

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Wola Justowska - Hamernia**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, październik 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczeko
Agnieszka Barnaś
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Monika Fościak, Mikołaj Krężel –
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	12
8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	15
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	16
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	17
4. Podatek od nieruchomości	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	20
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	22
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	22
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	23
IV. PODSUMOWANIE.....	25
1. Konkluzje	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy	25

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wola Justowska - Hamernia”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	17
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 „Wola Justowska - Hamernia”	19
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	20
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	23
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	23
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”	24
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wola Justowska - Hamernia”	25

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 8101)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – Etap A”**
Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
5. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Rudawy”**
Uchwała Nr CVII/2738/18 RMK z dnia 4 lipca 2018 r
6. **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.
7. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Wola Justowska - Hamernia” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań – 2019**
8. **„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.
9. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** IV kwartał 2018 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 [8] 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 [8]. 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*

Granice obszaru obejmują powierzchnię ok. 95,2 ha.

Obszar położony jest w zachodniej części miasta, na terenie:

- trzech dzielnic: V - Krowodrza, VI – Bronowice i VII – Zwierzyniec,
- czterech obrębów: 5, 6, 10 i 11 jednostki ewidencyjnej Krowodrza.

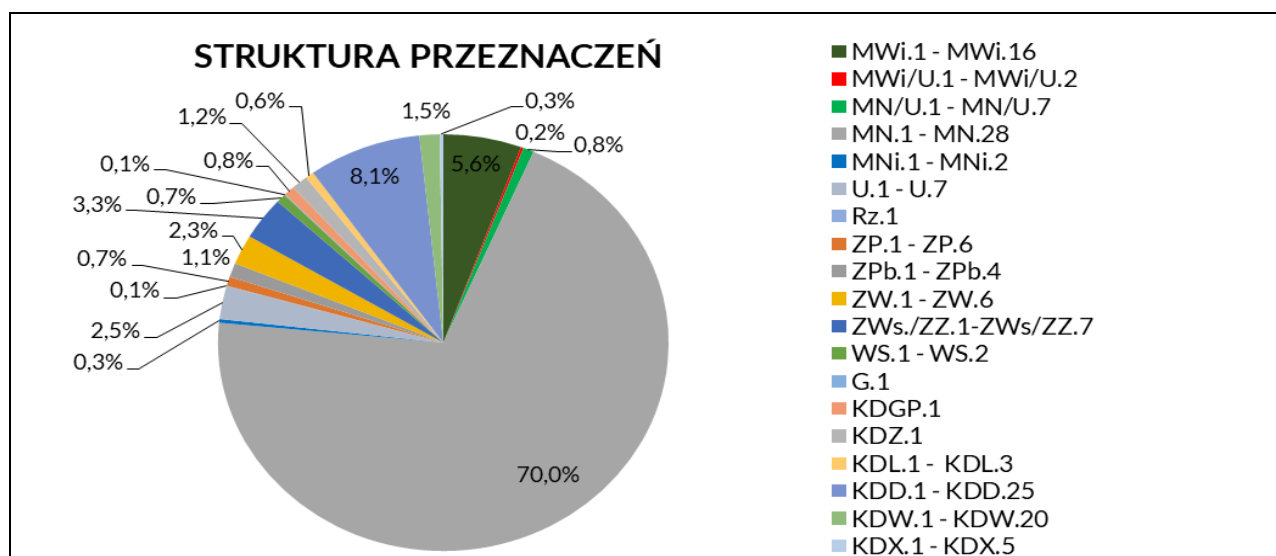
Granica planu przebiega:

- **od zachodu** - ulicą Jesionową,
- **od północy** - wzdłuż zabudowy po północnej stronie ul. Hamerni,
- **od północnego – wschodu** - po południowej stronie rzeki Rudawy,
- **od południowego – wschodu** - wschodnim odcinkiem ulicy Józefa Korzeniowskiego i ulicą Eugeniusza Romera;
- **od południa**: ulicą Królowej Jadwigi.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Wola Justowska - Hamernia”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1 - MWi.16	5,33	5,60
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej	MWi/U.1 - MWi/U.2	0,18	0,19
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.7	0,74	0,78
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.28	66,58	69,96
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1 - MNi.2	0,27	0,28
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.7	2,42	2,54
Teren rolniczy	Rz.1	0,05	0,05
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.6	0,68	0,71
Tereny zieleni urządzonej pod ogrody i zielen towarzysząca obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.4	1,04	1,09
Tereny zieleni na obwałowaniach	ZW.1 - ZW.6	2,19	2,30
Tereny zieleni nadrzecznej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	ZWs./ZZ.1-ZWs/ZZ.7	3,17	3,33
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.2	0,66	0,69
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1	0,06	0,06
Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1	0,74	0,78
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	KDZ.1	1,13	1,19
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.3	0,58	0,61
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.25	7,73	8,12
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.20	1,38	1,45
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.5	0,24	0,25
		95,17	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Wola Justowska - Hamernia”



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia” przedstawia poniższa tabela.

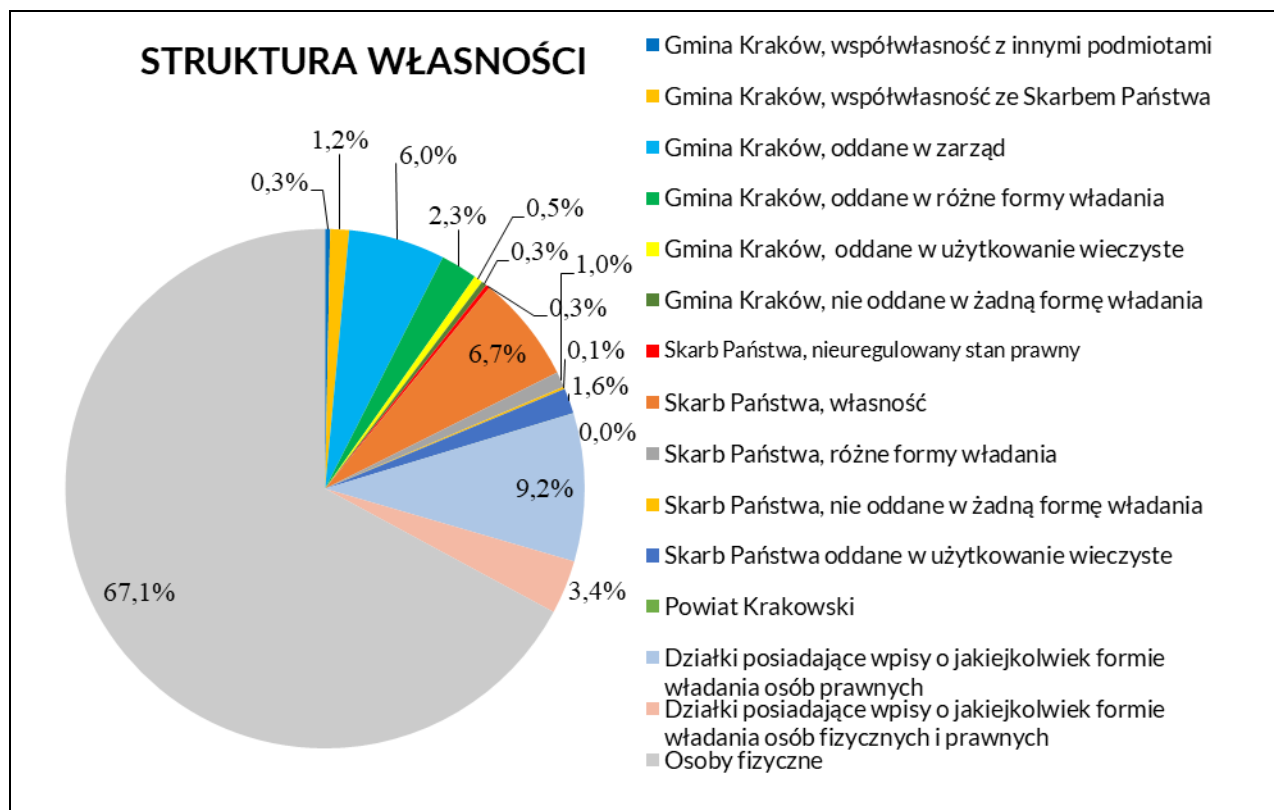
W obszarze opracowania ponad 2/3 gruntów należy do osób fizycznych. Działki Gminy i Skarbu Państwa nie oddane w żadne formy władania stanowią w sumie zaledwie 0,47%.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,30	0,32
Gmina Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	1,12	1,18
Gmina Kraków, oddane w zarząd	5,72	6,01
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	2,18	2,29
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,52	0,55
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,31	0,33
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,24	0,25
Skarb Państwa, własność	6,38	6,70
Skarb Państwa, różne formy władania	0,91	0,96
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,14	0,15
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	1,50	1,58
Powiat Krakowski	0,01	0,01
Działki posiadające wpisy o jakiegokolwiek formie władania osób prawnych	8,77	9,21
Działki posiadające wpisy o jakiegokolwiek formie władania osób fizycznych i prawnych	3,19	3,35
Osób fizycznych	63,89	67,13
Suma	95,18	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Wola Justowska – Hamernia



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.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Justowska - Hamernia” znajduje się w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych:

- nr 19 „Wola Justowska”,
- nr 20 „Małe Błonia”.

Projekt mpzp obszaru „Wola Justowska - Hamernia” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

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, zieleni 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), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni 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 nieurzadzanej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

ZR – Tereny zieleni nieurzadzanej

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

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

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.

Wytyczne dla analizowanego obszaru w obrębie jednostki urbanistycznej nr 19 – Wola Justowska:

Kierunki zmian:

- *Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;*
- *Możliwość przekształcania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi w zabudowę usługową i mieszkaniową z towarzyszącymi usługami;*
- *Istniejąca tereny zieleni nieurzadzanej do utrzymania;*
- *Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.*

Standardy przestrzenne:

- *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;*
- *Usługi wolnostojące i wbudowane;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60 %;*
- *Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurzadzanej (ZR) min. 90%.*

Wskaźniki zabudowy:

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

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 20%.

Wytyczne dla analizowanego obszaru w obrębie jednostki urbanistycznej nr 20 – Małe Błonia:**Kierunki zmian:**

- Zabudowa usługowa między rz. Rudawą, a ul. Mydlnicką lokalizowana jedynie przy ul. Mydlnickiej;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i kontynuacji;
- Zieleń nieurządzona i urządzona do utrzymania lub przekształceń w zieleń urządzoną oraz dla realizacji obiektów sportu komponowanych z zielenią urządzoną.

Standardy przestrzenne:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 10%.

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. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.



Przeznaczenia nieobowiązującego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

W granicach obszaru objętego sporządzanym planem znajdowały się:

- Obszar Mieszkaniowy - M4 60, M4 114, M4 120, M4 132,
- Obszar Mieszkaniowo-Usługowy - M3U 132,
- Obszar Usług Publicznych - UP 132,
- Obszar Rolny i Urządzeń Rolnictwa - RM 132,
- Obszar Rolny - RP 93,
- Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej - ZP 93,
- Obszar Sportu - ZS 132,
- Obszar Wód Otwartych - W,
- Obszar Tras Komunikacyjnych - KT/GP 2/3+T, KT/L 1/2, KT.

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

- „Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefie ochrony wartości kulturowych” (nr 7),
- „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpola widoku (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2015 - 2020. 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 rozszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

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

Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
U.5	1 126	120	563	30	20 268
MN.6	577	120	289	30	10 386
MN.8	1 414	120	707	30	25 452
MN.10	16 394	120	8 197	30	295 092
MN.19	1 492	120	746	30	26 856
MN.24	87	120	44	30	1 566
MN.27	17 385	120	8 693	30	312 930
MN.28	60 915	120	30 458	30	1 096 470
Razem:	99 390		49 695		1 789 020

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 XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 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 – 0,95 zł od 1 m² powierzchni,

- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,
 - d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,
 - e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,
 - f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,15 zł od 1 m² powierzchni,
 - g) pozostałych – 0,50 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) **mieszkalnych – 0,81 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
 - b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,90 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.) – 11,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,18 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 409 i 730) - 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - k) pozostałych – 8,05 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli:
- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
 - b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
 - c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

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

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	1 872	0,5	0,7	655	23,1	15 135
U.5	1 434	0,5	0,7	502	23,1	11 594
MN.4	796	0,5	0,7	279	0,77	215
MN.5	4 987	0,5	0,7	1 745	0,77	1 344
MN.6	18 092	0,5	0,7	6 332	0,77	4 876
MN.7	5 305	0,5	0,7	1 857	0,77	1 430
MN.8	5 531	0,5	0,7	1 936	0,77	1 491
MN.10	32 362	0,5	0,7	11 327	0,77	8 722
MN.14	2 744	0,5	0,7	960	0,77	740
MN.16	5 366	0,5	0,7	1 878	0,77	1 446
MN.19	27 599	0,5	0,7	9 660	0,77	7 438
MN.20	724	0,5	0,7	253	0,77	195
MN.21	870	0,5	0,7	305	0,77	234
MN.23	787	0,5	0,7	275	0,77	212
MN.24	962	0,5	0,7	337	0,77	259
MN.25	890	0,5	0,7	312	0,77	240
MN.26	4 057	0,5	0,7	1 420	0,77	1 093
MN.27	20 582	0,5	0,7	7 204	0,77	5 547
MN.28	71 901	0,5	0,7	25 165	0,77	19 377
Razem	206 861			72 401		81 587

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 4 mln zł.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
U.4	253	300	75 900
MN/U.3	94	450	42 300
MN.2	142	400	56 800
MN.4	399	550	219 450
MN.5	962	450	432 900
MN.6	120	400	48 000
MN.10	3 595	500	1 797 500
MN.11	307	350	107 450
MN.12	553	350	193 550
MN.13	6	350	2 100
MN.14	337	450	151 650
MN.15	4	350	1 400
MN.16	309	450	139 050
MN.19	49	350	17 150
MN.20	59	350	20 650
MN.21	508	600	304 800
MN.22	10	350	3 500
MN.23	744	600	446 400
Razem:	8 451		4 060 550

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 „Wola Justowska - Hamernia” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego

podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań 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 celu publicznego

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji celu publicznego, 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 1,95 ha pod drogi publiczne i zielen publiczną. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 8,6 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.1	4 065	450	1 829 250
KDZ.1	955	450	429 750
KDL.2	361	450	162 450
KDL.3	86	450	38 700
KDD.1	2 464	450	1 108 800
KDD.2	1 131	450	508 950
KDD.4	107	450	48 150
KDD.5	27	450	12 150
KDD.7	1 463	450	658 350
KDD.10	6	450	2 700
KDD.11	544	450	244 800
KDD.12	50	450	22 500
KDD.13	79	450	35 550
KDD.14	431	450	193 950
KDD.18	819	450	368 550
KDD.20	2 109	450	949 050
KDD.21	922	450	414 900
KDD.22	29	450	13 050
KDD.24	1 744	450	784 800
KDD.25	214	450	96 300
Razem:	17 606		7 922 700

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.2	1 903	350	666 050
Razem:	1 903		666 050

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,

- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – objekty inżynieryjne – IV kwartał 2018 r.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.20	5331	250	263	65 750
2	KDD.25		1 600		420 800
					486 550

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.20	5335	100	185	18 500
2	KDD.25		630		116 550
3	KDX.2		400		74 000
4	KDX.5		700		129 500
					338 550

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.20	7127	50	182	9 100
2	KDD.25		315		57 330
3	KDX.2		80		14 560
4	KDX.5		140		25 480
					106 470

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.20	5579	600	67	40 200
2	KDD.25		890		59 630
3	KDX.2		80		5 360
4	KDX.5		140		9 380
					114 570

suma	1 046 140
-------------	------------------

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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wola Justowska - Hamernia”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 431 458					-1 431 458
2	1 431 458				2 030 275	598 817
3	1 431 458	209 228	596 340		2 030 275	985 929
4	1 431 458	209 228	596 340			-1 044 346
5	1 431 458	209 228	596 340	16 317		-1 028 029
6	1 431 458	209 228		24 476		-1 616 210
7		209 228		40 794		-168 434
8				81 587		81 587
9				81 587		81 587
10				81 587		81 587
	8 588 750	1 046 140	1 789 020	326 348	4 060 550	-3 458 972

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 3,4 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich modernizacją/realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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