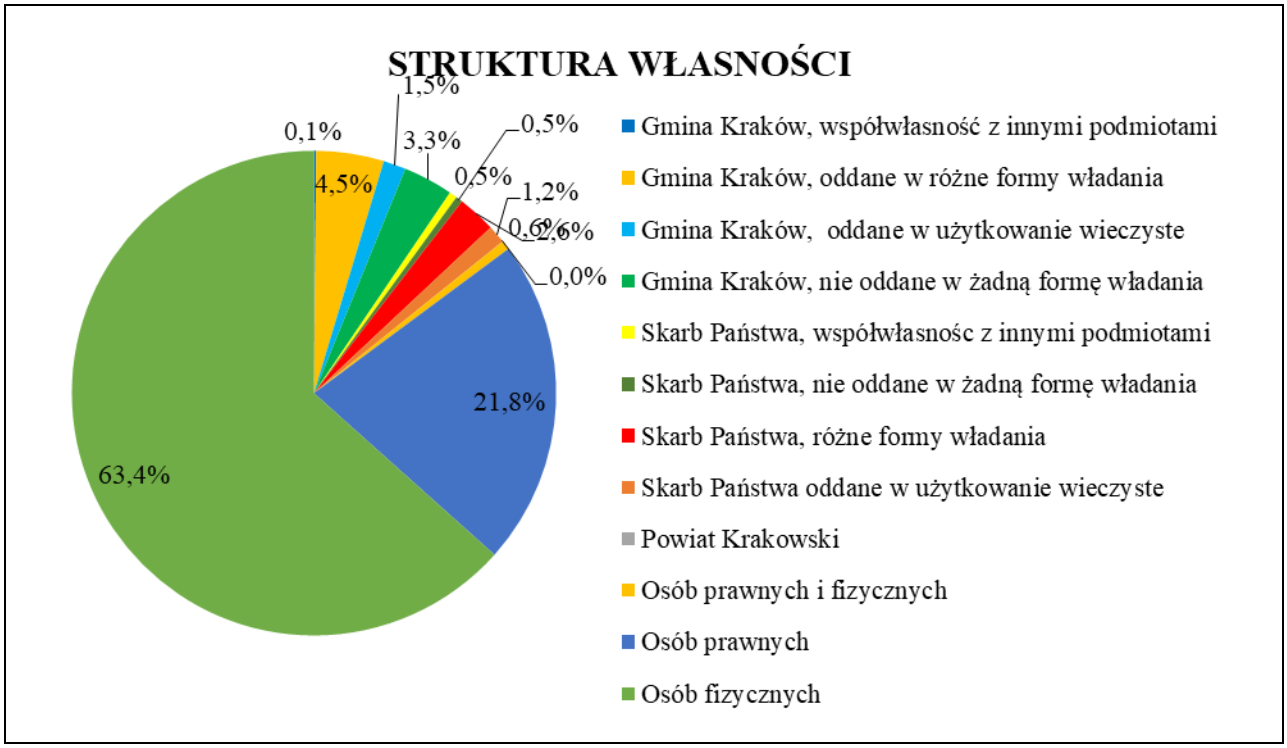
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Olszanica” przedstawia poniższa tabela.

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie których zakończona została eksploatacja kopalin, 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;
- Zieleń 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 <u>standardów przestrzennych</u> 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 <u>wskaźników zabudowy</u> 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**]*

<u>W zakresie elementów komunikacji</u> 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.

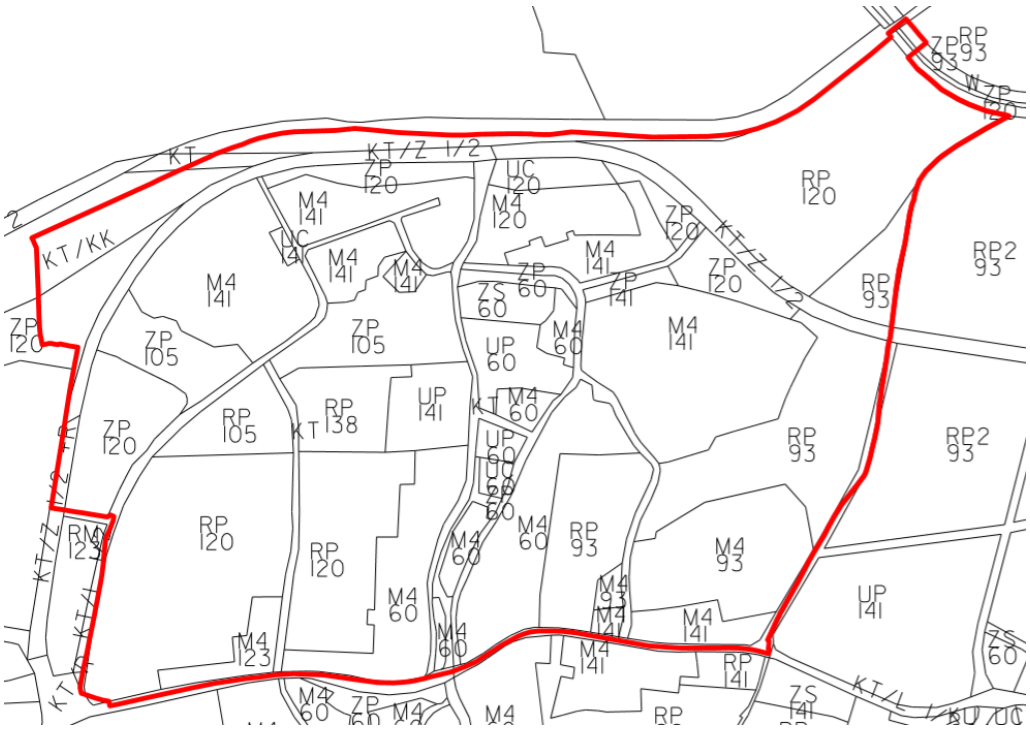
*[z KARTY JEDNOSTKI **40**]*

<u>W zakresie elementów komunikacji</u> 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 Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. 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 Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

<u>W granicach objętych planem znajdowały się:</u>

- **„Obszar Mieszkaniowy” (Obszar M4)**
  <u>Podstawowym przeznaczeniem gruntów</u> 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)**
  <u>Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało:</u>
  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)**
  <u>Podstawowe przeznaczenie gruntów</u>:
  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) zieleń parkową,
  2) zieleń izolacyjną,
  3) skwery i zieleńce,
  4) ogrody botaniczne i zoologiczne,
  5) zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiejkolwiek 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 m^2 powierzchni,*
b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m^2 powierzchni,*
c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych –*

0,30 zł od 1 m^2 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 m^2 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 m^2 powierzchni,*

g) *pozostałych – 0,52 zł od 1 m^2 powierzchni;*

2) <u>od budynków lub ich części:</u>

a) mieszkalnych – 0,85 zł od 1 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej,

c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,42 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,*

d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej,*

f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,45 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,*

g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,45 zł od 1 m^2 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 m^2 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;*

<u>3) od budowli:</u>

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 ast. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalowych.*

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 przejścia 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 [m^2]	Cena [zł/m^2]	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 cieplną 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 samofinansującą. 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 przeznaczonej 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 [m^2]	Wartość jednostkowa [zł/m^2]	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. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	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	291	**101 850**
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. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	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, urządzanie 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	Opłata 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.