

Załącznik nr III  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Os. Widok**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, październik 2020 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczek  
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 .....	11
8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	15
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>16</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	17
4. Podatek od nieruchomości.....	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	19
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b> .....	<b>20</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	20
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	21
<b>IV. PODSUMOWANIE</b> .....	<b>22</b>
1. Konkluzje .....	22
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	22

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Os. Widok” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Os. Widok” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Os. Widok” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Os. Widok” .....	9
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 „Os. Widok” .....	18
Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Os. Widok” .....	20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Os. Widok” .....	21
Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Os. Widok” .....	22

# 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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 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 2020 r. poz. 23 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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 8101)

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Os. Widok” 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. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe – Tetmajera”**  
*Uchwała Nr LIX/813/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2012 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BRONOWICE MAŁE – TETMAJERA” - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO poz. 5524 z dnia 6 listopada 2012 r.*
6. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Os. Widok” – synteza uwarunkowań**
7. **„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.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** IV kwartał 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

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

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

Prognoza w założeniu [7] 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 [7]. 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 granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno - zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VI Bronowice, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza, w odległości około 3,5 km - w linii prostej od Rynku Głównego. Obejmuje on powierzchnię 46,74 ha. Analizowany w niniejszym opracowaniu fragment dzielnicy zlokalizowany jest na terenach dawnej wsi Bronowice Wielkie.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą NR XV/304/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Os. Widok” wyznaczają:

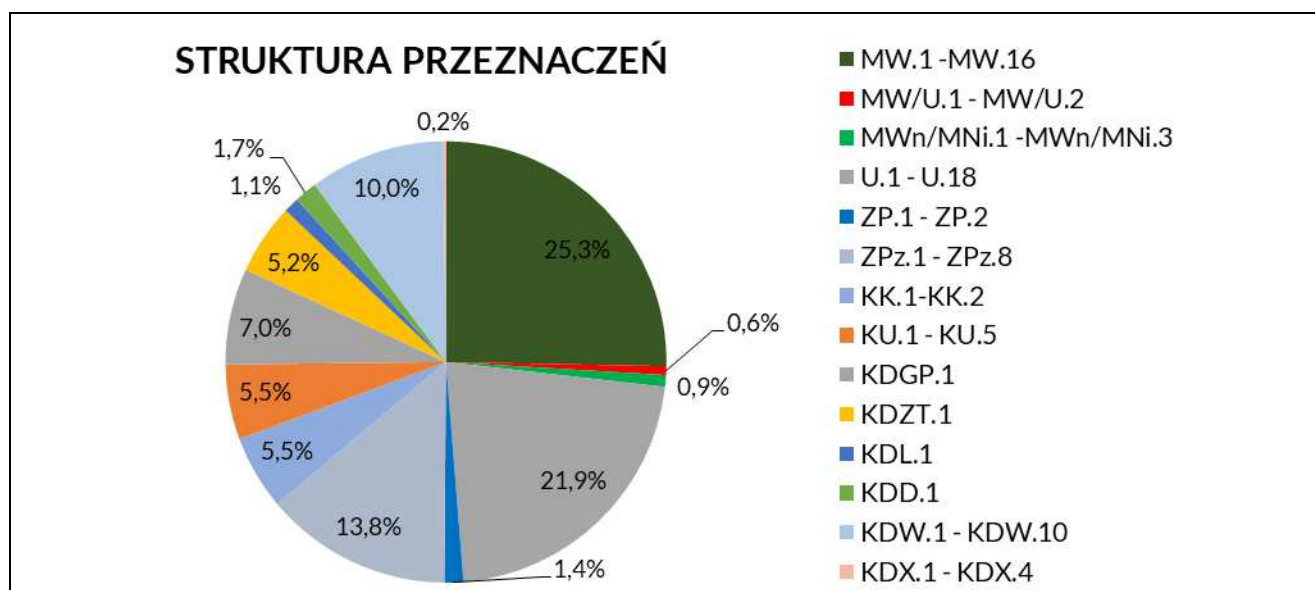
- od północy: linia kolejowa i ul. Wizjonerów,
- od wschodu: ul. Armii Krajowej,

- od południa: południową granicą działek nr 455/15, 137/43 i 137/44, następnie wschodnią granicą działki nr 137/45 w kierunku północnym, następnie w kierunku wschodnim południową granicą działek nr 455/41, 144/6, 144/3, 137/100, 458, następnie w kierunku południowo-wschodnim południową i wschodnią granicą działki nr 455/59, następnie południową granicą działki nr 455/70,
- od zachodu: ul. Na Błonie i ul. Zielony Most.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Os. Widok”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.16	11,83	25,3
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MW/U.1 - MW/U.2	0,30	0,6
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub jednorodzinnej istniejącej	MWn/MNi.1 - MWn/MNi.3	0,40	0,9
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.18	10,25	21,9
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park	ZP.1 - ZP.2	0,65	1,4
Tereny zieleni urządzonej pod skwery i zieleńce	ZPz.1 - ZPz.8	6,43	13,8
Tereny kolei	KK.1-KK.2	2,55	5,5
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.5	2,57	5,5
Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1	3,29	7,0
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDZT.1	2,42	5,2
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	0,53	1,1
Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej	KDD.1	0,78	1,7
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.10	4,66	10,0
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.4	0,09	0,2
		46,75	100,0

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Os. Widok”**





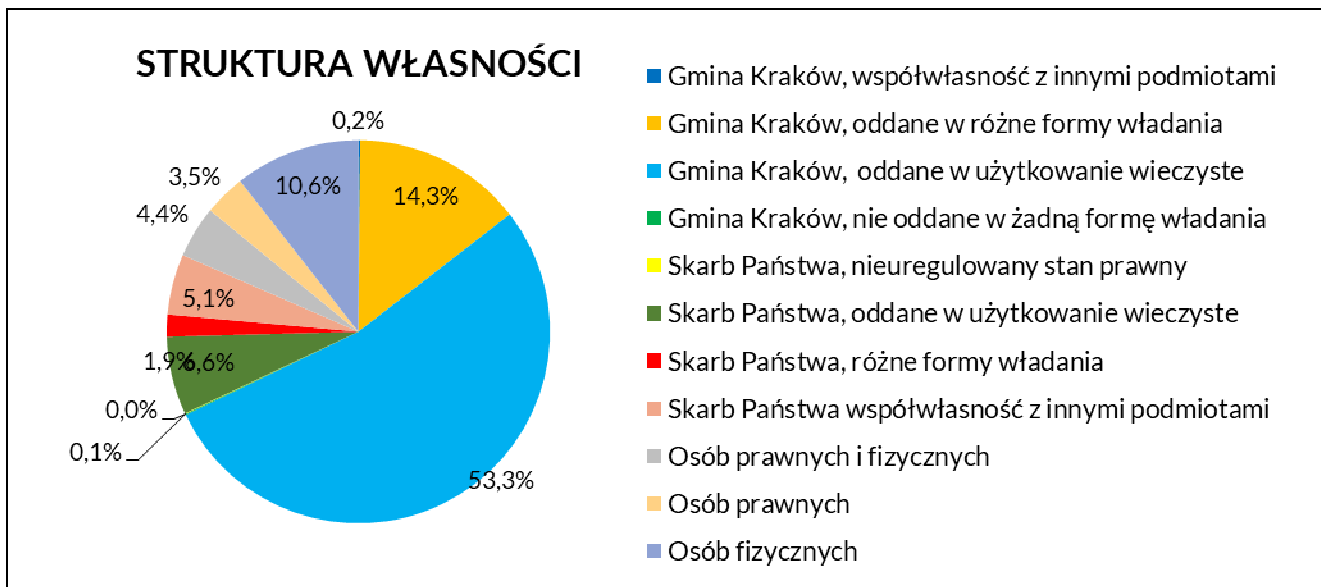
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Os. Widok” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Os. Widok”<sup>1</sup>

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,07	0,2
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	6,70	14,3
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	24,93	53,3
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,04	0,1
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,02	0,0
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	3,08	6,6
Skarb Państwa, różne formy władania	0,87	1,9
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	2,39	5,1
Osób prawnych i fizycznych	2,04	4,4
Osób prawnych	1,63	3,5
Osób fizycznych	4,95	10,6
<b>Suma</b>	<b>46,7</b>	<b>100,0</b>

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Os. Widok”



Z przedstawionej analizy własności wynika, że ponad połowę powierzchni obszaru planu tj. 24,9 ha (53,3%) stanowią nieruchomości Gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste. Drugą grupę nieruchomości pod względem zajmowanej powierzchni stanowią działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania, zajmujące 6,8 ha (14,3% powierzchni obszaru).

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

## **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.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Os. Widok” znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium: **nr 21 Bronowice Wielkie** oraz **nr 22 Bronowice Centrum**.

**Funkcje terenu** dla obszaru analizowanego, wskazane w Studium:

### **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.

### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** -

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

o Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. 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.

**Funkcja dopuszczalna** - Zielenią urządzoną i nieurządzoną 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), zielenią izolacyjną, zielenią forteczną, zielenią założoną zabytkową 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.

#### **KK – Tereny kolejowe**

**Funkcja podstawowa** - Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

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

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna kształtowania wzdłuż istniejących ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego oraz dla zabudowy mieszkaniowej dla terenu osiedla Widok min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a w rejonie ul. Juliusza Lea oraz dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 50m wzdłuż ul. Balickiej na odcinku od ul. Na Błonie do ul. Armii Krajowej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%, a dla rejonu fortu Bronowice przy ul. Rydła min. 70%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, w rejonie pomiędzy ul. Lucjana Rydła a ul. Bartosza Głowackiego i ul. Piastowską oraz pomiędzy ul. Armii Krajowej i Młynówką Królewską do 20m, a w przypadku zabudowy os. Widok do 40m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a w rejonie ul. Juliusza Lea do 36m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a w rejonie ul. Juliusza Lea oraz dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Balickiej na odcinku od ul. Na Błonie do ul. Armii Krajowej do 100%.

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

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały

uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.



### MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "OS. WIDOK"

INFORMACJA GRAFICZNA Z MIEJSKOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKÓWA uchwalonego 16.11.1994 r., który utracił moc po dniu 01.01.2003r. na tle ortofotomapy z 2017r.

	granice obszaru objętego planem		Obszar Rolny
	Obszar Mieszkaniowy o intensywności zabudowy (netto) 1,2-1,6		Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej
	Obszar Mieszkaniowy o intensywności zabudowy (netto) 0,85-1,2		Obszar Sportu
	Obszar Mieszkaniowy o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85		Obszar Urzędzeń Infrastruktury Technicznej
	Obszar Mieszkaniowy o intensywności zabudowy (netto) do 0,4		Obszar Urzędzeń Komunikacji
	Obszar Mieszkaniowo-Usługowy o intensywności zabudowy (netto) 1,4-1,9		Obszar Tras Komunikacyjnych
	Obszar Mieszkaniowo-Usługowy o intensywności zabudowy (netto) 1,2-1,7		Tereny Kolejowe
	Obszar Mieszkaniowo-Usługowy o intensywności zabudowy (netto) 1,0-1,5		
	Obszar Usług Komercyjnych		
	Obszar Usług Publicznych		
	Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego		



Wydział Planowania Przemianowego UMK 

M1	302	„Obszar Mieszkaniowy – M1”	z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 - 1,6, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
M4	303	„Obszar Mieszkaniowy – M4”	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami

			towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m <sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m <sup>2</sup> .
M1U	302	„Obszar Mieszkaniowo-Uslugowy”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto): Obszar M1U: 1,4 – 1,9
UP	303	„Obszar Usług Publicznych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usługi nauki, oświaty, kultury, a także usług 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>
UC	302	„Obszar Usług Komercyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem 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>
ZP	65	„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”	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>
KU	120	„Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych”	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• urządzenia komunikacji zbiorowej,</li> <li>• obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,</li> <li>• parkingi</li> <li>• garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,</li> <li>• urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.</li> <li>•</li> </ul>
KT		„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny kolejowe,</li> <li>• tereny wydzielonej komunikacji szynowej, 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>



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

- „Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefa ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym” (nr 8),
- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19),
- „Strefa intensywności podmiejskiej” (nr 20).

## 8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar objęty granicami sporządzanego planu miejscowego obejmuje w części północnej tereny, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe –Tetmajera”, natomiast w części centralnej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa 46”. Od południa obszar objęty granicami sporządzanego planu graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Młynówka Królewska –Filtrowa”.



## ***9. 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 1, 3, 40 i 41 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2014 - 2020. Dokonano analizy rejestru cen 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 pieniężnych 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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 – 0,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), 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 – 3,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- g) pozostałych – 0,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,81 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 – 23,90 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.) – 11,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 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 – 1,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) 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 2019 r. poz. 409 i 730) - 1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,05 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,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 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 „Os. Widok”**

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/U.1	1 198	1,4	0,7	939	0,81	761
				235	23,9	5 612
U.14	8 596	2,4	0,7	14 441	23,9	345 147
U.18	1 260	2,4	0,7	2 117	23,9	50 592
<b>Razem</b>	<b>11 054</b>			<b>17 732</b>		<b>402 111</b>

## **5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy**

**W obszarze opracowania nie identyfikuje się nieruchomości gminnych niezabudowanych, które mogłyby być przedmiotem obrotu w związku z uchwaleniem planu miejscowego.**

## **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 „Os. Widok” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Os. Widok” 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 i zieleni***

W obszarze opracowania z uwagi na ukształtowaną strukturę osiedla, wystąpi jedynie konieczność niewielkiego nabycia nieruchomości przez Gminę.

**Tabela 4. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Os. Widok”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
KDX.4	43	350	15 050
<b>Razem:</b>	<b>43</b>		<b>15 050</b>

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Os. Widok”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	197	200	39 400
ZP.2	2 387	400	954 800
<b>Razem:</b>	<b>2 584</b>		<b>994 200</b>

<b>Suma:</b>	<b>1 009 250</b>
--------------	------------------

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nakładów na wykonanie inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej 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, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

**Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Os. Widok”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	168 208					-168 208
2	168 208					-168 208
3	168 208					-168 208
4	168 208					-168 208
5	168 208			80 422		-87 786
6	168 208			120 633		-47 575
7				201 055		201 055
8				402 111		402 111
9				402 111		402 111
10				402 111		402 111
	<b>1 009 250</b>			<b>1 608 443</b>		<b>599 193</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 0,5 mln zł (Tabela 6). W głównej mierze spowodowane jest to wpływami z podatku od nieruchomości od nowo zrealizowanych budynków.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

Projekt planu jest poprawny pod względem skutków finansowych dla Gminy Kraków.