

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 „**Kolna – Obszar Łąkowy**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, listopad 2017 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

Zastępca Dyrektora Biura

Kierownik Pracowni Branżowej

**Autorzy opracowania**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska  
Paweł Mleczek

Paweł Mleczek  
Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Pracownia Urbanistyczna nr 1  
Beata Pacana

# 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 nieobowiązujących miejscowych planów.....	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	13
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	14
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	14
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	15
4. Podatek od nieruchomości.....	15
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	17
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	17
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>19</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	19
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	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 „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	15
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 „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	17
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	20
Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	20
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kolna – Obszar Łąkowy” .....	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 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 r. 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 „Kolna – Obszar Łąkowy” 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 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.

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 sporządzanym planem położony jest w zachodniej części Krakowa, ok. 8 km w linii prostej od Starego Miasta i obejmuje obszar o powierzchni 123 ha. W całości znajduje się w Dzielnicy VIII Dębniki, na terenie obrębów numer 1, 2, 3 i 74 jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Obszar objęty sporządzanym planem ograniczony jest od zachodu autostradą A4 oraz starorzeczem Wisły (granica administracyjną miasta). Od strony północnej obszar planu sięga do wałów przeciwpowodziowych Wisły. Wschodnia granica przebiega od rejonu wałów przeciwpowodziowych Wisły poprzez tereny upraw, łąki i pojedyncze obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej aż do ul. Tynieckiej. Dalej granica przebiega w kierunku wschodnim wzdłuż ulicy Tynieckiej i skręca na południe, okalając tereny zieleni nieurządzonej – łąk, zarośli itp. aż do terenów zabudowanych przy ul. Dąbrowa oraz do autostrady A4.

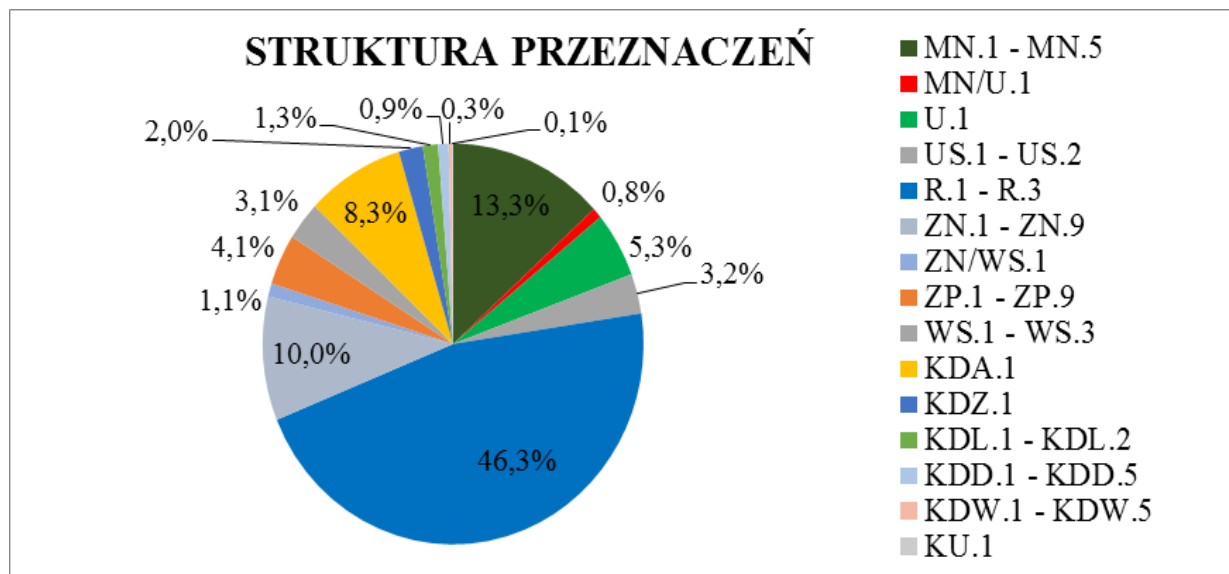
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kolna –Obszar Łąkowy” będzie pełnił przede wszystkim funkcję ochronną, dlatego głównymi celami planu są:

- ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów łąkowych, w tym ochrona siedlisk gatunków chronionych i objętych obszarem Natura 2000,
- wyznaczenie zrównoważonych zasad i kierunków rozwoju terenów sportu i rekreacji przy ul. Kolnej i terenów usług w rejonie węzła autostradowego Kraków – Tyniec oraz zasad uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z uwzględnieniem ochrony przyrodniczej i krajobrazowej obszaru.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kolna – Obszar Łąkowy”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.5	16,32	13,3
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1	1,02	0,8
Teren zabudowy usługowej	U.1	6,47	5,3
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.2	3,95	3,2
Tereny rolnicze	R.1 - R.3	56,95	46,3
Tereny zieleni w parku krajobrazowym	ZN.1 - ZN.9	12,28	10,0
Teren zieleni w parku krajobrazowym i wód powierzchniowych śródlądowych	ZN/WS.1	1,33	1,1
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.9	5,04	4,1
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.3	3,79	3,1
Teren dróg publicznych klasy autostrada	KDA.1	10,26	8,3
Teren dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1	2,52	2,0
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	1,59	1,3
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.5	1,09	0,9
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.5	0,36	0,3
Teren obsługi i urzędzeń komunikacyjnych	KU.1	0,10	0,1
		<b>123,07</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”**





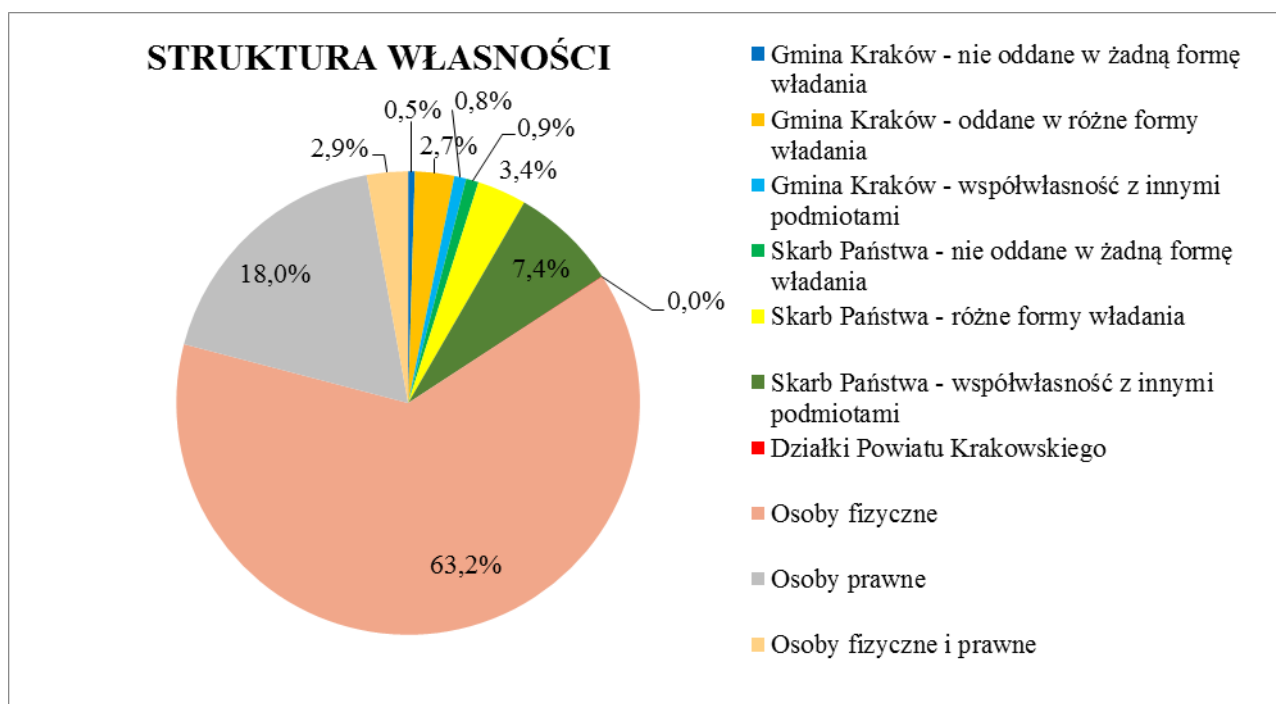
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	0,58	0,47
Gmina Kraków - oddane w różne formy władania	3,37	2,74
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	1,03	0,84
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	1,07	0,87
Skarb Państwa - różne formy władania	4,23	3,44
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	9,16	7,44
Działki Powiatu Krakowskiego	0,05	0,04
Osoby fizyczne	77,84	63,25
Osoby prawne	22,21	18,05
Osoby fizyczne i prawne	3,53	2,87
<b>Suma</b>	<b>123,07</b>	<b>100,00</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”**



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

Z przedstawionej analizy wynika, że pod względem własnościowym największy udział procentowy w ogólnej powierzchni objętej inwentaryzacją stanowią grunty będące własnością prywatną – łącznie ponad 84%. Z tego największy udział stanowią grunty będące we władaniu osób fizycznych – ok. 63%. Działki będące we władaniu gminy i Skarbu Państwa stanowią około 16 % powierzchni planu i są to przede wszystkim działki zajęte pod drogi (w tym autostradę) oraz związane z Ośrodkiem Sportu i Rekreacji „Kolna”.

## **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 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) rejon sporządzanego planu znajduje się w większości w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 37 „Bodzów-Kostrze” oraz w małym fragmencie – w południowo-zachodniej części – w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 55 „Tyniec” oraz położony jest w strukturalnym obszarze urbanistycznym – Obszar D – Zachodni klin zieleni (Studium T. II s. 34).

Na terenie objętym sporządzanym planem Studium wskazuje kierunki zagospodarowania pod:

### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

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

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

### **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 - zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zielenców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **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.

Funkcja dopuszczalna – parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż istniejących dróg do rozbudowy utrzymania i uzupełnień (...) z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Usługi w rejonie autostradowego węzła Tynieckiego o charakterze ponadlokalnym do utrzymania i przekształceń;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe w rejonie ul. Kolnej do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony;
- Wykorzystanie wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych o znaczeniu ponadlokalnym w celu wzmocnienia roli jednostki w systemie przyrodniczym miasta;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Tyniecką i z autostradą A4.

### **W Studium określono:**

#### 1) standardy przestrzenne:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu miasta;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i w formie zespołów usługowych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

#### 2) wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 14m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%.

#### 3) W zakresie elementów środowiska kulturowego:

- W obszarze sporządzanego planu miejscowego „Kolna – Obszar Łąkowy” znajduje się obiekt ujęty w rejestrze zabytków – zespół dworsko-pałacowy „Koło Tynieckie”.
- Wskazuje Strefy ochrony konserwatorskiej:

- a. Ochrony wartości kulturowych (integracji) – obejmująca zachowane układy urbanistyczne oraz zespół dworsko-parkowy;
  - b. Ochrony sylwety Miasta – w której skład wchodzi duży fragment „zielonej” części sylwety Miasta;
  - c. Ochrony i kształtowania krajobrazu – gdzie występują miejsca widokowe o wybitnych możliwościach obserwacji panoram Zrębu Sowińca oraz doliny Wisły.
- W obszarze występuje również odcinek historycznego układu drożnego, stanowiący obecnie ul. Tyniecką – do zachowania.
- 4) W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:
- Obszar planu narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q 0,1% (rzeka Wisła);
  - Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
  - W obszarze planu występują siedliska chronione;
  - Obszar Natura 2000 - Dębnicko-Tyniecki Obszar Łąkowy;
  - Strefa lasów i zwiększania lesistości (przy zachodniej granicy obszaru planu wzdłuż starorzecza Wisły);
  - Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;
  - Cały obszar planu w strefie kształtowania systemu przyrodniczego i w obszarze wymiany powietrza;
  - Korytarz ekologiczny (związany z doliną Wisły i przebiegający w północnej części obszaru planu);
  - Park rzeczny (tereny w obszarze planu na północ od ul. Tynieckiej).
- 5) W zakresie komunikacji Studium wskazuje:
- Układ drogowy tworzą drogi układu podstawowego: w klasie A – autostrada A4 oraz droga w klasie Z – ul. Tyniecka.
  - Transport zbiorowy: linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ul. Tynieckiej i ul. Kolnej).
  - Przez obszar planu przebiegają wyznaczona w Studium łącznikowa trasa rowerowa.
- 6) W zakresie infrastruktury:
- W obszarze planu według wytycznych Studium planowana jest rozbudowa miejskiego systemu kanalizacyjnego.
  - Obszar planu „Kolna - Obszar Łąkowy” znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego.

## ***7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów***

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy 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.

W granicach objętych sporządzanym planem znajdowały się tereny oznaczone symbolami:

- M4 132, M4 141;
- RP 3, RP 60, RP 93, RP 96, RP 102, RP 120, RP 132;
- KT/A 2/2;

- KT/Z 1/2;
- W 3.

#### **Obszar Mieszkaniowy M4**

Podstawowym przeznaczeniem gruntów była zabudowa mieszkaniowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8m do najwyższego gzymsu i 13m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki.

#### **Obszar Rolny RP**

Podstawowym przeznaczeniem gruntów były uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

#### **Obszar Tras Komunikacyjnych KT**

Podstawowym przeznaczeniem gruntów były:

- 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.

#### **Obszar Wód Otwartych W**

Podstawowe przeznaczenie gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieków wodnych i ich otoczenie.

Warunki zagospodarowania poszczególnych terenów zostały określone w ustaleniach **stref polityki przestrzennej**. Ustalenia dla stref obowiązywały łącznie z pozostałymi ustaleniami planu.

Obszar sporządzanego planu znajdował się w następujących strefach:

- Strefa ochrony szczególnych wartości przyrodniczych – 1 ,
- Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych – 3,
- Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej – 4,
- Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego – 5,
- Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego – 6,
- Strefa ochrony krajobrazu otwartego – 9,
- Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego – 12,
- Strefa rekonstrukcji układu urbanistycznego – 13,
- Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku – 15,
- Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku – 16,
- Strefa intensywności podmiejskiej – 20.

### ***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 1-3 i 74 jednostka ewidencyjna Podgórze.

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.

**Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m <sup>2</sup> ] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.1	37 758	125	18 879	30	707 963
MN/U.1	5 558	75	2 779	30	62 528
MN.1	482	75	241	30	5 423
MN.2	9 694	75	4 847	30	109 058
MN.3	310	75	155	30	3 488
MN.4	760	75	380	30	8 550
MN.5	50 405	75	25 203	30	567 056
<b>Razem:</b>	<b>104 967</b>		<b>52 484</b>		<b>1 464 064</b>

### 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:

- 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,*
- 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 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	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.1</b>	37 758	0,40	0,7	10 572	22,66	239 567
<b>MN/U.1</b>	5 559	0,50	0,7	973	22,66	22 044
				973	0,75	730
<b>MN.1</b>	4 679	0,50	0,7	1 638	0,75	1 228
<b>MN.2</b>	32 228	0,50	0,7	11 280	0,75	8 460
<b>MN.3</b>	6 067	0,50	0,7	2 123	0,75	1 593
<b>MN.4</b>	1 247	0,50	0,7	436	0,75	327
<b>MN.5</b>	50 741	0,50	0,7	17 759	0,75	13 320
<b>Razem:</b>	<b>138 279</b>			<b>45 755</b>		<b>287 268</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.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **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 „Kolna – Obszar Łąkowy” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” 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.

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,9 ha pod drogi publiczne. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 4,4 mln zł.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>KDZ.1</b>	542	150	81 300
<b>KDD.5</b>	2 389	150	358 350
<b>Razem:</b>	<b>2 931</b>		<b>439 650</b>

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego,
- ciągów pieszo-jezdných,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – IV kwartał 2015 r.

**Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”**

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5220	4660	346	<b>1 612 360</b>
2	KDD.1	5331	1740	229	<b>398 460</b>
3	KDD.5		1540		<b>352 660</b>
					<b>2 363 480</b>

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	660	160	<b>105 600</b>
2	KDL.1		3150		<b>504 000</b>
3	KDL.2		400		<b>64 000</b>
4	KDD.1		1230		<b>196 800</b>
					<b>870 400</b>

## Oświetlenie

<b>Lp.</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Długość [mb]</b>	<b>Cena jednostkowa [zł/mb]</b>	<b>Cena ogółem [zł]</b>
1	KDZ.1	7127	280	172,4	<b>48 272</b>
2	KDL.1		770		<b>132 748</b>
3	KDD.1		240		<b>41 376</b>
4	KDD.5		300		<b>51 720</b>
					<b>274 116</b>

<b>Suma</b>	<b>3 507 996</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. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

**Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kolna – Obszar Łąkowy”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	73 275					-73 275
2	73 275					-73 275
3	73 275	701 599	488 021			-286 853
4	73 275	701 599	488 021			-286 853
5	73 275	701 599	488 021	57 454		-229 399
6	73 275	701 599		86 180		-688 694
7		701 599		143 634		-557 965
8				287 268		287 268
9				287 268		287 268
10				287 268		287 268
	<b>439 650</b>	<b>3 507 996</b>	<b>1 464 064</b>	<b>1 149 073</b>		<b>-1 334 509</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,3 mln zł (Tabela 7). Związany on jest głównie z charakterem projektu planu, który umożliwia jedynie ograniczone możliwości inwestycyjne. Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono realizację układu drogowego który aktualnie jest procedowany w oparciu o decyzję ZRiD i nie wynika wprost z ustaleń planistycznych. W przypadku rezygnacji z tego zadania bilans prognozy byłby dodatni.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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