

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 „**Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, kwiecień 2018 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

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. Informacje z analizy rynku nieruchomości	13
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	14
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	18
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	19
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	19
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	20
IV. PODSUMOWANIE	23
1. Konkluzje	23
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	24

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	9
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	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 „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” ..	17
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” ..	17
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	20
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	21
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	23
Tabela 9. Potencjalne dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	24
Tabela 10. Potencjalne wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”	24

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 z późn. zm).
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 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 z późn. zm.)
- 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 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 LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 57,8 ha, położony jest w północno – środkowej części Krakowa, w Dzielnicy III Prądnik Czerwony i Dzielnicy XV Mistrzejowice.

Granice obszaru określa:

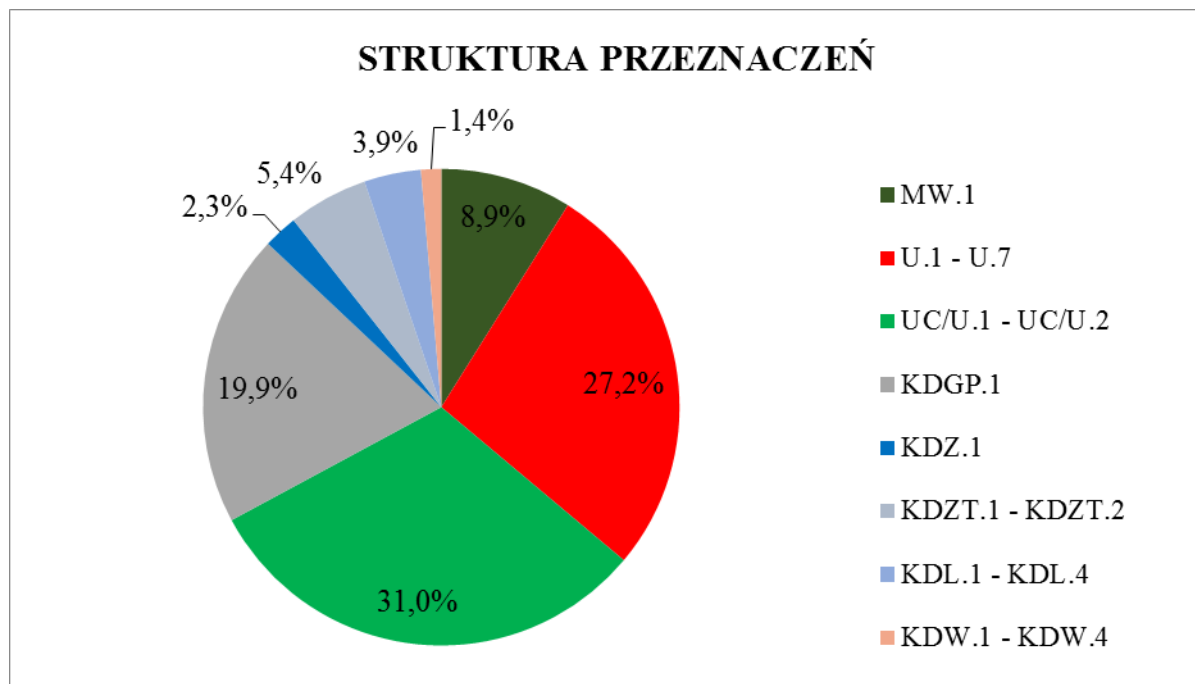
- od zachodu – ul. Lublańska,
- od północy i wschodu – ul. Dobrego Pasterza,
- od południa – al. Gen. Tadeusza Bora – Komorowskiego, a od południowego zachodu – granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy XX Pijarów”.

Plan miejscowy ustali zatem zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1	5,15	8,9
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.7	15,70	27,2
Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej	UC/U.1 - UC/U.2	17,92	31,0
Teren drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej	KDGP.1	11,49	19,9
Teren dróg publicznych klasy zbiorczej	KDZ.1	1,34	2,3
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	3,13	5,4
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.4	2,23	3,9
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.4	0,79	1,4
		57,75	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”



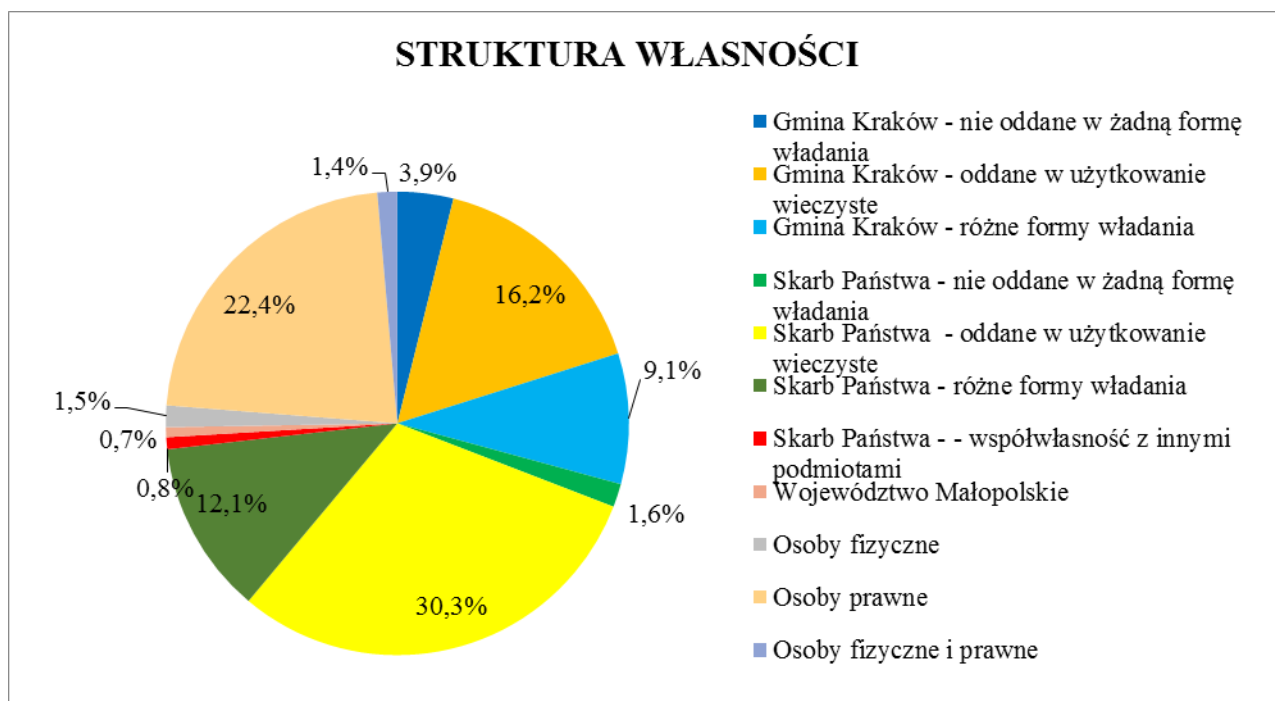
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” przedstawia poniższa tabela. Struktura ta cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem grup własności.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	2,25	3,90
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	9,37	16,23
Gmina Kraków - różne formy władania	5,26	9,11
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,94	1,63
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	17,47	30,25
Skarb Państwa - różne formy władania	6,99	12,10
Skarb Państwa - - współwłasność z innymi podmiotami	0,48	0,83
Województwo Małopolskie	0,40	0,69
Osoby fizyczne	0,87	1,51
Osoby prawne	12,92	22,37
Osoby fizyczne i prawne	0,80	1,39
Suma	57,75	100,00

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”



¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” znajduje się w **strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 26 – Rejon Dobrego Pasterza**.

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

- *Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;*
- *Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym do utrzymania, uzupełnień i przekształceń;*
- *Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z al. Gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego;*

Mppz obszaru „BK-RKU” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

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

UH – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m² obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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.

KD – Tereny komunikacji

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

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W zakresie standardów przestrzennych zmiana Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie zespołów zabudowy mieszkaniowej i bloków mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, po południowej stronie ul. Dobrego Pasterza min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, w rejonie ul. Lublańskiej i ul. Dobrego Pasterza min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U_H) min. 20%.

W zakresie wskaźników zabudowy zmiana Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 55m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U_H) do 55m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

- Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania;
- Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu.

W zakresie środowiska przyrodniczego na obszarze planu występują:

- Granica terenu ochrony ujęć wód podziemnych Mistrzejowice;
- Obszary wymiany powietrza;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego.

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

- Drogi układu podstawowego:
 - drogi w klasie **GP** (w ciągu III obwodnicy): al. Gen. T. Bora-Komorowskiego, ul. Gen. L. Okulickiego;
 - drogi w klasie **Z**: ul. Lublańska;
- Transport zbiorowy:

- planowana linia metra (linia A) z przystankami: Rondo Barei i Dobrego Pasterza / F. Bohomolca (szczegółowa lokalizacja będzie mogła być ustalana po sporządzeniu studium wykonalności metra);
- planowana linia tramwajowa w ciągu ul. Lublańska - Dobrego Pasterza (do Mistrzejowic), z odgałęzieniem do ul. Strzelców (do Górki Narodowej).

W zakresie infrastruktury:

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Ograniczenia wynikające z: przebiegu istniejących magistral kanalizacyjnych, gazowych oraz ciepłowniczych.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

W planie tym obszar Olszy został oznaczony jako obszar strategiczny dla którego należało sporządzić program aktywizacji ekonomicznej. Jak czytamy w Polityce Rozwoju przestrzennego i ochrony środowiska *Jego strategiczne znaczenie wynikała z położenia pomiędzy Krakowem a nową Hutą, w rejonie skrzyżowania głównych tras komunikacyjnych miasta. Obszar Olsza jest wyjątkowo atrakcyjny dla lokalizacji regionalnych centrów usługowych, centrów biznesu i wysokospecjalizowanej produkcji.*

Na obszarze projektu planu ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego wyznaczały następujące kategorie terenów:

UC – Obszar Usług Komercyjnych

Podstawowe przeznaczenie pod:

- banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
- obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
- obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,
- usługi łączności.

UP – Obszar Usług Publicznych

Podstawowe przeznaczenie pod:

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

PS – Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego:

Podstawowe przeznaczenie pod:

- zakłady przemysłowe (w tym energetyczne),
- zakłady eksploatacji powierzchniowej,

- bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych,
- urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej),
- inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,
- inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.

KT – Obszar Tras Komunikacyjnych:

Podstawowe przeznaczenie pod:

- tereny kolejowe,
- tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
- autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
- ulice pieszo-jezdne,
- ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

KU – Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych

Podstawowe przeznaczenie pod:

- urządzenia komunikacji zbiorowej,
- obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,
- parkingi,
- garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,
- urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.

ZP – Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej:

Podstawowe przeznaczenie pod:

- zieleń parkową
- zieleń izolacyjną
- skwery i zieleńce
- ogrody botaniczne i zoologiczne
- zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym
- cmentarze.

Obszar projektu położony jest w obrębie następujących stref polityki przestrzennej:

- nr 4 – Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej,
- nr 9 – Strefie ochrony krajobrazu otwartego,
- nr 11 – Strefie dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego,
- nr 13 – Strefie rekompozycji układu urbanistycznego,
- nr 14 – Strefie restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych,
- nr 17 – Strefie ochrony i kształtowania dalszego planu widoku, jego tła i obrzeży,
- nr 19 – Strefie intensywności miejskiej.

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 5,6 i 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta oraz 4 i 21 jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2011 - 2017. 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 „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

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.7	17 814	300	8 907	30	801 630
Razem:	17 814		8 907		801 630

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 LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 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 – 0,91 zł od 1 m² powierzchni,*
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,*
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,*
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,*
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023), 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 – 3,04 zł od 1 m² powierzchni,

f) pozostałych – 0,48 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 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.) – 11,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 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 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

j) pozostałych – 7,77 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 „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.5	2 179	2,50	0,7	3 813	22,86	87 171
U.7	38 760	6,00	0,7	162 792	22,86	3 721 425
UC/U.1	7 651	3,00	0,7	16 067	22,86	367 294
UC/U.2	57 262	4,50	0,7	180 375	22,86	4 123 379
MW.1	7 383	3,00	0,7	15 504	0,75	11 628
Razem:	105 852			378 552		8 310 898

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.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.1	1 320	800	1 056 000
U.7	3 095	1000	3 095 000
Razem:	4 415		4 151 000

Prognozuje się, że ze sprzedaży tych gruntów Gmina Kraków może uzyskać ok. 4,1 mln zł.

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 „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” 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 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 inicjacją może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,31 ha pod drogi publiczne. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 23,1 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Tereny dróg oraz infrastruktury komunikacyjnej

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.1	1 944	1000	1 944 000
KDZT.2	5 631	1000	5 631 000
KDZ.1	340	1000	340 000
Razem:	7 915		7 915 000

Tereny istniejących dróg wewnętrznych nie będące własnością gminy

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDL.1	11 275	1000	11 275 000
KDL.2	3 937	1000	3 937 000
Razem:	15 212		15 212 000

Suma:	23 127 000
--------------	-------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

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

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5411	1365	3901	5 324 865
2	KDGP.1	5228	2800	501	1 402 800
3	KDGP.1	5321	1500	366	549 000
4	KDZT.1	5331	2000	229	458 000
5	KDZT.2		2200		503 800
					8 238 465

Linia tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	torowisko	5170	1240	5 204	6 452 960
2	przejazdy	5175	110	10 241	1 126 510
3	trakcja	7421	1240	903	1 119 720
4	linia kablowa SN	7211	200	446	89 200
5	linia kablowa nn	7223	3000	107	321 000
6	mur oporowy	5811	170	6 980	1 186 600
					10 295 990

Linia tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	perony	5172	1134	227	257 418
2	przejścia	5176	260	132	34 320
					291 738

Ciągi pieszo - rowerowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZT.1	5335	2110	160	337 600
6	KDZT.2		3550		568 000
					905 600

Sygnalizacja świetlna

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	maszty sygnalizacji	5846	48	16 963	814 224
					814 224

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDZT.1	7127	450	172,4	77 580
2	KDZT.2		700		120 680
					198 260

Podstacja trakcyjna

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1		1	3 500 000	3 500 000
					3 500 000

suma	24 244 277
-------------	-------------------

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 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 854 500					-3 854 500
2	3 854 500				2 075 500	-1 779 000
3	3 854 500	4 848 855	267 210		2 075 500	-6 360 645
4	3 854 500	4 848 855	267 210			-8 436 145
5	3 854 500	4 848 855	267 210	1 662 180		-6 773 966
6	3 854 500	4 848 855		2 493 269		-6 210 086
7		4 848 855		4 155 449		-693 407
8				8 310 898		8 310 898
9				8 310 898		8 310 898
10				8 310 898		8 310 898
	23 127 000	24 244 277	801 630	33 243 590	4 151 000	-9 175 057

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 9,1 mln zł (Tabela 8).

Dla przedmiotowego obszaru jest to bardzo orientacyjne wskazanie z uwagi na m.in. możliwości inwestycyjne, które posiada obszar oraz formę zagospodarowania nieruchomości gminnych. Przy szeroko zdefiniowanym wskaźniku intensywności zabudowy możliwe jest różnorodne zainwestowanie obszaru. Mogą to być zarówno obiekty parterowe jak również 15 –

kondygnacyjne, co nie pozostaje bez znaczenia na wielkość powierzchni użytkowych, stanowiących podstawę określania wpływów podatkowych.

Dodatkowe dochody mogą pojawić się na części obszaru U.3, gdzie aktualnie znajdują się trzy zespoły zabudowy, głównie usługowej o standardzie i parametrach znacznie odbiegających (niekorzystnie) od sąsiadującej zabudowy. Przy założeniu iż struktura własności ulegnie całkowitej wymianie, możliwe jest uzyskanie nowych wpływów w podatku od nieruchomości oraz wpływu z tytułu zbycia nieruchomości gminnej. Prognozowane dodatkowe dochody zostały przedstawione poniżej.

Tabela 9. Potencjalne dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.3	3 288	1000	3 288 000
Razem:	3 288		3 288 000

Tabela 10. Potencjalne wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.3	7 174	5,00	0,7	25 109	22,86	573 992
Razem:	7 174			25 109		573 992

2. Zalecenia wynikające z prognozy

1. Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.
2. Należy rozważyć czy konieczne jest wprowadzanie kategorii dróg publicznych (KDL.1 i KDL.2) w miejsce istniejących dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną przedmiotowego obszaru w niezbędnym zakresie.