

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „Zakamycze”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, lipiec 2022 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko
Agnieszka Barnaś
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg –
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 obowiązujących miejscowych planów	15
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	19
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	20
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	21
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	21
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	21
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	22
4. Podatek od nieruchomości	23
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	25
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	26
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	27
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	27
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	28
IV. PODSUMOWANIE	31
1. Konkluzje.....	31
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	32

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zakamycze”.....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zakamycze”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zakamycze”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zakamycze”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”	22
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”	24
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”	25
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”	28
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”	29
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zakamycze”	31

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 „Zakamycze” 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. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Zakamycze” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 17, 21, 23, 24),**
Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
7. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Otoczenie Lasu Wolskiego”**
Uchwała NR CVIII/1090/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 kwietnia 2006 r.
8. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Fortu Skala”**
Uchwała Nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r.
9. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Fortu Skala II”**
Uchwała Nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.
10. **„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.
11. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 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 [10] 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 [10]. 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 planu, o powierzchni ok. 235,4 ha, położony jest w zachodniej części miasta (ok. 7 km od centrum), na terenie Dzielnicy VII Zwierzyniec. Obejmuje swym zasięgiem teren dawnych wsi Chełm i Olszanica, położonych na skraju Lasu Wolskiego. Obszar sąsiaduje z Wolą Justowską, Bielaniem oraz Kryspinowem na terenie Gminy Liszki.

Granice obszaru wyznaczają:

- od północy: ul. Olszanicką oraz Chełmską,
- od zachodu: zachodnią granicą miasta Kraków z gminą Liszki;
- od południowego wschodu: fragmentem ul. Zakamycze oraz południową granicą wyznaczonego w Studium Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zakamycze”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.27	82,62	35,10
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1 – MNi.5	1,76	0,75
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.9	10,29	4,37
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1 - MWi.5	2,79	1,19
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej	MWi/U.1	0,27	0,11
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.6	17,40	7,39
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia	ZN.1 – ZN.12	11,61	4,93
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod publicznie dostępny skwer i pod publicznie dostępny park	ZNp.1 - ZNp.3	0,64	0,27
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod lasy	ZNL.1 – ZNL.5	11,73	4,98
Teren zieleni w parku krajobrazowym – pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zalesienia	ZNzl.1 – ZNzl.8	11,36	4,83
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod grunty rolne	ZNr.1 - ZNr.5	60,42	25,67
Teren zieleni z obiektami fortu w parku krajobrazowym	ZNf.1	2,42	1,03
Tereny zieleni w parku krajobrazowym - pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.10	1,17	0,50
Teren zieleni izolacyjnej	ZI.1	0,55	0,23
Teren infrastruktury technicznej - wodociąg	W.1	0,74	0,31
Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja	K.1	0,01	0,00
Teren drogi publicznej - klasy autostrady	KDA.1	0,67	0,28
Teren drogi publicznej - klasy głównej przyspieszonej	KDGP.1	5,10	2,17
Teren drogi publicznej - klasy głównej	KDG.1	0,94	0,40
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.3	3,13	1,33
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	4,08	1,73
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.14	3,49	1,48
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.11	1,18	0,50
Teren ciągu pieszego	KDX.1 - KDX.3	1,01	0,43
		235,38	100,0

mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

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 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), 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.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalin, 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.

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi Olszanica;
- Zabudowa usługowa w terenach usług (U) w rejonie portu lotniczego Balice (zabudowa wystawiennicza, targowa, biurowa, handlowa, zlokalizowana wzdłuż autostrady A4, ul. Olszanickiej, ul. Balickiej);
- Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i przestrzeni publicznych w formie placów;
- Zieleń nieurządzona do utrzymania;
- Obsługa komunikacyjna terenu usług powiązana z węzłem autostradowym, drogą wojewódzką, ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;
- Istniejąca tereny zieleni nieurządzonej do utrzymania;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Usługi wolnostojące i wbudowane;

- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk – rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60 %;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, (...).

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

W zakresie środowiska kulturowego:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

W jednostce zachowany fragment układu urbanistycznego dawnej wsi Olszanica, występują pojedyncze zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym w rejestrze zabytków (fort Nr 39 „Olszanica”). Wysokie wartości krajobrazu otwartego (łąki, tradycyjne rozłogi pól, łagodne wzniesienia) oraz krajobrazu warownego (m.in. forty, drogi i zieleń forteczna). Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Obszar tworzy istotne i wartościowe przedpola dla odbioru panoram, w widokach na garb Tenczyński oraz wzniesienia Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych – obejmuje obiekty forteczne wraz z ich otoczeniem;
- Ochrony sylwety Miasta;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu – w rejonie fortu: obszar ochrony krajobrazu warownego „A”, na pozostałym obszarze fragmenty obszaru „B”; występują punkty widokowe oraz powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortów „Skała” i „Olszanica”);
- Nadzoru archeologicznego.

Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:

- Proponowane objęcie fragmentów jednostki Parkiem Kulturowym „Skała” (wskazane w poprzednim Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Utrzymanie wartości krajobrazu otwartego oraz warownego;
- Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Olszanica wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;

- Zachowanie możliwości percepcji widoków i panoram poprzez ochronę miejsc widokowych i ich wartościowego otoczenia oraz przedpola - w tym celu, w przypadku nowej zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości n.p.m. oraz kolorystyki obiektów.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

Jednostka o wysokich walorach krajobrazowych; występują układy urbanistyczne dawnych wsi oraz liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym część wpisana do rejestru zabytków (...). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych;
- Ochrony sylwety Miasta;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu - występują fragmenty ochrony obszaru warownego B;
- Nadzoru archeologicznego.

Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:

- Zachowanie wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych;
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpola;

poprzez:

- utrzymanie jako niezabudowanych terenów o najwyższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenów otwartych położonych powyżej zwartej zabudowy Woli Justowskiej;
- w terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Położenie w Bielańsko Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie - do ochrony;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Teren ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych – z rzeki Sanki i rz. Rudawy;
- W zachodniej części strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;
- Występowanie osuwisk;
- Występowanie osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Zasięg orientacyjny nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 450.

[z KARTY JEDNOSTKI 19]

- Położenie w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;

- Enklawy zieleni i ogrodów – obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Przebieg orientacyjnej granicy nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Siedliska chronione.

W zakresie elementów komunikacji:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - autostrada A4 z węzłem Balice II (z połączeniem do portu lotniczego Balice i do planowanej Trasy Balickiej) – w zachodniej części obszaru,
 - ul. Olszanicka – w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

W zakresie elementów infrastruktury:

[z KARTY JEDNOSTKI 39]

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej – miejskiego systemu wodociągowego, elektroenergetycznego;
- Planowana budowa zbiornika wodociągowego;
- Planowana budowa gazociągu średniego ciśnienia;
- Teren poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego.

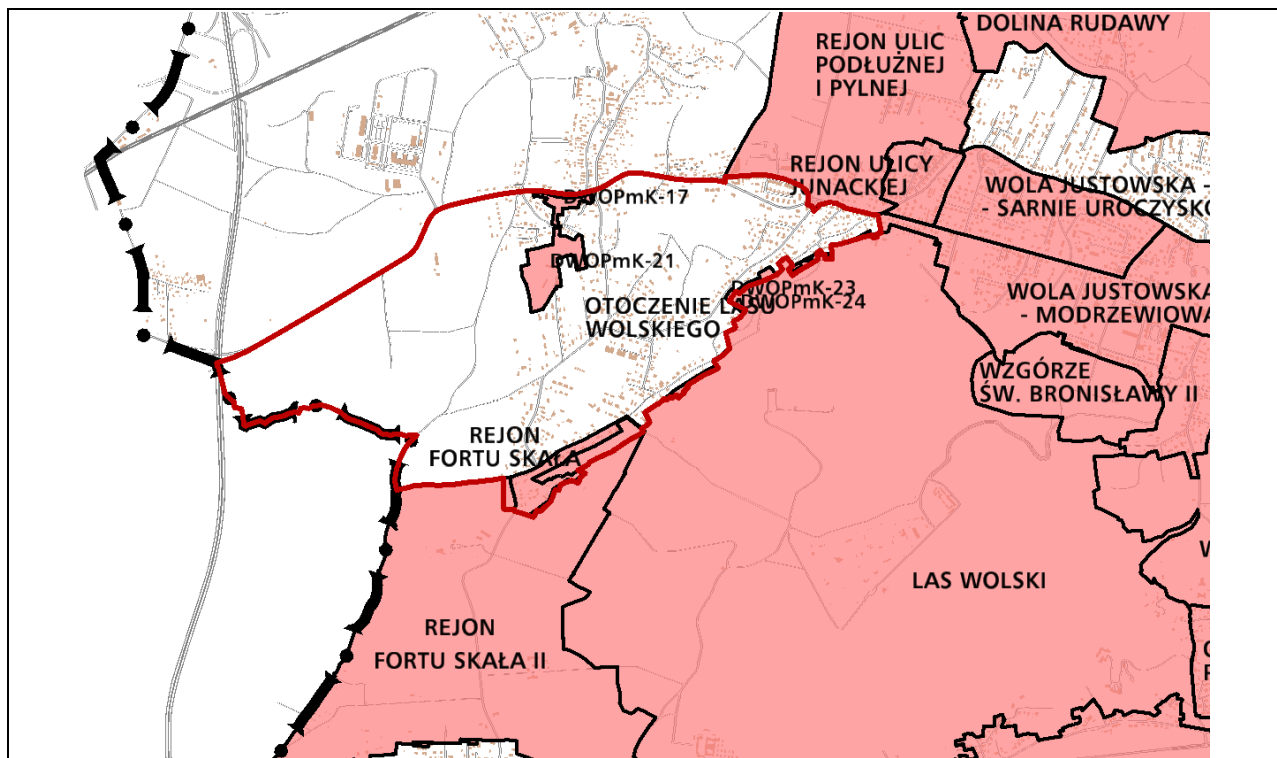
Ponadto, na planszy K6 wskazano:

- zachodnią część terenu jako obszar objęty strategicznym projektem miejskim;
- teren wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- obszar parku kulturowego proponowanego do utworzenia zgodnie z poprzednim Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar planu jest częściowo objęty zapisami planistycznymi. w jego granicach obowiązują zapisy 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 17, 21, 23, 24), uchwalony uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.;
- „Otoczenie Lasu Wolskiego” uchwalony uchwałą NR CVIII/1090/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 kwietnia 2006 r.
- „Rejon Fortu Skała” uchwalony uchwałą Nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r.
- „Rejon Fortu Skała II” uchwalony uchwałą Nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r..



Fragment z obowiązującymi MPZP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA” – ETAP A (obszary nr 17, 21, 23, 24):

➤ **17.Rz.1, 21.Rz.1: TERENY ROLNICZE**

§ 19.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze**, oznaczone symbolami: **17.Rz.1, 21.Rz.1**, o podstawowym przeznaczeniu **pod użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia**.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) **zakaz lokalizacji budynków;**
 - 2) **minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %;**
 - 3) **maksymalną wysokość zabudowy: 5 m.**
3. **Dopuszcza się zalesienia, z wyłączeniem terenów: 30.Rz.1, 34.Rz.1, 96.Rz.1.**
4. (...).

➤ **17.ZPb.1, 17.ZPb.2, 17.ZPb.3, 21.ZPb.1, 23.ZPb.1, 24.ZPb.1: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**

§ 30.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **17.ZPb.1, 17.ZPb.2, 17.ZPb.3, 21.ZPb.1, 23.ZPb.1, 24.ZPb.1**, o podstawowym przeznaczeniu **pod ogrody i zielen towarzyszącą obiektom budowlanym**.

➤ W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) **zakaz lokalizacji budynków;**
- 2) **wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 – 1,0;**
- 3) **minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90% za wyjątkiem:**
 - a) **terenów: 59.ZPb.1 - 59.ZPb.3: 70%,**
 - b) **terenów: 21.ZPb.1 : 80 %,**
 - c) **terenu 82.ZPb.1: 80%, a w przypadku realizacji Kanalu Krakowskiego: 60%,**
- 4) **maksymalną wysokość zabudowy: 5m.**

➤ **21.ZPf.1: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**

§ 32.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **21.ZPf.1**, o podstawowym przeznaczeniu **pod zieleń towarzyszącą obiektom fortecznym**.
2. w ramach wyznaczonego przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej z zakresu kultury, (w tym na cele muzealnicze i wystawiennicze), administracji, nauki, edukacji, turystyki, handlu, gastronomii.
3. w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenów: **21.ZPf.1**: 70%,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 – 0,2;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 5m, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy obiektów fortecznych według stanu istniejącego lub w przypadku odbudowy obiektów fortecznych według stanu pierwotnego.

chyba, że inne parametry oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w dalszych zapisach.

➤ **17.KDD.1, 21.KDD.1: TEREN KOMUNIKACJI (ul. Nad Źródłem i ul. Ireny Kosmowskiej)**

§ 50.

1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, z podziałem na:
 - 1) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
 - a) klasy autostrada, oznaczone symbolami: (...)
 - b) klasy ekspresowej: (...)
 - c) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami: (...)
 - d) klasy głównej, oznaczone symbolami: (...)
 - e) klasy zbiorczej z tramwajem, oznaczona symbolem (...)
 - f) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: (...)
 - g) klasy lokalnej, oznaczone symbolami: (...)
 - h) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **17.KDD.1, 21.KDD.1**,
 - 2) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej w obrębie wału przeciwpowodziowego, oznaczone symbolami (...)
 - 3) **Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: (...)
 - 4) **Tereny ciągów pieszo-rowerowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu rowerowego, oznaczone symbolami(...).

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON FORTU SKAŁA”

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

➤ **MN2: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

§ 24.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN 1, MN 2 [...²])**
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) komponowaną zieleń ogrodów przydomowych;
 - 2) obiekty małej architektury, związane z przeznaczeniem terenu;
 - 3) budynki garażowe, związane z przeznaczeniem terenu,
 - 4) niewyznaczone na rysunku planu dojścia i podjazdy do budynków;
 - 5) urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

² fragmenty treści § 24 ust. 1 oraz ust. 4 zostały usunięte na skutek rozstrzygnięć nadzorczych Nr PN II.0911-260-05 z dnia 17 sierpnia 2005 r. oraz Nr PN II.0911-260/1-05 z dnia 25 sierpnia 2005 r. Wojewody Małopolskiego

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **MN 1, MN 2** [...*] :
 - 1) na działkach dopuszcza się lokalizację wolnostojących lub dobudowanych budynków garażowych;
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż **70%**;
 - 3) dla nowych budynków wymagany kształt bryły horyzontalny (nie dopuszcza się aby wysokość obiektu była większa od jego szerokości);
 - 4) wysokość względna nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać **9 m**; w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza tą wartość, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
 - 5) wysokość względna budynków pozostałych nie może przekraczać **6 m**;
 - 6) (...)
 5. (...)
 6. Dla terenów **MN 2** dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu inwestycji (w granicach przeznaczenia) nie może przekroczyć **20%**, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć **250 m²**, przy dochowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być niższy niż **70%**;
 - 2) na działkach zabudowanych, na których wskaźnik dopuszczanej powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 1 jest przekroczony w stanie istniejącym, obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy;
 - 3) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż **1000 m²**;
 - 4) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- (...)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON FORTU SKAŁA II”

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

➤ **MN.2: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

§ 13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej określając ich przeznaczenie pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** i oznacza się symbolami **MN.1 i MN.2**.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:
 - 1) **dopuszczenia:**
 - a) w terenie **MN.1**, na działce **nr 532**, budowane budynki mogą być lokalizowane we wschodniej i zachodniej granicy działki lub w odległości mniejszej niż **4 m** od tych granic;
 - b) budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) **nakazy:**
 - a) wszystkie podejmowane przedsięwzięcia muszą uwzględniać ustalenia zawarte w rozdziałach **I i II**;
 - b) lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinego w układzie wolnostojącym na jednej działce (wliczając istniejące budynki mieszkalne);
 - c) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż jednego garażu wbudowanego lub wolnostojącego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczego dla jednego budynku mieszkalnego (wliczając garaże i budynki gospodarcze istniejące);
 - d) zachowania w terenie **MN.1** nie mniej niż **60%** terenu biologicznie czynnego, z tym że dla działki **nr 532** nie mniej niż **40%** terenu biologicznie czynnego;
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – **9m**, dla garaży wolnostojących, budynków gospodarczych i altan – **5 m**;
 - f) wymagania w zakresie dachów budynków wg § 7;
 - g) powierzchnia zabudowy działki budowlanej, przy dochowaniu wskaźnika terenu biologicznie czynnego, nie może przekroczyć, w terenie **MN.1** - **250 m²**, w terenie **MN.2** - **300 m²**.

➤ **ZPo.10: TERENY ZIELENI**

§ 19.

1. Wyznacza się tereny zieleni określając ich przeznaczenie pod **ogrody i zieleń towarzyszącą istniejącym obiektom budowlanym** i oznacza się symbolami **ZPo.1, ZPo.3, ZPo.4, ZPo.5, ZPo.6, ZPo.8, ZPo.9, ZPo.10**.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:

- 1) **dopuszczenie:** budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej; w przypadku budowy nowych sieci wymagany jest ich podziemny przebieg;
- 2) **nakaz:** wszystkie podejmowane przedsięwzięcia muszą uwzględniać ustalenia zawarte w rozdziałach I i II;
- 3) **zakaz:** lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wskazanych w § 12.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „OTOCZENIE LASU WOLSKIEGO”

Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:

➤ **MN.2: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

§ 17.

Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (MN)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym.

(...)

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **MN**:

- 1) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż **450 m²**;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć **250 m²**;
- 4) na działkach zabudowanych, na których powierzchnia zabudowy, o której mowa w pkt 3 jest przekroczona w stanie istniejącym, obowiązuje zakaz jej zwiększania;
- 5) dla nowych budynków wymagany kształt bryły horyzontalny (nie dopuszcza się aby wysokość obiektu była większa od jego szerokości);
- 6) na działkach dopuszcza się lokalizację wolnostojących lub dobudowanych budynków garażowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 i ust. 4;
- 7) wysokość względna nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9m**; w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza tą wartość, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 8) wysokość względna budynków pozostałych nie może przekraczać **6 m**;

(...)

8. 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.

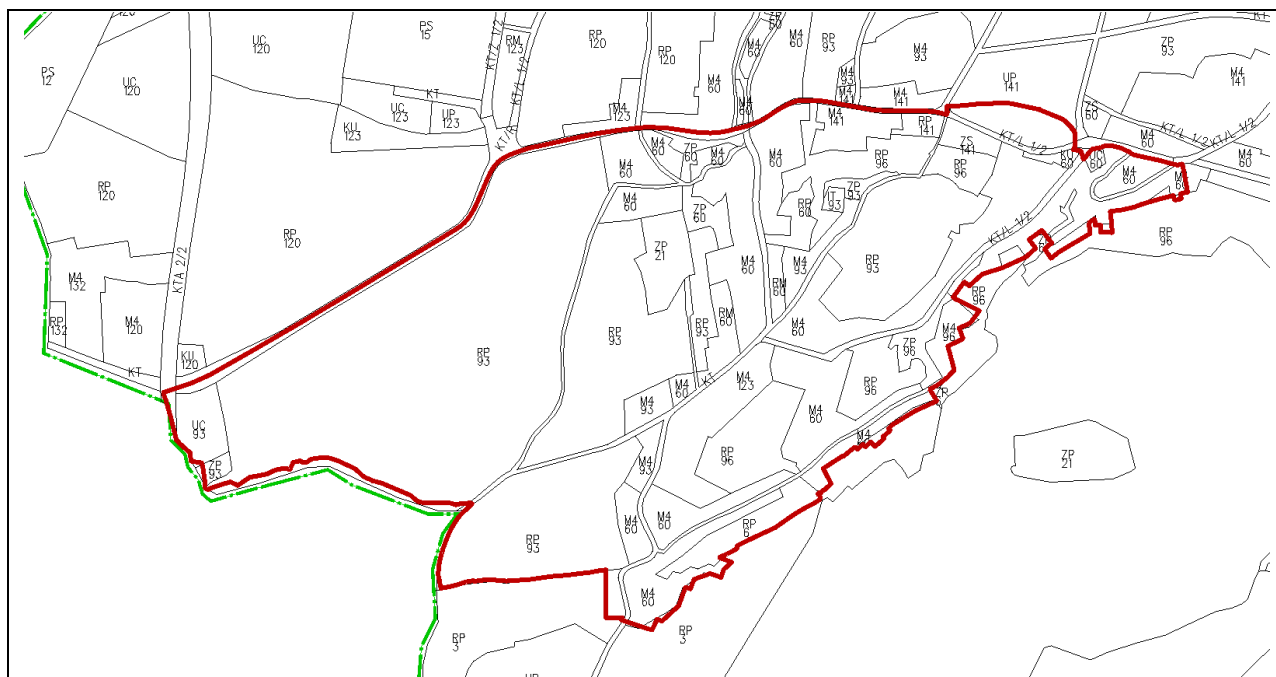
Obszar planu znajdował się w:

- Obszarze Mieszkaniowym o intensywności zabudowy (netto) do 0.4 (**M4**),
- Obszarze Usług Komercyjnych (**UC**),
- Obszarze Usług Publicznych (**UP**),
- Obszarze Miejskiej Zieleni Publicznej (**ZP**),
- Obszarze Rolnym i Urządzeń Rolnictwa (**RM**),
- Obszarze Rolnym (**RP**),
- Obszarze Sportu (**ZS**),

- Obszarze Urządzeń Infrastruktury Technicznej (**IT**),
- Obszarze Tras Komunikacyjnych (**KT**),
- Obszarze Urządzeń Komunikacyjnych (**KU**).

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

- „Strefie ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (1),
 - „Strefie ochrony wyjątkowych wartości kulturowych” (2),
 - „Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
 - „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej (nr 4),
 - „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
 - „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
 - „Strefie rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
 - „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
 - „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
 - „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).
- terenów.



Przeznaczenia nieobowiązującego Miejskiego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

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 7, 8, 18, 19, 51, 52, 53 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2015 - 2021. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.5	23429	150	11 714	30	527 144
U.6	72866	150	36 433	30	1 639 478
U.7	103 726	150	51 863	30	2 333 835
MN.1	17895	100	8 948	30	268 426
MN.6	13 896	100	6 948	30	208 440
MN.7	20812	100	10 406	30	312 179
MN.8	39324	100	19 662	30	589 859
MN.9	26587	100	13 293	30	398 804
MN.12	1980	100	990	30	29 697
MN.13	20020	100	10 010	30	300 302
MN.14	17167	100	8 583	30	257 501
MN.15	15088	100	7 544	30	226 325
MN.17	5615	100	2 808	30	84 230
MN.18	79 110	100	39 555	30	1 186 655
MN.19	1399	100	699	30	20 981
MN.20	18999	100	9 499	30	284 978
MN.22	3 528	100	1 764	30	52 920
MN/U.4	3940	100	1 970	30	59 106
MN/U.6	7397	100	3 698	30	110 952
Razem:	492 777		246 389		8 891 814

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 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”

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]
U.4	67 116	1,1	0,7	51 679	23,9	1 235 136
U.5	23 429	1,1	0,7	18 040	23,9	431 157
U.6	72 866	1,1	0,7	56 107	23,9	1 340 948
MN/U.1	1 683	0,8	0,7	754	0,81	611
				188	23,9	4 505
MN/U.3	882	0,8	0,7	395	0,81	320
				99	23,9	2 360
MN/U.4	3 940	0,8	0,7	1 765	0,81	1 430
				441	23,9	10 548
MN/U.5	1 723	0,8	0,7	772	0,81	625
				193	23,9	4 612
MN/U.6	7 397	0,8	0,7	3 314	0,81	2 684
				828	23,9	19 800
MN/U.7	10 237	0,8	0,7	5 733	0,81	4 644
MN/U.8	5 222	0,8	0,7	2 924	0,81	2 369
MN/U.9	1 363	0,8	0,7	763	0,81	618
Mwi/U.1	1 322	0,8	0,7	740	0,81	600
MN.1	17895	0,4	0,7	5 011	0,81	4 059
MN.2	2500	0,4	0,7	700	0,81	567
MN.4	7126	0,4	0,7	1 995	0,81	1 616

MN.7	20812	0,4	0,7	5 827	0,81	4 720
MN.8	39324	0,4	0,7	11 011	0,81	8 919
MN.9	26587	0,4	0,7	7 444	0,81	6 030
MN.10	22512	0,4	0,7	6 303	0,81	5 106
MN.11	1876	0,6	0,7	788	0,81	638
MN.12	1980	0,6	0,7	832	0,81	674
MN.13	20020	0,6	0,7	8 408	0,81	6 811
MN.14	17167	0,6	0,7	7 210	0,81	5 840
MN.15	15088	0,4	0,7	4 225	0,81	3 422
MN.16	25834	0,4	0,7	7 233	0,81	5 859
MN.17	5615	0,4	0,7	1 572	0,81	1 274
MN.18	79110	0,4	0,7	22 151	0,81	17 942
MN.19	1399	0,4	0,7	392	0,81	317
MN.20	18999	0,4	0,7	5 320	0,81	4 309
MN.21	5713	0,4	0,7	1 600	0,81	1 296
MN.23	1851	0,4	0,7	518	0,81	420
MN.24	7090	0,4	0,7	1 985	0,81	1 608
MN.26	3935	0,6	0,7	1 653	0,81	1 339
MN.27	1 772	0,6	0,7	744	0,81	603
Razem	541 383			247 658		3 146 331

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. 4,9 mln zł. Jednak w większości sytuacji są to nieznaczne nieruchomości, mogące stanowić jedynie dopełnienia.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN.1	646	300	193 800
MN.2	76	300	22 800
MN.3	2 674	300	802 200
MN.5	146	350	51 100
MN.6	724	350	253 400

MN.8	816	300	244 800
MN.9	201	300	60 300
MN.10	2 155	300	646 500
MN.13	35	300	10 500
MN.14	20	300	6 000
MN.15	698	300	209 400
MN.16	351	300	105 300
MN.18	323	300	96 900
MN.19	7	300	2 100
MN.20	497	300	149 100
MN.21	3	300	900
MN/U.1	2919	350	1 021 650
MN/U.2	953	350	333 550
MN/U.3	58	300	17 400
MN/U.4	421	300	126 300
MN/U.9	408	300	122 400
MNi.2	30	300	9 000
U.1	87	300	26 100
U.2	1 321	350	462 350
U.3	5	300	1 500
Razem:	15 574		4 975 350

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 „Zakamycze” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Zakamycze” 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 przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego.

Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 4,07 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 9,6 mln zł. **W nabywaniu pod inwestycje drogowe, jak również w realizacji, nie uwzględniono KDGP.1 – przełożenia drogi wojewódzkiej 774. Założono że inwestorem będzie samorząd województwa.**

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	11 685	250	2 921 250
KDZ.2	424	250	106 000
KDZ.3	452	250	113 000
KDG.1	6 801	250	1 700 250
KDL.1	2 506	250	626 500
KDL.2	713	250	178 250
KDD.1	1 389	250	347 250
KDD.2	2 457	250	614 250
KDD.3	832	250	208 000
KDD.4	776	250	194 000
KDD.5	807	250	201 750
KDD.6	22	250	5 500
KDD.7	293	250	73 250
KDD.8	149	250	37 250
KDD.10	71	250	17 750
KDD.11	1 194	250	298 500
KDD.12	67	250	16 750
KDD.13	1 158	250	289 500
KDD.14	3 580	250	895 000
KDX.1	58	150	8 700
KDX.2	4 826	150	723 900
KDX.3	416	150	62 400
Razem:	40 676		9 639 000

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,

- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – II kwartał 2022 r.

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zakamycze”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2111-112	700	349	244 300
2	KDD.1	2112-421	90	323	31 410
3	KDD.2		90		31 410
4	KDD.3		675		235 575
5	KDD.5		970		338 530
6	KDD.7		500		174 500
7	KDD.8		940		328 060
8	KDD.9		180		62 820
9	KDD.10		370		129 130
10	KDD.11		1 828		637 972
11	KDD.13		1 600		558 400
					2 772 107

Chodniki i ciągi pieszce

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-531	180	247	44 460
2	KDZ.1		4 090		1 010 230
3	KDZ.2		950		234 650
4	KDZ.3		400		98 800
5	KDL.1		5 750		1 420 250
6	KDL.2		3 150		778 050
7	KDD.1		700		172 900
8	KDD.2		1 575		389 025
9	KDD.3		450		111 150
10	KDD.4		825		203 775
11	KDD.5		475		117 325
12	KDD.7		250		61 750
13	KDD.8		1 175		290 225
14	KDD.9		225		55 575
15	KDD.10		465		114 855
16	KDD.11		840		207 480
17	KDX.1		600		148 200
18	KDX.2		4 500		1 111 500

19	KDX.3		1 500		370 500
					6 940 700

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDG.1	2112-821	70	201	14 070
2	KDD.1		300		60 300
3	KDD.2		650		130 650
4	KDD.3		200		40 200
5	KDD.4		350		70 350
6	KDD.5		200		40 200
7	KDD.7		120		24 120
8	KDD.8		490		98 490
9	KDD.9		110		22 110
10	KDD.10		200		40 200
11	KDD.11		350		70 350
12	KDD.13		450		90 450
13	KDX.1		140		28 140
14	KDX.2		1 000		201 000
15	KDX.3		320		64 320
					994 950

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KGD.1	2112-815	70	1619	113 330
2	KDD.1		300		485 700
3	KDD.2		650		1 052 350
4	KDD.3		200		323 800
5	KDD.4		350		566 650
6	KDD.5		200		323 800
7	KDD.7		120		194 280
8	KDD.8		490		793 310
9	KDD.9		110		178 090
10	KDD.10		200		323 800
11	KDD.11		350		566 650
12	KDD.13		450		728 550
					5 650 310
suma					16 358 067

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.

W nabywaniu pod inwestycje drogowe, jak również w realizacji, nie uwzględniono KDGP.1 – przełożenia drogi wojewódzkiej 774. Założono że inwestorem będzie samorząd województwa.

Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zakamycze”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 606 500					-1 606 500
2	1 606 500				2 487 675	881 175
3	1 606 500	3 271 613	2 963 938		2 487 675	573 500
4	1 606 500	3 271 613	2 963 938			-1 914 175
5	1 606 500	3 271 613	2 963 938	629 266		-1 284 909
6	1 606 500	3 271 613		1 258 532		-3 619 581
7		3 271 613		1 573 166		-1 698 448
8				3 146 331		3 146 331
9				3 146 331		3 146 331
10				3 146 331		3 146 331
	9 639 000	16 358 067	8 891 814	12 899 958	4 975 350	770 055

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 770 tys. zł (Tabela 8). Niemniej jest to znacznie szacunkowa kwota i bardzo podatna na fluktuację, głównie spowodowaną kosztami realizacji inwestycji drogowych, wielkością i szybkością realizacji inwestycji komercyjnych.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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