

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Mogiła II**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 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

**Opracowanie kartograficzne**

Jakub Cioch  
- Pracownia Urbanistyczna 2

# 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. Struktura własności .....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	16
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	17
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>18</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	18
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	19
4. Podatek od nieruchomości .....	20
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	23
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	24
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>25</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	25
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	27
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>30</b>
1. Konkluzje .....	30
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	30

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mogiła II” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mogiła II” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła II” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła II” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II” .....	19
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 „Mogiła II” .....	21
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II” .....	23
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II” .....	26
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II” .....	27
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II” .....	27
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mogiła II” .....	30

# 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 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 z późn. zm.)
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 „Mogiła II” 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 – 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 objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy XVIII – Nowa Huta wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem wynosi 265,2 ha.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą **LII/962/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Mogiła II” wyznaczają:

- od północy: granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów: „Centrum Nowej Huty” oraz „Dolina Dłubni – Mogiła”;
- od wschodu: granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Dłubni – Mogiła”;

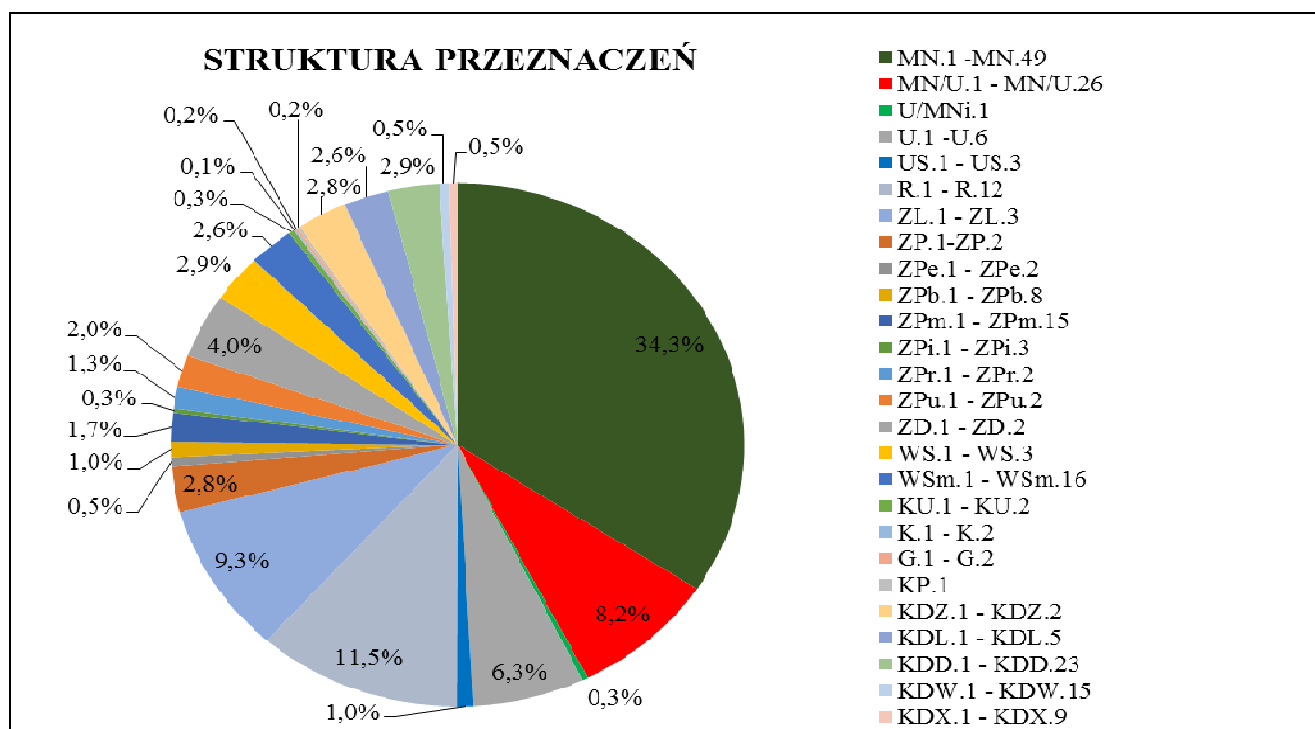
- od południa: oś koryta rzeki Wisły stanowiąca jednocześnie granicę z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Północ”;
- od zachodu: granice sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łąki Nowohuckie” oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny-Łęg”.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mogiła II”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 -MN.49	90,92	34,28
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.26	21,75	8,20
Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	U/MNi.1	0,86	0,32
Tereny zabudowy usługowej	U.1 -U.6	16,64	6,27
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.3	2,56	0,97
Tereny rolnicze	R.1 - R.12	30,52	11,51
Tereny lasów	ZL.1 - ZL.3	24,67	9,30
Tereny zieleni urządzonej - publicznie dostępny park miejski	ZP.1-ZP.2	7,51	2,83
Tereny zieleni urządzonej - zieleń istniejącego korytarza ekologicznego	ZPe.1 - ZPe.2	1,44	0,54
Tereny zieleni urządzonej - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.8	2,61	0,98
Tereny zieleni urządzonej - towarzysząca rowom i kanałowi burzowemu	ZPm.1 - ZPm.15	4,64	1,75
Tereny zieleni urządzonej - zieleń izolacyjna	ZPi.1 - ZPi.3	0,69	0,26
Tereny zieleni urządzonej - zieleń rekreacyjna	ZPr.1 - ZPr.2	3,56	1,34
Tereny zieleni urządzonej - zieleń towarzysząca obiektom usługowym, sakralnym i mieszkalnictwa zbiorowego oraz ogrody	ZPu.1 - ZPu.2	5,23	1,97
Tereny ogródków działkowych	ZD.1 - ZD.2	10,59	3,99
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.3	7,78	2,93
Tereny wód powierzchniowych melioracyjnych	WSm.1 - WSm.16	6,77	2,55
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.2	0,83	0,31
Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1 - K.2	0,24	0,09
Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1 - G.2	0,41	0,15
Teren placu	KP.1	0,40	0,15
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.2	7,54	2,84
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.5	6,80	2,56
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.23	7,59	2,86
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.15	1,43	0,54
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.9	1,22	0,46
		265,20	100,0



**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mogiła II”**



## 5. Struktura własności

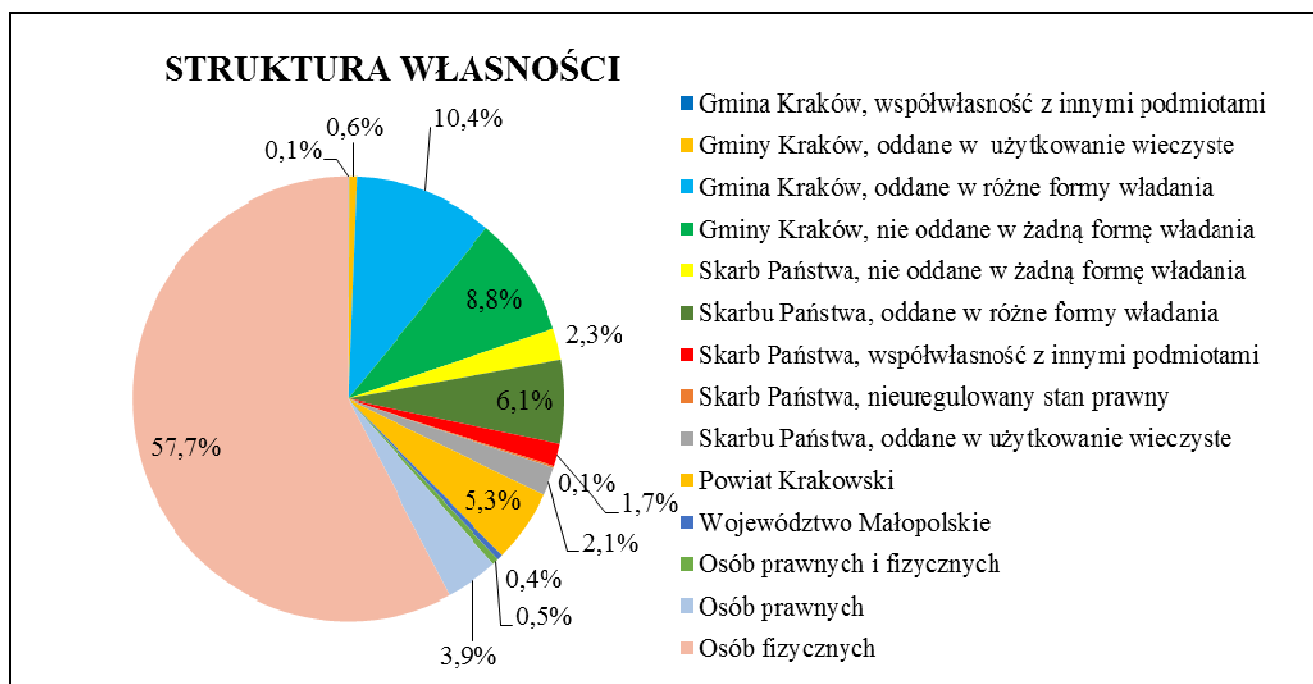
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Mogiła II” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła II”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,17	0,1
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	1,49	0,6
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	27,52	10,4
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	23,46	8,8
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	6,17	2,3
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	16,07	6,1
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	4,44	1,7
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,37	0,1
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	5,53	2,1
Powiat Krakowski	14,01	5,3
Województwo Małopolskie	1,13	0,4
Osób prawnych i fizycznych	1,28	0,5
Osób prawnych	10,45	3,9
Osób fizycznych	153,12	57,7
<b>Suma</b>	<b>265,21</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła II”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że większość terenu stanowi własność osób fizycznych (57,7 %). Następne co do wielkości tereny stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków oddane w różną formę władania (10,4 %).

## 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.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Mogiła II” znajduje się w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych: nr 47 Stara Nowa Huta (tereny na zachód od ul. Klasztornej); nr 56 Dolina Dłubni (tereny na wschód od ul. Klasztornej); nr 60 Park Nadwiślański Wschód (tereny na południe od ul. Longinusa Podbipięty oraz Niepokalanej Marii Panny) i obejmuje kategorie terenów o następujących funkcjach i kierunkach zagospodarowania wprowadzonych w ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium:

### 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, zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **U – Tereny usług**

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

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

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni 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, zieleni 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

Jednostka Strukturalne:	47 – Stara Nowa Huta	56 – Dolina Dłubni	60 – Park nadwiślański Wschód
<b>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Klasztornej do utrzymania;</li> <li>-Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;</li> <li>-Zespół obiektów służby zdrowia do utrzymania i przekształceń;</li> <li>-Wzmocnienie roli Opactwa Cystersów jako ośrodka kultury;</li> <li><b>-Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;</b></li> <li>-Istniejąca zieleń nieurządzona użytku ekologicznego i lasu Łęgowskiego do utrzymania i ochrony;</li> <li>-Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Istniejąca zabudowa jednorodzinna do utrzymania i przekształceń;</li> <li>-Wzmocnienie roli opactwa cystersów w Mogile jako ośrodka kultury;</li> <li><b>-Wzmocnienie roli jednostki jako obszaru rekreacji i wypoczynku o znaczeniu ponadlokalnym poprzez wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Dłubni;</b></li> <li>-Istniejąca zieleń urządzona do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;</li> <li><b>-Istniejące Ogrody działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;</b></li> <li>-Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Tadeusza Ptaszyckiego i trasą S7;</li> <li><b>-Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>-Zieleń nieurządzona międzywala rzeki Wisły do ochrony i utrzymania w kierunku zabezpieczenia przeciwpowodziowego;</b></li> <li><b>-Istniejąca zabudowa do utrzymania;</b></li> <li><b>-Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej.</b></li> </ul>
<b>Standardy przestrzenne:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;</li> <li>-Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana, zespoły zabudowy;</li> <li><b>-Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana wg. wskazań właściwych organów;</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;</li> <li>-Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;</li> <li><b>-Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. <b>80%</b>;</li> <li>-Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. <b>90%</b>.</li> </ul>

	<p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. <b>60%</b>, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. <b>70%</b>;</p> <p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy <b>usługowej</b> w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania środowiska przyrodniczego) min. <b>50%</b>;</p> <p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. <b>40%</b>;</p> <p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. <b>95%</b>;</p>	<p><b>właściwych organów ochrony zabytków;</b></p> <p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. <b>70%</b>;</p> <p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla <b>zabudowy usługowej</b> w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. <b>50%</b>;</p> <p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. <b>80%</b>;</p> <p>-Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. <b>90%</b>.</p>	
<p><b>Wskaźniki zabudowy:</b></p>	<p>-Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do <b>11m</b>;</p> <p>-Wysokość zabudowy <b>usługowej</b> w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do <b>9 m</b>;</p> <p>-Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do <b>15m</b>, a dla zabudowy usługowej w ramach zespołu szpitalnego w dostosowaniu do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych;</p> <p>-<b>Udział zabudowy usługowej</b> w terenach zabudowy mieszkaniowej</p>	<p>-Wysokość zabudowy <b>mieszkaniowej i usługowej</b> w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do <b>11m</b>;</p> <p>-Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.</p>	<p>-Wysokość zabudowy usługowej w terenach zieleni urządzonej (ZU) w rejonie Klubu Sportowego „Yacht Club” do <b>10 m</b>.</p>

	jednorodzinnej (MN) do 20%;		
<b>Środowisko kulturowe:</b>	<p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ochrony wartości kulturowych:</li> <li>-obejmuje zachodnie fragmenty zachowanego układu dawnej wsi Mogiła;</li> <li>-Ochrony i kształtowania krajobrazu:</li> <li>-obejmuje całość jednostki;</li> <li>-występują ważne punkty i ciągi widokowe;</li> <li><b>-przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy krakowskim kopcami;</b></li> <li>-Nadzoru archeologicznego:</li> <li>-Występuje fragmentarycznie w środkowo-zachodniej części obszaru. Wskazania dla wybranych elementów:</li> <li><b>-Utrzymanie historycznego układu wsi Mogiła wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;</b></li> <li>-Zachowanie możliwości obserwacji panoram Krakowa i doliny Wisły z punktów i ciągów widokowych.</li> </ul> <p>Historia i Tradycja:  <b>Opactwo w Mogile- miejsce pielgrzymek oraz odpustów – zabezpieczenie warunków przestrzennych dla kontynuowania tradycji.</b></p>	<p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ochrony wartości kulturowych:</li> <li><b>-obejmuje zachowane układy urbanistyczne podkrakowskich wsi położonych wzdłuż doliny rzeki Dłubni – Mogiły, a także założenie klasztorne opactwa cystersów w Mogile wraz z otoczeniem.</b></li> <li>-Ochrony i kształtowania krajobrazu:</li> <li>-obejmuje prawie całą jednostkę;</li> <li><b>-przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy krakowskim kopcami.</b></li> <li><b>-Nadzoru archeologicznego:</b></li> <li>-Obejmuje prawie całą jednostkę (z wyjątkiem płd. części).</li> </ul> <p>Wskazania dla wybranych elementów:  <b>-Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.</b></p> <p>Historia i Tradycja:  <b>Opactwo w Mogile – miejsce pielgrzymek oraz odpustów – zabezpieczenie warunków przestrzennych dla kontynuowania tradycji.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ochrony i kształtowania krajobrazu:</li> <li>-Obejmuje niemalże całość jednostki</li> <li><b>-Najważniejsze miejsca widokowe – ciągi widokowe położone po obu stronach Wisły do wysokości os. Pleszów.</b></li> <li>-Zachowanie walorów krajobrazowych doliny rzecznej.</li> </ul>
<b>Środowisko przyrodnicze:</b>	-Obszary o najwyższym i wysokim	-Obszary o najwyższym i wysokim	-Międzywale rzeki Wisły – obszar

	<p>walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Parki miejskie i ogrody zabytkowe;</li> <li>-Tereny o spadkach powyżej 12%;</li> <li>-Siedliska chronione;</li> <li>-Parki rzeczne;</li> <li>-Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;</li> <li>-Korytarze ekologiczne;</li> <li>-Obszary wymiany powietrza;</li> <li>-Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wody tysiącletniej <b>Q<sub>0,1%</sub> (rzeka Wisła)</b> – Południowa część jednostki;</li> <li>-Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;</li> <li>-Lasy,</li> <li>-<b>Osuwiska.</b></li> </ul>	<p>walorze przyrodniczym (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Siedliska chronione;</li> <li>-Parki rzeczne;</li> <li>-Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;</li> <li>-Korytarz ekologiczny;</li> <li>-Obszary wymiany powietrza;</li> <li>-Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wody tysiącletniej <b>Q<sub>0,1%</sub> (rzeka Wisła)</b>;</li> <li>-Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wody <b>stuletniej Q<sub>1%</sub></b>;</li> <li>-<b>Na południe od ul. Ptaszyckiego – obszar szczególnego zagrożeniem powodzią – rzeka Dłubnia;</b></li> <li>-Lasy.</li> </ul>	<p>szczególnego zagrożenia powodzią;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej <b>Q<sub>0,1%</sub> (rzeka Wisła)</b>;</li> <li>-Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej <b>Q<sub>1%</sub> (rzeka Wisła)</b>;</li> <li>-Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>-Siedliska chronione;</li> <li>-Park rzeczny;</li> <li>-Korytarz ekologiczny;</li> <li>-Strefa Kształtowania Systemu Przyrodniczego;</li> <li>-Obszary wymiany powietrza;</li> <li>-Strefa lasów i zwiększonej lesistości.</li> </ul>
--	--	--	---

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

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 „Mogiła II” znajduje się w następujących obszarach:

<b>M4</b>	141 138 302 303	<b>„Obszar Mieszkaniowy – M4”</b>	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 <sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m <sup>2</sup> .
<b>UP</b>	50 24 141 302 120	<b>„Obszar Usług Publicznych – UP”</b>	z podstawowym przeznaczeniem terenów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej</li> <li>• obiekty administracji publicznej</li> <li>• obiekty sakralne</li> <li>• urządzenia specjalne (w tym zakłady karne)</li> <li>• inne usługi publiczne</li> </ul>
<b>UC</b>	302 303	<b>„Obszar Usług Komercyjnych – UC”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,</li> <li>• obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,</li> <li>• obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,</li> <li>• usługi łączności.</li> </ul>
<b>ZP</b>	303 123 120 141 96 93	<b>„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zieleń parkową,</li> <li>• zieleń izolacyjną,</li> <li>• skwery i zieleńce,</li> <li>• ogrody botaniczne i zoologiczne,</li> <li>• zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,</li> <li>• cmentarze.</li> </ul>
<b>KU</b>	302 303	<b>„Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych – KU”</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• urządzenia komunikacji zbiorowej,</li> <li>• obiekty usług technicznych motoryzacji, stacje paliw,</li> <li>• parkingi, garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,</li> <li>• urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.</li> </ul>
<b>RP</b>	267 141 138 96 93	<b>„Obszar Rolny – RP”</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.</li> </ul>
<b>IT</b>	267	<b>„Obszar Urzędzeń</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i</li> </ul>



	303	<b>Infrastruktury Technicznej – IT”</b>	<p>oczyszczania ścieków oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utylizacji odpadów,</li> <li>• urządzenia elektroenergetyczne, energetyki ciepłej, gazownictwa i telekomunikacji,</li> <li>• urządzenia gospodarki komunalnej,</li> <li>• składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).</li> </ul>
<b>KT/L</b>		<b>„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:</b>	<p>Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny kolejowe,</li> <li>• tereny wydzielonej komunikacji szynowej,</li> <li>• autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,</li> <li>• ulice pieszo –jezdne,</li> <li>• ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.</li> </ul>



*Fragment rysunku planu ogólnego z 1994 roku.*

## **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 46-48 i 56-59 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2018. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków..

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### *1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu*

**Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:*
  - 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
  - 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*
2. *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

### *2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości*

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**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 „Mogiła II”**

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/U.1	8 626	80	4 313	30	103 512
MN/U.16	1 416	80	708	30	16 992
MN/U.20	10 504	80	5 252	30	126 048
MN/U.21	7 641	80	3 821	30	91 692
MN/U.23	10 953	80	5 477	30	131 436
MN/U.24	2 085	80	1 043	30	25 020
MN/U.25	2 294	80	1 147	30	27 528
MN/U.26	8 423	80	4 212	30	101 076
MN.24	8 019	80	4 010	30	96 228
MN.25	98	80	49	30	1 176
MN.32	3 004	80	1 502	30	36 048
MN.33	6 119	80	3 060	30	73 428
MN.36	19 391	80	9 696	30	232 692
MN.37	7 060	80	3 530	30	84 720
MN.38	40 038	80	20 019	30	480 456
MN.39	21 395	80	10 698	30	256 740
MN.42	15 343	80	7 672	30	184 116
MN.45	1 517	80	759	30	18 204
MN.46	6 680	80	3 340	30	80 160
MN.48	635	80	318	30	7 620
<b>Razem:</b>	<b>181 241</b>		<b>90 621</b>		<b>2 174 892</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 „Mogiła II”**

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]
U.4	3610	0,6	0,7	1 516	23,1	35 024
U.5	2429	0,6	0,7	1 020	23,1	23 566
U/MNi.1	4228	0,6	0,7	178	23,1	4 102
				1 598	0,77	1 231
MN/U.1	20 204	0,50	0,7	707	23,10	16 335
				6 364	0,77	4 900
MN/U.2	4 254	0,50	0,7	149	23,10	3 439
				1 340	0,77	1 032
MN/U.3	6 597	0,50	0,7	231	23,10	5 334
				2 078	0,77	1 600
MN/U.6	3 189	0,50	0,7	112	23,10	2 578
				1 005	0,77	773
MN/U.7	1 314	0,50	0,7	46	23,10	1 062
				414	0,77	319
MN/U.9	2 155	0,50	0,7	75	23,10	1 742
				679	0,77	523
MN/U.11	1 447	0,60	0,7	61	23,10	1 404
				547	0,77	421
MN/U.12	1 679	0,60	0,7	71	23,10	1 629
				635	0,77	489
MN/U.13	6 376	0,60	0,7	268	23,10	6 186
				2 410	0,77	1 856
MN/U.14	1 309	0,60	0,7	55	23,10	1 270
				495	0,77	381
MN/U.15	1 234	0,60	0,7	52	23,10	1 197
				466	0,77	359
MN/U.16	9 453	0,60	0,7	397	23,10	9 171
				3 573	0,77	2 751

<b>MN/U.17</b>	3 986	0,50	0,7	140	23,10	3 223
				1 256	0,77	967
<b>MN/U.19</b>	2 041	0,40	0,7	57	23,10	1 320
				514	0,77	396
<b>MN/U.20</b>	10 504	0,40	0,7	294	23,10	6 794
				2 647	0,77	2 038
<b>MN/U.21</b>	7 641	0,40	0,7	214	23,10	4 942
				1 926	0,77	1 483
<b>MN/U.22</b>	2 746	0,40	0,7	77	23,10	1 776
				692	0,77	533
<b>MN/U.23</b>	12 510	0,40	0,7	350	23,10	8 091
				3 153	0,77	2 427
<b>MN/U.24</b>	2 085	0,40	0,7	58	23,10	1 349
				525	0,77	405
<b>MN/U.25</b>	2 294	0,40	0,7	64	23,10	1 484
				578	0,77	445
<b>MN/U.26</b>	8 424	0,40	0,7	236	23,10	5 449
				2 123	0,77	1 635
<b>MN.1</b>	801	0,50	0,7	280	0,77	216
<b>MN.2</b>	3 681	0,50	0,7	1 288	0,77	992
<b>MN.3</b>	12 913	0,60	0,7	5 423	0,77	4 176
<b>MN.4</b>	18 656	0,50	0,7	6 530	0,77	5 028
<b>MN.5</b>	7 138	0,60	0,7	2 998	0,77	2 308
<b>MN.6</b>	5 254	0,50	0,7	1 839	0,77	1 416
<b>MN.7</b>	4 008	0,60	0,7	1 683	0,77	1 296
<b>MN.8</b>	2 853	0,60	0,7	1 198	0,77	923
<b>MN.9</b>	1 088	0,60	0,7	457	0,77	352
<b>MN.10</b>	1 915	0,60	0,7	804	0,77	619
<b>MN.11</b>	7 597	0,40	0,7	2 127	0,77	1 638
<b>MN.12</b>	12 787	0,40	0,7	3 580	0,77	2 757
<b>MN.13</b>	15 928	0,40	0,7	4 460	0,77	3 434
<b>MN.14</b>	12 119	0,50	0,7	4 242	0,77	3 266
<b>MN.15</b>	3 508	0,50	0,7	1 228	0,77	945
<b>MN.16</b>	2 870	0,60	0,7	1 205	0,77	928
<b>MN.17</b>	4 697	0,60	0,7	1 973	0,77	1 519
<b>MN.18</b>	11 814	0,50	0,7	4 135	0,77	3 184
<b>MN.19</b>	9 480	0,50	0,7	3 318	0,77	2 555
<b>MN.20</b>	3 012	0,50	0,7	1 054	0,77	812
<b>MN.21</b>	5 135	0,60	0,7	2 157	0,77	1 661
<b>MN.22</b>	10 856	0,60	0,7	4 560	0,77	3 511
<b>MN.24</b>	16 621	0,50	0,7	5 817	0,77	4 479
<b>MN.25</b>	17 080	0,60	0,7	7 174	0,77	5 524

MN.26	20 338	0,40	0,7	5 695	0,77	4 385
MN.27	6 542	0,40	0,7	1 832	0,77	1 410
MN.28	4 435	0,40	0,7	1 242	0,77	956
MN.29	2 641	0,50	0,7	924	0,77	712
MN.30	18 888	0,50	0,7	6 611	0,77	5 090
MN.31	1 057	0,50	0,7	370	0,77	285
MN.32	7 006	0,50	0,7	2 452	0,77	1 888
MN.33	23 055	0,40	0,7	6 455	0,77	4 971
MN.34	9 783	0,40	0,7	2 739	0,77	2 109
MN.35	13 180	0,40	0,7	3 690	0,77	2 842
MN.36	19 391	0,40	0,7	5 429	0,77	4 181
MN.37	15 286	0,40	0,7	4 280	0,77	3 296
MN.38	53 505	0,40	0,7	14 981	0,77	11 536
MN.39	21 304	0,40	0,7	5 965	0,77	4 593
MN.41	3 970	0,40	0,7	1 112	0,77	856
MN.42	16 472	0,40	0,7	4 612	0,77	3 551
MN.45	1 517	0,40	0,7	425	0,77	327
MN.48	635	0,40	0,7	178	0,77	137
<b>Razem:</b>	<b>552 525</b>			<b>175 656</b>		<b>282 095</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.

**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II”**

Przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN/U.6	1 856	220	408 320
MN/U.7	669	130	86 970
MN/U.8	437	130	56 810
MN/U.17	386	130	50 180
MN/U.19	479	130	62 270
MN/U.21	1 112	130	144 560
MN/U.23	1 310	130	170 300
MN.2	726	130	94 380

<b>MN.6</b>	43	130	5 590
<b>MN.16</b>	432	130	56 160
<b>MN.18</b>	11	130	1 430
<b>MN.20</b>	2 248	180	404 640
<b>MN.21</b>	44	130	5 720
<b>MN.22</b>	179	130	23 270
<b>MN.24</b>	1 201	130	156 130
<b>MN.25</b>	680	130	88 400
<b>MN.30</b>	375	130	48 750
<b>MN.33</b>	149	130	19 370
<b>MN.36</b>	436	130	56 680
<b>MN.38</b>	355	130	46 150
<b>Razem:</b>	<b>13 128</b>		<b>1 986 080</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 2,0 mln zł.

## ***6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu***

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Mogiła II” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Mogiła II” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.



### III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

#### ***1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe***

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 6,8 ha pod drogi publiczne oraz 2,2 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 12,6 mln zł.

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDZ.1</b>	8 095	180	1 457 100
<b>KDZ.2</b>	164	180	29 520
<b>KDL.1</b>	4 574	180	823 320
<b>KDL.2</b>	3 502	180	630 360
<b>KDL.3</b>	3 752	180	675 360
<b>KDL.4</b>	4 089	180	736 020
<b>KDL.5</b>	1 169	180	210 420
<b>KDD.1</b>	870	180	156 600
<b>KDD.2</b>	904	180	162 720
<b>KDD.3</b>	414	180	74 520
<b>KDD.4</b>	1 277	180	229 860
<b>KDD.5</b>	1 949	180	350 820
<b>KDD.6</b>	1 168	180	210 240
<b>KDD.7</b>	636	180	114 480
<b>KDD.8</b>	395	180	71 100
<b>KDD.9</b>	354	180	63 720
<b>KDD.10</b>	22	180	3 960
<b>KDD.11</b>	184	180	33 120
<b>KDD.12</b>	553	180	99 540
<b>KDD.13</b>	547	180	98 460
<b>KDD.14</b>	519	180	93 420
<b>KDD.15</b>	245	180	44 100
<b>KDD.16</b>	1 334	180	240 120
<b>KDD.17</b>	2 525	180	454 500
<b>KDD.18</b>	4 512	180	812 160
<b>KDD.19</b>	2 546	180	458 280
<b>KDD.20</b>	3 381	180	608 580
<b>KDD.21</b>	3 681	180	662 580
<b>KDD.22</b>	787	180	141 660
<b>KDD.23</b>	3 618	180	651 240
<b>KP.1</b>	459	180	82 620
<b>KU.1</b>	1 459	180	262 620
<b>KU.2</b>	5 655	180	1 017 900
<b>KDX.3</b>	306	180	55 080
<b>KDX.5</b>	2 547	180	458 460
<b>KDX.6</b>	43	180	7 740
<b>KDX.9</b>	92	180	16 560
<b>Razem:</b>	<b>68 327</b>		<b>11 761 020</b>

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>ZP.2</b>	21 598	40	863 920
<b>Razem</b>	<b>21 598</b>		<b>863 920</b>

<b>Suma:</b>	<b>12 624 940</b>
--------------	-------------------

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Mogiła II” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

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

**Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła II”**

Jeździe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5321	5760	366	2 108 160
2	KDL.2		2220		812 520
3	KDL.3		8040		2 942 640
4	KDL.4		4380		1 603 080
5	KDD.26		3260		1 193 160
6	KDD.2	5331	1300	229	297 700
7	KDD.3		1250		286 250
8	KDD.4		1700		389 300
9	KDD.5		1750		400 750
10	KDD.6		900		206 100
11	KDD.7		2850		652 650
12	KDD.13		1100		251 900
13	KDD.14		1700		389 300
14	KDD.15		2300		526 700
15	KDD.16		1350		309 150
16	KDD.18		2000		458 000
17	KDD.19		1450		332 050
18	KDD.20		2500		572 500
19	KDD.21		2000		458 000
20	KDD.22		1650		377 850
21	KDD.23	3260	746 540		
					<b>15 314 300</b>

## Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	5000	160	800 000
2	KDL.1		3840		614 400
3	KDL.2		740		118 400
4	KDL.3		2680		428 800
5	KDL.4		1460		233 600
6	KDD.1		700		112 000
7	KDD.2		520		83 200
8	KDD.3		500		80 000
9	KDD.4		680		108 800
10	KDD.5		700		112 000
11	KDD.6		360		57 600
12	KDD.7		1140		182 400
13	KDD.8		500		80 000
14	KDD.9		480		76 800
15	KDD.10		180		28 800
16	KDD.11		380		60 800
17	KDD.13		440		70 400
18	KDD.14		680		108 800
19	KDD.15		920		147 200
20	KDD.16		540		86 400
21	KDD.17		640		102 400
22	KDD.18		800		128 000
23	KDD.19		600		96 000
24	KDD.20		1000		160 000
25	KDD.21		800		128 000
26	KDD.22		660		105 600
27	KDD.23		520		83 200
28	KDX.1		400		64 000
29	KDX.2		900		144 000
30	KDX.4		150		24 000
31	KDX.5		1680		268 800
32	KDX.6		680		108 800
33	KDX.7		3360		537 600
34	KDX.8		1520		243 200
35	KDX.9		140		22 400
					<b>5 806 400</b>

## Plac miejski, pętla autobusowa i parking

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KP.1	5345	2200	278	611 600
2	KU.1		870		241 860
3	KU.2		3700		1 028 600
					<b>1 882 060</b>

## Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	7127	960	172,383	165 488
2	KDL.2		370		63 782
3	KDL.3		1340		230 993
4	KDL.4		730		125 840
5	KDD.2		260		44 820
6	KDD.3		250		43 096
7	KDD.4		340		58 610
8	KDD.5		350		60 334
9	KDD.6		180		31 029
10	KDD.16		270		46 543
11	KDD.19		290		49 991
12	KDD.20		500		86 192
13	KDD.21		400		68 953
14	KDD.22		330		56 886
15	KDD.23		260		44 820
16	KDX.1		100		17 238
17	KDX.5		420		72 401
18	KDX.7		840		144 802
19	KDX.8		380		65 506
20	KU.1		120		20 686
21	KU.2		200		34 477
22	KP.1		150		25 857
					<b>1 558 342</b>

## Kanalizacja deszczowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5578	1100	1008	1 108 800
2	KDL.3		1500		1 512 000
3	KDL.4		900		907 200
5	KU.1	5579	200	754	150 800
7	KP.1		200		150 800
					<b>3 829 600</b>

<b>suma</b>	<b>28 390 702</b>
-------------	-------------------

W prognozie finansowej nie uwzględniono przebudowy ulicy Klasztornej (KDZ.2), ponieważ takie zadanie zostało uwzględnione w budżecie Miasta Krakowa na rok 2017 – zadanie nr ZIKiT/T1.106/15 „Rozbudowa ul. Klasztornej na odcinku od ul. Żaglowej do ronda przy moście Wandy”. W ramach zadania w roku bieżącym przewiduje się uzyskanie decyzji ZRID, zawarcie umowy na realizację robót budowlanych oraz ich rozpoczęcie. Pozostały odcinek ul. Klasztornej objęty planem – od ul. Sierszewskiego do ul. Żaglowej - posiada w pełni zagospodarowany pas drogowy i nie wymaga dodatkowych inwestycji.

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

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

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

**Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mogiła II”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 104 157					-2 104 157
2	2 104 157				993 040	-1 111 117
3	2 104 157	5 678 140	724 964		993 040	-6 064 293
4	2 104 157	5 678 140	724 964			-7 057 333
5	2 104 157	5 678 140	724 964	56 419		-7 000 914
6	2 104 157	5 678 140		84 628		-7 697 669
7		5 678 140		141 047		-5 537 093
8				282 095		282 095
9				282 095		282 095
10				282 095		282 095
	<b>12 624 940</b>	<b>28 390 702</b>	<b>2 174 892</b>	<b>1 128 379</b>	<b>1 986 080</b>	<b>-35 726 291</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 35,7 mln zł (Tabela 9). 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.