

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Witkowice - Północ**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 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 Mleczko

Paweł Mleczko
Łukasz Kusak
Joanna Tobiasz
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg
Pracownia Branżowa

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. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	14
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	15
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	16
4. Podatek od nieruchomości	16
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	18
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	19
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	20
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	20
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	21
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY	23
1. Zalecenia wynikające z prognozy	23

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Witkowice - Północ”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Witkowice - Północ”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice-Północ”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice-Północ”	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Witkowice - Północ”	16
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 „Witkowice - Północ”	18
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Witkowice - Północ”	18
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Północ”	21
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice - Północ”	21
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Witkowice - Północ”	23

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 2018 r., poz. 1945 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 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 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 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 „Witkowice-Północ” 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 – 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 położony jest w północnej części miasta, na terenie Dzielnicy IV Prądnik Biały, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Zajmuje powierzchnię 7,8 ha.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy granicy miasta Krakowa – graniczy z Gminą Zielonki. W przeważającej części jest to teren niezainwestowany, stanowiący użytkowane oraz odłogowane pola uprawne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna jest nieciągła, występuje punktowo lub w niedużych skupiskach. W ostatnim czasie na obszarze objętym analizą powstało osiedle mieszkaniowe „Zielona Polana”.

Granice planu wyznaczają:

- od północy: północna granica działek nr: 35/1, 35/2 obr. 26 Krowodrza, wschodnia granica działki nr 76/3 obr. 26 Krowodrza, północna granica działek nr: 18/9, 18/10, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7 obr. 27 Krowodrza, a następnie granica miasta z gminą Zielonki;
- od wschodu: zachodnia granica działki nr 200 obr. 27 Krowodrza, południowa granica działki 25/1 obr. 27 Krowodrza, a następnie granica wyznaczająca w Studium tereny inwestycyjne;
- od południa: granica terenów inwestycyjnych wyznaczonych w dokumencie Studium dla przedmiotowego obszaru;
- od zachodu: granica miasta.

Obszar opracowania położony jest w rejonie miasta, którego intensywność zagospodarowania jest stosunkowo niska, ale następuje intensywny rozrost terenów zabudowanych. Analizowany obszar w dużej części stanowią pola, z których część jest nadal użytkowanych rolniczo, a część wskutek zarzucenia gospodarowania podlega procesom zarastania i sukcesji. W ostatnich latach w obszarze opracowania, jak i w jego otoczeniu przybywa zabudowy mieszkaniowej, w tym o charakterze osiedlowym w centralnej części obszaru opracowania.

Obszar opracowania stanowi fragment większego kompleksu o walorach przyrodniczo-krajobrazowych, ważnego w strukturze systemu przyrodniczego miasta Krakowa

Obszar opracowania w całości zawiera się w otulinie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie. W otoczeniu obszaru występują cenne przyrodniczo elementy środowiska, w niedalekim otoczeniu położone są liczne obszarowe formy ochrony przyrody oraz obszary proponowane do objęcia formami ochrony przyrody. Obszar opracowania stanowi fragment wydzielenia Pola Witkowskie Podmarszowiec wyróżnionego ze względu na walory krajobrazowo-przyrodnicze.

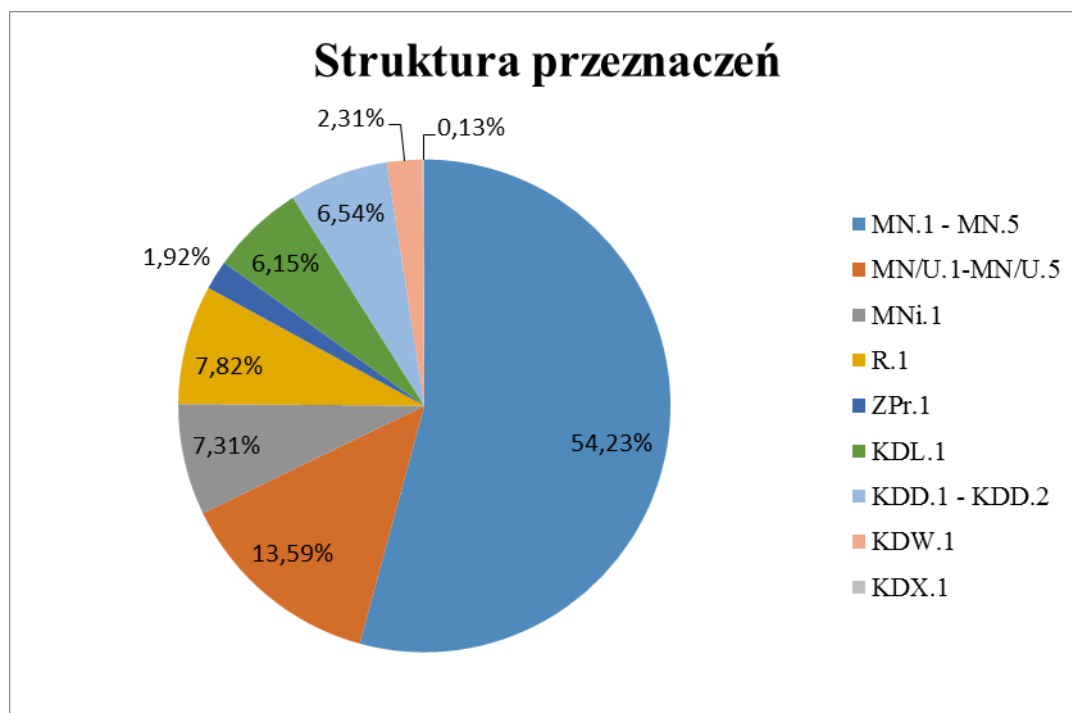
Celem planu jest zapewnienie warunków prawnych umożliwiających kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno – przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Cały obszar planu jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice-Północ” obowiązującego od dnia 11 stycznia 2010 r.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Witkowice - Północ”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.5	4,23	54,23
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1-MN/U.5	1,06	13,59
Teren zabudowy jednorodzinnej istniejącej	MNi.1	0,57	7,31
Teren rolniczy	R.1	0,61	7,82
Teren zieleni urządzonej	ZPr.1	0,15	1,92
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	0,48	6,15
Tereny drogi publicznej - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.2	0,51	6,54
Teren drogi wewnętrznej	KDW.1	0,18	2,31
Teren ciągu pieszego	KDX.1	0,01	0,13
		7,80	100,00

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Witkowice - Północ”



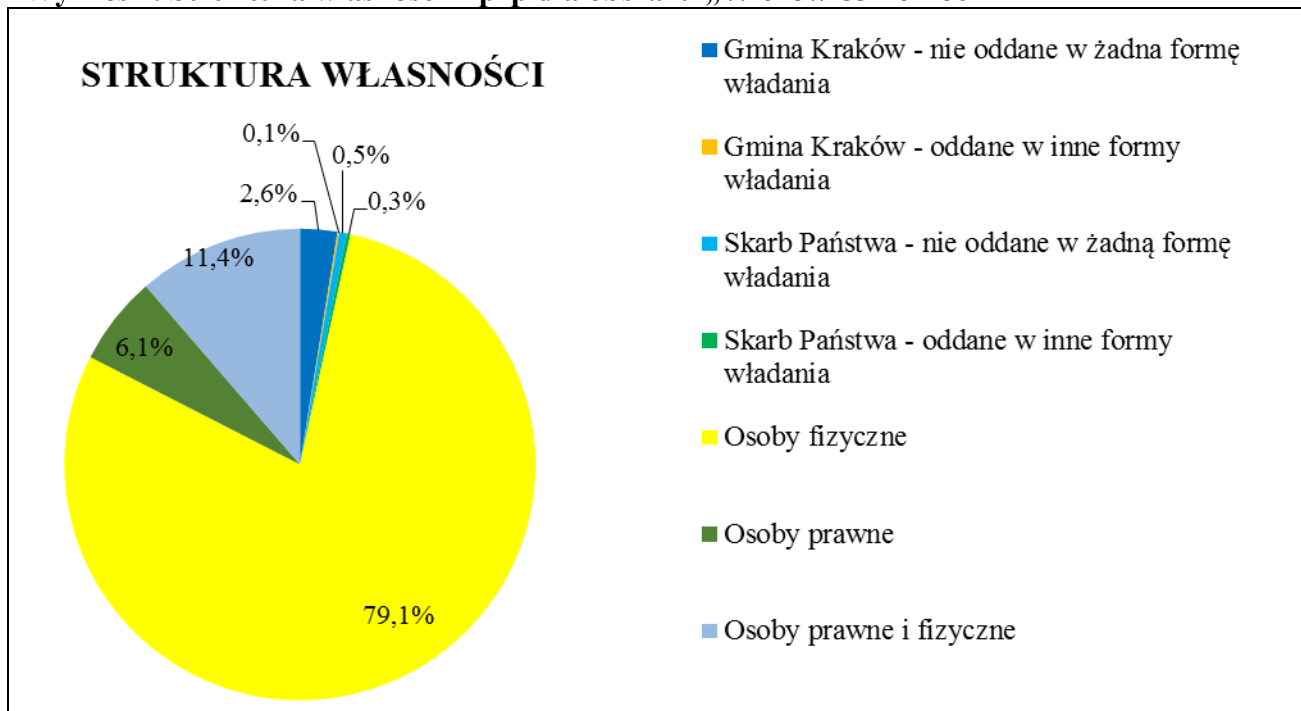
5. Struktura własności

Strukturę własności analizowanego obszaru tworzą działki będące własnością lub współwłasnością:

Tabela 1. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice-Północ”

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	0,20	2,55
Gmina Kraków - oddane w inne formy władania	0,01	0,13
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,04	0,51
Skarb Państwa - oddane w inne formy władania	0,02	0,26
Osoby fizyczne	6,20	79,08
Osoby prawne	0,48	6,12
Osoby prawne i fizyczne	0,89	11,35
Suma	7,84	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Witkowice-Północ”



Na analizowanym terenie najliczniej występującą grupą własności są działki osób fizycznych. Ich łączna powierzchnia wynosi ok. 6,2 ha co przekłada się na ponad 79% powierzchni obszaru. Drugą pod względem wielkości grupę stanowią działki będące w posiadaniu osób fizycznych i prawnych. Ich powierzchnia wynosi ok. 0,9 ha co przekłada się na ok. 11%. Działki osób prawnych pokrywają obszar o powierzchni ok. 0,5 ha co stanowi 6% powierzchni przedmiotowego obszaru. Do gminy Kraków należą działki o łącznej powierzchni ok. 0,2 ha co odpowiada ok. 2,6% powierzchni terenu. Najmniejszą powierzchnię zajmują działki należące do Skarbu Państwa, ich powierzchnia wynosi ok. 0,07 ha co stanowi niecały 1% powierzchni analizowanego terenu.

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.) obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice – Północ” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej – nr 44 – Górka Narodowa.

Mpzp obszaru „Witkowice-Północ” obejmuje następujące kategorie 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, zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

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

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, 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.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla obszaru obejmującego analizowany obszar:

Jednostka nr 44 Górka Narodowa:

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna do utrzymania i przekształceń;
- Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna projektowana jako zespoły zabudowy z usługami na poziomie lokalnym;
- Obudowa ulicy kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli mieszkaniowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleni nieurzadzona do zachowania i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej;

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (...) kształtowana wzdłuż istniejących i projektowanych ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią towarzyszącą;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%;

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%;
- Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy.

W zakresie elementów **środowiska kulturowego** (plansza K2):

- Ochrona wartości kulturowych zachowanego układu urbanistycznego dawnej wsi Witkowice oraz zespołu dawnego szpitala okulistycznego
- Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu w gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu
- Nadzór archeologiczny obejmuje prawie całą jednostkę
- Zachowane liczne odcinki dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K3) obszar planu znajduje się:

- w całości w strefie kształtowania systemu przyrodniczego;
- w całości w granicy GZWP nr 326;
- w całości w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;

W zakresie **komunikacji** (plansza K4):

- Wzdłuż ul. Dożynkowej planowana jest główna trasa rowerowa. Układ tras rowerowych nie jest zamknięty i możliwe są jego uzupełnienia i modyfikacje, jeśli wystąpią okoliczności to uzasadniające.
- Wszystkie nowe inwestycje w zakresie tras drogowych (o znaczeniu ogólnomiejskim) oraz linii tramwajowych powinny być realizowane z myślą o ułatwieniu ruchu rowerowego, zwłaszcza przez prowadzenie wydzielonych dróg rowerowych.

W zakresie **infrastruktury** (plansza K5):

- znajduje się poza granicą miejskiego systemu wodociągowego;
- znajduje się poza granicą miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- objęty jest zasięgiem sieci gazowej;
- znajduje się poza granicą miejskiego systemu ciepłowniczego;
- objęty jest zasięgiem sieci elektroenergetycznej;

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

7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na analizowanym obszarze obowiązują następujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Witkowice”: tereny rolnicze, oznaczone na Rysunku planu symbolem 1R i 2R oraz teren dróg lokalnych (klasy L), oznaczony symbolem 2KD(L), z zapisami ustaleń projektu planu określonymi w: § 7, § 10, § 15, § 22.

§ 7

(...)

5. Wyznacza się na rysunku planu granicę archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej. Podczas prowadzenia prac ziemnych na obszarze tej strefy wymaga się uczestnictwa w tych pracach osoby uprawnionej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się następujące zasady: obsługa w zakresie komunikacji zbiorowej – komunikacją autobusową w tym mikrobusową, prowadzoną trasami drogi zbiorczej KD(Z) oraz drogami lokalnymi KD(L) z przystankami zgodnie z potrzebami,

w zakresie komunikacji indywidualnej sieć uliczną tworzą:

(...),

drogi lokalne – KD(L),

(...),

w zakresie powiązań zewnętrznych połączenie obszaru z obszarami sąsiednimi zapewniają:

na kierunku północ – południe oraz wschód – zachód drogi lokalne oznaczone symbolem KD(L),

(...),

(...),

w zakresie ruchu rowerowego ustala się:

prowadzenie trasy rowerowej wzdłuż szlaku „Twierdzy Kraków” oraz wzdłuż potoku Bibiczanki,

prowadzenie ruchu rowerowego w ulicach układu komunikacyjnego to jest KD(L), KD(D), KDX,

KDX(B) bez wprowadzenia segregacji użytkowników ruchu, a także w terenach publicznej zieleni urządzonej,

§ 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1R do 4R ustalając podstawowe przeznaczenie tych terenów jako rolnicze.

2. W granicach terenów wyznaczonych według ust. 1 w zakresie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania obowiązują przepisy § 5 do § 10 oraz:

Nakaz ochrony drzew i grup zieleni wysokiej oraz zakrzewień, cieków wodnych i rowów,

Zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i rozbudowy pod warunkiem zachowania przepisów §5 do §10 i przepisów §11 oraz dopuszcza się pozostawienie istniejących ścieżek i dojazdów do pól oraz dojazdów i ciągów pieszych obsługujących istniejącą zabudowę.

§ 22

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD(GP), KD(Z), KD(L), KD(D) jako tereny dróg publicznych, w tym:

1) (...),

- 2) (...),
- 3) 1KD(L) do 3KD(L) – tereny dróg lokalnych (klasy L),
- 4) (...).

2. Szerokość wyznaczonych liniami rozgraniczającymi pasów drogowych dróg wyznaczonych według ust. 1, ustala się:

- 1) (...),
- 2) (...),
- 3) dla dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KD(L) do 3KD(L) – według rysunku planu i nie mniej niż 12 m,
- 4) (...).

3. W terenach wyznaczonych według ust. 1 przewiduje się i dopuszcza lokalizację:

- 1) chodników i tras rowerowych,
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zieleni.

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 26 i 27 Jednostka Ewidencyjna Krowodrza.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2018. 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.

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

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]
MN/U.1	2496	100	1 248	30	37 443
MN/U.2	2699	100	1 350	30	40 485
MN/U.4	1720	100	860	30	25 800
MN/U.5	1055	100	528	30	15 825
MN.1	9603	100	4 802	30	144 052
MN.2	13508	100	6 754	30	202 620
MN.3	2378	100	1 189	30	35 664
MN.4	7060	100	3 530	30	105 895
MN.5	6611	100	3 306	30	99 165
Razem:	47130		23 565		706 949

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:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 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 – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,
- d) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 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. 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 „Witkowice - Północ”

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/U.1	2 496	0,4	0,7	559	0,77	431
			0,7	140	23,1	3 229
MN/U.2	2 698	0,4	0,7	604	0,77	465
			0,7	151	23,1	3 491
MN/U.4	1 819	0,4	0,7	407	0,77	314
			0,7	102	23,1	2 353
MN/U.5	1 097	0,4	0,7	246	0,77	189
			0,7	61	23,1	1 419
MN.1	9 603	0,4	0,7	2 689	0,77	2 071
MN.2	13 508	0,4	0,7	3 782	0,77	2 912
MN.3	2 378	0,4	0,7	666	0,77	513
MN.4	7 060	0,4	0,7	1 977	0,77	1 522
MN.5	6 611	0,4	0,7	1 851	0,77	1 425
Razem	47 270			13 236		20 333

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 „Witkowice - Północ”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN/U.4	99	200	19 800
MN/U.5	105	200	20 961
Razem:	204		40 761

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 41 tys. 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 Witkowice - Północ mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Witkowice - Północ” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływ do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru 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 0,55 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 1,1 mln zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Witkowice – Północ”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDL.1	527	200	105 400
KDD.1	3 030	200	605 904
KDD.2	1 947	200	389 400
KDX.1	10	200	2 099
Razem:	5 514		1 102 802

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

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

- systemu drogowego
- ciągów pieszych i rowerowych,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

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

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

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	5331	1 274	229	291 632
2	KDD.2		945		216 405
					508 037

Chodnik i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5335	982	160	157 120
2	KDD.1		590		94 400
3	KDD.2		444		71 040
4	KDX.1	5335	10	160	1 600
					324 160

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
2	KDD.1	7127	295	172	50 740
3	KDD.2		222		38 184
4	KDX.1		5		860
					89 784

suma	921 981
-------------	----------------

IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

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 „Witkowice - Północ”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływ z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	183 800					-183 800
2	183 800				20 381	-163 420
3	183 800	184 396	235 650		20 381	-112 166
4	183 800	184 396	235 650			-132 547
5	183 800	184 396	235 650	4 067		-128 480
6	183 800	184 396		6 100		-362 097
7		184 396		10 167		-174 230
8				20 333		20 333
9				20 333		20 333
10				20 333		20 333
	1 102 802	921 981	706 949	81 332	40 761	-1 195 741

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,2 mln zł (Tabela 8). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi oraz kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze.

1. Zalecenia wynikające z prognozy

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