

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Stradom**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 2017 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Grzegorz Janyga
Elżbieta Szczepińska
Paweł Mleczeko

Kierownik Pracowni Branżowej

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak
Magdalena Ślęczka

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Urbanistyczna nr 1 –
Beata Pacana

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	8
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	19
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	20
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	20
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	21
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	21
4. Podatek od nieruchomości	22
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	25
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	26
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	26
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	27
IV. PODSUMOWANIE	28
1. Konkluzje	28
2. Zalecenia wynikające z prognozy	29

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Stradom”	8
Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Stradom”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stradom”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stradom”	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 „Stradom”	24
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Stradom”	25
Tabela 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Stradom”	28

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 2017 r., poz. 1073).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453)
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 „Stradom” 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 Cymmermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, 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.

- rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- kształtowanie warunków przestrzennych z zachowaniem zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego;
- poprawa dostępności komunikacyjnej terenów przeznaczonych do zabudowy systemem dróg publicznych;
- utrzymanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na części obszaru w sąsiedztwie planowanego parku rzeczno.

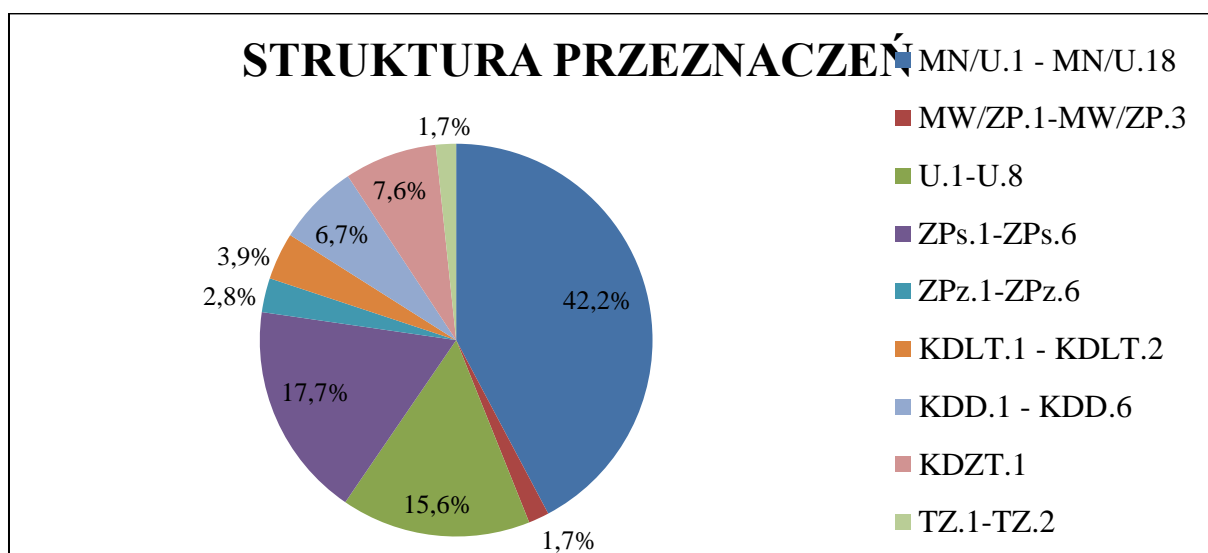
Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan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

4. Informacje dotyczące projektu planu

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Stradom”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN/U.1 - MN/U.18	11,74	42,2
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MW/ZP.1- MW/ZP.3	0,47	1,7
Tereny zabudowy usługowej	U.1-U.8	4,34	15,6
Teren zieleni urządzonej towarzyszące założeniom klasztornym	ZPs.1-ZPs.6	4,93	17,7
Teren zieleni urządzonej towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody i zieleńce	ZPz.1-ZPz.6	0,78	2,8
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej z linią tramwajową	KDLT.1 - KDLT.2	1,08	3,9
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.6	1,87	6,7
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z linią tramwajową	KDZT.1	2,12	7,6
Tereny zamknięte	TZ.1-TZ.2	0,46	1,67
		27,80	100,0

Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Stradom”



5. Struktura własności

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

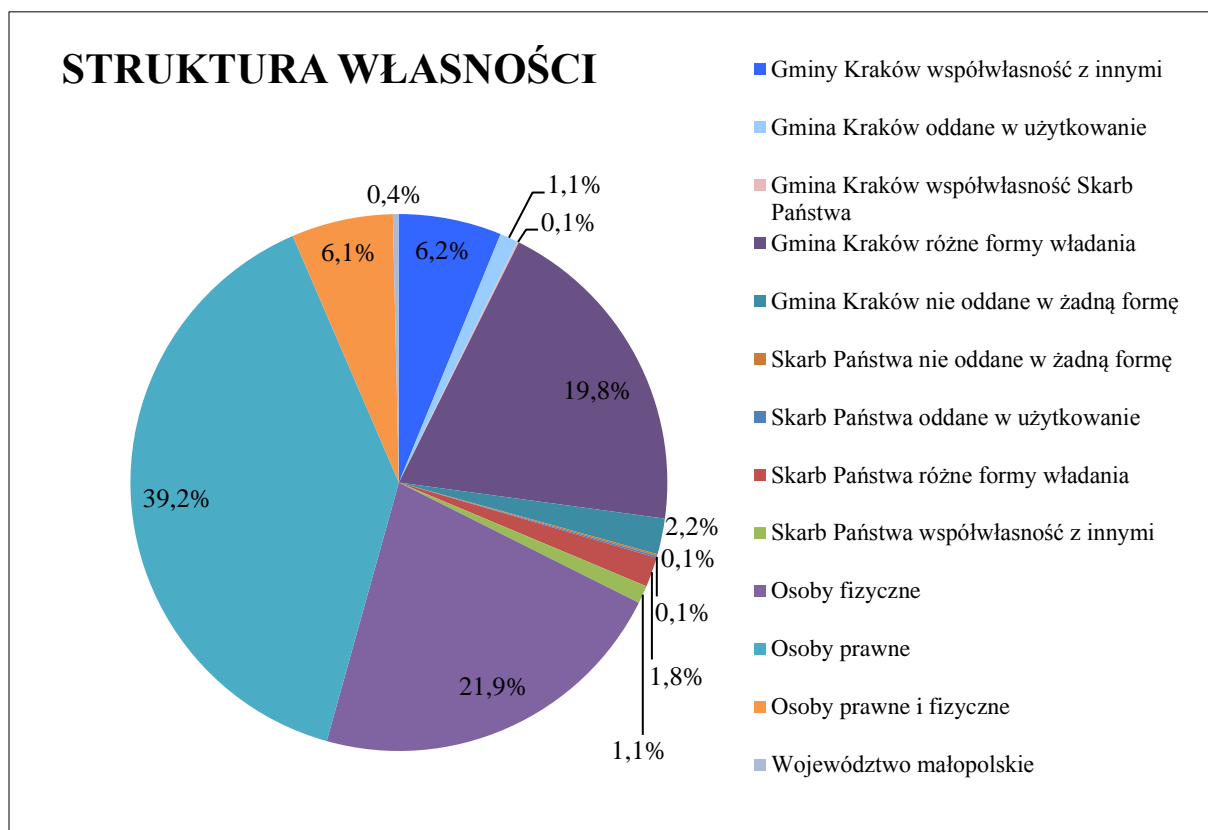
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stradom”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków współwłasność z innymi	1,72	6,18
Gmina Kraków oddane w użytkowanie	0,30	1,08
Gmina Kraków współwłasność Skarb Państwa	0,03	0,11
Gmina Kraków różne formy władania	5,50	19,78
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę	0,60	2,16
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę	0,03	0,11
Skarb Państwa oddane w użytkowanie	0,03	0,11
Skarb Państwa różne formy władania	0,50	1,80
Skarb Państwa współwłasność z innymi	0,30	1,08
Osoby fizyczne	6,10	21,93
Osoby prawne	10,90	39,19
Osoby prawne i fizyczne	1,70	6,11
Województwo małopolskie	0,10	0,36
Suma	27,8	100,0

Na obszarze planu dominują działki we władaniu osób prawnych 10,9 ha (39,2%). Drugą grupę stanowią grunty należące do osób fizycznych 6,1 ha (21,9%). Kolejną grupą gruntów, są te należące do Gminy Kraków będące w różnych formach władania. Pozostałe grunty (20%) pozostają we władaniu Gminy Kraków, Skarbu Państwa, osób prawnych i fizycznych oraz województwa małopolskiego.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Stradom”



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

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego w dniu 16 kwietnia 2003 r. 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 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stradom” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 2 – „Pierwsza Obwodnica” zawiera się w następujących kategoriach terenów (funkcje):

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi

sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona 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.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego, drogi publiczne oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, tworzącej kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wbudowana i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;

- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 20%;
 - powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
 - 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 maksymalnie o 20%;

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20m;
- Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustaloną w Studium wysokości zabudowy maksymalnie o 20% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

- Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,
- Ochrony wartości kulturowych kategorii dominacji,
- Ochrony sylwety Miasta,
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - dominanta – wieże kościoła oo. Bernardynów,
 - przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi oraz pomiędzy obiektami fortecznymi;
- Nadzoru archeologicznego:

Wskazania dla wybranych elementów:

- Ochrona zabytkowych układów urbanistycznych, zespołów i obiektów, poprzez obejmowanie częściową lub pełną ochroną konserwatorską;

- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną;
- Ochrona i kształtowanie przestrzeni placów miejskich, w tym m. in. placu przed kościołem oo. Bernardynów;
- Ochrona zespołów zieleni, wraz z wyposażeniem ich przestrzeni, parkowych, klasztornych m. in. Księży Misjonarzy oraz oo. Bernardynów na Stradomiu) oraz zespołów zieleni towarzyszących wewnątrz kwartałów zabudowy;
- Ustalenie zasad porządkowania przestrzeni publicznych i ich wyposażenia (nawierzchni, małej architektury, nośników informacji wizualnej, w tym reklam);
- Kontynuacja programu iluminacji: wewnątrz urbanistycznych oraz zespołów i obiektów zabytkowych.

W zakresie środowiska przyrodniczego występują:

- Cały teren objęty granicami planu znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);
- Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Zielen przydomowa, towarzysząca zabudowie do ochrony.

W zakresie komunikacji:

- Drogi układu podstawowego:
 - Obszar, położony w ścisłym śródmieściu Krakowa, wewnątrz II obwodnicy drogowej, ma dostęp z drogowej sieci ogólnomiejskiej przez ul. Józefa Dietla, przez ulice lokalne (ul. Stradomska, ul. Starowiślna, ul. św. Gertrudy) i dojazdowe. Ze względu na ograniczone warunki przepustowości na ul. Józefa Dietla i ograniczoną ilość miejsc do parkowania, obszar jest objęty strefą płatnego parkowania.
- Transport zbiorowy:
 - Dla komunikacji pasażerskiej pozostają obecnie funkcjonujące sieci: autobusowa i tramwajowa. Usprawnienia w ich zakresie będą możliwe przez unowocześnianie i racjonalizowanie systemów sterowania ruchem.

W zakresie infrastruktury:

Obszar objęty planem cechuje dobrze rozwinięta sieć infrastruktury technicznej. Sieć ta (za wyjątkiem systemu ciepłowniczego) pokrywa równomiernie cały obszar.

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Zlokalizowany w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej.

7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

W nieobowiązującym planie ogólnym - 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 – teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Stradom” znajdował się w następujących obszarach:

Obszar Usług Publicznych - (UP)

Podstawowe przeznaczenie gruntów w obszarach UP obejmowało:

- 1) usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,
- 2) obiekty administracji publicznej,
- 3) obiekty sakralne,
- 4) urzędnia specjalne (w tym zakłady karne),
- 5) inne usługi publiczne.

Ponadto dopuszczono m.in. lokalizację:

- 1) terenów zieleni i urządzeń sportu,
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw,
- 3) usług komercyjnych,
- 4) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem podstawowym,
- 5) inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, targów i wystaw

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru

(w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w pkt 5 przeznaczenia dopuszczalnego),

- 3) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

kreślenie numerów stref:

UP 317	2	10	18
UP 318	3	10	18

"Obszar Usług Komercyjnych" - (Obszar UC) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1/ banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
 - 2/ obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
 - 3/ obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,
 - 4/ usługi łączności.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
- 1/ terenów zieleni,
 - 2/ usług publicznych,
 - 3/ urządzeń komunikacyjnych,
 - 4/ urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5/ inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, rzemiosła oraz nieuciążliwych, drobnych zakładów produkcyjnych,
 - 6/ mieszkań na wyższych kondygnacjach.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UC na użytkowanie określone w ust. 2, pkt 5),
 - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

określenie numerów stref:

UC 317	2	10	18
UC 318	3	10	18

Obszar Mieszaniowo-Uslugowy (M2U)

Podstawowe przeznaczenie gruntów obejmowało: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto) - liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki:

- dla obszaru M2U (w związku z ustaleniami strefy nr 18): 1,5 - 1,7
- dla obszaru M3U (w związku z ustaleniami strefy nr 18): 1,2 - 1,5

Ponadto dopuszczano m.in. lokalizację:

- 1/ wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
- 2/ urządzeń sportu,
- 3/ urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4/ obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
- 5/ urządzeń komunikacyjnych.

Obiekty lub urządzenia z przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowano pod warunkiem:

- 1/ że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie użytkowania podstawowego,
- 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru,
- 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

określenie numerów stref:

M2U 317	3	10	18
M2U 318	3	10	18

"Obszar Tras Komunikacyjnych" - (Obszar KT) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1/ tereny kolejowe,
 - 2/ tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
 - 3/ autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
 - 4/ ulice pieszo-jezdne,
 - 5/ ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
- 1/ usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,
 - 2/ terenów zieleni,

- 3/ urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,
 - 4/ zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatujących,
 - 5/ urządzeń związanych z eksploatacją tras,
 - 6/ urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
- 1/ dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2/ zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 10% danego Obszaru. Ograniczenie nie dotyczy usług komercyjnych (UC) lokalizowanych pod i nad dworcami i przystankami PKP oraz węzłami komunikacyjnymi,
 - 3/ nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.
4. Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują niżej podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających:
- 1/ ulice ekspresowe
 - oznaczone w planie E 2/3 - 50-60 m
 - oznaczone w planie E 2/2 - 40-50 m
 - 2/ ulice główne o ruchu przyspieszonym
 - oznaczone w planie GP 2/3 - 40-50 m
 - oznaczone w planie GP 2/2 - 35-45 m
 - oznaczone w planie GP 1/2 - 30-35 m
 - 3/ ulice główne
 - oznaczone w planie G 2/3 - 35-45 m
 - oznaczone w planie G 1/6 - 35-45 m
 - oznaczone w planie G 2/2 - 30-40 m
 - oznaczone w planie G 1/4 - 30-35 m
 - oznaczone w planie G 1/2 - 25-30 m
 - 4/ ulice zbiorcze
 - oznaczone w planie Z 2/2 - 25-35 m
 - oznaczone w planie Z 1/4 - 25-30 m
 - oznaczone w planie Z 1/2 - 20-25 m
 - 5/ ulice lokalne
 - oznaczone w planie L 1/2 - 12-20 m
 - 6/ ulice dojazdowe

- oznaczone w planie D 1/2 - 10-15 m

- oznaczone w planie D 1/1 - 6-12 m.

7/ w przypadku obecności tramwaju w przekroju ulicy, szerokość w liniach rozgraniczających należy zwiększyć o 10-15 m.

8/ powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań".

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

- „Strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych” (nr 2),
- „Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefa ochrony ekologicznej centrum miasta” (nr 10),
- „Strefa intensywności wielkomiejskiej” (nr 18).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”

Stosownie do art. 61 ust.1 ww. ustawy:

„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

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 2, 3 i 12 Jednostka Ewidencyjna Śródmieście.

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 lub faktyczny istniejący sposób użytkowania nieruchomości.

Dokonując analiz w zakresie wpływów z tytułu tzw. opłaty planistycznej uwzględniono poniższą regulację, zawartą w art.87 ust.3a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem

1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu wartości nieruchomości.

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 m² powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² 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 m² 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 m² powierzchni,
- f) pozostałych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,75 zł od 1 m² 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 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.) – 11,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,59 zł od 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,80 zł od 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

j) pozostałych – 7,62 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.

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 „Stradom”.

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW/U.9	5 017	5	0,7	12 292	0,75	9 219
		5	0,7	5 268	22,66	119 369
U.3	2 383	3,9	0,7	6 506	22,66	147 417
Razem:	7 400			24 065		276 005

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.

Gmina Kraków aktualnie jest właścicielem ok. 0,26 ha gruntów położonych w terenach zabudowy usługowej, które to grunty można przeznaczyć

do zbycia. Prognozuje się, że ze sprzedaży tych gruntów Gmina Kraków może uzyskać ok. 7,7 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
U.3	2 591	3000	7 773 000
Razem:	2 591		7 773 000

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 Stradom mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Stradom” 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. 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 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.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się nabycia nieruchomości pod inwestycje drogowe.

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się wykonania 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 5. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Stradom”

Lat a	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególny ch latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomość i pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjne j	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości i	Dochody związane z obrotem nieruchomości i gminnych	
1	0					0
2	0				3 886 500	3 886 500
3	0	0	0		3 886 500	3 886 500
4	0	0	0			0
5	0	0	0	55 201		55 201
6	0	0		82 801		82 801
7		0		138 002		138 002
8				276 005		276 005
9				276 005		276 005
10				276 005		276 005
	0	0	0	1 104 020	7 773 000	8 877 020

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 8,4 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze dochodem związanym z obrotem nieruchomościami gminnymi.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Ustalenia planu pod względem finansowym należy uznać za poprawne.