

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Kazimierza Wielkiego**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW lipiec 2022r.

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

| | |
|---|-----------|
| I. WSTĘP | 5 |
| 1. Podstawa prawna wykonania opracowania | 5 |
| 2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy | 6 |
| 3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy | 7 |
| 4. Informacje dotyczące projektu planu | 7 |
| 5. Struktura własności | 9 |
| 6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .. | 10 |
| 7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów..... | 12 |
| 8. Informacje z analizy rynku nieruchomości | 14 |
| II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI..... | 15 |
| 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu | 15 |
| 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości | 15 |
| 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości..... | 16 |
| 4. Podatek od nieruchomości | 16 |
| 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy..... | 18 |
| 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu..... | 18 |
| III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ | 19 |
| 1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe | 19 |
| 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej | 20 |
| IV. PODSUMOWANIE | 21 |
| 1. Konkluzje..... | 21 |
| 2. Zalecenia wynikające z prognozy | 21 |

SPIS TABEL I WYKRESÓW

| | |
|---|----|
| Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kazimierza Wielkiego” | 8 |
| Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kazimierza Wielkiego” .. | 8 |
| Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” | 9 |
| Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” | 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 „Kazimierza Wielkiego” | 17 |
| Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” | 18 |
| Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” | 20 |
| Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” | 20 |
| Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kazimierza Wielkiego” | 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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 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 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 555)
10. **Uchwała nr LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 5768)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Kazimierza Wielkiego” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
3. **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.
4. **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.
5. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.**
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.

3. *Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy*

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

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegają 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 miasta wskazany do objęcia planem miejscowym położony jest w centralnej części Dzielnicy V – Krowodrza, w odległości ok. 1 km na północny-zachód od centrum Krakowa. Obszar objęty projektem planu znajduje się w śródmiejskiej części Krakowa, rozciągając się wzdłuż ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Łobzowskiej (od południa), pomiędzy obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Młynówka Królewska - Grottgera” i „Młynówka Królewska – Grottgera II”, a al. J. Słowackiego i obszarem objętym sporządzanym planem miejscowym „Kleparz”. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi **28,7 ha**.

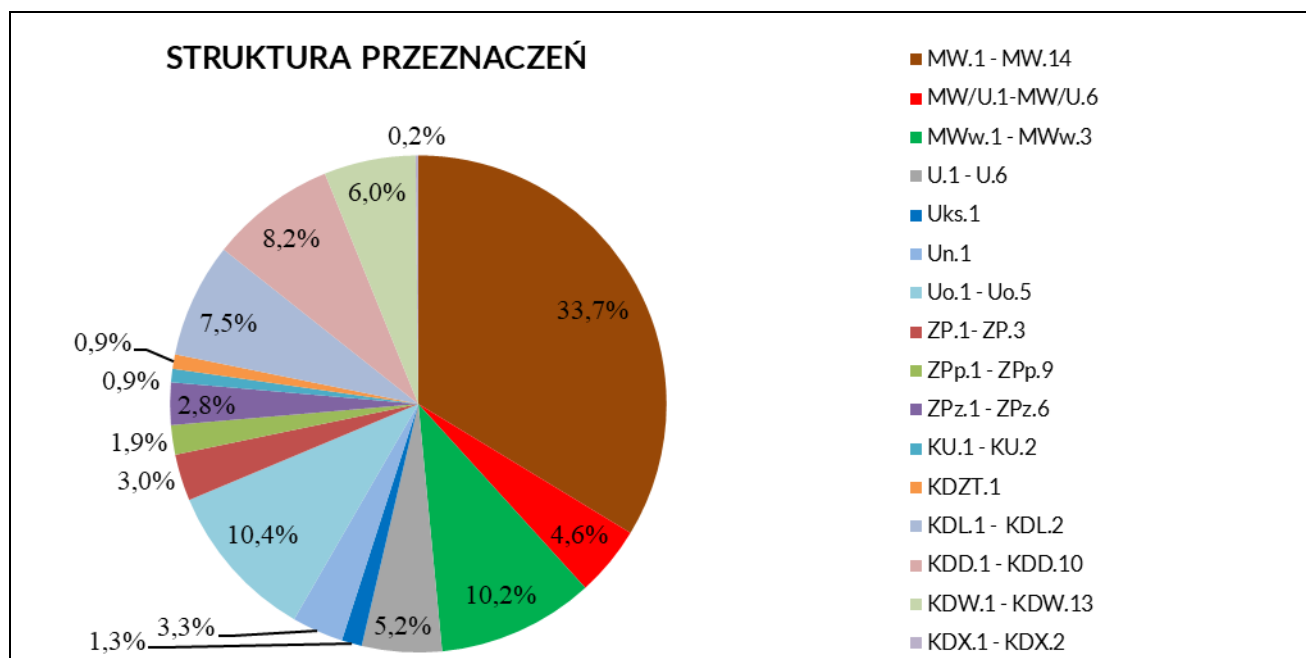
Granice obszaru wyznaczone są:

- **od zachodu i północy:** granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Młynówka Królewska – Grottgera” i „Młynówka Królewska – Grottgera II”;
- **od wschodu:** al. Juliusza Słowackiego oraz granicą sporządzanego planu miejscowego obszaru „Kleparz”;
- **od południa:** ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Łobzowską.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kazimierza Wielkiego”

| Przeznaczenie | Oznaczenie na rysunku | Powierzchnia | |
|--|-----------------------|--------------|-------|
| | | ha | % |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | MW.1 - MW.14 | 9,66 | 33,68 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej | MW/U.1-MW/U.6 | 1,31 | 4,57 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej willowej | MWw.1 - MWw.3 | 2,93 | 10,22 |
| Tereny zabudowy usługowej | U.1 - U.6 | 1,49 | 5,20 |
| Teren zabudowy usługowej, zakresu kultu religijnego | Uks.1 | 0,38 | 1,32 |
| Teren zabudowy usługowej, z zakresu usług nauki | Un.1 | 0,96 | 3,35 |
| Teren zabudowy usługowej, zakresu oświaty | Uo.1 - Uo.5 | 2,97 | 10,36 |
| Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępne parki | ZP.1- ZP.3 | 0,87 | 3,03 |
| Tereny zieleni urządzonej - pod przedogódki | ZPp.1 - ZPp.9 | 0,55 | 1,92 |
| Tereny zieleni urządzonej - pod zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody i zieleńce | ZPz.1 - ZPz.6 | 0,79 | 2,75 |
| Teren obsługi i urzędzeń komunikacyjnych | KU.1 - KU.2 | 0,25 | 0,87 |
| Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym | KDZT.1 | 0,27 | 0,94 |
| Tereny dróg publicznych- klasy lokalnej | KDL.1 - KDL.2 | 2,14 | 7,46 |
| Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej | KDD.1 - KDD.10 | 2,35 | 8,19 |
| Tereny dróg wewnętrznych | KDW.1 - KDW.13 | 1,71 | 5,96 |
| Tereny ciągów pieszych | KDX.1 - KDX.2 | 0,05 | 0,17 |
| | | 28,68 | 100,0 |

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kazimierza Wielkiego”



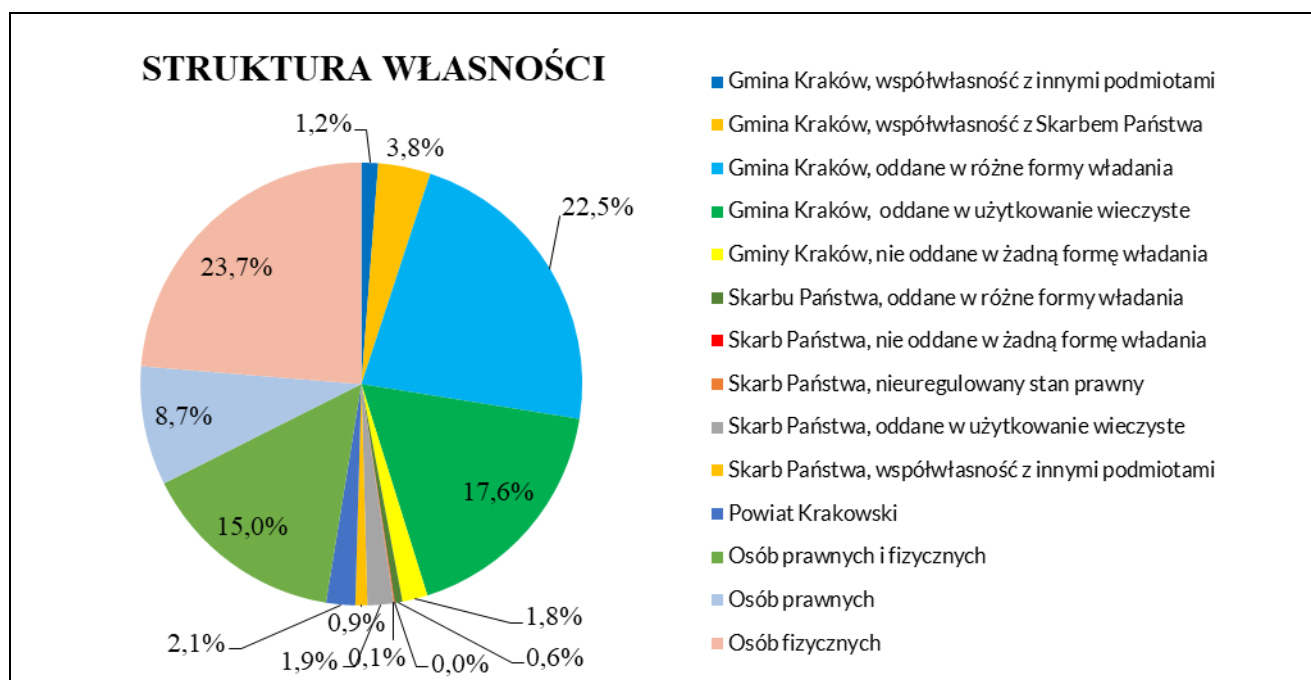
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego”¹

| Grupa własności | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|--|-------------------|-----------------------|
| Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami | 0,35 | 1,2 |
| Gmina Kraków, współwłasność z Skarbem Państwa | 1,10 | 3,8 |
| Gmina Kraków, oddane w różne formy władania | 6,44 | 22,5 |
| Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste | 5,06 | 17,6 |
| Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania | 0,53 | 1,8 |
| Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania | 0,16 | 0,6 |
| Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania | 0,01 | 0,0 |
| Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny | 0,02 | 0,1 |
| Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste | 0,54 | 1,9 |
| Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami | 0,25 | 0,9 |
| Powiat Krakowski | 0,61 | 2,1 |
| Osób prawnych i fizycznych | 4,31 | 15,0 |
| Osób prawnych | 2,49 | 8,7 |
| Osób fizycznych | 6,80 | 23,7 |
| Suma | 28,67 | 100,0 |

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego”



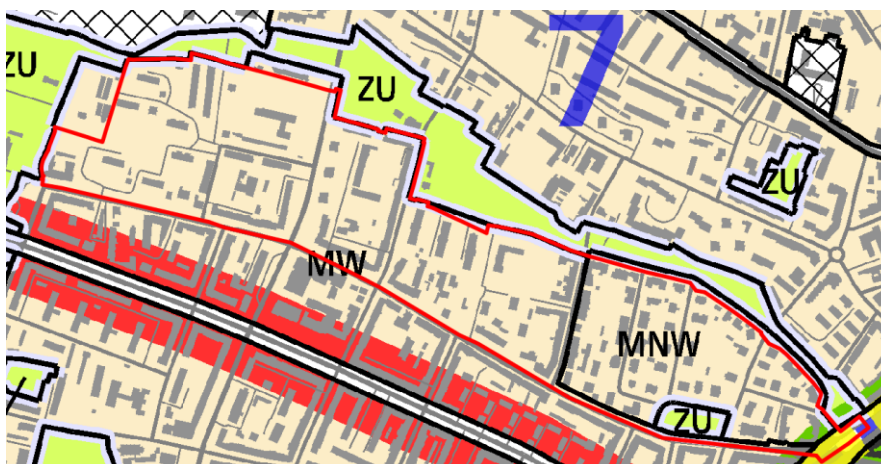
¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Na projektowanym terenie największą powierzchnie zajmują grunty, których właścicielem lub współwłaścicielem jest gmina Kraków. Ich powierzchnia wynosi 8,4 ha, co stanowi 29% powierzchni projektowanego obszaru. Drugą grupą nieruchomości, pod względem zajmowanej powierzchni stanowią działki osób fizycznych, zajmujące obszar o powierzchni 6,7 ha (23%).

6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 9 lipca 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierza Wielkiego” położony jest w Terenach:

1. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
2. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW),
3. zieleni urządzonej (ZU),
4. komunikacji (KD).



Fragment planu K1 Studium

Projektowany obszar w całości znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej wskazanej w Studium i oznaczonej nr 7 Łobzów.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów, dla obszaru objętego projektem planu:

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 urządzonej i nieurządzonej).

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 urządzonej i nieurządzonej m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczna, 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.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa – Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna – Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego projektem planu:

W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:

- Istniejący zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wyższych uczelni i innych funkcji usługowych (...) w rejonie al. Juliusza Słowackiego do utrzymania i przekształceń;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie pl. Teodora Axentowicza wraz z układem urbanistycznym do utrzymania i ochrony;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Ochrona układu istniejących przestrzeni publicznych, w tym wewnątrz kwartałów zabudowy oraz kształtowanie istniejących i tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Ciągi komunikacyjne (...) al. Juliusza Słowackiego, (...) kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej obudowanej usługami w parterach budynków w oparciu o główny ciąg komunikacyjny jednostki, tj. ul. Królewskiej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Władysława Reymonta, Królewską, Wrocławską, Piastowską i al. Juliusza Słowackiego oraz linii tramwajowej (...).

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa wielorodzinna średniej i wysokiej intensywności w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a w obszarze pomiędzy ulicami Czarnowiejską, Wrocławską i al. Kijowską w formie zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla terenów położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, z obniżeniem w kierunku parku Młynówka Królewska o co najmniej jedną kondygnację
- W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 40% (...).

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.



Fragment Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 1994 r.

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejsowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

- **Obszar Mieszkaniowy**
M1 28, M1 287, M1 305, M3 305, M2 287, M2 305, M3 44, M3 215, M3 305
- **Obszar Mieszkaniowo-Uslugowy**
M2U 40
- **Obszar Usług Komercyjnych**
UC 305,
- **Obszar Usług Publicznych**
UP 287, UP 305,
- **Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej**
ZP 44,
- **Obszar Tras Komunikacyjnych**
KT.

Numery stref w poszczególnych terenach wg Planu Ogólnego:

| teren | strefa |
|--------|----------------|
| M1 28 | 2, 8, 15, 18 |
| M1 287 | 10, 13, 17, 19 |
| M1 305 | 11, 13, 17, 19 |
| M2 287 | 10, 13, 17, 19 |
| M2 305 | 11, 13, 17, 19 |
| M2U 40 | 2, 10, 16, 18 |
| M3 44 | 2, 10, 17, 19 |
| M3 215 | 7, 10, 17, 19 |
| M3 305 | 11, 13, 17, 19 |
| UC 305 | 11, 13, 17, 19 |

| | |
|--------|----------------|
| UP 287 | 10, 13, 17, 19 |
| UP 305 | 11, 13, 17, 20 |
| ZP 44 | 2, 10, 17, 19 |
| ZP 65 | 3, 8, 15, 19 |
| KT | --- |

W zakresie przeznaczeń Plan Ogólny ustalał strefy o nr:

- 2 – strefę ochrony wyjątkowych wartości kulturowych,
- 7 - strefę ochrony wartości kulturowych,
- 8 – strefę ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym,
- 10 – strefę ochrony ekologicznej centrum miasta,
- 11 – strefę dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego,
- 13 – strefę rekompozycji układu urbanistycznego,
- 15 – strefę ochrony i kształtowania przedpola widoku,
- 16 – strefę ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku,
- 17 – strefę ochrony i kształtowania dalszego widoku jego tła i obrzeży,
- 18 – strefę intensywności wielkomiejskiej i ciągi aktywności ekonomicznej w pasie minimum 50 m od krawędzi jezdni,
- 19 – strefę intensywności miejskiej,
- 20 – strefę intensywności podmiejskiej.

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 3, 4, 46 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza
- nr 59 i 116 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2015 - 2022. 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 wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości 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 LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 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 – 1,03 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,17zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,38 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), 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 – 3,40 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,54 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2

- do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 12,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,72 zł od 1 m² 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 2021 r. poz. 75 i 952) – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- 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 „Kazimierza Wielkiego”

| Symbol przeznaczenia | Powierzchnia [m ²] | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy | Wskaźnik przejścia powierzchni | Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²] | Prognozowana wielkość podatków od budynków | |
|----------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--|--|--------------|
| | | | | | Stawka [zł/m ²] | Wartość [zł] |
| MW/U.6 | 551 | 1,3 | 0,7 | 100 | 25,74 | 2 581 |
| | | | | 401 | 0,95 | 381 |
| MW.3 | 1 558 | 2,8 | 0,7 | 3 054 | 0,95 | 2 901 |
| Razem | 2 109 | | | 3 555 | | 5 863 |

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 492 tys. zł.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m ²] | Cena [zł/m ²] | Wartość [zł] |
|---------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| MW.3 | 447 | 1100 | 491 700 |
| Razem: | 447 | | 491 700 |

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 „Kazimierza Wielkiego” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kazimierza Wielkiego” 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 Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,36 ha pod drogi publiczne i 0,18 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 3,4 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m ²] | Wartość jednostkowa [zł/m ²] | Wartość całkowita [zł] |
|---------------|--------------------------------|--|------------------------|
| KDL.1 | 180 | 700 | 126000 |
| KDL.2 | 45 | 700 | 31 500 |
| KDD.1 | 386 | 700 | 270 200 |
| KDD.2 | 269 | 700 | 188 300 |
| KDD.3 | 9 | 700 | 6 300 |
| KDD.4 | 220 | 700 | 154 000 |
| KDD.5 | 11 | 700 | 7 700 |
| KDD.6 | 2 057 | 700 | 1 439 900 |
| KDD.7 | 20 | 700 | 14 000 |
| KDD.8 | 29 | 700 | 20 300 |
| KDD.10 | 41 | 700 | 28 700 |
| KDX.1 | 299 | 700 | 209 300 |
| Razem: | 3 566 | | 2 496 200 |

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kazimierza Wielkiego”

| Przeznaczenie | Powierzchnia [m ²] | Wartość jednostkowa [zł/m ²] | Wartość całkowita [zł] |
|---------------|--------------------------------|--|------------------------|
| ZP.1 | 586 | 500 | 293000 |
| ZP.2 | 1 176 | 500 | 588 000 |
| Razem: | 1 762 | | 881 000 |

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się nakładów na inwestycje drogowe oraz 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 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kazimierza Wielkiego”

| 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 | 562 867 | | | | | -562 867 |
| 2 | 562 867 | | | | 245 850 | -317 017 |
| 3 | 562 867 | | | | 245 850 | -317 017 |
| 4 | 562 867 | | | | | -562 867 |
| 5 | 562 867 | | | 1 173 | | -561 694 |
| 6 | 562 867 | | | 1 759 | | -561 108 |
| 7 | | | | 2 932 | | 2 932 |
| 8 | | | | 5 863 | | 5 863 |
| 9 | | | | 5 863 | | 5 863 |
| 10 | | | | 5 863 | | 5 863 |
| | 3 377 200 | | | 23 453 | 491 700 | -2 862 047 |

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,9 mln zł (Tabela 7). Spowodowany jest on wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi i zieleń.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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