

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru „**Mistrzejowice - Południe**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2020 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

**Wydział Planowania Przestrzennego
Dyrektor Wydziału**

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko
Łukasz Kusak
Anna Leśniak

Opracowanie kartograficzne

Mikołaj Krężel
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego.....	12
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	13
II. WPŁYW 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	16
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	17
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	18
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	18
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	19
IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY	21

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mistrzejowice - Południe”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mistrzejowice - Południe”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”	16
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”	17
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”	19
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”	19
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”	20
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mistrzejowice - Południe”	22

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 8101)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Mistrzejowice - Południe” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan 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 2018 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [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 wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części Krakowa, w Dzielnicy XV Mistrzejowice, na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. W granicach opracowania zawierają się Osiedle Tysiąclecia, Osiedle Oświecania oraz Osiedle Kombatantów. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem ma powierzchnię 119,4 ha.

Granice obszaru wyznaczają:

- od północy: granice sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” oraz ulica Srebrnych Orłów;
- od wschodu i południowego wschodu: Rondo Piastowskie oraz granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce – Osiedle”;

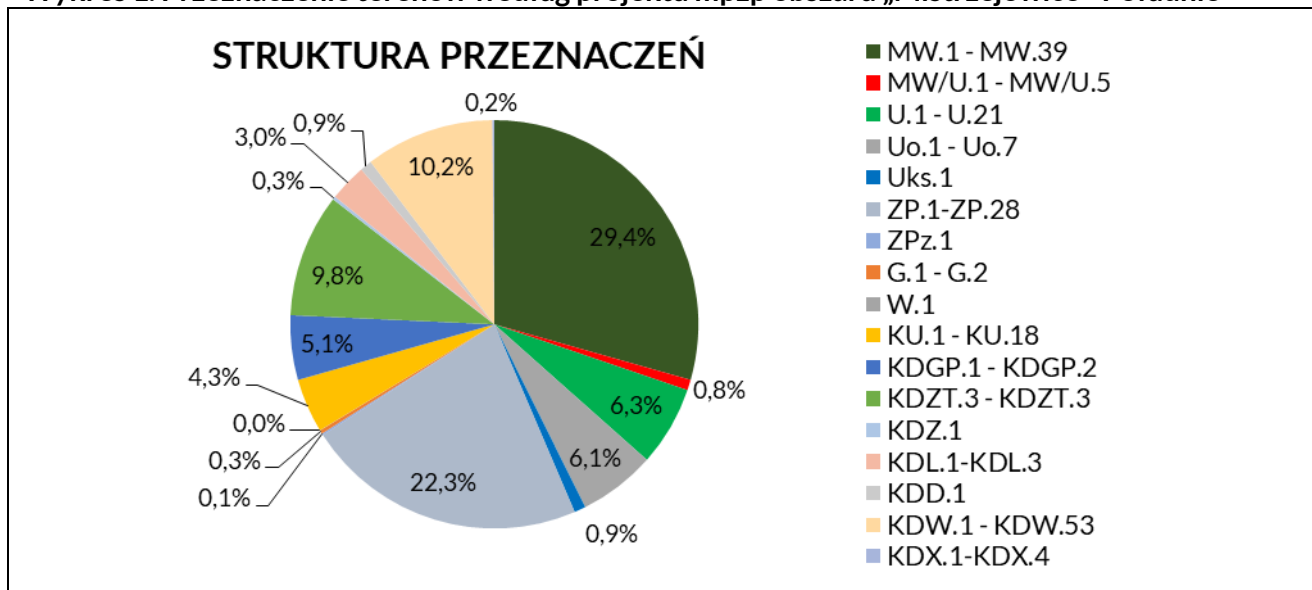
- od południa: aleja Gen. Bora - Komorowskiego;
- od zachodu: granice sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów „Prądnik Czerwony – Wschód” oraz „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali 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 oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mistrzejowice - Południe”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.39	35,10	29,39
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	MW/U.1 - MW/U.5	1,00	0,84
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.21	7,56	6,33
Tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty	Uo.1 - Uo.7	7,27	6,09
Teren zabudowy usługowej o charakterze sakralnym	Uks.1	1,09	0,91
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1-ZP.28	26,65	22,31
Teren zieleni towarzyszącej zabudowie	ZPz.1	0,17	0,14
Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo	G.1 - G.2	0,34	0,28
Teren infrastruktury technicznej - wodociąg	W.1	0,02	0,02
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.18	5,13	4,30
Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego	KDGP.1 - KDGP.2	6,10	5,11
Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.3 - KDZT.3	11,67	9,77
Teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ.1	0,30	0,25
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1-KDL.3	3,53	2,96
Teren drogi publicznej klasy dojazdowej	KDD.1	1,12	0,94
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.53	12,20	10,22
Tereny ciągów pieszych	KDX.1-KDX.4	0,18	0,15
	RAZEM	119,4	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mistrzejowice - Południe”



5. Struktura własności

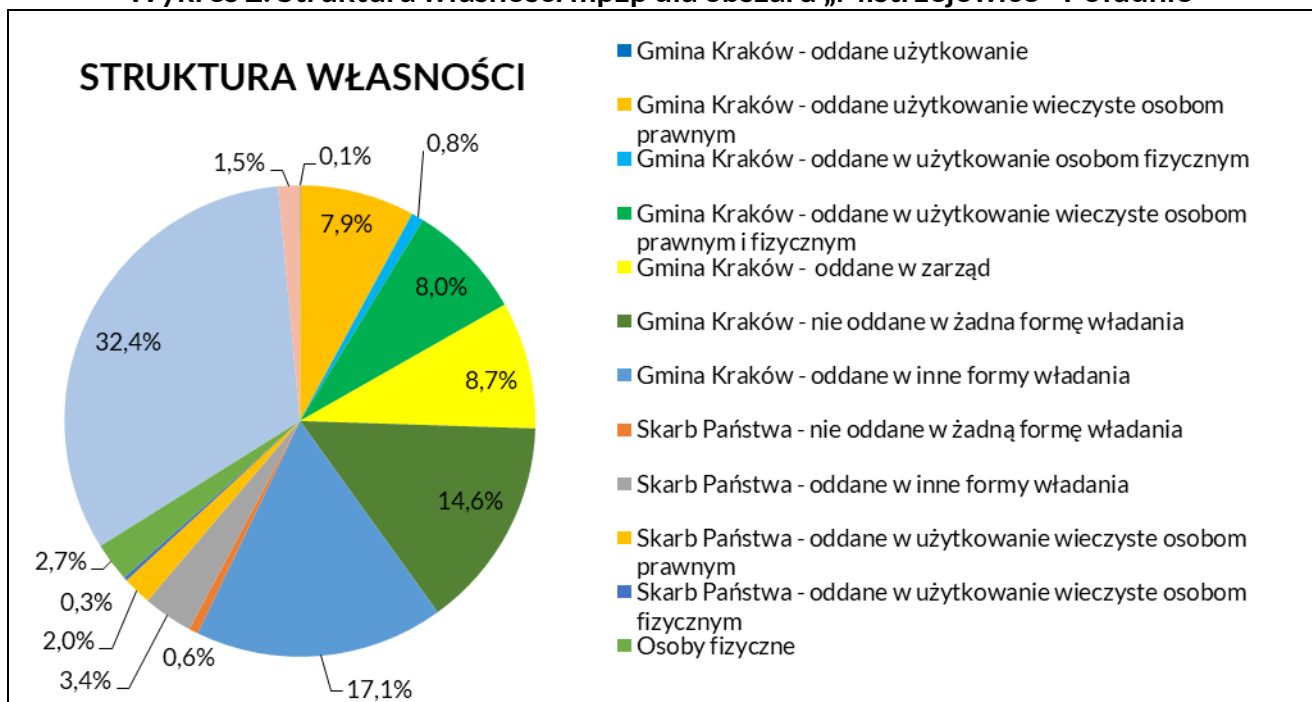
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe” przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - oddane użytkowanie	0,06	0,05
Gmina Kraków - oddane użytkowanie wieczyste osobom prawnym	9,40	7,85
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie osobom fizycznym	1,01	0,84
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym i fizycznym	9,62	8,04
Gmina Kraków - oddane w zarząd	10,44	8,72
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	17,42	14,55
Gmina Kraków - oddane w inne formy władania	20,47	17,10
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	0,76	0,63
Skarb Państwa - oddane w inne formy władania	4,08	3,41
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym	2,37	1,98
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym	0,30	0,25
Osoby fizyczne	3,21	2,68
Działki posiadające wpis o jakiegokolwiek formie władania osób fizycznych i prawnych	38,79	32,41
Działki posiadające wpis o jakiegokolwiek formie władania osób prawnych	1,77	1,48
Suma	119,70	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”



Grunty w obszarze opracowania pozostają w większości własnością gminy Kraków – ponad 68 ha (ponad 57%) gruntów. Jednak tylko 17,42 ha stanowią grunty należące do Gminy i nie oddane w żadną formę władania. Grunty te znajdują się głównie w granicach istniejących ulic oraz terenów zieleni miejskiej. Pozostała część gruntów gminnych stanowi współwłasność z innymi podmiotami lub została oddana we władanie lub użytkowanie wieczyste. We własności osób fizycznych i prawnych znajduje się ponad 36% gruntów (niecałe 43 ha). Skarb Państwa posiada około 6% udział we własności gruntów, z czego 0,8 ha stanowi grunty należące do Skarbu Państwa i nieoddane w różne formy władania (działka na której jest zlokalizowane przejście podziemne oraz część pasa drogowego ul. Franciszka Książnika ul. Dobrego Pasterza, stanowiący włączenie w drogę krajową nr 79). Grunty Skarbu Państwa oddane we władanie to głównie pas drogi krajowej nr 79. Tereny Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste to głównie teren usługowy zlokalizowany na Osiedlu Kombatantów.

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 obszaru „Mistrzejowice - Południe” znajduje się w całości na terenie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 45 Mistrzejowice.

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

U - Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

ZU - Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczną, zieleni założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, 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 45 Mistrzejowice

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedli Mistrzejowice do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespoły usługowe wewnątrzsiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Działania przestrzenne w kierunku akcentowania narożnika Wiślickiej/Okulickiego funkcja usługowa jako lokalnej dominanty;
- Istniejący układ urbanistyczny osiedli do zachowania i ochrony;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich;
- Ochrona terenów zieleni w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleni urządzona do zachowania i rewitalizacji;

- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzone;
- Ciągi komunikacyjne ul. Wiślicka, ul. Ks. Kazimierza Jancarza, ul. Franciszka Bohomolca, ul. Srebrnych Orłów, ul. Piasta Kołodziej, ul. Stanisława Mikołajczyka kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzone;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Gen. Leopolda Okulickiego.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 15 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) w rejonie ul. Wiślickiej do 40 m, w rejonie ul. Ks. Kazimierza Jancarza do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

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

- W jednostce występują niewielkie odcinki historycznych traktów drożnych w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

W zakresie elementów **środowiska przyrodniczego** (plansza K 3)

- Parki miejskie;
- Obszar o wysokim walorze przyrodniczym;
- Występowanie terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- W części pld. fragmentarycznie Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice;
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E);
- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Obszary wymiany powietrza.
- Fragmentarycznie strefa kształtowania systemu przyrodniczego.

7. Ustalenia nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego

W nieobowiązującym Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. w obszarze obecnie sporządzanego planu wyznaczono 4 strefy:

- strefa ochrony środowiska i przyrody,
- strefa ochrony krajobrazu i dóbr kultury,

- strefa ochrony i kształtowania widoku,
- strefa intensywności zabudowy.

W obszarze opracowania „plan ogólny” określał następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- **obszar mieszkaniowy M1** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2-1,6, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki;
 - **obszar usług komercyjnych UC** – 1. banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, 2. obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, 3. obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług. W obszarze dopuszczono również: tereny zieleni, usługi publiczne, urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, inkubator przedsiębiorczości, park technologiczny, rzemiosło i nieuciążliwe, drobne zakłady produkcyjne, mieszkania na wyższych kondygnacjach;
 - **obszar urządzeń komunikacyjnych KU** – urządzenia komunikacji zbiorowej, obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw, parkingi, garaże, urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej;
 - **obszar miejskiej zieleni publicznej ZP** – zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, skwery i zieleńce, ogrody botaniczne i zoologiczne, zieleń nieurządzona i zieleń towarzysząca ciekom oraz tereny upraw polowych bez prawa zabudowy, cmentarze;
 - **obszar usług publicznych UP** – 1. nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej; 2. obiekty administracji publicznej; 3. obiekty sakralne; 4. urządzenia specjalne (w tym zakłady karne); 5. inne usługi publiczne. Dopuszcza się lokalizację: terenów zieleni i urządzeń sportu, urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliwa, usług komercyjnych, mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem podstawowym;
 - **obszar produkcji i zaplecza technicznego PS** – 1. zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), 2. zakłady eksploatacji powierzchniowej, 3. bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, 4. urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej), 5. inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, 6. inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe;
- obszar urządzeń infrastruktury technicznej IT** – 1. urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, 2. urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej, gazownictwa, telekomunikacji, 3. urządzenia gospodarki komunalnej, 4. składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).

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 2, 5, 6, 7, 8 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2020. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków.

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów pieniężnych związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała Nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,95 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,28 zł od 1 m² powierzchni,*
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,80 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,15 zł od 1 m² powierzchni,*
- g) pozostałych – 0,50 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,81 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,90 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem*

- siewnym – 11,18 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 409 i 730) - 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - k) pozostałych – 8,05 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.3	13 643	4,50	0,7	42 975	23,90	1 027 113
Razem:	13 643			42 975		1 027 113

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 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
U.1	224	350	78 400
U.3	1 059	500	529 500
U.17	820	300	246 000
MW/U.5	554	350	193 900
MW/U.3	223	350	78 050
MW.3	189	350	66 150
Razem:	3 069		1 192 000

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 1,2 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 Mistrzejowice - Południe mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Mistrzejowice - Południe” 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. Ponadto projekt planu przewiduje lokalizację usług.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

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

Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,78 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 2,8 mln zł.

Gmina Kraków będzie także zobligowana do nabycia około 0,26 ha pod zieleń i szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 0,6 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDGP.1	770	400	308 000
KDGP.2	1 522	400	608 800
KDZT.1	340	400	136 000
KDZT.2	1 613	400	645 200
KDZT.3	279	400	111 600
KDL.1	584	400	233 600
KDL.3	228	400	91 200
KDX.2	210	250	52 500
KDX.3	770	250	192 500
KDX.4	501	250	125 250
KU.5	994	250	248 500
Razem:	7 811		2 753 150

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.12	788	250	197 000
	1 146	200	229 200
ZP.13	139	250	34 750
ZP.1	544	250	136 000
Razem:	2 617		596 950

Suma:	3 350 100
--------------	------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Mistrzejowice - Południe” 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 inżynieryjne – IV kwartał 2018 r.

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

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5225	7500	540	4 050 000
2	KDGP.2		9000		4 860 000
3	KDZT.1	5321	1600	299	478 400
					9 388 400

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5335	1050	185	194 250
2	KDGP.2		3975		735 375
3	KDZT.1		4410		815 850
4	KDZ.1		180		33 300
					1 778 775

Linia tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	torowisko	5170	2280	5 820	13 269 600
2	przejazdy	5175	105	10 829	1 137 045
3	trakcja	7421	2280	925	2 109 000
4	linia kabowa SN	7211	400	436	174 400
5	linia kablowa nn	7223	1800	127	228 600
					16 918 645

Linia tramwajowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	perony	5172	1940	218	422 920
2	przejścia	5176	480	150	72 000
					494 920

Podstacja trakcyjna

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KU.5		1	3 800 000	3 800 000
					3 800 000

Sygnalizacja świetlna

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	maszty sygnalizacji	5846	52	18 963	986 076
					986 076

Oświetlenie dróg:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	7127	640	172	110 080
2	KDGP.2		900		154 800
3	KDZT.1		1070		184 040
4	KDZT.3		700		120 400
5	KU.5		400		68 800
					638 120

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1	5578	1480	1008	1 491 840
2	KDGP.2		2070		2 086 560
3	KDZT.1		1290		1 300 320
4	KDZT.3		840		846 720
5	KDZ.1		60		60 480
6	KU.5		800		806 400
					6 592 320

Tunele:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGP.1		150	45 000	6 750 000
2	KDGP.2		460		20 700 000
3	KDZ.3		270		12 150 000
					39 600 000

suma	80 197 256
-------------	-------------------

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.

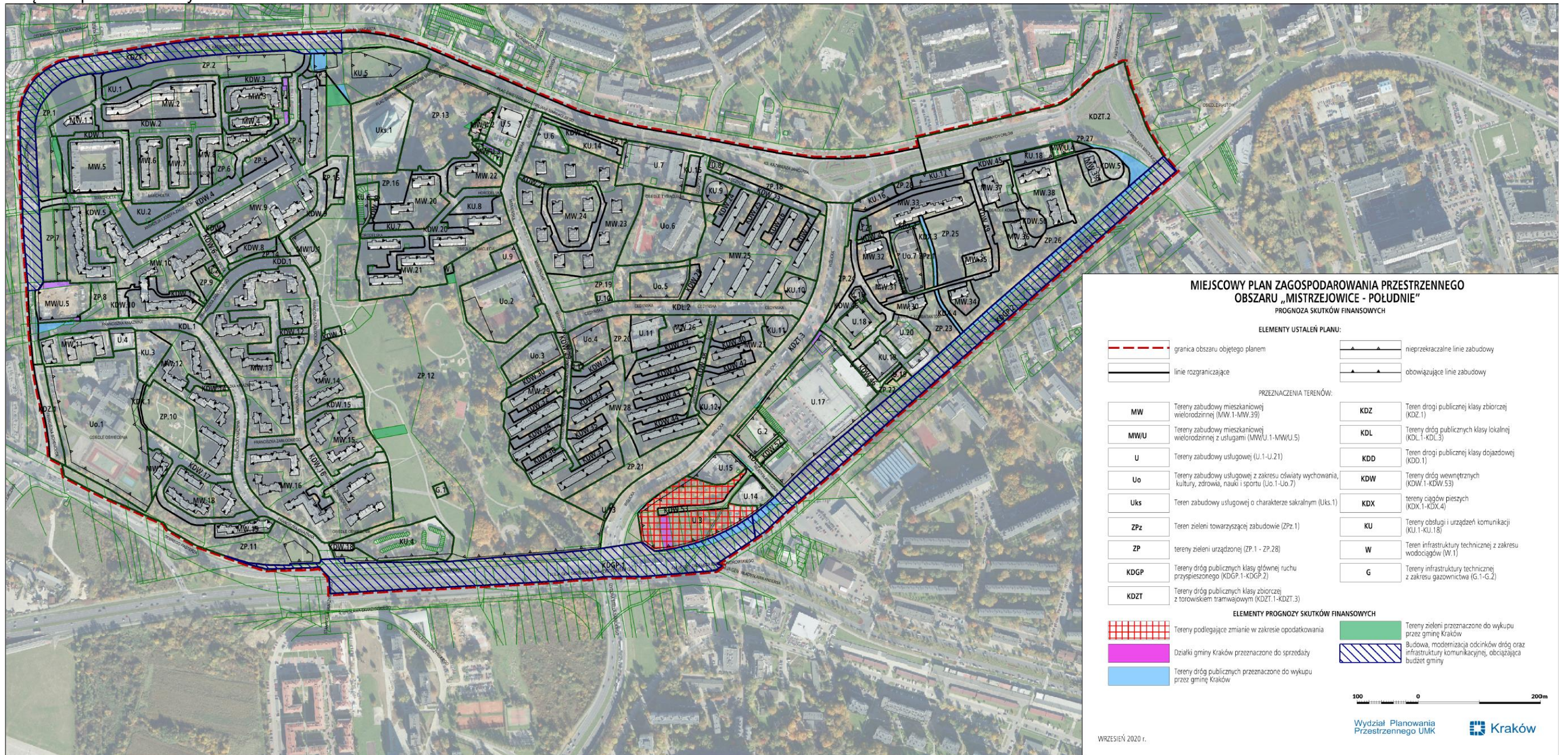
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mistrzejowice - Południe”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	558 350					-558 350
2	558 350				596 000	37 650
3	558 350	16 039 451	0		596 000	-16 001 801
4	558 350	16 039 451	0			-16 597 801
5	558 350	16 039 451	0	205 423		-16 392 379
6	558 350	16 039 451		308 134		-16 289 667
7		16 039 451		513 557		-15 525 895
8				1 027 113		1 027 113
9				1 027 113		1 027 113
10				1 027 113		1 027 113
	3 350 100	80 197 256	0	4 108 453	1 192 000	-78 246 903

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 78 mln zł (Tabela 8). Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze.

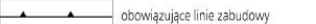
Zalecenia wynikające z prognozy:

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



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „MISTRZEJOWICE - POŁUDNIE”
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  obowiązujące linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1-MW.39)	KDZ	Teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ.1)
MWU	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU.1-MWU.5)	KDL	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL.1-KDL.3)
U	Tereny zabudowy usługowej (U.1-U.21)	KDD	Teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD.1)
Uo	Tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, wychowania, kultury, zdrowia, nauki i sportu (Uo.1-Uo.7)	KDW	Tereny dróg wewnętrznych (KDW.1-KDW.53)
Uks	Teren zabudowy usługowej o charakterze sakralnym (Uks.1)	KDX	tereny ciągów pieszych (KDX.1-KDX.4)
ZPz	Tereny zieleni towarzyszącej zabudowie (ZPz.1)	KU	Tereny obsługi i urządzeń komunikacji (KU.1-KU.18)
ZP	tereny zieleni urządzonej (ZP.1 - ZP.28)	W	Teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów (W.1)
KDGP	Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP.1-KDGP.2)	G	Tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa (G.1-G.2)
KDZT	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym (KDZT.1-KDZT.3)		

ELEMENTY PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

-  Tereny podlegające zmianie w zakresie opodatkowania
-  Działki gminy Kraków przeznaczone do sprzedaży
-  Tereny dróg publicznych przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków
-  Tereny zieleni przeznaczone do wykupu przez gminę Kraków
-  Budowa, modernizacja odcinków dróg oraz infrastruktury komunikacyjnej, obciążająca budżet gminy

100 0 200m