

Załącznik nr III do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia planu miejscowego
obszaru „**Rejon ulicy Przewóz**”



KRAKÓW, luty 2019 r. (aktualizacja czerwiec 2019 r.)

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

Autorzy opracowania

Paweł Mleczek

Anna Leśniak
Łukasz Kusak
Barbara Straszak

Opracowanie kartograficzne

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 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	15
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	16
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	17
4. Podatek od nieruchomości.....	18
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	20
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	20
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	22
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń	22
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	23
IV. PODSUMOWANIE	25
1. Konkluzje	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy	25

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Przewóz”	8
Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	10
Tabela 3. Wartość potencjalnych odszkodowań w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	17
Tabela 4. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	17
Tabela 5. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	19
Tabela 6. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	20
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	23
Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	23
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”	24
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Przewóz”	25

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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 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 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium,
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska”**
Uchwała Nr CXIV/1540/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r.
5. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dla „Trasy Nowopłaszowskiej”**
Uchwała Nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r.
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”**, 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 opracowania położony jest w południowo - wschodniej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 78,6 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy XIII Podgórze na terenie obrębów 18 i 19 jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Granice obszaru określa:

- od północy – ul. Myśliwska,
- od wschodu – ul. Mały Płaszów,

- od południa – ul. Lipska,
- od zachodu – ul. Saska.

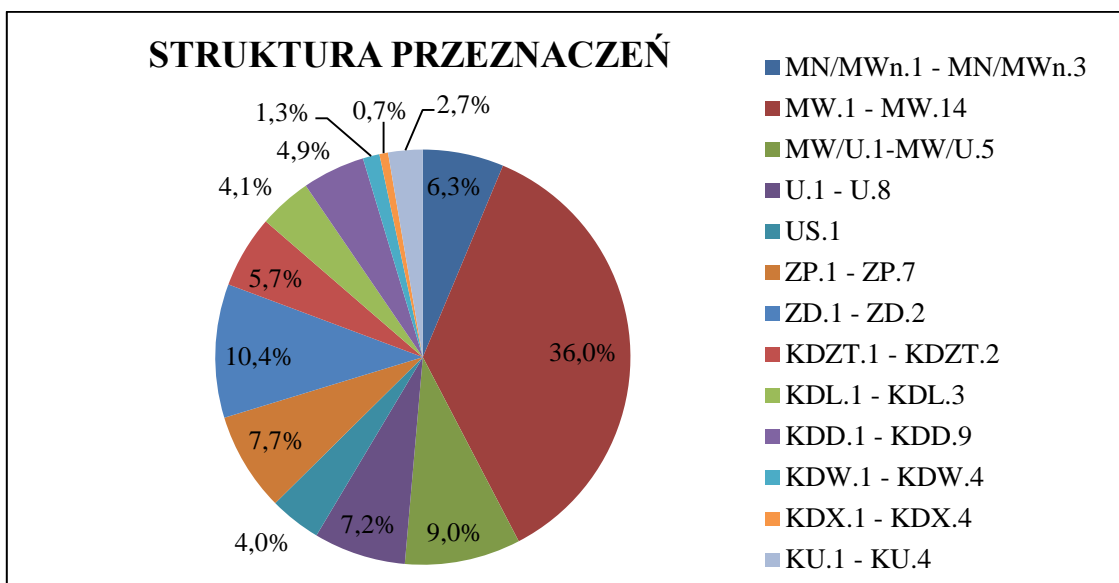
Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Przewóz” będzie łączył funkcję ochronną (tereny zieleni) z porządkującą (istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) i inwestycyjną (niezabudowane tereny inwestycyjne oraz przeznaczone do przekształceń). Głównymi celami planu są zatem:

- ochrona terenów zieleni urządzonej – park „Ogród Płaszów”,
- utrzymanie istniejących Rodzinnych Ogródów Działkowych o uregulowanym stanie prawnym w formie zieleni urządzonej,
- ochrona i określenie możliwości rozwoju terenu sportowo-rekreacyjnego – kompleks Moje boisko - Orlik 2012,
- wyznaczenie nowych standardów przestrzennych i wskaźników zabudowy dla terenów inwestycyjnych,
- korekta wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska” układu komunikacyjnego.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Rejon ulicy Przewóz”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1 - MN/MWn.3	4,96	6,3
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.14	28,32	36,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1-MW/U.5	7,10	9,0
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.8	5,64	7,2
Teren sportu i rekreacji	US.1	3,16	4,0
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.7	6,05	7,7
Tereny ogrodów działkowych	ZD.1 - ZD.2	8,18	10,4
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	4,44	5,7
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	3,24	4,1
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.9	3,83	4,9
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.4	1,02	1,3
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.4	0,53	0,7
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.4	2,11	2,7
		78,58	100,0

Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Rejon ulicy Przewóz”



5. Struktura własności

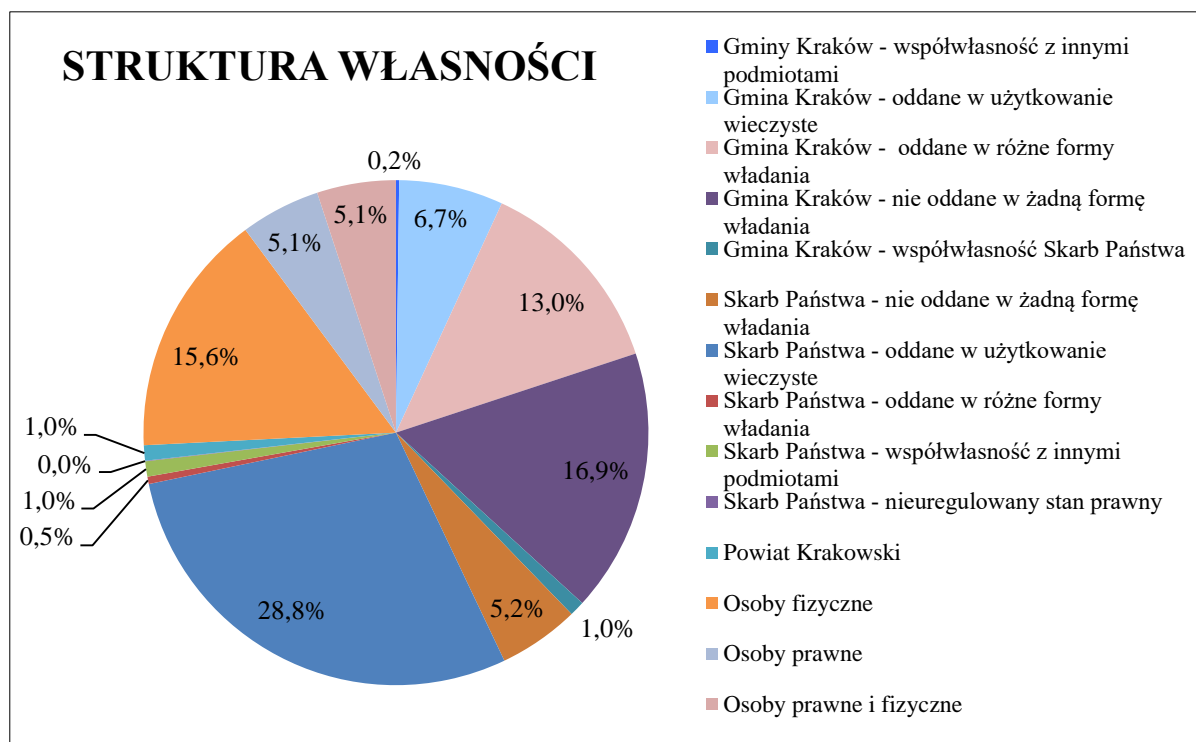
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,16	0,20
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	5,25	6,68
Gmina Kraków - oddane w różne formy władania	10,25	13,04
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	13,25	16,86
Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa	0,76	0,97
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	4,07	5,18
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	22,63	28,80
Skarb Państwa - oddane w różne formy władania	0,37	0,47
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	0,77	0,98
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	0,03	0,04
Powiat Krakowski	0,77	0,98
Osoby fizyczne	12,28	15,63
Osoby prawne	4,02	5,12
Osoby prawne i fizyczne	3,97	5,05
Suma	78,6	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”



Działki Gminy Kraków i Skarbu Państwa stanowią odpowiednio ok. 38 i 35%, z czego większość oddana jest w użytkowanie wieczyste i różne formy władania. Grunty własności osób fizycznych i prawnych stanowią w sumie ok. 26%.

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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 16 kwietnia 2003 r. 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 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Przewóz” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr: **30 – Myśliwska – Bagry**.

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także jednorodzinna, w rejonie ul. Myśliwskiej do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Wzmacnianie roli ciągu Lipska - Surzyckiego jako obudowanej usługami głównej osi kompozycyjnej jednostki;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe w rejonie ul. Mały Płaszów do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;

- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Lipską i ul. Nowohucką oraz szybką kolej aglomeracyjną (SKA).

Obszar sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Przewóz” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 30 – Myśliwska - Bagry zawiera się w następujących kategoriach terenów:

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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, zieleni urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Standardy przestrzenne

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa lokalizowana wzdłuż istniejących ulic;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy osiedlowej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej min. 30%.

Wskaźniki zabudowy

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 13m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleni urządzonej i nieurządzonej).

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, zieleni urządzonej i nieurządzonej m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Standardy przestrzenne

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy osiedlowej;

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Nowohucka, Saska i Lipska min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Lipskiej min. 20%.

Wskaźniki zabudowy

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej do 25m, w rejonie ul. Szczecińskiej do 20m;
- Wysokość zabudowy usługowej do 20m;
- Udział zabudowy usługowej do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Lipskiej do 100%.

U – Tereny usług

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

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

Standardy przestrzenne

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, wbudowana i zespoły zabudowy;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%.

Wskaźniki zabudowy

- Wysokość zabudowy usługowej w rejonie ul. Mały Płaszów do 13m.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Standardy przestrzenne

- Powierzchnia biologicznie czynna min. 80%.

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.

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 20%.

Kierunki ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego

W jednostce nr 30 – Myśliwska – Bagry występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym drogi Twierdzy Kraków (ul. Przewóz).

A ponadto strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony i kształtowania krajobrazu, która obejmuje całość obszaru sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Przewóz”.

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy:

- 1) zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę;
- 2) racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału jaki zawierają, również użytkowego i materialnego;
- 3) integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.

Strefa ochrony konserwatorskiej

Całość obszaru sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Przewóz” znajduje się w Strefie ochrony i kształtowania krajobrazu:

Obejmuje ona obszary stanowiące bezpośrednie przedpole płaszczyzny ekspozycji oraz odbioru sylwety Miasta, a także atrakcyjne krajobrazowo rejony peryferyjne, z których występują wglądy na panoramę Miasta i dalekie widoki na zewnątrz Miasta, a których percepcja odbywa się z ważnych punktów i ciągów widokowych

Kierunki ochrony i kształtowania środowiska i jego zasobów

W obszarze sporządzanego mpzp „Rejon ulicy Przewóz” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 30 – Myśliwska – Bagry Studium wskazuje:

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wisła);
- Parki rzeczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;

Studium wskazuje obszar wzdłuż rzeki Wisły do ochrony jako „Park Rieczny Wisły” (w tym „Płaszów – Ogrody”).

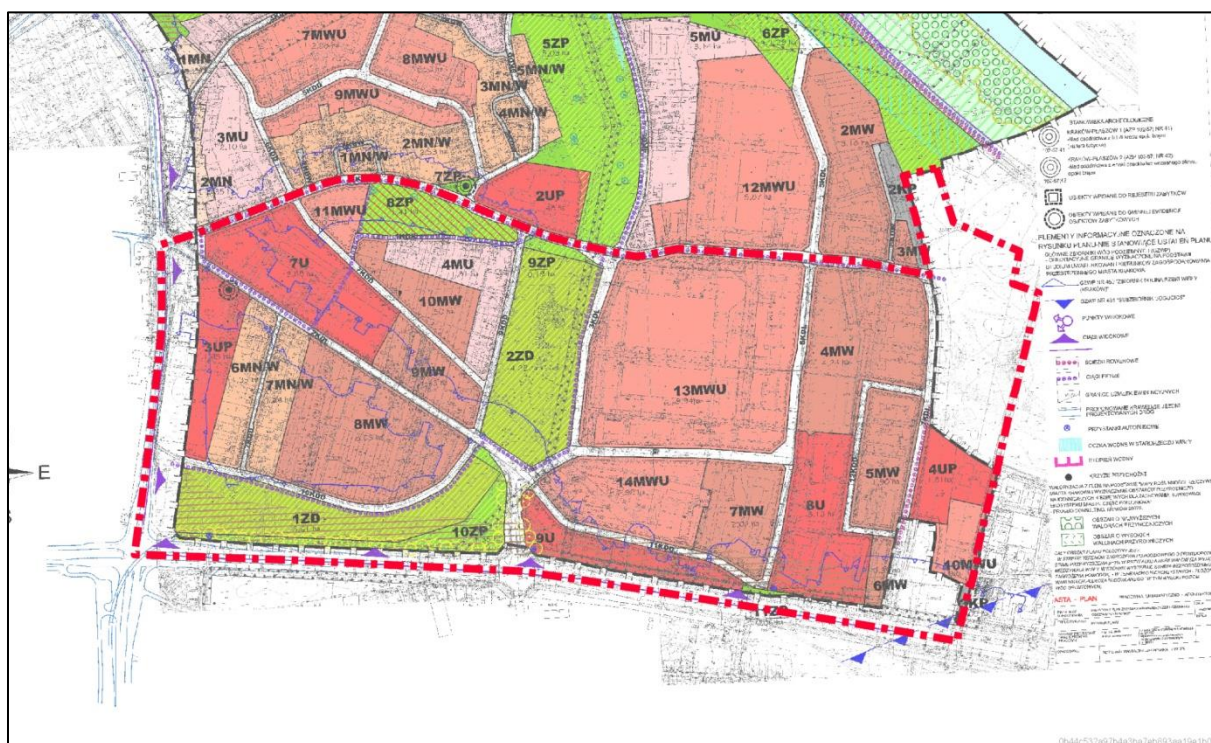
System transportu – kierunki i zasady rozwoju

- 1) Drogi układu podstawowego:
 - planowany odcinek III obwodnica miasta Trasa Ciepłownicza - w klasie GP (poza granicami przedmiotowego obszaru, ale w jego bliskim sąsiedztwie),

- ul. Lipska - w klasie Z,
 - ul. Saska - w klasie Z.
- 2) Transport zbiorowy:
- planowana linia (linia B) metra z przystankiem ul. Przewóz (szczegółowa lokalizacja będzie mogła być ustalana po sporządzeniu studium wykonalności metra),
 - planowana linia tramwajowa w ul. Saskiej,
 - sieć linii i przystanków autobusów, jak w stanie istniejącym.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Większość obszaru sporządzanego mpzp obszaru „Rejon ulicy Przewóz” pokrywa się z południowym fragmentem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska”, przyjętego Uchwałą Nr CXIV/1540/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r.



Fragm. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Myśliwska”

Miejscowy plan „Myśliwska” wyznacza na przedmiotowym fragmencie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – 6MN/W i 7MN/W,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW i 10MW,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – 10MWU, 11MWU, 13MWU i 14MWU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług – 4MU,
- tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym – 7U, 8U i 9U,

- tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym – 3UP i 4UP,
- tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym – 8ZP, 9ZP, 10ZP i 11ZP,
- tereny ogrodów działkowych – 1ZD i 2ZD,
- tereny obiektów i urządzeń komunikacji – 3KP,
- tereny dróg publicznych – drogi lokalne – 1KDL, 2KDL, 3KDL, 6KDL i 7KDL,
- tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD i 12KDD,
- tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych – 1KDX.

Zachodnia część sporządzanego mpzp obszaru „Rejon ulicy Przewóz” pokrywa się z fragmentem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla „Trasy Nowopłaszowskiej”, przyjętego uchwałą Nr CXVIII/1250/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r.

Miejscowy plan wyznacza na przedmiotowym fragmencie:

- tereny dróg publicznych – ulic klasy G (głównych), z wydzielonymi torowiskami tramwajowymi – 2KD(G+T),
- tereny dróg publicznych – ulic klasy Z (zbiorczych) – 2KD(Z),
- tereny dróg publicznych – ulic klasy L (lokalnych) – 5KD(L),
- tereny dróg publicznych – ulic klasy D (dojazdowych) – 3KD(D),
- tereny zieleni parkowej – 3ZP.

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 15-19 i 18 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2018. 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.

Tabela 3. Wartość potencjalnych odszkodowań w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”

Symbol przeznac.	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywn. zabudowy	Symbol przeznac. w planie obowiąz.	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Max wysokość [m]	Ilość kondygn.	Prognoz. obniżenie wartości [zł/m ²]	Wartość odszkodowania [zł]
MW.2	6 060	1,25	9MW	30	36	11	430	2 605 800
MW.4	1 341	1,00	8MW	30	36	11	500	670 500
MW.5	9 865	1,50	8MW	30	36	11	370	3 650 050
MW.14	61 018	2,10	13MWU	30	36	11	250	15 254 500
MW.13	9 647	1,00	10MW	30	36	11	450	4 341 150
Razem:	87 931							26 522 000

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 lub faktyczny istniejący sposób użytkowania nieruchomości.

Tabela 4. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”

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.2	28 013	200	14 007	30	840 390
Razem:	28 013		14 007		840 390

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 LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 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 – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023), 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 – 3,04 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,48 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- g) *związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*

- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
j) pozostałych – 7,77 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.

Tabela 5. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”

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]
MN/MWn.1	5 505	1,00	0,7	2 697	0,77	2 077
			0,7	1 156	23,1	26 705
MN/MWn.2	2 672	1,00	0,7	1 309	0,77	1 008
			0,7	561	23,1	12 962
MN/MWn.3	6 099	1,00	0,7	2 989	0,77	2 301
			0,7	1 281	23,1	29 586
MW.2	16 227	1,25	0,7	12 779	0,77	9 840
			0,7	1 420	23,1	32 799
MW.4	1 341	1,00	0,7	845	0,77	651
			0,7	94	23,1	2 168
MW.5	12 170	1,50	0,7	11 501	0,77	8 856
			0,7	1 278	23,1	29 518
MW.13	10 090	1,00	0,7	6 357	0,77	4 895
			0,7	706	23,1	16 316
MW/U.1	2 033	1,50	0,7	1 067	0,77	822
			0,7	1 067	23,1	24 655
MW/U.4	1 300	2,40	0,7	1 092	0,77	841
			0,7	1 092	23,1	25 225
U.2	10 523	1,20	0,7	8 839	23,1	204 188
U.3	2 942	2,00	0,7	4 119	23,1	95 144
U.4	2 258	2,00	0,7	3 161	23,1	73 024
U.8	1 694	1,60	0,7	1 897	23,1	43 827
Razem:	73 160			65 410		647 407

Prognozuje się, że w zakresie opodatkowania Gmina Kraków może uzyskać ok. 0,6 mln zł rocznie.

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.

Tabela 6. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.4	674	450	303 300
U.8	1 546	550	850 300
MW/U.1	215	300	64 500
MW/U.3	296	450	133 200
MW.2	32	350	11 200
MW.4	96	250	24 000
MW.5	3 119	450	1 403 550
MW.13	443	350	155 050
MN/MWn.2	1 376	200	275 200
MN/MWn.3	305	300	91 500
Razem:	8 102		3 311 800

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów położonych w terenach zabudowy mieszkaniowych i usługowych gruntów, Gmina Kraków może uzyskać ok. 3,3 mln zł.

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 „Rejon ulicy Przewóz” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz” 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. Projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

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 przysyłanych 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 i zieleń

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 inicjator może stanowić plan miejscowy.

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZT.2	708	450	318 600
KDL.1	2 105	450	947 250
KDL.2	476	350	166 600
KDL.3	8	350	2 800
KDD.1	106	350	37 100
KDD.2	183	350	64 050
KDD.3	7 146	450	3 215 700
KDD.4	9	300	2 700
KDD.5	333	350	116 550
KDD.6	2 566	450	1 154 700
KDD.8	321	400	128 400
KDD.9	4	300	1 200
Razem:	13 965		6 155 650

Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.3	534	250	133 500
Razem:	534		133 500

Suma:	6 289 150
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” – obiekty inżynieryjne – IV kwartał 2018 r.

Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Przewóz”

Drogi:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	5331	2760	263	725880
2	KDD.1		1790		470 770
3	KDD.3		2480		652 240
4	KDD.4		160		42 080
5	KDD.7		360		94 680
6	KDD.9		1350		355 050
					2 340 700

Przepust drogowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.4	5464	22	3452	75 944
2	KDD.4	5463	11	1877	20 647
					96 591

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5335	1200	185	222 000
2	KDL.2		270		49 950
3	KDL.3		920		170 200
4	KDD.1		850		157 250
5	KDD.3		1240		229 400
6	KDD.4		1000		185 000
7	KDD.5		160		29 600
8	KDD.9		360		66 600
9	KDX.1		135		24 975
					1 134 975

Oświetlenie dróg:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.3	7127	460	182,186	83 806
2	KDD.1		325		59 210
3	KDD.3		310		56 478
4	KDD.4		500		91 093
5	KDD.9		240		43 725
					334 311

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5578	600	1188	712 800
2	KDL.3		460		546 480
3	KDD.3		310		368 280
					1 627 560

suma	5 534 137
-------------	------------------

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Przewóz”

Lata	Wydatki			Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Odszkodowania	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 048 192		5 304 400				-6 352 592
2	1 048 192		5 304 400			1 655 900	-4 696 692
3	1 048 192	1 106 827	5 304 400	280 130		1 655 900	-5 523 389
4	1 048 192	1 106 827	5 304 400	280 130			-7 179 289
5	1 048 192	1 106 827	5 304 400	280 130	129 481		-7 049 808
6	1 048 192	1 106 827			194 222		-1 960 797
7		1 106 827			323 704		-783 124
8					647 407		647 407
9					647 407		647 407
10					647 407		647 407
	6 289 150	5 534 137	26 522 000	840 390	2 589 629	3 311 800	-31 603 469

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 31,6 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze wydatkami związanymi z potencjalnym obniżeniem wartości nieruchomości.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.