

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Ugorek - Fiołkowa**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2017 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Pracownia Kartografii  
i Systemów Informacji  
Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	12
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów .....	13
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	14
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>15</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	16
4. Podatek od nieruchomości .....	16
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	18
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	18
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>20</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	20
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>22</b>
1. Konkluzje .....	22
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	22

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Ugorek - Fiołkowa” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Ugorek Fiołkowa” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” .....	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” .....	17
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” .....	18
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod tereny drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” .....	21
Tabela 6. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Ugorek - Fiołkowa” .....	22

# I. WSTĘP

## *1. Podstawa prawna wykonania opracowania*

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 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 2015 r. poz. 139 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 198 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 5457)

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynierskie”**, – IV kwartał 2015 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 obszaru „Ugorek - Fiołkowa” położony jest w centralno - północnej części miasta, w Dzielnicy III Prądnik Czerwony, w jednostce ewidencyjnej Śródmieście i obejmuje teren o powierzchni 53,92 ha. Granicę obszaru określa:

- od południa – al. Jana Pawła II,
- od wschodu – ul. Ułanów i ul. Akacjowa,
- od północy – ul. Młyńska Boczna i ul. Mirosława Dzielskiego,
- od zachodu – ul. Janusza Meissnera i ul. Młyńska.

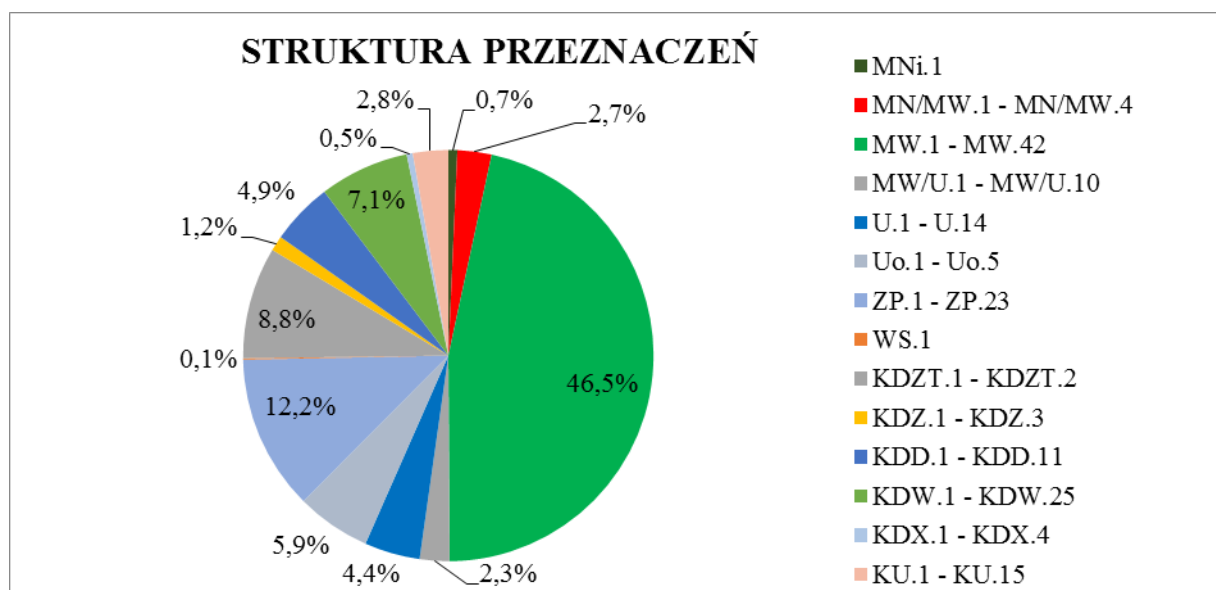
Plan dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” ma na celu podniesienie komfortu życia mieszkańców poprzez umożliwienie podjęcia działań rehabilitacji zabudowy blokowej północnego (os. Akacyjowa) i południowych (os. Wieczysta, os. Ugorek) osiedli.

Jest to plan o charakterze porządkującym, mający ważne znaczenie dla ładu przestrzennego miasta – pozwoli na określenie granicy pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności oraz umożliwi rozwiązanie problemów komunikacyjnych (m.in. w zakresie budowy linii tramwajowej/metra oraz parkowania).

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Ugorek - Fiołkowa”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MNi.1	0,38	0,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	MN/MW.1 - MN/MW.4	1,45	2,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.42	25,08	46,5
Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MW/U.1 - MW/U.10	1,26	2,3
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.14	2,36	4,4
Tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania, kultury, nauki i sportu	Uo.1 - Uo.5	3,16	5,9
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.23	6,58	12,2
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1	0,06	0,1
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z tramwajem na wydzielonym torowisku	KDZT.1 - KDZT.2	4,74	8,8
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.3	0,64	1,2
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.11	2,64	4,9
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.25	3,81	7,1
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.4	0,26	0,5
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.15	1,5	2,8
		<b>53,92</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Ugorek Fiołkowa”**





## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Ugorek – Fiołkowa” przedstawia tabela 2. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

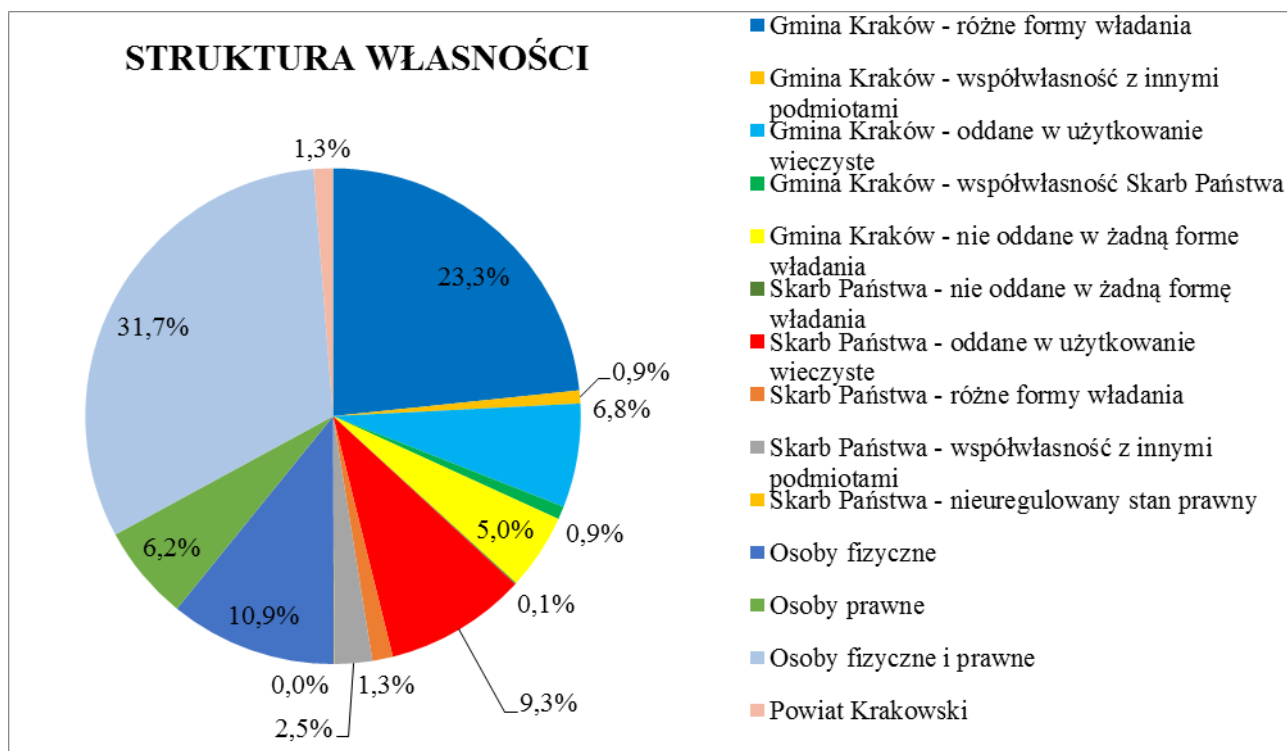
Z przedstawionej poniżej analizy własności wynika, że większość terenu stanowią własność osób fizycznych lub prawnych (48,79 %). Skarb Państwa jest właścicielem 13,19 % terenu, z czego w przeważającej większości są to działki oddane w użytkowanie wieczyste (9,3 %). Udział Gminy Kraków w strukturze własności wynosi 36,76 %, ale tylko 5 % są to działki nie oddane w żadną formę władania. Niewielki jest udział działek pozostających we władaniu przez Powiat Krakowski (1,3 %).

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - różne formy władania	12,58	23,3
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,46	0,9
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	3,65	6,8
Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa	0,46	0,9
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	2,67	5,0
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,05	0,1
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	5,00	9,3
Skarb Państwa - różne formy władania	0,72	1,3
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	1,33	2,5
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	0,01	0,0
Osoby fizyczne	5,88	10,9
Osoby prawne	3,36	6,2
Osoby fizyczne i prawne	17,07	31,7
Powiat Krakowski	0,68	1,3
<b>Suma</b>	<b>53,92</b>	<b>100,0</b>

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

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa”**



## **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 „Ugorek - Fiołkowa” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 27 – Ugorek..

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

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Ugorek i Wieczysta do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ulic: (...) Pilotów, (...) do utrzymania i uzupełnień;
- Tworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o charakterze komunikacyjno-rekreacyjnym jako głównej osi kompozycyjnej w jednostce wzdłuż ul. Janusza Meissnera i ul. Młyńskiej;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Istniejąca zabudowa usługowa szkolnictwa i służby zdrowia do utrzymania i uzupełnień;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;

- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z al. Jana Pawła II, (...), ul. Janusza Meissnera i ul. Młyńską.

Mpzp obszaru „Ugorek - Fiołkowa” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

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

**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 nieurzządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **KD – Tereny komunikacji**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej (MW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż al. Jana Pawła II, ul. Pilotów i ul. Młyńskiej min. 20%;

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż al. Jana Pawła II do 36m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż al. Jana Pawła II, ul. Pilotów i ul. Młyńskiej do 100%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu – obejmuje cały analizowany obszar.
- Występują odcinki dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:  
Brak wskazań.

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

- Drogi - nie ma wskazań dla zmian sieci drogowej:
  - al. Jana Pawła II - w klasie zbiorczej,
  - ulice: Meissnera, Młyńska - w klasie zbiorczej;
- Transport zbiorowy:
  - planowana linia metra (linia A) z przystankami: Jana Pawła II/ Meissnera i Rondo Młyńskie (szczegółowe lokalizacje będą mogły być ustalane po sporządzeniu studium wykonalności metra),
  - linia tramwajowa w al. Jana Pawła II,
  - planowana linia tramwajowa od al. Jana Pawła II do Mistrzejowic,
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;

Ograniczenia wynikające z:

- Lokalizacji stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Wieczysta;
- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

Północna (os. Akacjowa) oraz południowa część obszaru objętego analizą (os. Ugorek i os. Wieczysta) zostały ponadto wskazane jako obszary rehabilitacji zabudowy blokowej.

## ***7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów***

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązują:

- od północy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ul. XX Pijarów” – przyjęty uchwałą Nr LXXXI/1237/13 RMK z dnia 11 września 2013 r.;
- od zachodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mogilska – Chałupnika” – przyjęty uchwałą Nr LXIV/929/13 RMK z dnia 9 stycznia 2013 r. – w toku postępowanie sądowe
- od wschodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek – Wschód” – przyjęty uchwałą Nr LXXVI/1105/13 RMK z dnia 12 czerwca 2013 r. Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2014 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie (sygn. akt: II SA/Kr 93/14) stwierdził nieważność uchwały w zakresie jednej działki. Orzeczenie nie jest prawomocne.

## **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. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Ugorek - Fiołkowa” znajduje się w następujących obszarach:

<b>M1</b>	305	<b>„Obszar Mieszkaniowy – M1”</b>	z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 - 1,6, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
<b>M3</b>	293 305	<b>„Obszar Mieszkaniowy – M3”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
<b>M4</b>	305	<b>„Obszar Mieszkaniowy – M4”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m <sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m <sup>2</sup> .
<b>M1U</b>	305	<b>„Obszar Mieszkaniowo-Usługowy”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej, o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto) 1,4 – 1,9, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
<b>M2U</b>	293	<b>„Obszar Mieszkaniowo-Usługowy”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej, o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto) 1,2 – 1,7, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
<b>UP</b>	305	<b>„Obszar Usług Publicznych – UP”</b>	z podstawowym przeznaczeniem terenów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej</li> <li>• obiekty administracji publicznej</li> <li>• obiekty sakralne</li> <li>• urzędnia specjalne (w tym zakłady karne)</li> <li>• inne usługi publiczne</li> </ul>
<b>UC</b>	305	<b>„Obszar Usług Komercyjnych – UC”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,</li> <li>• obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,</li> <li>• obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,</li> <li>• usług łączności.</li> </ul>
<b>ZP</b>	305	<b>„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zieleń parkową,</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• zieleń izolacyjną,</li> <li>• skwery i zieleńce,</li> <li>• ogrody botaniczne i zoologiczne,</li> <li>• zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,</li> <li>• cmentarze.</li> </ul>
<b>KU</b>	305	<b>„Obszar Urzędów Komunikacyjnych – KU”</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• urządzenia komunikacji zbiorowej,</li> <li>• obiekty usług technicznych motoryzacji, stacje paliw,</li> <li>• parkingi, garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,</li> <li>• urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.</li> </ul>
<b>KT</b>		<b>„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny kolejowe,</li> <li>• tereny wydzielonej komunikacji szynowej,</li> <li>• autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,</li> <li>• ulice pieszo –jezdne,</li> <li>• ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.</li> </ul>
		<b>KT/GP 2/2</b>	Ulica Główna 35-45m
		<b>KT/L 1/2</b>	Ulica Lokalna 12-20m

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

- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” ( nr 16)
- „Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19).

### ***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 obrębie geodezyjnym nr 4 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2016. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### ***1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu***

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

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

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

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

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

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

### ***2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości***

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

### **3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości**

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

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

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

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **4. Podatek od nieruchomości**

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała Nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

#### 1) od gruntów:

- a) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,89 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- c) *pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,54 zł od 1 ha powierzchni,*
- d) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- e) *niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 z późn. zm.), 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 – 2,98 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) *pozostałych – 0,47 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,66 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*



- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,59 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,84 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157) - 1,13 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,13 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,62 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

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

**Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
<b>U.5</b>	907	1,80	0,7	1 143	22,66	25 896
<b>U.8</b>	923	1,80	0,7	1 163	22,66	26 353
<b>U.12</b>	1 388	1,80	0,7	1 749	22,66	39 630
<b>MW/U.3</b>	660	1,40	0,7	647	0,75	485
<b>MW/U.4</b>	171	1,40	0,7	168	0,75	126
<b>MW/U.10</b>	624	1,40	0,7	612	0,75	459
<b>MW.9</b>	1 816	1,00	0,7	1 271	0,75	953
<b>MW.24</b>	1 346	2,00	0,7	1 884	0,75	1 413
<b>MW.25</b>	6 050	2,50	0,7	10 588	0,75	7 941
<b>MW.26</b>	2 545	2,50	0,7	4 454	0,75	3 340
<b>MW.27</b>	1 610	2,50	0,7	2 818	0,75	2 113

<b>MW.39</b>	807	1,60	0,7	904	0,75	678
<b>MN/MW.1</b>	1 182	1,00	0,7	827	0,75	621
<b>MN/MW.3</b>	1 242	1,40	0,7	1 217	0,75	913
<b>MN/MW.4</b>	487	1,00	0,7	341	0,75	256
<b>Razem:</b>	<b>21 758</b>			<b>29 784</b>		<b>111 176</b>

### 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Prognozuje się, że ze sprzedaży tych gruntów Gmina Kraków może uzyskać ok. 2,8 mln zł.

**Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa”**

<b>Przeznaczenia</b>	<b>Powierzchnia [m2]</b>	<b>Cena [zł/m2]</b>	<b>Wartość [zł]</b>
<b>U.5</b>	817	800	653 600
<b>U.12</b>	118	250	29 500
<b>MW/U.7</b>	138	500	69 000
<b>MW/U.10</b>	186	650	120 900
<b>MW.9</b>	1 429	1000	1 429 000
<b>MW.26</b>	152	350	53 200
<b>MN/MW.1</b>	75	250	18 750
<b>MN/MW.4</b>	487	800	389 600
<b>Razem:</b>	<b>3 402</b>		<b>2 763 550</b>

### 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Ugorek - Fiołkowa” może nastąpić zwiększenie ilości

transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływ do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.

- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług w terenach mieszkaniowych.

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

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Na obszarze projektu planu nie planuje się wydatków na infrastrukturę techniczną w tym komunikacyjną wynikających z ustaleń planu.

#### ***1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe***

Na obszarze opracowania nie planuje się nowych inwestycji. Jednak niektórym odcinkom dróg przypisuje się kategorię dróg publicznych i w związku z tym może zaistnieć konieczność przejęcia ich na własność Gminy.

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 inicjacją może stanowić plan miejscowy.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod tereny drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Ugorek - Fiolkowa”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m2]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m2]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDZT.2</b>	2 447	450	1 101 150
<b>KDZ.2</b>	1 484	350	519 400
<b>KDD.2</b>	71	350	24 850
<b>KDD.5</b>	44	350	15 400
<b>KDD.6</b>	3 126	350	1 094 100
<b>KDD.7</b>	501	350	175 350
<b>KDD.8</b>	16	350	5 600
<b>Razem:</b>	<b>7 689</b>		<b>2 935 850</b>

## 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 „Ugorek - Fiołkowa”**

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	489 308					-489 308
2	489 308				1 381 775	892 467
3	489 308				1 381 775	892 467
4	489 308					-489 308
5	489 308			22 235		-467 073
6	489 308			33 353		-455 955
7				55 588		55 588
8				111 176		111 176
9				111 176		111 176
10				111 176		111 176
	<b>2 935 850</b>			<b>444 705</b>	<b>2 763 550</b>	<b>272 405</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 272 tys. zł. Dodatkowo należy uwzględnić potencjalne wpływy podatkowe od mieszkańców oraz firm prowadzących działalność gospodarczą.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

Z punktu widzenia ekonomicznego rozwiązania planistyczne są poprawne.