

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**



KRAKÓW, styczeń 2020 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Bożena Kaczmarska - Michniak**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczko  
Magdalena Ślęczka  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Joanna Dudek -  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# 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.....	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	13
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	14
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	14
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	15
4. Podatek od nieruchomości.....	15
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	17
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	17
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>18</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	18
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	20
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>21</b>
1. Konkluzje.....	21
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	21

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” ..8	
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”.....9	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” .....9	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” ..... 10	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” ..... 16	16
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” ..... 17	17
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” ..... 19	19
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” ..... 19	19
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” .....21	21

# I. WSTĘP

## *1. Podstawa prawna wykonania opracowania*

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

## ***2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy***

- 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” w Krakowie – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.**
- 2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 3. Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
- 4. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 5. „Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.**
- 6. „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”, – IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.**

### **3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” o powierzchni 130,1 ha położony jest na terenie Dzielnicy XIV Czyżyny, a w niewielkiej północno-wschodniej części na terenie dzielnicy XVI Bieńczyce, w obrębie ewidencyjnym Nowa Huta.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy al. gen. W. Andersa - droga zbiorcza 2x2
- od wschodu ul. Marii Dąbrowskiej – droga zbiorcza 2x2,
- od południa al. Jana Pawła II – droga zbiorcza 2x2 z torowiskiem tramwajowym w pasie dzielącym,
- - od zachodu ul. Izydora Stella – Sawickiego – droga główna przyspieszona 2x3 (element w ciągu planowanej drugiej obwodnicy Krakowa).

Przez mniej więcej środek obszaru przebiega pas startowy dawnego lotniska Kraków – Rakowice – Czyżyny, rozdzielając przestrzennie osiedla Dywizjonu 303 oraz 2 Pułku Lotniczego.

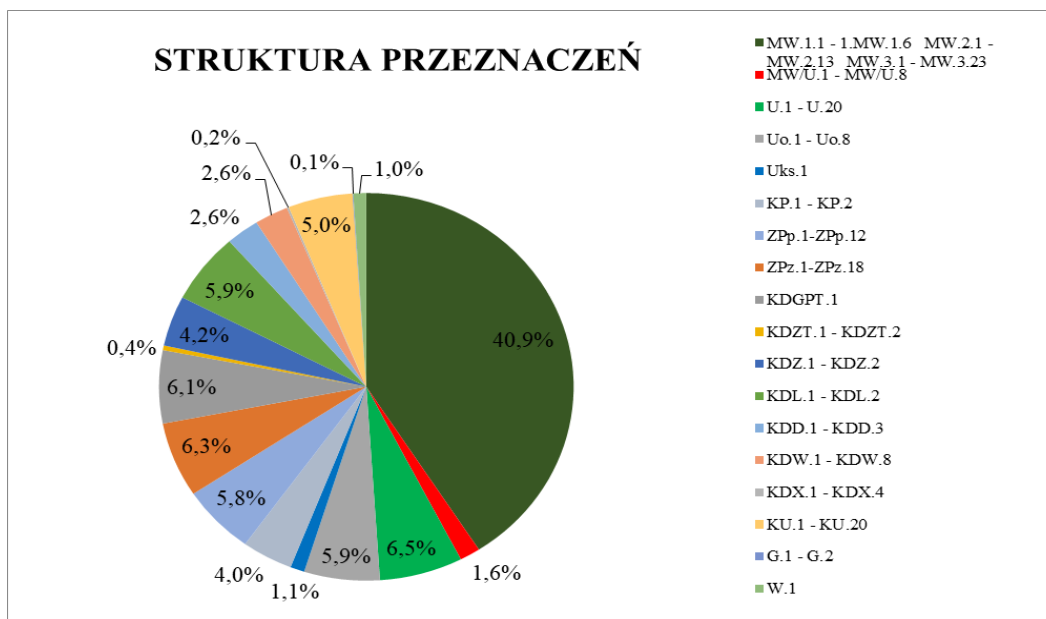
W obrębie granic obszaru zlokalizowane są również os. Kościuszkowskie (cztery bloki mieszkalne i zabudowa usługowa) oraz powstałe w ostatnich latach osiedla: Avia przy ul. Orlińskiego (tzw. „Nowe Czyżyny”). Cztery fragmenty „wewnątrz” obszaru obejmujące tereny zieleni urządzonej, w tym m.in. Park Skalskiego oraz plac zabaw przy ul. Marii Dąbrowskiej, objęte są sporządzanym równoległe miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa”

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>MW.1.1 - 1.MW.1.6 MW.2.1 - MW.2.13 MW.3.1 - MW.3.23</b>	53,17	40,9
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	<b>MW/U.1 - MW/U.8</b>	2,08	1,6
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.20</b>	8,45	6,5
Tereny zabudowy usługowej - oświata i wychowanie	<b>Uo.1 - Uo.8</b>	7,67	5,9
Tereny zabudowy usługowej - budynki sakralne	<b>Uks.1</b>	1,45	1,1
Tereny placów	<b>KP.1 - KP.2</b>	5,18	4,0
Tereny zieleni urządzonej	<b>ZPp.1-ZPp.12</b>	7,49	5,8
Tereny zieleni urządzonej	<b>ZPz.1-ZPz.18</b>	8,14	6,3
Tereny dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej	<b>KDGPT.1</b>	7,91	6,1
Tereny dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej	<b>KDZT.1 - KDZT.2</b>	0,51	0,4
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	<b>KDZ.1 - KDZ.2</b>	5,47	4,2
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.2</b>	7,66	5,9
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.3</b>	3,37	2,6
Tereny dróg wewnętrznej	<b>KDW.1 - KDW.8</b>	3,42	2,6
Tereny ciągów pieszych	<b>KDX.1 - KDX.4</b>	0,20	0,2
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	<b>KU.1 - KU.20</b>	6,56	5,0
Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo	<b>G.1 - G.2</b>	0,08	0,1
Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi	<b>W.1</b>	1,31	1,0
		<b>130,12</b>	<b>100,0</b>



**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”**



## 5. Struktura własności

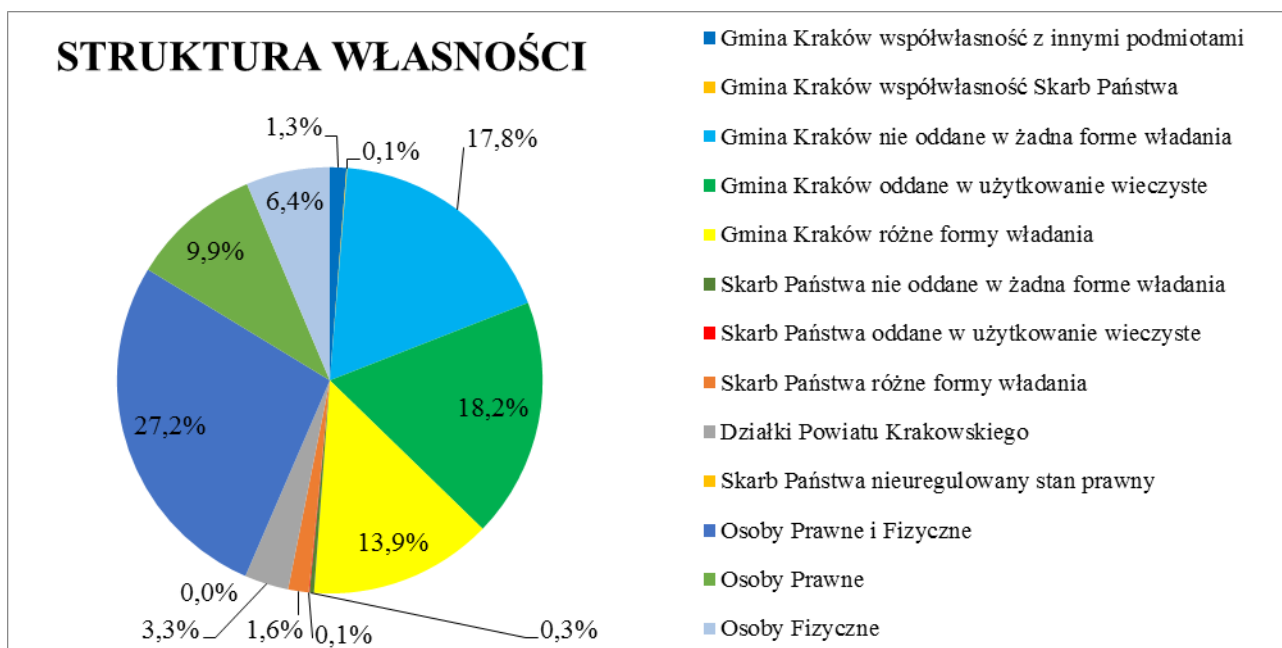
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” przedstawia tabela 2.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	1,63	1,3
Gmina Kraków współwłasność Skarb Państwa	0,08	0,1
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę władania	23,11	17,8
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	23,66	18,2
Gmina Kraków różne formy władania	18,13	13,9
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę władania	0,44	0,3
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	0,09	0,1
Skarb Państwa różne formy władania	2,03	1,6
Działki Powiatu Krakowskiego	4,34	3,3
Skarb Państwa nieuregulowany stan prawny	0,02	0,0
Osoby Prawne i Fizyczne	35,40	27,2
Osoby Prawne	12,93	9,9
Osoby Fizyczne	8,29	6,4
<b>Suma</b>	<b>130,13</b>	<b>100,0</b>

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

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”



Z przedstawionej analizy większość terenów stanowi własność Gminy Kraków (51,19%). Grunty osób prawnych i fizycznych stanowią (43,51%).

## 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 „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 46 – Bieńczyce.

Mpzp obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

### MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

**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, zielenią urządzoną i nieurządzoną 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), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

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

## **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 nr 46 Bieńczyce (*elementy dotyczące obszaru planu*)**

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespoły usługowe wewnątrzsiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Lokalizacja usług lokalnych i ponadlokalnych na działkach przylegających do al. Gen. Władysława Andersa;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż al. Gen. Władysława Andersa;
- Istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Ochrona i aktywizacja dawnego pasa startowego lotniska Rakowice – Czyżyny jako przestrzeni publicznej;
- Zabudowa usługowa o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie al. Jana Pawła II do utrzymania i uzupełnień i przekształceń, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona wewnątrzsiedlowa do zachowania i rewitalizacji;

- Ciągi komunikacyjne: al. Gen. Władysława Andersa, al. Jana Pawła II, ul. Mieczysława Medweckiego kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z al. Gen. Władysława Andersa, ul. Kocmyrzowskiej i al. Jana Pawła II.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach na południe od al. Gen. Władysława Andersa min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż al. Jana Pawła II min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m, z obniżeniem zabudowy w kierunku dawnego pasa startowego lotniska Rakowice – Czyżyny do 18 m, w rejonie pomiędzy ul. Izydora Stella – Sawickiego, ul. Stanisława Kłosowskiego i dawnym pasem startowym lotniska Rakowice – Czyżyny do 25 m, z obniżeniem zabudowy w kierunku pasa startowego lotniska Rakowice – Czyżyny do 18 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, a w rejonie ul. Izydora Stella – Sawickiego do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 wzdłuż al. Jana Pawła II do 100%.

W zakresie środowiska kulturowego:

*(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)*

W południowo – zachodniej części jednostki obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym część wpisana do rejestru zabytków: pozostałości dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny (hangar wraz z urządzeniami zespołu lotniskowego oraz pas startowy).

Od południa jednostkę ogranicza fragment drogi fortecznej, poprowadzonej w śladzie historycznego traktu sandomierskiego.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrona wartości kulturowych:
  - obejmuje fragment dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje południowy fragment jednostki, w obrębie obiektów lotniska występują obszary ochrony krajobrazu warownego B;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Rewaloryzacja obiektów lotniska: należy rozważyć zasadność i możliwość włączenie pozostałości dawnego lotniska Rakowice – Czyżyny (hangar wraz z urządzeniami zespołu lotniskowego oraz pas startowy) w granice Parku Kulturowego „Lotnisko”.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice.

## ***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 znajdowała się w Obszarze Mieszkaniowo-Uslugowym (**M1U**) i Obszar mieszkaniowy (**M1** i **M3**). Pozostałe fragmenty obszaru planu znajdowały się w Obszarze Mieszkaniowo-Uslugowym (**M2U**), Obszarze Urządzeń Infrastruktury Technicznej (**IT**), Obszarze Usług Komercyjnych (**UC**), Obszarze Usług Publicznych (**UP**), Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (**ZP**), a także w Obszarze Urządzeń Komunikacyjnych (**KU**) oraz Obszarze Tras Komunikacyjnych (**KTG 2/2+T**, **KT/G 2/2**, **KT**, **KT +T+R**).

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

- „Strefę ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym” (nr 8),
- „Strefie dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefę rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefę ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefę intensywności wielkomiejskiej” (nr 18).
- „Strefę intensywności miejskiej” (nr 19)

## ***8. Informacje z analizy rynku nieruchomości***

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 7, 8 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2019. 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.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny 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]
MW.3.8	3 804	2,7	0,7	7 190	0,77	5 536
MW.3.12	4 287	2,7	0,7	8 102	0,77	6 239
MW.3.23	4 148	4	0,7	11 614	0,77	8 943
MW/U.6	4 591	3,6	0,7	8 099	0,77	6 236
		2,4	0,7	2 314	23,1	53 450
U.1	1 865	2,4	0,7	3 133	23,1	72 377
U.3	2 828	1,2	0,7	2 376	23,1	54 875
KU.16	1 596	1,8	0,7	2 011	7,77	15 625
KU.20	2 297	1,8	0,7	2 894	7,77	22 488
<b>Razem:</b>	<b>25 416</b>			<b>47 733</b>		<b>245 769</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 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
U.6	1 169	400	467 600
MW.3.12	629	700	440 300
MW.3.23	4 148	1000	4 148 000
KU.16	1 596	400	638 400
<b>Razem:</b>	<b>7 542</b>		<b>467 600</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 „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

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

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

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

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

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

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

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

**Z uwagi na specyfikę obszaru nie prognozuje się nakładów na realizację układu komunikacyjnego. Rezerwy terenowe w terenach KDZT.1 oraz KDGPT.1 obejmują inwestycje o charakterze ponadlokalnym, strategicznym.**

#### *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 oraz innych jednostek samorządowych, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu, 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.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”**

<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>KDGPT.1</b>	131	250	32 750
<b>KDZT.2</b>	12	250	3 000
<b>KDZ.2</b>	2 169	250	542 250
<b>KDL.1</b>	1 005	250	251 250
<b>KDL.2</b>	1 796	250	449 000
<b>KDD.1</b>	317	250	79 250
<b>KDD.2</b>	1 258	250	314 500
<b>KDD.3</b>	536	250	134 000
<b>KDX.3</b>	560	250	140 000
<b>KDX.4</b>	218	250	54 500
<b>KP.1</b>	18 623	250	4 655 750
<b>Razem:</b>	<b>26 625</b>		<b>6 656 250</b>

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”**

<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>ZPp.1</b>	93	250	23 250
<b>ZPp.3</b>	343	250	85 750
<b>ZPp.5</b>	502	250	125 500
<b>ZPp.6</b>	88	250	22 000
<b>ZPp.7</b>	581	250	145 250
<b>ZPp.9</b>	673	250	168 250
<b>ZPp.10</b>	5465	250	1 366 250
<b>ZPp.13</b>	2950	250	737 500
<b>Razem</b>	<b>10 602</b>		<b>2 673 750</b>

<b>Suma:</b>	<b>9 330 000</b>
--------------	------------------

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,7 ha pod drogi publiczne oraz 1,1 ha pod zielen. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 9 mln zł.

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nakładów na wykonanie inwestycji wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

## 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 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i urządzenie terenów zieleni	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 555 000					-1 555 000
2	1 555 000					-1 555 000
3	1 555 000					-1 555 000
4	1 555 000					-1 555 000
5	1 555 000			49 154		-1 505 846
6	1 555 000			73 731		-1 481 269
7				122 884	233 800	356 684
8				245 769	233 800	479 569
9				245 769		245 769
10				245 769		245 769
	<b>9 330 000</b>			<b>983 075</b>	<b>467 600</b>	<b>-7 879 325</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 7,9 mln zł (Tabela 7) w perspektywie 10 lat. Związany on jest w głównej mierze z odszkodowaniami/zapłatą za nieruchomości pod terenami dróg publicznych.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.