

Załącznik nr III
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Wróblowice II**” - etap A

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2023 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

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Justyna Poręba
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	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	9
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	13
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	19
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	20
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	20
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 „Wróblowice II” - etap A	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wróblowice II” - etap A .	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II” – etap A	8
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II” – etap A.....	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II”	16
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 „Wróblowice II” – etap A	18
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II” – etap A	19
Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wróblowice II” – etap A.....	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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z 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 2023 r. poz.537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 7645)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wróblowice II” - etap A w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa. Stanowi on realizację uchwał: Nr XXXVI/615/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II”, zmienionej uchwałą Nr CVIII/2931/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 kwietnia 2023 r.
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 Łągowicach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, 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 [5] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 10,9 ha położony jest na terenie Dzielnicy X Swoszowice, w południowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

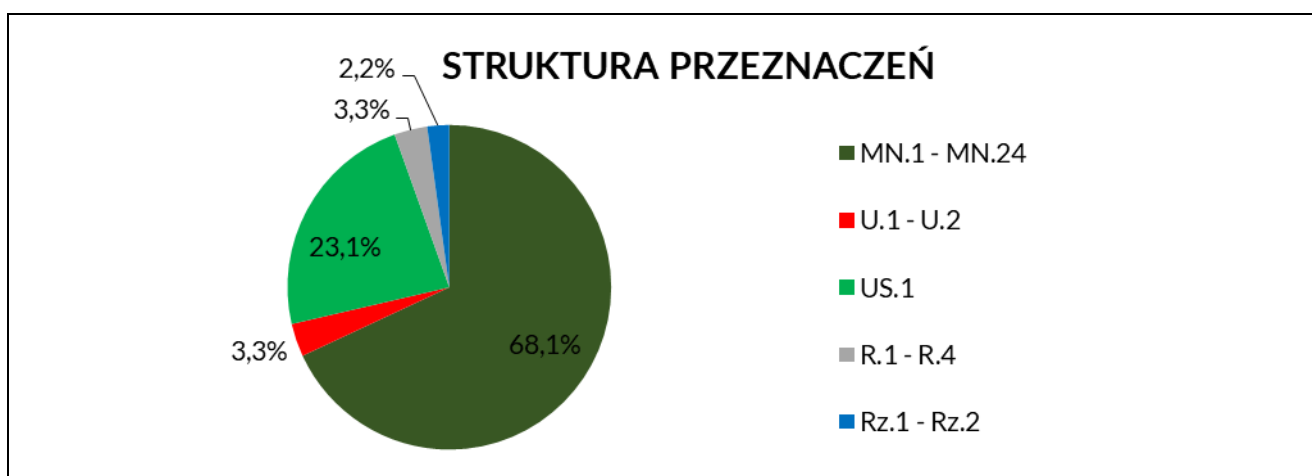
Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północnego – zachodu obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Swoszowice – Południe”,
- od północy obszarami objętymi mpzp: „Swoszowice – Uzdrowisko” oraz „Swoszowice – Wschód”,
- od wschodu obszarem objętym mpzp „Rajsko”,
- od południa obszarem objętym mpzp „Zbydniowice”,
- gminami: Świątniki Górne, Mogilany oraz Wieliczka.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wróblowice II” - etap A

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.24	7,44	68,07
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.2	0,36	3,29
Teren sportu i rekreacji	US.1	2,53	23,15
Tereny rolnicze	R.1 - R.4	0,36	3,29
Tereny rolnicze z możliwością zalesiania	Rz.1 - Rz.2	0,24	2,20
		10,93	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wróblowice II” - etap A



5. Struktura własności

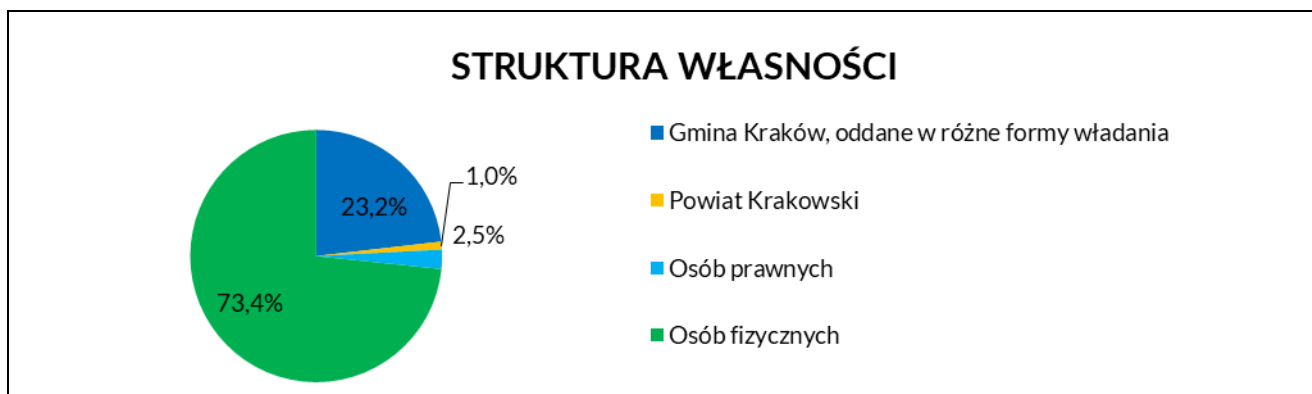
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Wróblowice II” - etap A przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II”¹ - etap A

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	2,53	23,2
Powiat Krakowski	0,11	1,0
Osób prawnych	0,27	2,5
Osób fizycznych	8,01	73,4
Suma	10,92	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wróblowice II” – etap A



Struktura własności gruntów na analizowanym terenie wykazuje, iż dominującą formą jest własność osób fizycznych (ok. 73 %) oraz działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania (ok. 23%). Pozostałe działki stanowią działki osób prywatnych i działki Powiatu Krakowskiego.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice II” – etap A jest położony w Strukturalnym obszarze urbanistycznym – G – strefie podmiejskiej, gdzie dominuje zabudowa o charakterze podmiejskim oraz występuje znaczny udział terenów wolnych od zabudowy i w 53 Strukturalnej jednostce Urbanistycznej – Swoszowice - Rajsko.

W analizowanym obszarze Studium przewiduje następujące kategorie terenów:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

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

W odniesieniu do sporządzanego mpzp obszaru „Wróblowice II” – etap A, położonego w południowo-zachodniej części **strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 53 „Swoszowice – Rajsko”**, w tomie III Studium określono następujące wytyczne do planów miejscowych:

W zakresie **kierunków zmian w strukturze przestrzennej** zmiana Studium wyznacza:

- istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do utrzymania i uzupełnienia,
- zespół parkowy uzdrowiska Swoszowice wraz z zabudową do utrzymania, rozbudowy i przebudowy,
- istniejącą zabudowę typu zagrodowego związaną z terenami rolniczymi w obszarze zasilania zbiornika wód leczniczych położonego na południe od ul. Józefa i Floriana Sawiczewskich do utrzymania,
- istniejące obiekty i urządzenia sportowe m. in. klubu „Wróblowianka” w rejonie ulicy Wróblowickiej i Familijnej, do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną,
- kształtowanie terenów parkowych w terenach zieleni urządzonej w rejonie doliny Wilgi;
- obsługę komunikacyjną terenu jednostki powiązaną z ulicą Zakopiańską i ulicą Krzemieniecką.

W zakresie **standardów przestrzennych** zmiana Studium wyznacza:

- zabudowę mieszkaniową w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,
- budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu,
- zabudowę usługową wolnostojącą i zespoły usługowe,
- 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,
- powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%,
- powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%,
- powierzchnię biologicznie czynną dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%,
- powierzchnię biologicznie czynną dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** zmiana Studium wyznacza:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m,

- wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m,
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 10%.

W zakresie **środowiska kulturowego** (plansza K2) zmiana Studium wskazuje:

- zespół dworsko-parkowy we Wróblowicach wpisany do rejestru zabytków,
- obiekty użyteczności publicznej i architektury mieszkalnej ujęte w ewidencji zabytków,
- jednostka o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, w tym doliny o naturalnym przebiegu rzeki Wilgi,
- występują duże obszary krajobrazu warownego,
- zachowane odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg dawnej Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- **ochrony wartości kulturowych – integracji:**
 - obejmuje układy urbanistyczne dawnych wsi: Swoszowice; Wróblowice oraz zespół dworsko-parkowy,
- **ochrony i kształtowania krajobrazu** (cały obszar planu):
 - północna i północno-wschodnia część obszaru planu objęta obszarem ochrony krajobrazu warownego B,
- **nadzoru archeologicznego** (obszar planu za wyjątkiem części północnej i południowo-zachodniej).

Wskazania dla wybranych elementów:

- utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie tych układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej,
- uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych,
- **Miejsca Pamięci Narodowej:** (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia, zgodnie z ustawą o grobach i cmentarzach wojennych, z dnia 28 marca 1933 r., (Dz. U. Nr 39 poz. 311):
 - Wróblowice, na północ od ul. prof. Adama Bochnaka – cmentarz wojenny nr 383 żołnierzy z I wojny światowej.

Oznaczenia na planszy K2 (w granicach projektu planu):

- *historyczny układ drożny,*
- *zespoły rezydencjonalno-parkowe (rejestr zabytków),*
- *miejsca pamięci narodowej,*
- *strefa ochrony i kształtowania krajobrazu (cały obszar),*
- *obszary ochrony krajobrazu warownego – B,*
- *strefa ochrony wartości kulturowych – integracji,*
- *strefa nadzoru archeologicznego.*

Oznaczenia na planszy K2 (w sąsiedztwie granic projektu planu):

- *fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków (granica północna),*
- *obszary ochrony krajobrazu warownego – A (granica północna),*
- *ciągi i osie widokowe (granica północno-wschodnia, wzdłuż drogi),*
- *układ dróg Twierdzy Kraków (granica północno-wschodnia, wzdłuż drogi).*

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (plansza K3) zmiana Studium wskazuje:

- parki rzeczne,
- parki miejskie i ogrody zabytkowe,
- obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej),
- siedliska chronione,
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451,
- lasy,
- strefę kształtowania systemu przyrodniczego,
- korytarze ekologiczne,
- obszary wymiany powietrza,
- Uzdrowisko Swoszowice,
- teren i obszar górniczy Swoszowice,
- osuwiska: nieaktywne, okresowo – aktywne i aktywne,
- osuwiska – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK,
- tereny o spadkach powyżej 12%,
- niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Wilga) – fragmentarycznie,
- niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Wilga) – fragmentarycznie,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Oznaczenia na planszy K3 (w granicach projektu planu):

- strefa kształtowania systemu przyrodniczego (cały obszar),
- udokumentowane GZWP,
- strefa ochrony uzdrowskiej – Swoszowice B,
- strefa ochrony uzdrowskiej – Swoszowice C,
- tereny górnicze związane z eksploatacją wód leczniczych,
- obszary wymiany powietrza,
- parki rzeczne,
- korytarze ekologiczne,
- tereny o spadkach powyżej 12 %,
- osuwiska – ograniczenia zabudowy uchwałą RMK,
- granica osuwiska: pewna; przypuszczalna,
- stopień aktywności osuwiska: nieaktywne; okresowo – aktywne; aktywne,
- lasy,
- siedliska chronione,
- obszary o najwyższym walorze przyrodniczym,
- obszary o wysokim walorze przyrodniczym,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $Q_{0,1\%}$,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania $Q_{1\%}$,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Oznaczenia na planszy K3 (w sąsiedztwie granic projektu planu):

- projektowany obszar ochrony GZWP 451 (styk północno-wschodni).

W zakresie **komunikacji** (plansza K4) zmiana Studium wskazuje:

- drogi klasy zbiorczej – KDZ w ciągu ulic: Myślenickiej, Mirosława Krzyżańskiego oraz Jerzego Kuryłowicza (północno-wschodnia granica planu);
- drogi układu podstawowego;
- transport zbiorowy – linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;

- trasy rowerowe główne w ciągu ulic: Lwa Landaua, Antoniego Kenara, Matematyków Krakowskich.

W zakresie **infrastruktury (plansza K5)** zmiana Studium wskazuje:

- obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
 - planowaną rozbudowę systemów: elektroenergetycznego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego;
 - lokalizację planowanej pompowni ścieków (południowo-wschodnia część planu);
 - planowaną przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia w rejonie ulicy Józefa i Floriana Sawiczewskich;
 - jednostkę poza granicami zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego oraz w przeważającej części poza systemem kanalizacyjnym;
 - jednostkę zlokalizowaną w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;
 - zakaz wykonywania wykopów oraz otworów w celu pozyskania ciepła ziemi (energii geotermalnej) w granicach terenu górniczego „Swoszowice” związanego z eksploatacją wód leczniczych – zachodnia część jednostki;
 - dopuszczoną lokalizację cmentarzy;
- ograniczenia wynikające z:
- przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
 - lokalizacji istniejącego cmentarza we Wróblowicach.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice II” etap A w całości znajduje się w granicach obowiązujących planów miejscowych:

- „Wróblowice” uchwalony Uchwałą NR CVIII/1483/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. – cały obszar:

1MN, 6MN-8MN, 23MN, 26MN, 28MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić nie mniej niż:
 - a. 55% powierzchni działki budowlanej na działkach o powierzchni 600 m² i większej niż 600 m²,
 - b. 50% powierzchni działki budowlanej na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m², które powstały w wyniku podziału dokonanego przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
 - c. 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej realizowanej na wydzielonych działkach, dopuszczonej jako przeznaczenie uzupełniające,
- 2) Wysokość projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu kalenicy lub najwyższego położonego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większa niż:
 - a. 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b. 12 m dla budynków użyteczności publicznej,
 - c. 6 m dla wydzielonych budynków gospodarczych i garaży,
 a mierzona do gzymsu lub okapu, nie może być większa niż:
 - 5,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- 6,5 m dla budynków użyteczności publicznej,
 - 3,5 m dla wydzielonych budynków gospodarczych i garaży,
- przy czym maksymalne wyniesienie poziomu parteru ponad poziom najniżej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć wysokości 1,5 m,

1US – tereny sportu i rekreacji.

- 1) W terenie oznaczonym symbolem 1US dopuszcza się lokalizację kubaturowego obiektu sportowego – hali sportowej, wraz z zapleczem szatniowo – sanitarnym i administracyjnym oraz techniczno-gospodarczym, związanym z obsługą funkcji tego terenu, oraz lokalizację innych niezbędnych urządzeń terenowych zaplecza sportowego, a także urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów i obiektów infrastruktury techniczne
- 2) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej, rozumiany zgodnie z §3 pkt 9, nie może przekroczyć wartości 0,10,
- 3) Powierzchnia terenu biologicznie czynna, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
- 4) Wysokość projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia lub do najwyżej wyniesionej krawędzi ściany zewnętrznej gzymsu lub attyki, nie może być większa niż 9 m, przy czym maksymalne wyniesienie poziomu parteru ponad poziom najniżej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć wysokości 0,5 m.,

1R do 6R – tereny rolnicze.

W terenach zakazuje się lokalizacji zabudowy.

1 R(Z) do 11 R(Z) – tereny rolnicze, w szczególności w postaci zieleni stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałych użytków zielonych – wyodrębnione w strukturze gruntów rolnych tereny o małej przydatności dla rolnictwa, lecz pełniące ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową jako obudowa biologiczna cieków wodnych i źródeł oraz szata roślinna stromych zboczy, skarp i jarów.

W terenach określonych wg ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy.

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 92 – 94 i 110 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2023. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków. Wykorzystano również dane z prognozy skutków finansowych dla mpzp obszaru „Wróblowice”.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II” - etap A

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m ²]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.8	1 276	125	638	30	23 925
MN.10	1 624	125	812	30	30 450
MN.11	1 394	125	697	30	26 138
MN.12	604	125	302	30	11 325
MN.13	1 432	125	716	30	26 850
MN.14	2 681	125	1 341	30	50 269
MN.17	2 648	125	1 324	30	49 650
MN.21	4 892	125	2 446	30	91 725
MN.23	5 021	125	2 511	30	94 144
MN.24	3 749	125	1 875	30	70 294
Razem:	25 321		12 661		474 769

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 XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,13 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od

- 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
 - d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,
 - e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 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 – 3,74 zł od 1 m² powierzchni,
 - g) pozostałych – 0,59 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) **mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
 - b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,31 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.) – 14,16 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 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 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - k) pozostałych – 9,55 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 – 0,11 % 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 „Wróblowice II” – etap A

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	871	0,60	0,7	366	28,31	10 356
U.2	2 708	0,40	0,7	758	28,31	21 466
MN.1	1 854	0,60	0,7	779	0,98	763
MN.2	1 063	0,60	0,7	446	0,98	438
MN.3	684	0,60	0,7	287	0,98	282
MN.4	2 388	0,60	0,7	1 003	0,98	983
MN.5	771	0,60	0,7	324	0,98	317
MN.7	1 421	0,60	0,7	597	0,98	585
MN.8	1 280	0,60	0,7	538	0,98	527
MN.9	1 659	0,60	0,7	697	0,98	683
MN.10	1 624	0,60	0,7	682	0,98	668
MN.11	1 394	0,60	0,7	585	0,98	574
MN.12	604	0,60	0,7	254	0,98	249
MN.13	1 431	0,60	0,7	601	0,98	589
MN.14	2 589	0,60	0,7	1 087	0,98	1 066
MN.17	6 413	0,60	0,7	2 693	0,98	2 640
MN.18	838	0,60	0,7	352	0,98	345
MN.19	2 393	0,60	0,7	1 005	0,98	985
MN.20	1 759	0,60	0,7	739	0,98	724
MN.21	4 892	0,60	0,7	2 055	0,98	2 014
MN.22	971	0,60	0,7	408	0,98	400
MN.23	5 011	0,60	0,7	2 105	0,98	2 063
MN.24	3 710	0,60	0,7	1 558	0,98	1 527
Razem:	48 328			19 919		50 241

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. 154 tys. zł.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wróblowice II” – etap A

Przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN.3	684	225	153 900
Razem:	684		153 900

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 Wróblowice II - etap A mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Wróblowice II” – etap A 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.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wykupów terenów pod drogi publiczne oraz zieleń wskutek uchwalenia planu miejscowego.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Wróblowice II – etap A” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

Na obszarze objętym projektem planu wskutek uchwalenia planu miejscowego, nie prognozuje się kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

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

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

Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wróblowice II” – etap A

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						0
2					76 950	76 950
3			158 256		76 950	235 206
4			158 256			158 256
5			158 256	10 048		168 304
6				15 072		15 072
7				25 120		25 120
8				50 241		50 241
9				50 241		50 241
10				50 241		50 241
	0	0	474 769	200 963	153 900	829 632

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 830 tys zł (Tabela 6). W głównej mierze spowodowane jest to dochodami z naliczenia opłaty planistycznej oraz wpływami z podatku od nieruchomości.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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