

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Tonie – Zachód**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Edycja do opiniowania i uzgodnień ustawowych



KRAKÓW, wrzesień 2017 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

Dyrektor Biura

**Bożena Kaczmarska -
Michniak**

Zastępca Dyrektora Biura

Elżbieta Szczepińska

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczek

Autorzy opracowania

Paweł Mleczek

Anna Leśniak
Tomasz Ziółkowski
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Pracownia Urbanistyczna 2

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	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	15
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	16
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	17
4. Podatek od nieruchomości	19
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	23
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNA	24
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	25
IV. PODSUMOWANIE	28
1. Konkluzje	28
2. Zalecenia wynikające z prognozy	29

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Tonie Zachód”	8
Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Tonie Zachód”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Tonie Zachód”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Tonie Zachód”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Tonie - Zachód”	18
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 „Tonie - Zachód”	20
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Tonie - Zachód”	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Tonie - Zachód”	25
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Tonie - Zachód”	26
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Tonie - Zachód”	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 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 716 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 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 „Tonie - Zachód” 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 Łągielnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium,
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, 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 rzecznoego.

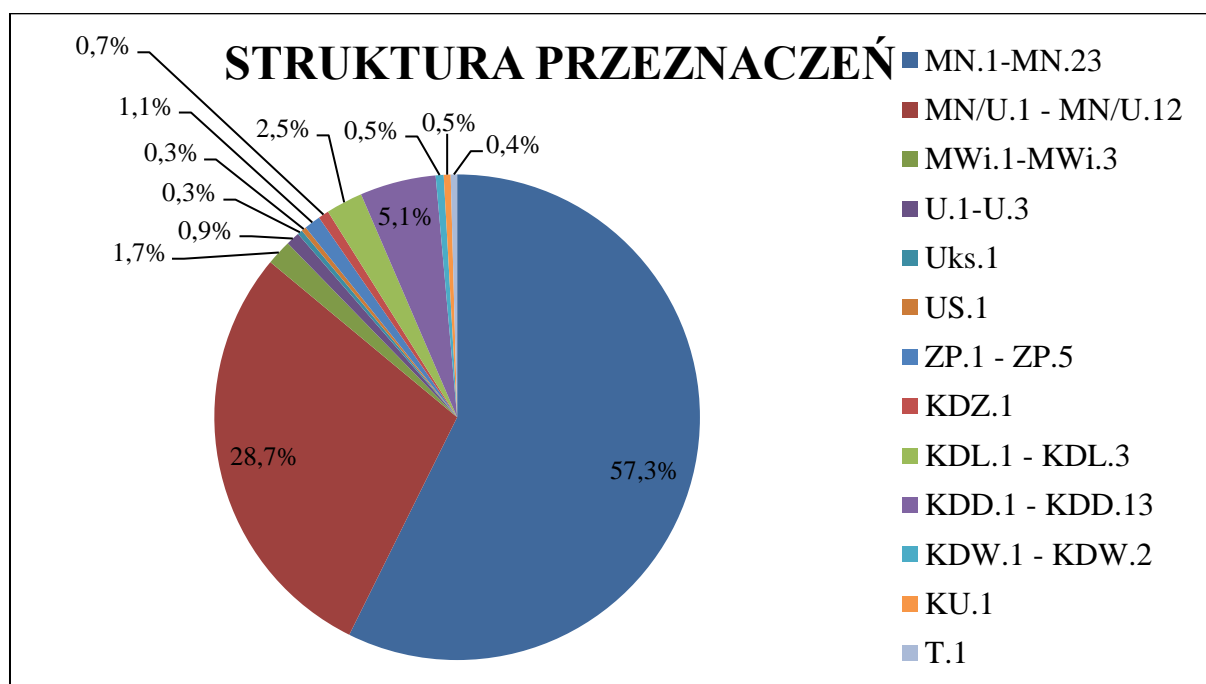
Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan 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 „Tonie Zachód”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1-MN.23	49,82	57,3
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN/U.1 - MN/U.12	24,94	28,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1-MWi.3	1,46	1,68
Tereny zabudowy usługowej	U.1-U.3	0,79	0,91
Tereny zabudowy usługowej o charakterze sakralnym	Uks.1	0,29	0,33
Teren sportu i rekreacji	US.1	0,28	0,32
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.5	0,95	1,09
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ.1	0,61	0,70
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	2,13	2,45
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.13	4,40	5,06
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.2	0,46	0,53
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1	0,40	0,46
Teren infrastruktury technicznej	T.1	0,37	0,43
		86,88	100,0

Wykres 1. Bilans terenów według projektu mpzp obszaru „Tonie Zachód”



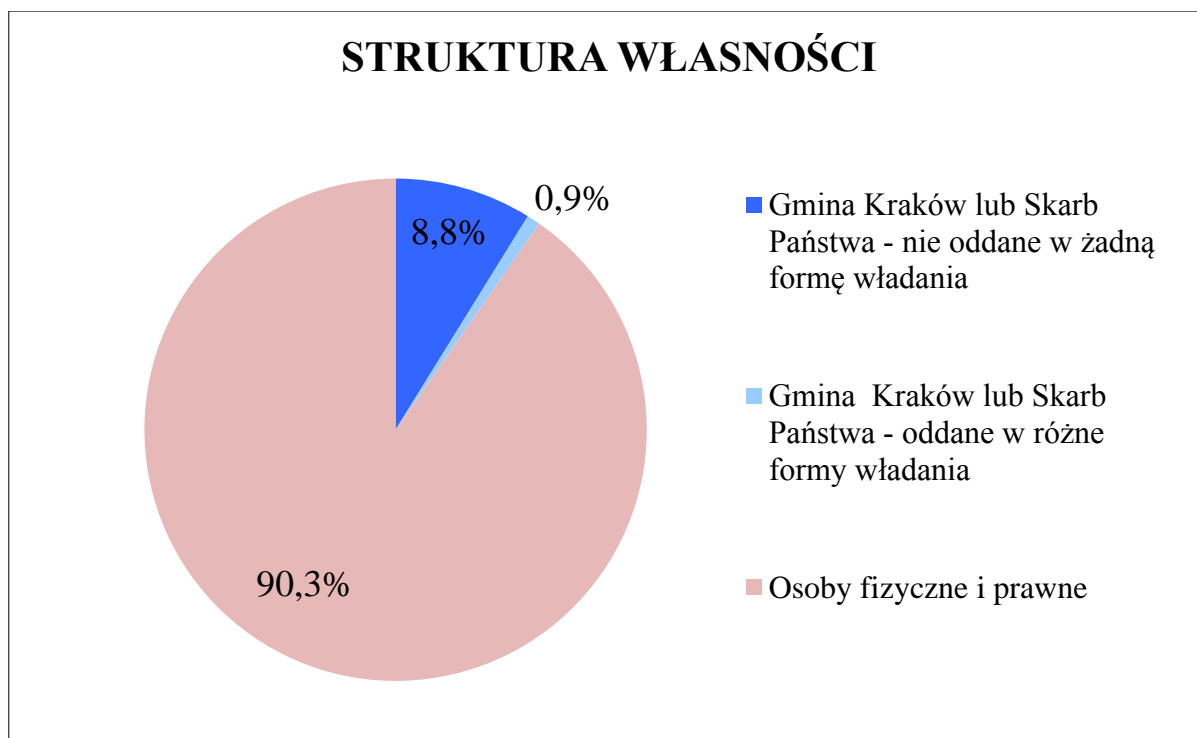
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Tonie – Zachód” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Tonie Zachód”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków i Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	7,7	8,8
Gmina Kraków i Skarb Państwa - oddane w różne formy władania	0,8	0,9
Osoby fizyczne i prawne	78,5	90,3
Suma	86,9	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Tonie Zachód”



Na obszarze planu dominują działki we władaniu osób fizycznych i prawnych 78,5 ha (90,3%). Drugą grupę stanowią grunty Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa nie oddane w żadną formę władania 7,7 ha (8,8%). Pozostałe grunty należą również do Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa ale oddane są w różne formy władania 0,8 ha (0,9%)

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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 „Tonie – Zachód” w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 43 – Tonie zawiera się w następujących kategoriach terenów (funkcje):

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.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności kształtowaną wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowę usługową wolnostojącą i wbudowaną;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m, a na obszarze położonym powyżej poziomicy 270 m n.p.m. oraz wzdłuż ul. Jurajskiej w odległości 185m od północnej granicy Krakowa do 13m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż planowanego odcinka IV Obwodnicy oraz w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż planowanego odcinka IV Obwodnicy oraz w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%.
- 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz dla terenów zieleni nieurządzonej o 10%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych: obejmuje fort „Tonie” (poza granicami planu) wraz z otoczeniem;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - występują miejsca widokowe o dużych możliwościach obserwacji;
 - występują powiązania widokowe pomiędzy fortem „Tonie” a obiektami fortecznymi, kopcem T. Kościuszki, Wzgórzem Wawelskim (i dalej fortem „Rajsko”);
- Nadzoru archeologicznego: obejmuje niewielkie fragmenty obszaru objętego planem.

Obszar planu o dużych walorach krajobrazowych. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym w rejestrze zabytków.

W zakresie środowiska przyrodniczego występują:

- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Tereny siedlisk chronionych;
- Fragmentarycznie parki rzeczne;
- Fragmentarycznie korytarze ekologiczne;
- Obszar wymiany powietrza.

W zakresie komunikacji:

- Drogi układu podstawowego:
 - planowane przedłużenie ul. Wojciecha Weissa - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego, gazowniczego, kanalizacyjnego, wodociągowego oraz ciepłowniczego;
- Teren poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Ograniczenia wynikające z:
 - Przebiegu istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem.

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 „Tonie - Zachód” znajdował się w następujących obszarach:

„Obszar Mieszkaniowy – M3” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13m nad poziom terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

„Obszar Mieszkaniowy – M4” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową 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” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polne, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

„Obszar Usług Publicznych – (Obszar UP)” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,
- obiekty administracji publicznej,
- obiekty sakralne,
- urządzenia specjalne (w tym zakłady karne),
- inne usługi publiczne.

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

- „Strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych” (nr 3),
- „Strefa zachowania ogólnie miejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefa ochrony wartości kulturowych” (nr 7),
- „Strefa ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefa ochrony przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefa ochrony planu widoku” (nr 16),
- „Strefa intensywności podmiejskiej” (nr 20).

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 24, 25, 31, 32 i 33 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

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.”

Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Tonie - Zachód”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m2]	Kwota wzrostu [zł/m2]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m2] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	5 111	100	2 556	30	76 665
MN.3	8 390	100	4 195	30	125 850
MN.4	16 785	100	8 393	30	251 775
MN.5	16 321	100	8 161	30	244 815
MN.6	78 247	100	39 124	30	1 173 705
MN.10	35 546	100	17 773	30	533 190
MN.15	11 149	100	5 575	30	167 235
MN.14	15 315	100	7 658	30	229 725
MN.16	8 507	100	4 254	30	127 605
MN.17	9 656	100	4 828	30	144 840
MN.18	7 122	100	3 561	30	106 830
MN/U.1	5 575	100	2 788	30	83 625
MN/U.2	4 189	100	2 095	30	62 835
MN/U.10	26 364	100	13 182	30	395 460
MN/U.11	5 585	100	2 793	30	83 775
MN/U.12	2 418	100	1 209	30	36 270
Razem:	256 280		128 140		3 844 200

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

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]
MN.1	5313	0,6	0,7	2231	0,75	1674
MN.2	2325	0,6	0,7	977	0,75	732

MN.3	9406	0,6	0,7	3951	0,75	2963
MN.4	20358	0,6	0,7	8550	0,75	6413
MN.5	17986	0,6	0,7	7554	0,75	5666
MN.6	79783	0,6	0,7	33509	0,75	25132
MN.7	14800	0,6	0,7	6216	0,75	4662
MN.9	13399	0,6	0,7	5628	0,75	4221
MN.10	33701	0,6	0,7	14154	0,75	10616
MN.11	5828	0,6	0,7	2448	0,75	1836
MN.13	16176	0,6	0,7	6794	0,75	5095
MN.14	65192	0,6	0,7	27381	0,75	20535
MN.15	955	0,9	0,7	481	0,75	361
			0,7	120	22,66	2727
MN.16	8610	0,6	0,7	3616	0,75	2712
MN.17	9993	0,6	0,7	4197	0,75	3148
MN.18	9790	0,9	0,7	4934	0,75	3701
			0,7	1234	22,66	27952
MN.19	1317	0,9	0,7	664	0,75	498
			0,7	166	22,66	3760
MN.21	7806	0,9	0,7	3934	0,75	2951
			0,7	984	22,66	22287
MN.22	3891	0,9	0,7	1961	0,75	1471
			0,7	490	22,66	11109
MN.23	5211	0,9	0,7	3283	0,75	2462
MN/U.1	5984	0,9	0,7	3016	0,75	2262
		1,2	0,7	1005	22,66	22780
MN/U.2	5872	0,9	0,7	2959	0,75	2220
		1,2	0,7	986	22,66	22354
MN/U.3	9753	0,9	0,7	4916	0,75	3687
		1,2	0,7	1639	22,66	37129
MN/U.4	9474	0,9	0,7	4775	0,75	3581
		1,2	0,7	1592	22,66	36066
MN/U.5	9536	0,9	0,7	4806	0,75	3605
		1,2	0,7	1602	22,66	36302
MN/U.6	4676	0,9	0,7	2357	0,75	1768
		1,2	0,7	786	22,66	17801
MN/U.7	5853	0,9	0,7	2950	0,75	2212
		1,2	0,7	983	22,66	22282
MN/U.8	12562	0,9	0,7	6331	0,75	4748
		1,2	0,7	2110	22,66	47822
MN/U.9	15214	0,9	0,7	7668	0,75	5751
		1,2	0,7	2556	22,66	57918
MN/U.10	43493	0,9	0,7	21920	0,75	16440
		1,2	0,7	7307	22,66	165573

MN/U.11	9579	0,9	0,7	4828	0,75	3621
		1,2	0,7	1609	22,66	36466
MN/U.12	10047	0,9	0,7	5064	0,75	3798
		1,2	0,7	1688	22,66	38248
Razem:	473 883			240909		769116

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. 1,05 ha gruntów położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej lub usług, które to grunty można przeznaczyć do zbycia. Prognozuje się, że ze sprzedaży tych gruntów Gmina Kraków może uzyskać ok. 2 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/U.2	869	150	130 350
MN/U.3	146	150	21 900
MN/U.12	1 357	350	474 950
MN.3	43	100	4 300
MN.4	494	150	74 100
MN.5	1 665	200	333 000
MN.6	1 378	250	344 500
MN.7	1 619	150	242 850
MN.8	155	150	23 250
MN.9	92	100	9 200
MN.12	257	200	51 400
MN.16	103	150	15 450
MN.17	266	150	39 900
MN.19	752	300	225 600

MN.22	298	350	104 300
U.1	962	300	288 600
Razem:	10 456		2 383 650

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 Tonie - Zachód mogą być :

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

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 3,1 ha pod drogi publiczne. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 7,7 mln zł.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
KDZ.1	4824	250	1 206 000
KDL.1	661	250	165 250
KDL.2	463	250	115 750
KDD.2	634	250	158 500
KDD.3	1629	250	407 250
KDD.4	2258	250	564 500
KDD.5	2859	250	714 750
KDD.6	8916	250	2 229 000
KDD.7	1663	250	415 750
KDD.8	929	250	232 250
KDD.9	392	250	98 000
KDD.11	1770	250	442 500
KDD.12	1435	250	358 750
KDD.13	2254	250	563 500
Razem:	31 188		7 671 750

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,

- odwodnienia drogowego.

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

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Tonie - Zachód”

Drogi:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5228	4000	501	2 004 000
2	KDD.1	5331	528	228	120 384
3	KDD.2		1876		427 728
4	KDD.5		2960		674 880
5	KDD.6		6500		1 482 000
6	KDD.7		2500		570 000
7	KDD.8		500		114 000
9	KDD.10		425		96 900
10	KDD.11		800		182 400
11	KDD.13		1000		228 000
					5 900 292

Pętla autobusowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
					0

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5335	4800	160	768 000
2	KDD.3		800		128 000
3	KDD.4		1480		236 800
					1 132 800

Oświetlenie dróg:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	7121	480	125	60 000
2	KDD.1		88		11 000
3	KDD.2		268		33 500
4	KDD.5		280		35 000
5	KDD.6		1000		125 000
6	KDD.7		400		50 000
7	KDD.8		70		8 750
9	KDD.10		136		17 000
10	KDD.11		140		17 500
					357 750

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5578	480	1008	483 840
2	KDD.1		88		88 704
3	KDD.2		268		270 144
4	KDD.5		280		282 240
5	KDD.6		1000		1 008 000
6	KDD.7		400		403 200
7	KDD.8		70		70 560
8	KDD.10		136		137 088
9	KDD.11		140		141 120
					2 884 896

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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Tonie - Zachód”

Lat a	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomość i pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości i gminnych	
1	1 295 325					-1 295 325
2	1 295 325				1 191 825	-103 500
3	1 295 325	2 055 148	1 281 400		1 191 825	-877 248
4	1 295 325	2 055 148	1 281 400			-2 069 073
5	1 295 325	2 055 148	1 281 400	153 823		-1 915 249
6	1 295 325	2 055 148		230 735		-3 119 738
7		2 055 148		384 558		-1 670 590
8				769 116		769 116
9				769 116		769 116
10				769 116		769 116
	7 671 750	10 275 738	3 844 200	3 076 463	2 383 650	-8 643 175

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 8,6 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod realizację dróg oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.