

Załącznik nr III do Zarządzenia Nr .....

Prezydenta Miasta Krakowa z dnia .....

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
Pracownia Branżowa

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
**„Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**



KRAKÓW, lipiec 2018 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak  
Łukasz Kusak  
Ewelina Sapała

**Opracowanie kartograficzne**

Beata Pacana – Pracownia  
Urbanistyczna nr 1

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
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. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
6. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	13
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	15
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>16</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	17
4. Podatek od nieruchomości.....	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	19
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>21</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	22
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>24</b>
1. Konkluzje.....	24
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	24

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	8
Wykres 1. Bilans terenów w mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	17
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	19
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	19
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	22
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” .....	24

# 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 z późn. zm.).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2018 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)
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 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 „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” 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 zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ - Zachód**

Uchwała Nr LXXXIII/816/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Zachód”
5. **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.
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 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 [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 objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 160,59 ha położony jest na terenie Dzielnicy VIII Dębniki, w zachodniej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy: ul. Tyniecką;
- od południa: zasięgiem terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych w dokumencie zmiany Studium symbolem ZR;
- od zachodu: ul. Winnicką i granica terenów zainwestowanych położonych wzdłuż tej ulicy;
- od wschodu: ul. Skotnicką.

W strukturze zagospodarowania obszaru występuje przewaga użytkowania łąkowego z wykształconym bardzo cennym pod względem przyrodniczym zbiorowiskiem roślinnym. Na terenie objętym planem znajduje się kilka kompleksów leśnych. Znaczna część obszaru jest chroniona w ramach programu Natura 2000 oraz znajduje się w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Obszar jest niemal w całości wolny od zabudowy. Po południowej stronie ul. Tynieckiej znajduje się enklawa mieszkaniowa, w większości domów jednorodzinnych wolnostojących. Pojedyncze budynki mieszkalne występują również wzdłuż ul. Skotnickiej, a w rejonie ul. Winnickiej zlokalizowany jest obiekt produkcji rolniczej.

Głównym celem planu jest zintegrowana ochrona przyrodniczych i krajobrazowych walorów terenów łąkowych oraz wykorzystanie ich w celu wzmocnienia roli obszaru w systemie przyrodniczym Miasta, z uwzględnieniem istniejących zbiorowisk roślinnych i naturalnej różnorodności biologicznej, w tym siedlisk na obszarach objętych systemem Natura 2000.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 -MN.2	5,22	3,25
Teren zieleni w parku krajobrazowym	ZN.1	0,92	0,57
Tereny lasów	ZL.1 ZL.8	35,79	22,29
Tereny rolnicze	R.1 - R.11	112,97	70,35
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.2	1,52	0,94
Tereny rowów	WSr.1 - WSr.4	0,83	0,52
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	2,35	1,46
Teren drogi publicznej klasy lokalnej	KDL.1	0,62	0,39
Teren ciągu pieszo-jezdnego	KDX.1 - KDX.3	0,38	0,24
		160,59	100,0



Wykres 1. Bilans terenów w mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”

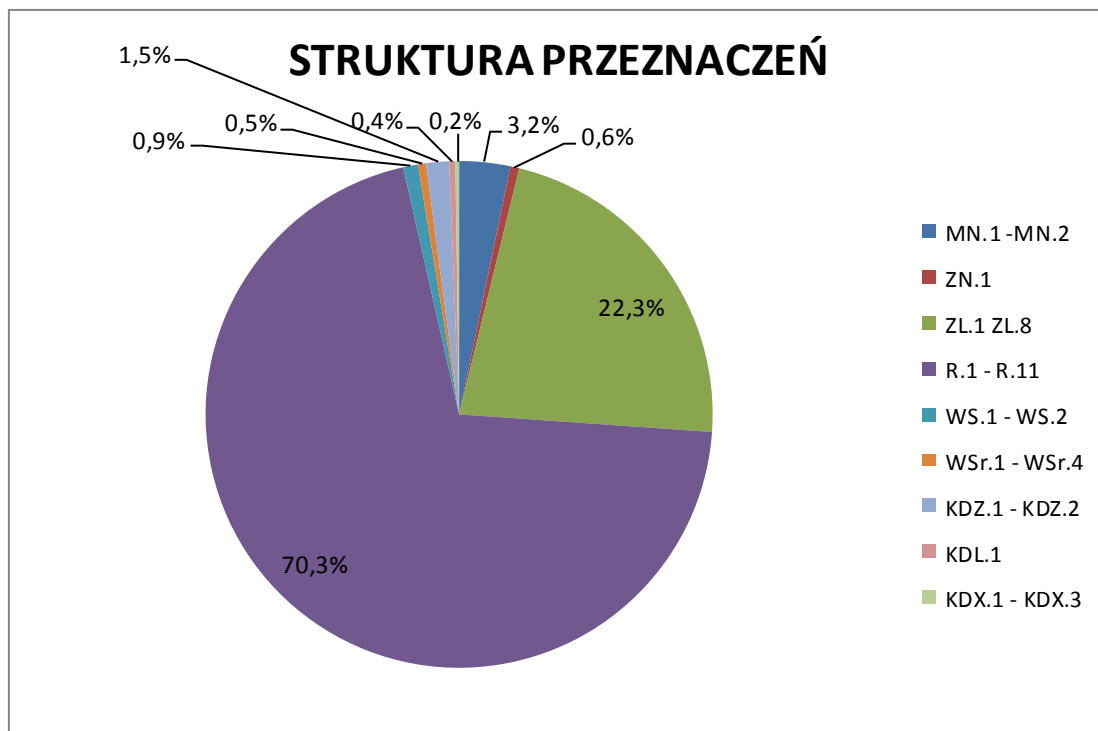
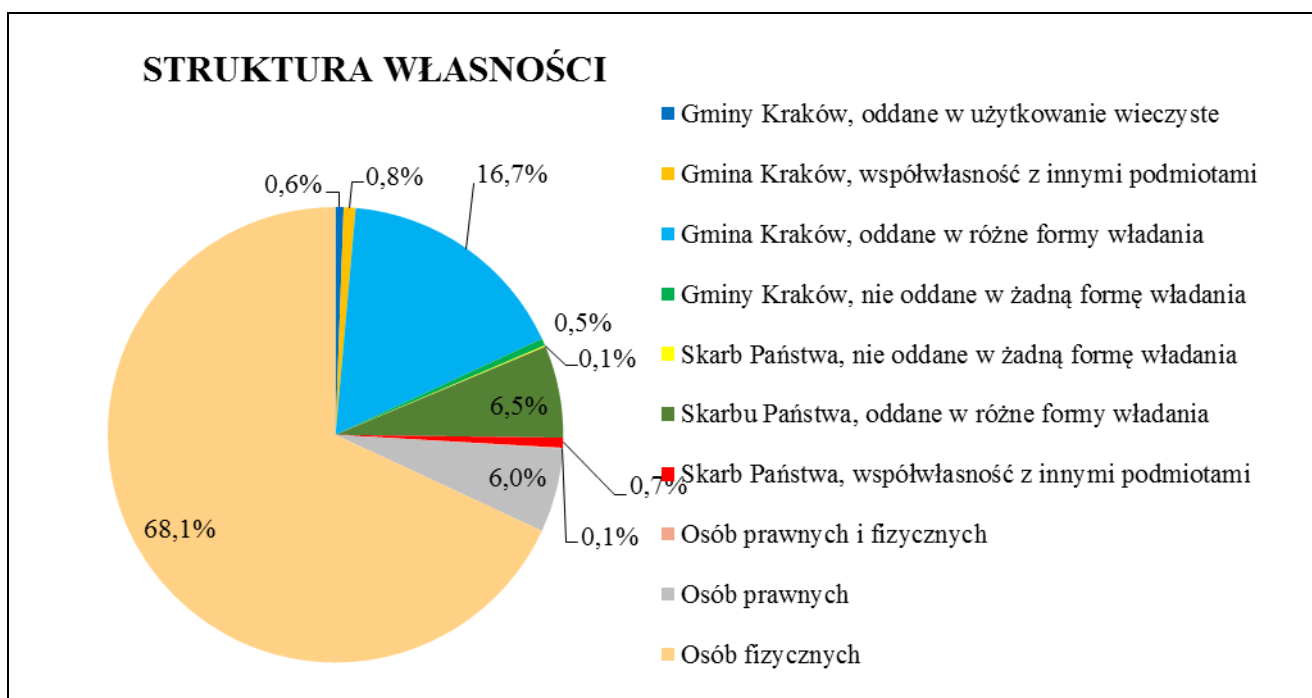


Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,92	0,6
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,36	0,8
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	26,74	16,7
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,82	0,5
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,14	0,1
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	10,5	6,5
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	1,14	0,7
Osób prawnych i fizycznych	0,1	0,1
Osób prawnych	9,56	6,0
Osób fizycznych	109,28	68,1
<b>Suma</b>	<b>160,56</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**



Z przedstawionej analizy własności wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki w posiadaniu osób fizycznych (68 %). Znaczący udział w własności gruntów ma również Gmina Kraków (18,6 %), z rozległymi terenami w południowej i środkowej części planu. Własność osób prawnych stanowi duży teren w północno-wschodniej części planu (6 %), gdzie położona jest również znaczna nieruchomości należące do Skarbu Państwa - oddana w użytkowanie (6,5 %).

### **5. 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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” znajduje się w granicach jednej strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 17 ZAKRZÓWEK – PSYCHOWICE.

Mpzz obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

#### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**Funkcja podstawowa**- Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi,

garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

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

**Funkcja dopuszczalna** - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja 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.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej (jednostka nr 17):

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Tynieckiej do utrzymania i uzupełnień;
- Zieleń nieurządzona w granicach jednostki urbanistycznej, w tym rejonu Wzgórza Św. Piotra i łąk po południowej stronie ul. Tynieckiej do ochrony, z możliwością przekształceń w zieleń urządzoną w ramach ogrodu botanicznego;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Tyniecką, ul. Kapelanka, ul. Michała Bobrzyńskiego.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego min. 20%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 80%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, a dla terenów położonych przy ul. Skotnickiej i wzdłuż ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, dla terenów położonych przy ul. Skotnickiej do 11m, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 13m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Gen. Bohdana Zielińskiego oraz wzdłuż ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Skotnickiej do ul. Norymberskiej do 100%.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
  - obejmuje całość jednostki,
  - w płn. i zach. części jednostki duże obszary ochrony krajobrazu warownego A i B,
  - przez obszar jednostki przechodzą *osie powiązań widokowych* pomiędzy obiektami fortecznymi;
- *Nadzoru archeologicznego:*
  - obejmuje duże fragmenty jednostki; we wsch. części stanowisko archeologiczne.

Wskazania dla wybranych elementów:

- Proponowane objęcie zachodniej części jednostki (rejon Góry św. Piotra) granicami Parku Kulturowego „Skotniki-Bodzów” (wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Zachowanie wybitnych walorów krajobrazu, w tym utrzymanie charakteru krajobrazu warownego;
- Zachowanie i nieprzesłanianie miejsc percepcji panoram i widoków utrzymanie wartościowego przedpola widokowego, uwzględnienie powiązań widokowych;

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Lasy;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej  $Q_{0,1\%}$  (rzeka Wisła);
- Siedliska chronione;
- Użytek ekologiczny „Staw Królówka”;
- Obszar Natura 2000 – Dębnicko-Tyniecki obszar łąkowy;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Występowanie osuwisk (północna część planu);
- Tereny o spadkach pow. 12%;
- Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy i jego otulina;

- Obszary wymiany powietrza;
- Złoże kopaliny – Wzgórze św. Piotra – nie do eksploatacji.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - ul. Tyniecka - w klasie Z.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- planowana budowa i rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje:

- obszar parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

## **6. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów**

Południowo-wschodni fragment sporządzanego planu jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Zachód”, obowiązującego od 29 września 2005 r.

Ustalenia ww. planu (*Uchwała Nr LXXXIII/816/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Zachód”*) miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu przeznaczenie pod **Tereny Komunikacji**, oznaczone symbolami **KD/Z 1/2+T** i **KD/L**, dla których szczegółowe zapisy zawarto w § 27 tekstu planu:

1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji** z podstawowym przeznaczeniem terenu na drogi, z podziałem na:
  - 1/ **Tereny Dróg Publicznych – KD/Z 1/2 + T, KD/L, KD/D,**  
(...)
2. W ramach wyznaczonych Terenów Komunikacji określa się następujące elementy układu drogowego:
  - 1/ ulica zbiorcza z tramwajem (KD/Z+T) wraz z pętlą tramwajową w rejonie ul. Skotnickiej,
  - 2/ ulica lokalna (KD/L),  
(...)
3. Dla poszczególnych elementów układu wymienionych w ust. 2 ustala się zgodnie z rysunkiem planu rezerwy terenu o szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1/ od 35 do 40 m dla ulicy KD/Z+T: jezdnia szerokości 7 m, z torowiskiem tramwajowym w położeniu bocznym, z oddzielenymi zieleńcami obustronnymi chodnikami,
  - 2/ od 20 do 25 m dla ulicy lokalnej KD/L: jezdnia szerokości 7 m, z chodnikami obustronnymi przykrawężnikowymi i ścieżką rowerową,  
(...)

4. W obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o inne odcinki dróg oraz ciągów pieszo-jezdných. Zakres przestrzenny rozwiązań powinien obejmować co najmniej tereny całego kwartału zabudowy wraz z powiązaniem wyznaczonymi na rysunku planu Terenami Komunikacji.
5. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg, wymienionych w ust. 3 są:
  - 1/ elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, torowisko tramwajowe, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, perony i zadaszania przystankowe,
  - 2/ urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem, obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
6. Zasady rozmieszczenia poszczególnych elementów składowych urządzenia i zagospodarowania pasów drogowych określa załącznik Nr 2. Wskazania załącznika określają położenie poszczególnych elementów pasa drogowego. Dopuszcza się odstępstwa od odległości opisujących lokalizację chodników, ścieżek rowerowych i pasów zieleni – z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 3, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich elementów pasa drogowego. Warunek ten nie dotyczy ścieżek rowerowych, których przebieg dopuszcza się odcinkowo poza liniami rozgraniczającymi pasa drogowego.
7. W obrębie linii rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 3 dopuszcza się lokalizację:
  - 1/ ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami,
  - 2/ obiektów małej architektury.
8. Warunkiem lokalizacji elementów, o których mowa w ust. 5 i 7 jest:
  - 1/ uzyskanie zgody zarządcy ulicy,
  - 2/ dostosowanie ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu.
9. Przebieg linii rozgraniczających wydzielających tereny tras komunikacyjnych określa rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1.
10. Wyróżnione na rysunku planu przebiegi ciągów rowerowych zobowiązują do urządzenia niezależnych od jezdni i chodników pasów dla ruchu rowerowego o szerokości określonej na załączniku Nr 2 (min. szerokość 2,0 m). W wewnętrznych drogach z ograniczonym dostępem samochodów ruch rowerowy może być dopuszczony na jezdni. Dopuszcza się urządzenie uzupełniających tras rowerowych innych niż ustalone na rysunku planu.
11. Zaleca się ogólną lokalizację węzłów przystankowych wskazaną na rysunku planu. Lokalizacje szczegółowe przystanków przeznacza się do rozstrzygnięć na etapie prac projektowych.

## **7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów**

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Przeważająca część terenu sporządzanego planu znajdowała się w Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (**ZP**), a pozostałe fragmenty planu znajdowały się w Obszarze Leśnym (**RL**), Obszarze Tras Komunikacyjnych: ulice lokalne (**KT/L 1/2**) oraz ulice zbiorcze (**KT/Z 1/2**). Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- „Strefie ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (nr 1),
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie 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 5, 6,36 i 38 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2017. 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 „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m <sup>2</sup> ]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	29 798	100	14 899	30	446 963
MN.2	6 332	150	3 166	30	142 470
<b>Razem:</b>	<b>36 130</b>		<b>18 065</b>		<b>589 433</b>

### 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 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni,

f) pozostałych – 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) **mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN.1	29 798	0,40	0,7	8 343	0,77	6 424
MN.2	6 997	0,40	0,7	1 959	0,77	1 509
<b>Razem:</b>	<b>36 795</b>			<b>10 302</b>		<b>7 933</b>

### 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 413 tys. zł.

**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**

Przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN.1	794	250	198 500
MN.2	717	300	215 100
<b>Razem:</b>	<b>1 511</b>		<b>413 600</b>

### 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 „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” 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.

### 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 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 inicjacją może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,45 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 1,1 mln zł.

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>KDZ.1</b>	1 590	250	397 500
<b>KDZ.2</b>	2 949	250	737 250
<b>Razem:</b>	<b>4 539</b>		<b>1 134 750</b>

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

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

**Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5325	200	248	49 600
2	KDZ.4		240		59 520
3	KDL.1		1740		431 520
					<b>540 640</b>

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	340	160	54 400
					<b>54 400</b>

Ciąg pieszo -  
rowerowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	5335	1740	160	278 400
2	KDL.1		1740		278 400
3	KDX.1		510		81 600
4	KDX.2		900		144 000
5	KDX.3		200		32 000
					<b>814 400</b>

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.2	7127	580	172,383	99 982
3	KDL.1		580		99 982
17	KDX.3		60		10 343
					<b>210 307</b>

Przystanek autobusowy

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
6	KDZ.1	5174	2	11669	23 338
					<b>23 338</b>

Obiekt inżynierski

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5461	14	1 820	25 480
3	KDX.3		6		10 920
					<b>36 400</b>

suma	<b>1 679 485</b>
------	------------------

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

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

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

**Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Obszar Łąkowy – Rejon ulicy Tynieckiej”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	189 125					-189 125
2	189 125				206 800	17 675
3	189 125	335 897	196 478		206 800	-121 744
4	189 125	335 897	196 478			-328 544
5	189 125	335 897	196 478	1 587		-326 958
6	189 125	335 897		2 380		-522 642
7		335 897		3 966		-331 931
8				7 933		7 933
9				7 933		7 933
10				7 933		7 933
	<b>1 134 750</b>	<b>1 679 485</b>	<b>589 433</b>	<b>31 732</b>	<b>413 600</b>	<b>-1 779 470</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,8 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

### 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.