

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Bronowice - Stelmachów**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, luty 2018 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Urbanistyczna nr 1 –
Jadwiga Reczek - Płodowska

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. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa	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	17
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	22
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	24
IV. PODSUMOWANIE	26
1. Konkluzje	26
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	27

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bronowice - Stelmachów”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bronowice - Stelmachów”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice - Stelmachów”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice - Stelmachów”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bronowice - Stelmachów”	17
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp „Bronowice - Stelmachów”	19
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Stelmachów”	20
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Stelmachów”	23
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Stelmachów”	23
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Stelmachów”	24
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bronowice – Stelmachów”	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 2017 r., poz. 1073).
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 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 2017 r. poz. 328)
- 6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)
- 7. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453)
- 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 LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 5457)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bonowice - Stelmachów” w Krakowie** – opracowany w Biurze 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. **„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.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”**, – IV kwartał 2015 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 [5] 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 [5]. 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 północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Obejmuje on powierzchnię 86,2 ha. Analizowany w niniejszym opracowaniu fragment dzielnicy zlokalizowany jest na terenach dawnej wsi Bronowice Wielkie. Elementem krajobrazu zachowanym z tamtego okresu jest zabytkowy cmentarz choleryczny, położony u zbiegu ulic Piaskowej i Józefa Chełmońskiego.

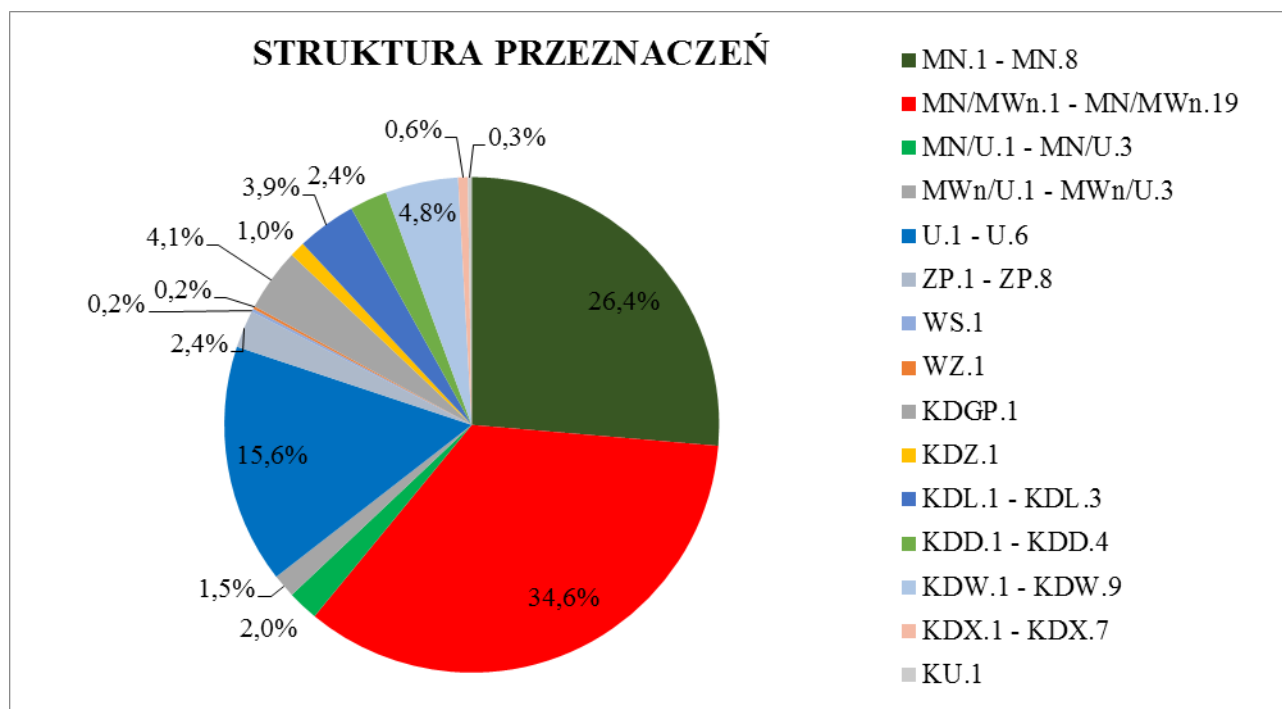
Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą NR XXXIX/1689/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice - Stelmachów” wyznaczają:

- od południa: granica sporządzanego planu „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”,
- od zachodu: ul. Jasnogórska,
- od północy: granice sporządzanych planów „Tonie – Łąki” oraz „Tonie – Zachód”,
- od wschodu: tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 95 Kraków Mydlniki – Podłęże.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bronowice - Stelmachów”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.8	22,72	26,4
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	MN/MWn.1 - MN/MWn.19	29,84	34,6
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.3	1,73	2,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	MWn/U.1 - MWn/U.3	1,32	1,5
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.6	13,46	15,6
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.8	2,11	2,4
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1	0,18	0,2
Teren infrastruktury technicznej - zbiornik małej retencji	WZ.1	0,16	0,2
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1	3,52	4,1
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ.1	0,87	1,0
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	3,34	3,9
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.4	2,11	2,4
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.9	4,10	4,8
Tereny ciągu pieszego	KDX.1 - KDX.7	0,54	0,6
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1	0,22	0,3
		86,22	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bronowice - Stelmachów”



5. Struktura własności

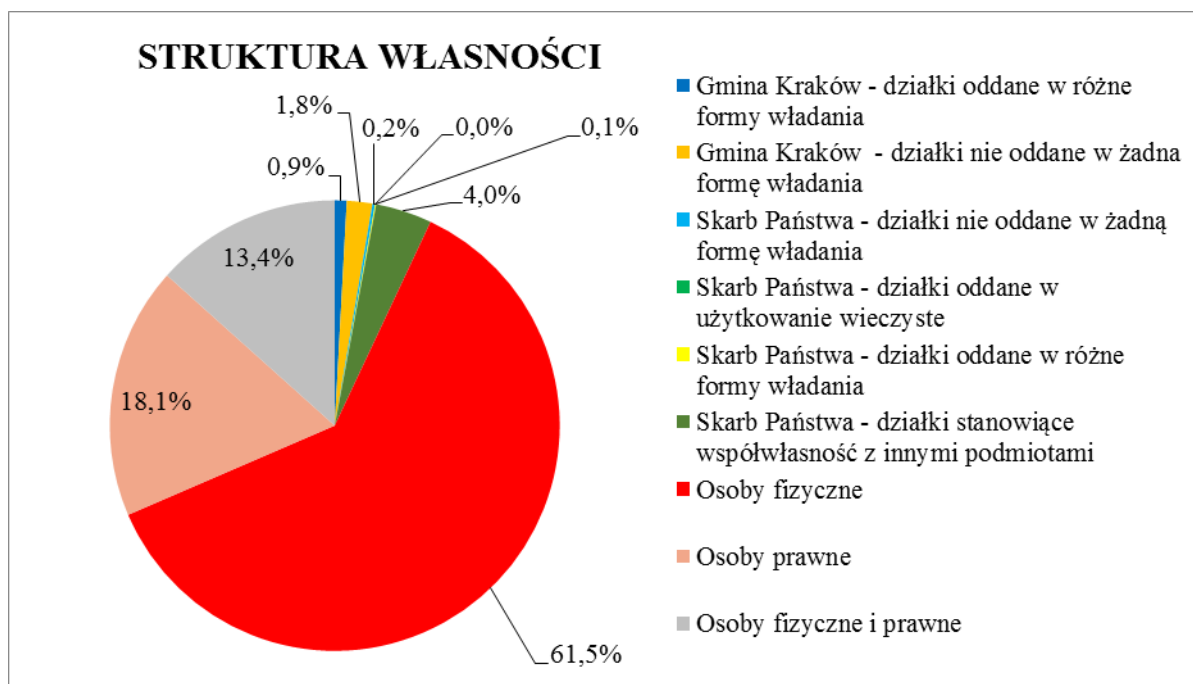
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Bronowice - Stelmachów” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice - Stelmachów”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - działki oddane w różne formy władania	0,74	0,9
Gmina Kraków - działki nie oddane w żadną formę władania	1,58	1,8
Skarb Państwa - działki nie oddane w żadną formę władania	0,16	0,2
Skarb Państwa - działki oddane w użytkowanie wieczyste	0,01	0,0
Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania	0,06	0,1
Skarb Państwa - działki stanowiące współwłasność z innymi podmiotami	3,49	4,0
Osoby fizyczne	53,04	61,5
Osoby prawne	15,6	18,1
Osoby fizyczne i prawne	11,54	13,4
Suma	86,22	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bronowice - Stelmachów”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że zdecydowana większość działek stanowi własność osób fizycznych i prawnych (92,99 %). Pozostałe formy własności obejmują w sumie zaledwie 7,01 % powierzchni gruntów ogółem.

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.) analizowany teren znajduje się w północnej części **jednostki urbanistycznej nr 23 „AZORY - PÓLNOC”** oraz w południowej części **jednostki urbanistycznej nr 43 „TONIE”** i obejmuje kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania.

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

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym,
- Zachowanie istniejących terenów zieleni naturalnej wzdłuż cieku Sudół w ramach parku rzeczno-ze zbiornikiem retencyjnym na tym cieku;

- Zabudowa usługowa o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Jasnogórskiej do uzupełnień i przekształceń, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

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.

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

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.

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 kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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.

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

JEDNOSTKA NR 43 TONIE

- Zabudowa usługowa o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Jasnogórskiej do uzupełnień i przekształceń, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
- Zachowanie istniejących terenów zieleni naturalnej wzdłuż cieku Sudół w ramach parku rzeczno-ze zbiornikiem retencyjnym na tym cieku;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Władysława Łokietka i ul. Jasnogórskiej.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zachowanie istniejących terenów zieleni naturalnej wzdłuż cieku Sudół w ramach parku rzeczno-ze zbiornikiem retencyjnym na całym cieku;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej Jednorodzinnej (MN) do 30%;

JEDNOSTKA NR 23 AZORY - PÓŁNOC

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;

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

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - występują miejsca widokowe o dużych możliwościach obserwacji;
 - występują powiązania widokowe pomiędzy fortem „Tonie” a obiektami fortecznymi, kopcem T. Kościuszki, wzgórzem wawelskim, (i dalej fortem „Rajsko”);
- Nadzoru archeologicznego:
 - Obejmuje prawie całą jednostkę.
- Układ dróg Twierdzy Kraków.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K 3)

- Tereny parków rzecznych;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny;
- Siedliska chronione;
- Obszary o najwyższym walorze przyrodniczym;
- W płd.- wsch. części orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

W zakresie rozwoju **układu komunikacyjnego** (plansza K4):

- ul. Jasnogórska – w klasie GP;

- planowana droga klasy zbiorczej KDZ – przedłużenie ulicy Weissa,
- planowana trasa rowerowa wzdłuż ulicy Jasnogórskiej,
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.
 - planowana trasa tramwajowa.

7. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa

W nieobowiązującym planie ogólnym - 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 – teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Bronowice - Stelmachów” znajduje się w następujących obszarach:

M2	299	„Obszar Mieszkaniowy – M2”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 - 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
M3	120 299	„Obszar Mieszkaniowy – M3”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
M4	119 120 299	„Obszar Mieszkaniowy – M4”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową 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. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m ² i nie większa niż 1000 m ² .
M2U M3U	299	„Obszar Mieszkaniowo-Usługowy”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów 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): Obszar M2U: 1,2 – 1,7 Obszar M3U: 1,0-1,5.
UP	299	„Obszar Usług Publicznych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. Usługi nauki, oświaty, kultury, a także usług zdrowia i opieki społecznej, 2. Obiekty administracji publicznej, 3. Obiekty sakralne; 4. Urządzenia specjalne (w tym zakłady karne), 5. Inne usługi publiczne.
UC	120	„Obszar Usług Komercyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem pod: 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.
ZP	102 120 299	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • zielen parkową, • zielen izolacyjną, • skwery i zieleńce, • ogrody botaniczne i zoologiczne, • zielen nieurządzoną i zielen towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, • cmentarze.
RP	3 93 120	„Obszar Rolny”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.
KU	120	„Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ol style="list-style-type: none"> 1. urządzenia komunikacji zbiorowej, 2. obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw, 3. parkingi 4. garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi, 5. urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.
KT		„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> • 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.

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

- „Strefa ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (nr 1),
- „Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5)
- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefa ochrony krajobrazu otwartego (nr 9),
- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefa rekompensacji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19),
- „Strefa intensywności podmiejskiej” (nr 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 33, 34, 41 i 42 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2016. 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 pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bronowice - Stelmachów”

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]
U.1	38 945	150	19 473	30	876 263
U.2	26 383	150	13 192	30	593 618
U.3	27 640	150	13 820	30	621 900
U.6	8 348	150	4 174	30	187 830
MN.1	13 716	150	6 858	30	308 610
MN.2	37 673	150	18 837	30	847 643
MN.3	19 285	150	9 643	30	433 913
Razem:	171 990		85 995		3 869 775

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 LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 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 – 0,89 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 – 4,54 zł od 1 ha powierzchni,

- d) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 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. poz. 1777 z późn. zm.), 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 – 2,98 zł od 1 m² powierzchni,
- f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,66 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.) – 11,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,59 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,80 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) - 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,62 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 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp „Bronowice - Stelmachów”

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	39 398	1,50	0,7	41 368	22,66	937 397
U.2	26 590	1,50	0,7	27 920	22,66	632 656
U.3	12 972	1,50	0,7	13 621	22,66	308 643
U.4	10 440	1,50	0,7	10 962	22,66	248 399
U.6	8 348	1,50	0,7	8 765	22,66	198 624
MN.1	13 716	0,40	0,7	3 840	0,75	2 880
MN.2	37 673	0,40	0,7	10 548	0,75	7 911
MN.3	26 163	0,40	0,7	7 326	0,75	5 494
MN.4	28 476	0,40	0,7	7 973	0,75	5 980
MN.5	35 547	0,40	0,7	9 953	0,75	7 465
MN.6	13 847	0,40	0,7	3 877	0,75	2 908
MN.8	10 866	0,40	0,7	3 042	0,75	2 282
MN/MWn.1	7 181	1,00	0,7	5 027	0,75	3 770
MN/MWn.2	10 640	1,00	0,7	7 448	0,75	5 586
MN/MWn.8	8 225	1,00	0,7	5 758	0,75	4 318
MN/MWn.11	2 275	1,00	0,7	1 593	0,75	1 194
MN/MWn.12	2 275	1,00	0,7	1 593	0,75	1 194
MN/MWn.14	965	1,00	0,7	676	0,75	507
MN/MWn.17	14 567	1,00	0,7	10 197	0,75	7 648
MN/MWn.18	9 529	1,00	0,7	6 670	0,75	5 003
MN/MWn.19	57 709	1,00	0,7	40 396	0,75	30 297
MN/U.1	396	0,60	0,7	150	0,75	112
				17	22,66	377
MWn/U.1	3 965	1,00	0,7	2 498	0,75	1 873
				278	22,66	6 289
MWn/U.2	7 003	1,00	0,7	4 412	0,75	3 309
				490	22,66	11 108
MWn/U.3	2 054	1,00	0,7	1 294	0,75	971
				144	22,66	3 258
Razem:	388 766			236 396		2 447 453

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

Przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	458	450	206 100
U.2	206	450	92 700
U.3	129	500	64 500
MN/MWn.1	293	400	117 200
MN/MWn.7	25	400	10 000
MN/MWn.16	114	400	45 600
MN.4	8	400	3 200
MN.5	630	400	252 000
Razem:	1 863		791 300

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej lub usługowej Gmina Kraków może uzyskać ok. 790 tys 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 „Bronowice – Stelmachów” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Bronowice – Stelmachów” 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. Ponadto 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 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.

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 4,9 ha pod drogi publiczne i ciągi piesze oraz około 1,6 ha pod zieleń. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 28,3 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	8 056	500	4 028 000
KDL.1	8 567	500	4 283 500
KDL.2	7 715	500	3 857 500
KDL.3	3 015	500	1 507 500
KDD.1	1 032	500	516 000
KDD.2	2 267	500	1 133 500
KDD.3	7 393	500	3 696 500
KDD.4	5 866	500	2 933 000
KDX.1	392	400	156 800
KDX.2	413	400	165 200
KDX.3	444	400	177 600
KDX.4	433	400	173 200
KDX.5	120	400	48 000
KDX.6	872	400	348 800
KDX.7	2 705	400	1 082 000
Razem:	49 290		24 107 100

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bronowice – Stelmachów”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	1 919	250	479 750
ZP.3	1 702	250	425 500
ZP.5	4 133	250	1 033 250
ZP.7	5 490	250	1 372 500
ZP.7 - budynek			150 000
ZP.10	3 011	250	752 750
Razem:	16 255		4 213 750

Suma:	28 320 850
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego,
- parkingów,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – IV kwartał 2015 r.

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

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5225	2600	558	1 450 800
2	KDL.1	5325	2300	248	570 400
3	KDL.3		1720		426 560
4	KDD.1	5331	660	229	151 140
5	KDD.2		150		34 350
6	KDD.3		5300		1 213 700
7	KDD.4		2440		558 760
					4 405 710

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	1510	160	241 600
2	KDL.1		1560		249 600
3	KDL.3		1200		192 000
4	KDD.1		270		43 200
5	KDD.2		620		99 200
6	KDD.3		2120		339 200
7	KDD.4		980		156 800
					1 321 600

Ciąg pieszo-rowerowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDX.1	5335	280	160	44800
2	KDX.2		300		48000

3	KDX.3		320		51200
4	KDX.4		300		48000
5	KDX.6		620		99200
6	KDX.7		1600		256 000
					256 000

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	7127	370	172,4	63 788
2	KDL.1		390		67 236
3	KDL.3		300		51 720
4	KDD.1		130		22 412
5	KDD.2		310		53 444
6	KDD.3		1060		182 744
7	KDD.4		490		84 476
8	KDX.1		80		13 792
9	KDX.2		80		13 792
10	KDX.3		90		15 516
11	KDX.4		90		15 516
12	KDX.6		180		31 032
13	KDX.7		450		77 580
					693 048

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5578	370	1008	372 960
2	KDL.1		390		393 120
3	KDL.3		300		302 400
4	KDD.1		130		131 040
5	KDD.2		310		312 480
6	KDD.3		1060		1 068 480
7	KDD.4		490		493 920
					3 074 400

suma	8 429 158
-------------	------------------

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

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminnych	
1	4 720 142					-4 720 142
2	4 720 142				395 650	-4 324 492
3	4 720 142	1 685 832	1 289 925		395 650	-4 720 398
4	4 720 142	1 685 832	1 289 925			-5 116 048
5	4 720 142	1 685 832	1 289 925	489 491		-4 626 558
6	4 720 142	1 685 832		734 236		-5 671 737
7		1 685 832		1 223 727		-462 105
8				2 447 453		2 447 453
9				2 447 453		2 447 453
10				2 447 453		2 447 453
	28 320 850	8 429 158	3 869 775	9 789 813	791 300	-22 299 120

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 22 mln zł (Tabela 9). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i zieleń oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze. Nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.