

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Nowe Miasto**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2023 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo
Anna Leśniak
Agnieszka Barnaś

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg -
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	10
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu ..	12
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	16
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości	17
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	18
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	18
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	26
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	26
4. Podatek od nieruchomości	27
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	30
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	31
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	33
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	34
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	41
IV. PODSUMOWANIE	50
1. Konkluzje	51
2. Zalecenia wynikające z prognozy	51

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Nowe Miasto”	9
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Nowe Miasto”	10
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”	11
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”	11
Tabela 3. Analiza porównawcza możliwości inwestycyjnych w obszarze objętym mpzp „Nowe Miasto” oraz obowiązującym miejscowym planie „Płaszów-Rybitwy”	19
Tabela 4. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Nowe Miasto”	26
Tabela 5. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”	28
Tabela 6. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”	31
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”	34
Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”	36
Tabela 9. Wykup nieruchomości pod inwestycje publiczne - sport, oświata, kultura dla obszaru „Nowe Miasto”	40
Tabela 10. Wykup budynków i hal w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto” ..	41
Tabela 11. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”	41
Tabela 12. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Nowe Miasto”	51

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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 2021 r. poz. 555)
10. **Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 7645)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Nowe Miasto” 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. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego „Płaszów - Rybitwy”**
 - Uchwała nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r.
7. **„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.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”, II kwartał 2022 r.**, Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.
9. **„Koncepcja odwodnienia terenu dla obszaru mpzp „Nowe Miasto””** – ARCADIS, 25 luty 2022

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 [7] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemysłane. 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 [7]. 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 granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo – wschodniej części Krakowa, w odległości ok. 9 km w linii prostej od centrum miasta. Obszar objęty analizą znajduje się w granicach Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim oraz Dzielnicy XIII Podgórze, w sąsiedztwie granicy miasta z Gminą Wieliczka.

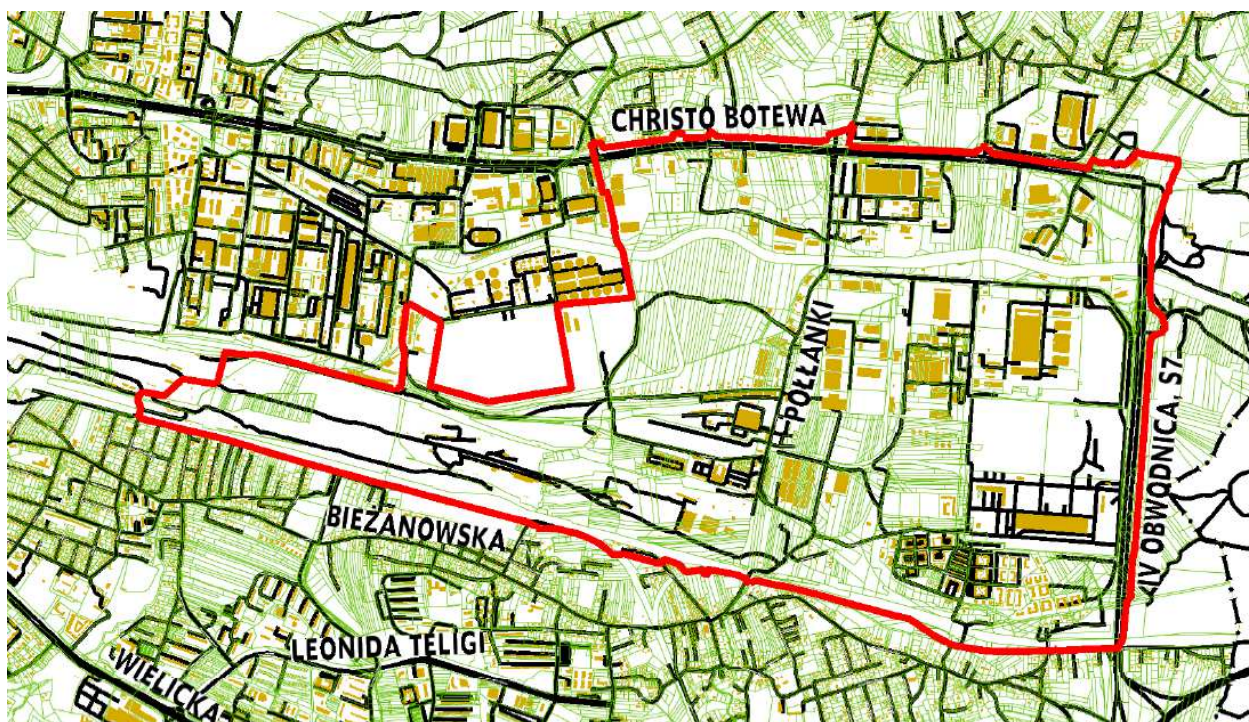
Powierzchnia obszaru objętego niniejszą analizą wynosi ok. **677,5 ha**.

Granice obszaru wyznaczone są:

- od wschodu: zachodnią granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa -

etap A" – obszar Nr 166, tj. wzdłuż korytarza drogowego trasy S7 od węzła Rybitwy do ul. Wiesława Zarzyckiego;

- od południa: południową granicą terenów kolejowych związanych z linią kolejową E30 na odcinku od przecięcia z trasą S7 do ul. Kosiarzy;
- od zachodu: osią ul. Kosiarzy, następnie fragmentem działek nr 41 i 40 obr. 54 Podgórze, południową granicą działek nr 82/30, 82/31, 82/62 i 82/58 obr. 27 Podgórze, fragmentem działek nr 82/58, 15/130 i 15/129 obr. 27 Podgórze, fragmentem i wschodnią granicą działki nr 102 obr. 27 Podgórze, wschodnią granicą działki nr 15/52 obr. 27 Podgórze, osią ul. Kosiarzy, fragmentem i południową granicą działki nr 15/123 obr. 27 Podgórze, zachodnią, południową i wschodnią granicą działki nr 1/5 obr. 26 Podgórze, północną granicą działek nr 2/23 i 2/45 obr. 26 Podgórze, następnie wzdłuż zachodniej granicy terenu 7KDL wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”, tj. fragmentem działek nr 2/26 i 3 obr. 26 Podgórze, zachodnią granicą działek nr 260/4, 260/14 i 260/13, 260/9, 255/6 i 254/5 obr. 22 Podgórze, następnie fragmentem działek nr 254/4, 253/7, 434, 435, 433, 436, 437 i 400 obr. 22 Podgórze;
- od północy: południową granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”, tj. wzdłuż korytarza drogowego ul. Christo Botewa od skrzyżowania z ul. Rybitwy, a następnie wzdłuż korytarza drogowego ul. Tadeusza Śliwiaka do węzła Rybitwy z trasą S7.

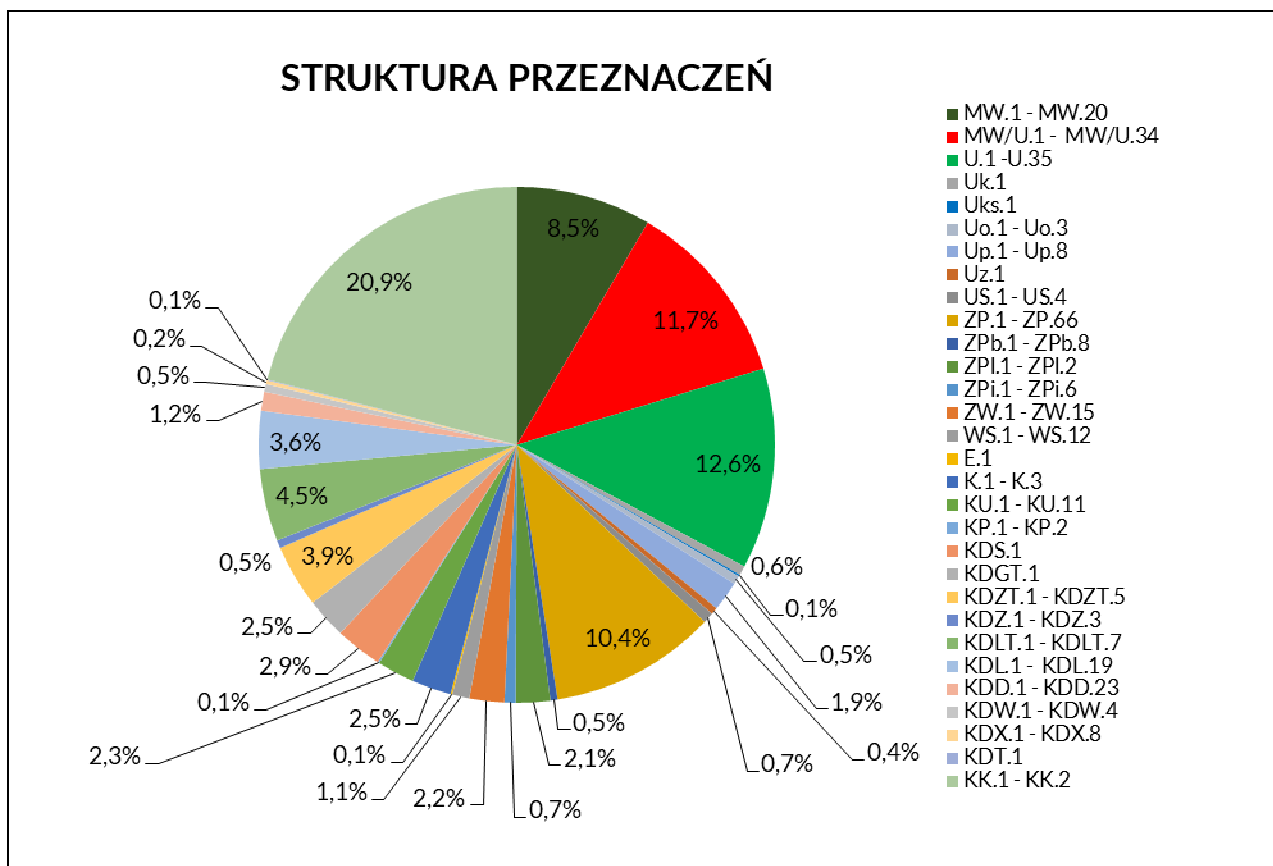


Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Nowe Miasto”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.20	57,44	8,48
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MW/U.1 - MW/U.34	79,59	11,75
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.35	85,36	12,60
Teren zabudowy usługowej - z zakresu kultury	Uk.1	3,94	0,58
Tereny zabudowy usługowej - z zakresu kultu religijnego	Uks.1	0,76	0,11
Tereny zabudowy usługowej - z zakresu szkół, przedszkoli, żłobki	Uo.1 - Uo.3	3,64	0,54
Tereny zabudowy usługowej - z zakresu usług publicznych	Up.1 - Up.8	12,68	1,87
Teren zabudowy usługowej - z zakresu opieki zdrowotnej	Uz.1	2,95	0,44
Tereny sportu i rekreacji	US.1 - US.4	4,55	0,67
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce oraz łąki, zadrzewienia, zakrzewienia	ZP.1 - ZP.66	70,72	10,44
Tereny zieleni urządzonej - zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.8	3,08	0,45
Tereny zieleni urządzonej - - pod publicznie dostępny park o charakterze leśnym	ZPI.1 - ZPI.2	14,54	2,15
Tereny zieleni izolacyjnej	ZPi.1 - ZPi.6	4,72	0,70
Tereny zieleni towarzyszącej ciekom wodnym	ZW.1 - ZW.15	14,82	2,19
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.12	7,27	1,07
Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	E.1	0,75	0,11
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	K.1 - K.3	16,78	2,48
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - KU.11	15,89	2,35
Tereny placów	KP.1 - KP.2	0,72	0,11
Teren drogi publicznej - klasy ekspresowej	KDS.1	19,78	2,92
Teren drogi publicznej - klasy głównej z torowiskiem tramwajowym	KDGT.1	17,20	2,54
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.5	26,65	3,93
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	KDZ.1 - KDZ.3	3,36	0,50
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym	KDLT.1 - KDLT.7	30,82	4,55
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.19	24,54	3,62
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.23	8,00	1,18
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.4	3,33	0,49
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.8	1,66	0,25
Teren drogi publicznej - pod wydzieloną linię tramwajową	KDT.1	0,34	0,05
Tereny kolei	KK.1 - KK.2	141,67	20,91
		677,55	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Nowe Miasto”



5. Struktura własności

W obszarze sporządzanego planu największą grupę stanowią działki Skarbu Państwa oddane w różne formy władania, które stanowią 26,8 % powierzchni obszaru (łącznie 181 ha). Liczną grupą są grunty osób prawnych obejmujące 168 ha, co stanowi 25% obszaru planu oraz grunty osób fizycznych o łącznej powierzchni 116 ha, co stanowi 17% powierzchni obszaru.

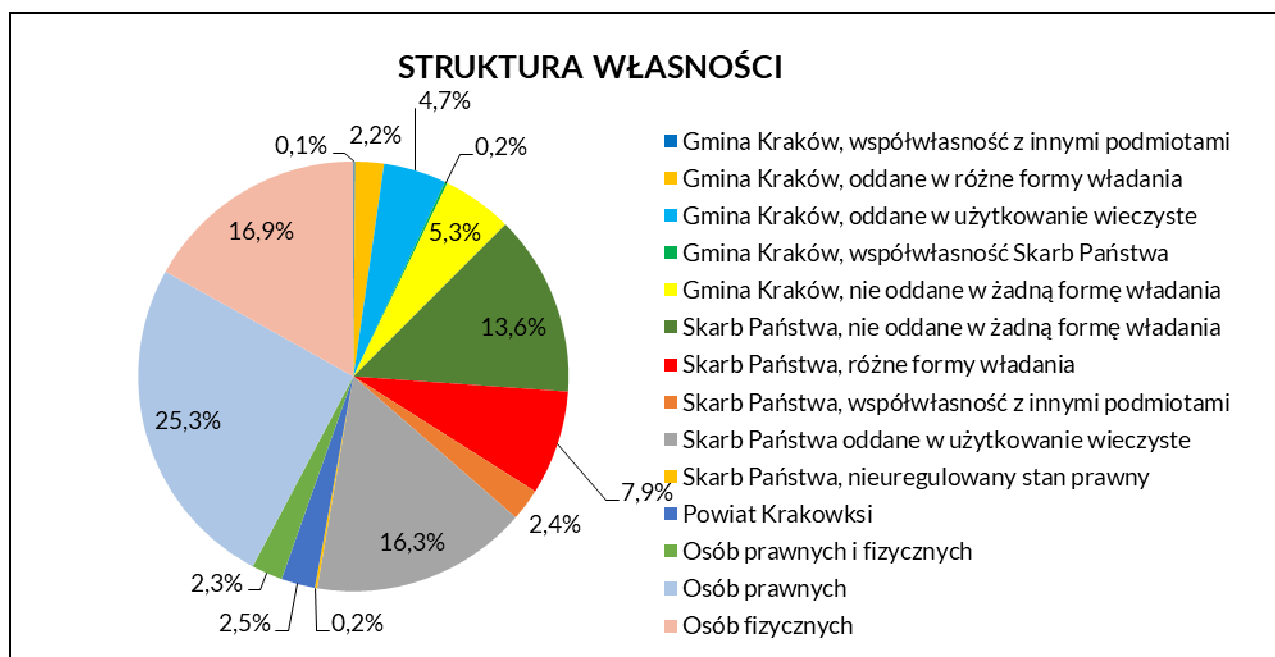
Ponadto występują grunty Skarbu Państwa nie oddane w żadną formę władania, obejmujące 92 ha, co stanowi 13,6% obszaru planu.

Kolejną grupę stanowią działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania o łącznej powierzchni 47 ha, co stanowi 7% obszaru planu oraz działki Gminy Kraków nie oddane w żadne formy władania, których łączna powierzchnia wynosi 37 ha, co stanowi 5,5% powierzchni obszaru planu.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,90	0,13
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	14,61	2,16
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	31,98	4,72
Gmina Kraków, współwłasność Skarb Państwa	1,29	0,19
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	35,95	5,31
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	92,31	13,62
Skarb Państwa, różne formy władania	53,26	7,86
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	16,30	2,41
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	110,48	16,30
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	1,23	0,18
Powiat Krakowski	17,26	2,55
Osób prawnych i fizycznych	15,81	2,33
Osób prawnych	171,77	25,35
Osób fizycznych	114,51	16,90
Suma	677,66	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”

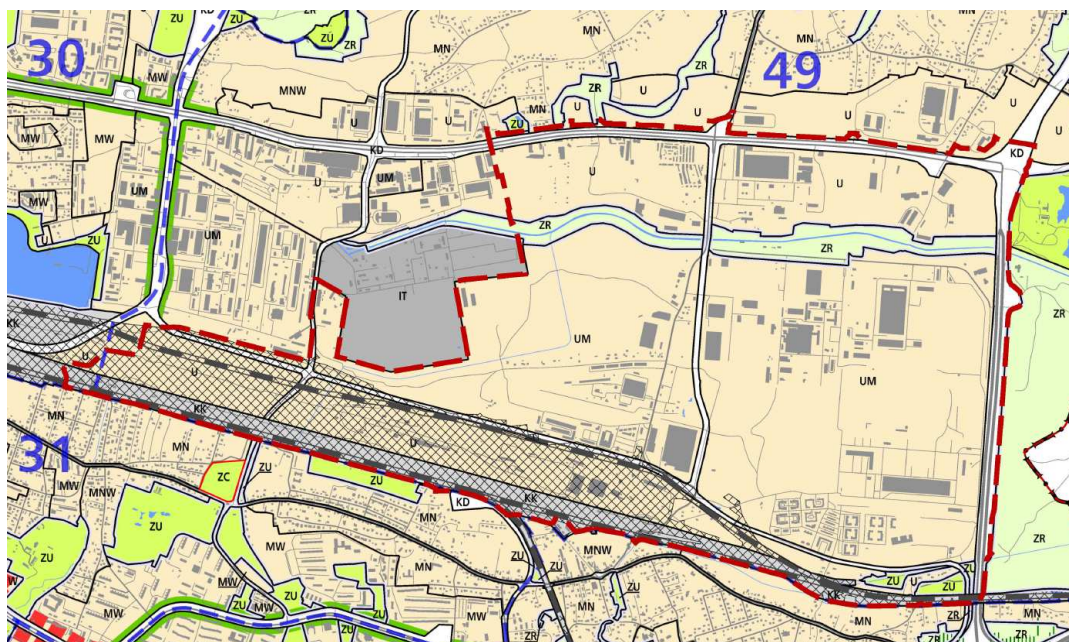


¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej numer:

- **49 – Płaszów – Rybitwy.**
- **30 – Myśliwska – Bagry** – niewielki południowo – zachodni fragment.



Wyrys ze Studium – Fragment planszy K1 – Struktura przestrzenne, kierunki i zasady rozwoju

Mppz obszaru „Nowe Miasto” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa -

- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei, wzdłuż ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lokalizowana w rejonie os. Złociń, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową;

Funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzona i nieurządzona 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 forteczna, 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.

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 kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KK – Tereny kolejowe

Funkcja podstawowa - Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

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.

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.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

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

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Funkcja podstawowa - Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska, spalarnie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).

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

[z KARTY JEDNOSTKI 49]

W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalizowana w rejonie os. Złocień, projektowana jako autonomiczny zespół mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej; od strony terenów kolejowych należy kształtować zabudowę usługową;
- Przekształcenie rejonu Płaszów-Rybitwy w ważny ośrodek centrotwórczy skupiający funkcje ponadlokalne i metropolitalne, skoncentrowany wokół nowych przestrzeni publicznych;
- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury, z wysokościowym akcentowaniem pierzei, wzdłuż ulic i placów miejskich jako atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Lokalizowanie wzdłuż istniejących ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka oraz głównych ulic projektowanego układu drogowego zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowanej jako nieciągłej, przerywanej komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej;
- Obszar pomiędzy ciągiem ulic: Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, terenami PKP, trasą S7 i ul. Kosiarzy do kształtowania nowej zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy wysokościowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym;
- Północna część terenów zamkniętych PKP stacji Prokocim do przekształceń w kierunku usług;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Jana Surzyckiego, ul. Rybitwy, ul. Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka, trasy S7 i szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także w terenach usług o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;

- Zabudowa wielorodzinna projektowana jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i zieleni urządzonej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w partery budynków;
- Zabudowa wysokościowa realizowana wyłącznie przy kompleksowym przekształceniu całego obszaru w centrum wielofunkcyjne;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej (UM) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%, (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 95%(...).

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) od 25m do 250m, a dla budynków technicznych i garaży od 11m; (...); dla osiedla Złocień w kierunku wschodnim do drogi S7 do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) dla działek położonych po południowej stronie ul. Jana Surzyckiego, Rybitwy, Christo Botewa i Tadeusza Śliwiaka do 50m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż tych ulic do 40m, (...);

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

- Obszarowe strefy nadzoru archeologicznego;
- Historyczny układ drożny;
- Układ dróg Twierdzy Kraków,
- Strefa ochrony wartości kulturowych – integracji, w niewielkim fragmencie na południu obszaru.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K 3):

- Obszary o najwyższym walorze przyrodniczym;
- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego – fragmentarycznie;
- Obszary wymiany powietrza;
- Siedliska chronione;
- Parki rzeczne;
- Korytarz ekologiczny – w południowym fragmencie obszaru;
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią– rz. Wisła, rz. Drwinia ;
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q=1\%$ – południowo-zachodnia część obszaru,
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q=0,1\%$ – północna część obszaru.
- Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451.

W zakresie rozwoju układu komunikacyjnego (plansza K4):

- drogi:
 - ul. Christo Botewa – Tadeusza Śliwiaka – w klasie KDG;
 - ul. Półtanki – w klasie KDZ;
 - ul. Kosiarzy – w klasie KDZ;
 - **wskazuje nowy przebieg drogi KDZ m.in. równoległe do torów kolejowych;**
 - trasy rowerowe łącznikowe;
- transport zbiorowy:

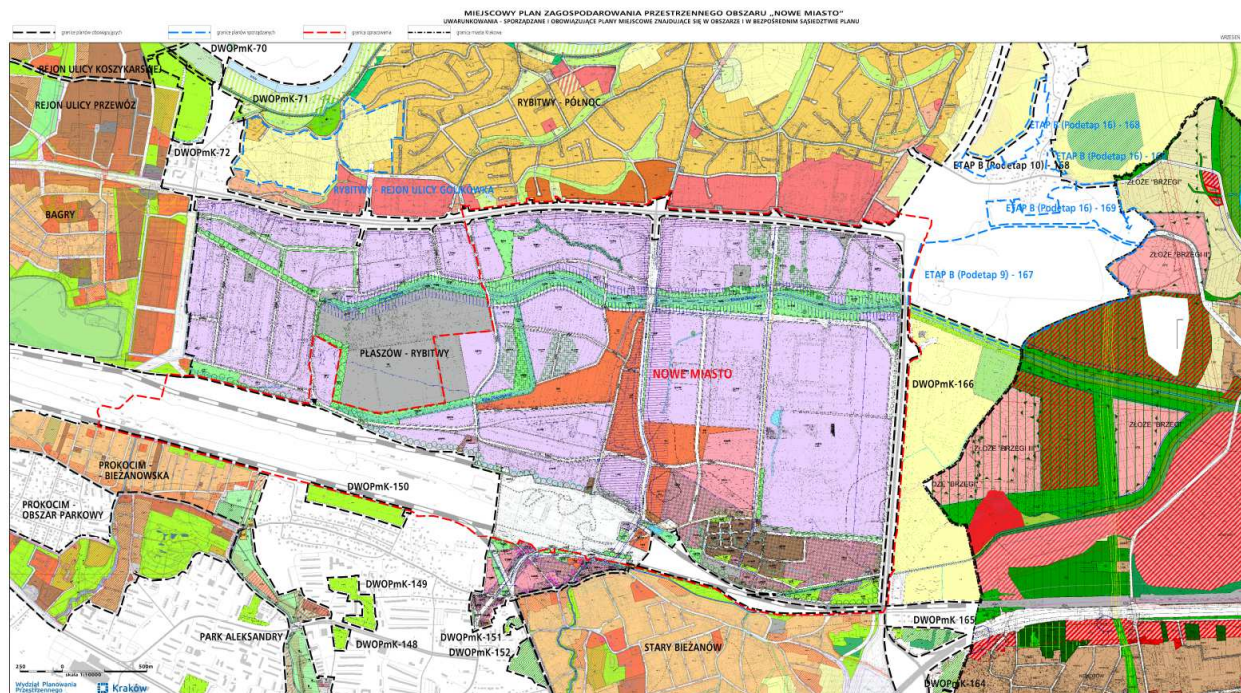
- główny węzeł integracji komunikacji miejskiej;
- trasę i przystanek metra;
- zajezdnia metra;
- terminale tramwajowe i autobusowe;
- główne przystanki przesiadkowe kolei;
- linie i przystanki szybkiej kolei aglomeracyjnej;
- stacja towarowa – ładunkowa, rozrządowa;
- parkingi w systemie P&R.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Zasadnicza część obszaru objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów - Rybitwy” (uchwała nr LXI/859/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów-Rybitwy”).

Przeznaczenia w planie obowiązującym:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
- U – tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
- PU – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej,
- PUo – tereny zabudowy przemysłowo-usługowej z możliwością realizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami,
- K – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- ZU – tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym,
- ZP – tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
- ZW – tereny zieleni towarzyszącej ciekowi wodnemu,
- E – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- KP – tereny obiektów i urządzeń komunikacji,
- WS – tereny wód powierzchniowych,
- KS – tereny dróg publicznych – droga ekspresowa S7,
- KDZ – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,
- KDL – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
- KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe.



Plany obowiązujące

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 21 – 27, 53 – 56, 100, 101 oraz 103 - 106 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 2022. 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 a nawet przybliżone 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.

Niemniej jednak dla zobrazowania potencjalnych zmian związanych z przyjęciem nowego planu miejscowego w odniesieniu do planu obowiązującego na znacznej części obszaru, dokonano analizy możliwości inwestycyjnych. W analizie tej określono potencjalną powierzchnię całkowitą budynków w oparciu o maksymalne parametry zabudowy określone projektem planu obszaru „Nowe Miasto” oraz wynikające z obowiązującego planu miejscowego obszaru „Płaszów - Rybitwy”. Łączna potencjalna powierzchnia całkowita określona dla projektu planu jest wyższa o ok. 13% od powierzchni określonej w oparciu o parametry ustalone obowiązującym planem. Istotny przyrost występuje w terenach, gdzie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy wysokiej (strefy lokalizacji wieżowca). W poszczególnych wydzieleniach występuje zrównanie możliwości zabudowy a w niektórych uzyskano nieznacznie gorszy bilans, sięgający kilku procent. Mając na względzie pozostałe czynniki mające wpływ na kształt przyszłego zainwestowania i następstw finansowych przyszłych zmian np. charakter istniejącej zabudowy, koniunktura na rynku nieruchomości, uzyskane wyliczenia, zwłaszcza te wykazujące zmiany kilkuprocentowe, nie przekładają się wprost na możliwość prawdopodobnego i jednoznacznego określenia wybranych elementów skutków finansowych wprowadzanych zmian planistycznych. Stanowią natomiast podstawy do określenia prognostycznych wniosków zawartych w dalszych częściach opracowania.

Tabela 3. Analiza porównawcza możliwości inwestycyjnych w obszarze objętym mpzp „Nowe Miasto” oraz obowiązującym miejscowym planie „Płaszów-Rybitwy”

MPZP obszaru "Nowe Miasto"												Obowiązujące MPZP					Różnica powierzchni całkowitej [L-Q]
SYMBOL	Powierzchnia terenu [m²]	Min. wskaźnik intensywności zabudowy	Max. wskaźnik intensywności zabudowy	Max. wskaźnik intensywności zabudowy (w strefie lokalizacji wieżowca)	Min. wysokość zabudowy [m]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. wysokość zabudowy dla wieżowca (w strefie lokalizacji wieżowca)	Max. wysokość zabudowy dla wieżowca (w strefie lokalizacji wieżowca)	Powierzchnia strefy lokalizacji wieżowca w obrębie poszczególnych terenów [m²]	Całkowita powierzchnia zabudowy w strefie lokalizacji wieżowca [m²]	Całkowita powierzchnia zabudowy [m²]	SYMBOL	Powierzchnia terenu [m²]	Max. wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Ilość kondygnacji	Całkowita powierzchnia zabudowy [m²]	
MW.1	28 749	1,4	3		25	40					86 246	22PU	7 810	50	6	23 430	4 743
												12KDD	180			0	
												11KDD	1 401			0	
												1U	19 358	50	6	58 074	
MW.2	28 545	1,4	3		25	40					85 635	32PU	28 545	50	6	85 635	0
MW.3	29 185	1,4	3		25	40					87 556	33PU	29 185	50	6	87 556	0
MW.4	15 145	1,4	3		25	40					45 435	34PU	15 145	50	6	45 435	0
MW.5	16 132	1,4	3		25	40					48 395	34PU	16 132	50	6	48 395	0
MW.6	46 993	1,4	3		25	40					140 979	32PU	511	50	6	1 534	0
												4U	46 482	50	6	139 445	
MW.7	63 213	1,4	3		25	40					189 639	5U	6 941	50	6	20 822	75 757
												33PU	2 160	50	6	6 481	
												18MU	54 112	40	4	86 579	
MW.8	21 995	1,4	3		25	40					65 986	34PU	21 995	50	6	65 986	0
MW.9	17 209	1,4	3		25	40					51 626	34PU	17 209	50	6	51 626	0
MW.10	26 513	1,4	2,5		25	30					66 284	15KDL	443			0	24 580
												2MU	26 064	40	4	41 703	
												16KDL	6			0	
MW.11	50 857	1,4	2,5		25	30					127 141	20KDL	92			0	45 925
												15KDL	5			0	
												2MU	50 760	40	4	81 216	
												21MU	0	40	4	0	
MW.12	10 815	0,4	1,5			16					16 223	22MU	10 789	40	4	17 263	-1 040
												25ZU	26			0	
MW.13	19 259	0,4	1,5			16					28 889	21KDL	241			0	4 687
												17KDD	275			0	
												5MW	5 284	40	4	8 454	
												16KDD	3 525			0	
												2MW	3 460	40	4	5 536	
												9ZP	93			0	
												3MW	2 636	40	4	4 217	
												6MW	3 746	40	4	5 994	
MW.14	11 505	0,4	1,5			16					17 258	21KDL	116			0	-429
												10MW	8 298	40	4	13 276	

												17KDD	324			0	
												17MU	2 757	40	4	4 411	
												18KDD	11			0	
MW.15	14 126	0,4	1,5			16					21 188	16KDD	1 117			0	577
												4MW	6 781	40	4	10 850	
												7MW	6 101	40	4	9 762	
												18KDD	88			0	
												14KDL	39			0	
MW.16	10 660	0,4	1,5			16					15 989	18KDD	5			0	-98
												19KDD	573			0	
												8MW	10 055	40	4	16 087	
												14KDL	26			0	
MW.17	8 856	0,4	1,5			16					13 284	21KDL	179			0	3 164
												18KDD	6			0	
												2ZP	2 184			0	
												11MW	6 325	40	4	10 120	
												19KDD	161			0	
MW.18	30 888	0,4	1,5			16					46 331	19KDD	24			0	-1 062
												14KDL	951			0	
												20KDD	291			0	
												9MW	29 621	40	4	47 394	
MW.19	58 024	0,4	1,5			16					87 036	21KDL	572			0	-220
												14KDL	451			0	
												12MW	9 767	40	4	15 627	
												20KDD	140			0	
												3ZP	2 326			0	
												4MU	44 768	40	4	71 629	
MW.20	65 690	0,4	1,5			16					98 535	21KDL	1 803			0	3 905
												14KDL	3 775			0	
												4MU	58 176	40	4	93 081	
												3KP	1 936	20	4	1 549	
MW/U.1	29 219	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 919	46 247	122 145	22PU	29 219	50	6	87 656	34 489
MW/U.2	28 659	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 991	47 091	121 095	34PU	28 659	50	6	85 977	35 118
MW/U.3	22 543	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 272	38 614	96 425	34PU	22 543	50	6	67 628	28 797
MW/U.4	28 851	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 271	38 593	115 335	34PU	28 851	50	6	86 554	28 781
MW/U.5	26 696	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 260	38 465	108 774	34PU	26 696	50	6	80 088	28 686
MW/U.6	34 782	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 981	46 974	139 376	34PU	34 782	50	6	104 345	35 031
MW/U.7	29 327	1,4	3	11,8	25	40	90	100	4 252	50 174	125 400	34PU	29 327	50	6	87 981	37 418
MW/U.8	21 863	1,4	3	13,5	25	40	110	120	4 008	54 111	107 675	33PU	21 863	50	6	65 588	42 087
MW/U.9	20 484	1,4	3	13,5	25	40	110	120	3 984	53 785	103 285	33PU	20 484	50	6	61 452	41 833
MW/U.10	18 027	1,4	3	14,9	25	40	140	150	4 503	67 090	107 664	33PU	18 027	50	6	54 082	53 582
MW/U.11	20 201	1,4	3	14,9	25	40	140	150	4 455	66 379	113 619	33PU	20 201	50	6	60 604	53 014
MW/U.12	20 204	1,4	3	14,9	25	40	140	150	4 455	66 379	140 358	32PU	9 964	50	6	29 892	79 744
												1PUo	10 240	50	6	30 721	
MW/U.13	18 526	1,4	3	14,9	25	40	140	150	4 500	67 047	136 125	32PU	18 526	50	6	55 579	80 546

MW/U.14	23 855	1,4	3	13,5	25	40	110	120	3 993	53 904	113 491	13ZU	354			0	42 988
												32PU	23 501	50	6	70 504	
MW/U.15	23 589	1,4	3	13,5	25	40	110	120	3 982	53 759	112 579	13ZU	800			0	44 211
												32PU	22 789	50	6	68 368	
MW/U.16	12 741	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 592	42 391	69 836	12KDD	0			0	34 856
												2U	3 386	50	6	10 157	
												1U	8 274	50	6	24 823	
												28KDD	1 081			0	
MW/U.17	23 826	1,4	3	11,8	25	40	90	100	4 029	47 540	106 933	12KDD	70			0	35 663
												2U	23 757	50	6	71 270	
MW/U.18	31 112	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 934	46 423	127 957	9U	19 473	50	6	58 418	40 231
												14KDD	1 869			0	
												31PU	9 769	50	6	29 308	
												12KDD	1			0	
MW/U.19	40 836	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 947	46 573	157 240	9U	20 097	50	6	60 292	47 890
												8KDD	714			0	
												22PU	818	50	6	2 453	
												10KDD	1 911			0	
												27PU	6 520	50	6	19 559	
												12KDD	41			0	
												11KDD	277			0	
												1U	9 015	50	6	27 045	
												27KDD	1 443			0	
MW/U.20	17 466	1,4	3		25	40					52 397	26PU	1 526	50	6	4 579	2 744
												9KDD	915			0	
												27PU	15 024	50	6	45 073	
MW/U.21	38 611	1,4	3	11,8	25	40	90	100	4 043	47 710	151 412	9U	6 756	50	6	20 267	42 724
												14KDD	2 381			0	
												31PU	29 474	50	6	88 421	
MW/U.22	15 075	1,4	3		25	40					45 225	31PU	15 075	50	6	45 225	0
MW/U.23	21 920	1,4	2,5		25	30					54 799	30PU	145	50	6	435	-2 685
												7KDL	2 758			0	
												31PU	19 016	50	6	57 049	
MW/U.24	14 053	1,4	2,5		25	30					35 133	30PU	5 384	50	6	16 151	386
												7KDL	2 464			0	
												31PU	6 199	50	6	18 596	
												12KDD	7			0	
MW/U.25	13 428	1,4	2,5		25	30					33 570	1PU	12 646	50	6	37 938	-4 368
												18KDL	782			0	
MW/U.26	18 215	1,4	2,5		25	30					45 537	1PU	17 437	50	6	52 311	-6 775
												18KDL	565			0	
												1KDZ	212			0	
MW/U.27	27 242	1,4	2,5		25	30					68 106	6U	18 845	50	6	56 534	-88
												17KDL	1 110			0	
												7MU	7 287	40	4	11 659	

MW/U.28	9 001	1,4	2,5		25	30					22 502	17KDL	16			0	8 127
												7MU	8 985	40	4	14 376	
MW/U.29	23 266	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 316	39 127	98 977	34PU	23 266	50	6	69 798	29 180
MW/U.30	25 066	1,4	3	11,8	25	40	90	100	4 179	49 316	111 975	34PU	25 066	50	6	75 197	36 778
MW/U.31	24 182	1,4	3	11,8	25	40	90	100	3 666	43 253	104 801	34PU	24 182	50	6	72 545	32 257
MW/U.32	18 538	1,4	2,5		25	30					46 346	34PU	18 538	50	6	55 615	-9 269
MW/U.33	18 494	1,4	2,5		25	30					46 234	34PU	18 494	50	6	55 481	-9 247
MW/U.34	35 955	1,4	2,5		25	30					89 887	34PU	35 955	50	6	107 865	-17 977
U.1	118 202	1	2,5			30					295 506	7KDL	190			0	16 704
												16PU	37 772	50	6	113 315	
												9ZU	22 794		4	0	
												17PU	23 465	50	6	70 395	
												18PU	31 697	50	6	95 091	
												13ZW	2 196			0	
U.2	42 069	1	2,5			30					105 172	17PU	1 555	50	6	4 664	-18 637
												18PU	1 310	50	6	3 930	
												13ZW	799			0	
												19PU	38 405	50	6	115 215	
U.3	20 515	1	2,5			30					51 288	6KDD	25			0	-8 513
												18PU	19 483	50	6	58 448	
												13ZW	556			0	
												19PU	451	50	6	1 352	
U.4	22 796	1	2,5			30					56 990	19PU	22 796	50	6	68 388	-11 398
U.5	8 168	1	2,5			30					20 419	6KDD	121			0	-2 623
												18PU	3 529	50	6	10 586	
												13ZW	366			0	
												19PU	4 152	50	6	12 455	
U.6	21 236	1	2,5			30					53 089	19PU	21 212	50	6	63 637	-10 549
U.7	18 978	1	2,5			30					47 446	19PU	18 938	50	6	56 815	-9 370
												1KDZ	40			0	
U.8	44 568	1	2,5			30					111 419	35PU	44 568	50	6	133 703	-22 284
U.9	32 474	1	2,5			30					81 186	1KDZ	168			0	-15 734
												35PU	32 306	50	6	96 919	
												2PUo	0	50	6	1	
U.10	46 727	1	2,5			30					116 818	35PU	46 558	50	6	139 673	-22 855
												11KDL	169			0	
U.11	10 935	1	2,5			30					27 339	35PU	10 934	50	6	32 803	-5 464
												2PUo	0	50	6	0	
												2E	1	50		0	
U.12	10 870	1	2,5			30					27 174	35PU	10 674	50	6	32 023	-4 849
												2E	12	50		0	
												31ZU	183			0	
U.13	18 526	1	2,5			30					46 316	32PU	18 526	50	6	55 579	-9 263
U.14	57 661	1	2,5			30					144 154	36PU	52 812	50	6	158 436	-20 102
												2KP	4 850	20	6	5 819	

U.15	19 319	1	2,5			30				48 298	38PU	15 068	50	6	45 203	-6 216
											29KDD	1 148			0	
											39PU	3 104	50	6	9 312	
U.16	23 167	1	2,5			30				57 917	12ZW	1 638			0	-6 671
											38PU	21 529	50	6	64 588	
U.18	10 569	1,4	3			40				31 707	3PUo	9 627	50	6	28 882	2 825
											11ZW	942			0	
U.19	19 537	1,2	3			40				58 610	34PU	19 537	50	6	58 610	0
U.20	49 327	1,2	3			40				147 980	15ZW	5			0	12 296
											9U	24 738	50	6	74 215	
											14KDD	4 094			0	
											31PU	20 489	50	6	61 468	
U.21	74 281	1,2	2,5			30				185 703	6KDL	7 990			0	-6 426
											16ZW	236			0	
											29PU	48 276	50	6	144 828	
											28PU	13 077	50	6	39 230	
											6MU	3 233	40	4	5 172	
											30PU	966	50	6	2 897	
											7KDL	504			0	
U.22	21 950	1,2	2,5			30				54 874	30PU	21 656	50	6	64 969	-10 094
											7KDL	293			0	
U.23	13 057	1,2	2,5			30				32 643	30PU	12 872	50	6	38 615	-6 103
											1MW	82	40	4	132	
											12KDD	103			0	
U.24	11 246	1,2	2,5			30				28 115	1PU	11 246	50	6	33 738	-5 623
U.25	14 514	1,2	2,5			30				36 285	1PU	14 448	50	6	43 345	-7 060
											13KDD	1			0	
											TZ	65			0	
U.26	16 800	1,2	2,5			30				41 999	1KDZ	172			0	-1 327
											TZ	34			0	
											19KDL	716			0	
											6U	12 802	50	6	38 405	
											7MU	3 076	40	4	4 922	
U.27	7 184	1,2	2,5			30				17 960	20KDL	12			0	6 484
											21MU	7 172	40	4	11 476	
											14KDL	0			0	
U.28	1 781	0,2	1,5			16				2 671	17KDD	46			0	-104
											7MW	1 735	40	4	2 775	
U.29	5 130	0,2	1,5			16				7 696	21KDL	620			0	536
											25KDD	36			0	
											19MU	4 475	40	4	7 159	
U.30	2 579	0,2	1,5			16				3 868	21KDL	167			0	61
											25KDD	25			0	
											19MU	2 379	40	4	3 807	
											4ZP	8			0	

U.31	11 218	0,2	1,5			16					16 826	25KDD	30			0	-984
												7ZP	56			0	
												5MU	11 131	40	4	17 810	
U.32	1 255	1,2	2,1			30					2 636	TZ	0			0	-472
												31KDD	219			0	
												37PU	1 036	50	6	3 108	
U.33	6 214	1,2	2,1			30					13 049	14ZU	1 298			0	5 343
												1KDZ	2 209			0	
												23KDD	139			0	
												3U	2 569	50	6	7 706	
U.34	19 604	1,2	2,1			30					41 169	TZ	4			0	21 600
												10U	6 523	50	6	19 569	
												23KDD	61			0	
U.35	32 522	1,2	2,5			30					81 305	7KDL	2 279			0	-9 423
												31PU	30 242	50	6	90 727	
Uk.1	39 399	0,5	3			60					118 196	9U	22 940	50	6	68 821	5 898
												10KDD	1 966			0	
												27PU	14 492	50	6	43 477	
Uks.1	7 620	1,2	2,5			30					19 050	TZ	0			0	6 858
												7MU	7 620	40	4	12 192	
Uo.1	9 117	0,1	1,5			16					13 675	6KDD	223			0	-11 522
												18PU	5 971	50	6	17 913	
												13ZW	494			0	
												19PU	2 428	50	6	7 285	
Uo.2	10 299	0,1	1,5			16					15 448	11ZU	272			0	8 163
												36PU	10 027	50	6	30 080	
Uo.3	16 984	1,2	2,5			30					42 461	TZ	3 572			0	21 001
												7MU	13 412	40	4	21 460	
Up.1	17 216	1,2	3			40					51 648	32PU	11 875	50	6	35 624	0
												1PUo	5 341	50	6	16 024	
Up.2	12 353	1,2	3			40					37 060	32PU	12 353	50	6	37 060	0
Up.3	17 212	1,2	3			40					51 635	33PU	17 212	50	6	51 635	0
Up.4	11 522	1,2	3			40					34 565	33PU	11 522	50	6	34 565	0
Up.5	22 026	1,2	3			40					66 079	12KDD	239			0	717
												2U	21 787	50	6	65 362	
Up.6	24 636	1,2	2,5			30					61 591	12ZU	15			0	-12 273
												34PU	24 621	50	6	73 864	
Up.7	16 385	1,2	2,5			30					40 962	34PU	16 385	50	6	49 154	-8 192
Up.8	5 405	0,2	1,5			16					8 108	21KDL	736			0	1 526
												25KDD	556			0	
												19MU	4 113	40	4	6 581	
												3ZP	0			0	
Uz.1	29 513	1,2	2,5			30					73 783	30PU	27 031	50	6	81 092	-7 310
												7KDL	2 477			0	
												TZ	5			0	

US.1	5 146	0,1	1			14					5 146	6KDD	1 302			0	-5 160
												18PU	56	50	6	169	
												20PU	1 410	50	6	4 229	
												7KDD	409			0	
												21PU	1 969	50	6	5 908	
US.2	7 872	0,1	1			14					7 872	11ZU	11			0	-15 712
												36PU	7 861	50	6	23 584	
US.3	31 200	0,5	3			60					93 601	34PU	31 200	50	6	93 601	0
US.4	1 242	0,01	0,04			5					50	4MU	1 242	40	4	1 987	-1 937
											7 408 428					6 518 215	

Na obszarze objętym projektem planu, z uwagi m.in. na zmiany obowiązującego przeznaczenia, istniejące zagospodarowanie, nie można wykluczyć roszczeń odszkodowawczych, niemniej określenie nawet orientacyjnej wysokości nie jest możliwe.

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. Przyczem 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. Nieruchomości dla których następuje zmiana przeznaczenia na tereny zieleni publicznej, zostały uwzględnione do wykupu przez Gminę Kraków.

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 4. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Nowe Miasto”

Symbol przeznaczenia	Przeznaczenie w planie obowiązującym	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]
MW.12	25ZU	26	400	13	15	780
MW.13	9ZP	93	400	47	15	2 790
MW.17	2ZP	2 184	400	1 092	15	65 520
MW.19	3ZP	2 327	400	1 164	15	69 810
MW/U.14	13ZU	355	400	178	15	10 650
MW/U.15	13ZU	800	400	400	15	24 000
U.1	13ZW	2 196	400	1 098	15	65 880

	9ZU	22 794	400	11 397	15	683 820
U.2	13ZW	799	400	400	15	23 970
U.3	13ZW	556	400	278	15	16 680
U.5	13ZW	366	400	183	15	10 980
U.12	31ZU	183	400	92	15	5 490
U.13	11ZU	40	400	20	15	1 200
U.16	12ZW	1 638	400	819	15	49 140
U.18	11ZW	942	400	471	15	28 260
U.20	15ZW	5	400	3	15	150
U.21	16ZW	236	400	118	15	7 080
U.30	4ZP	8	400	4	15	240
U.31	7ZP	56	400	28	15	1 680
U.33	14ZW	1 298	400	649	15	38 940
Razem:		36 902		18 451		1 107 060

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. W przedmiotowym obszarze zmiany opodatkowania (wpływy podatku od nieruchomości) zaprognozowano dla terenów, gdzie może nastąpić powstanie jedynie nowych obiektów. Nie dokonywano wyliczeń dla terenów już zainwestowanych, gdzie może nastąpić zmiana opodatkowania wskutek np. intensyfikacji zabudowy lub zmiany funkcji. Z analizy wyłączono również możliwości inwestycyjne w związku z obiektami wysokimi (wieżowcami).

Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 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 – 1,13 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 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 2021 poz. 485), 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 – 3,74 zł od 1 m² powierzchni,

g) pozostałych – 0,59 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) **mieszkalnych – 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**

b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,31 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.) – 14,16 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 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 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

k) pozostałych – 9,55 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 – 0,11 % 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 5. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”

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]
MW/U.1	29 219	3,0	0,7	12 272	28,31	347 420
				49 088	0,98	48 106
MW/U.2	6 090	3,0	0,7	2 558	28,31	72 411
				10 231	0,98	10 027

MW/U.3	10 018	3,0	0,7	4 208	28,31	119 116
				16 830	0,98	16 494
MW/U.5	26 696	3,0	0,7	11 212	28,31	317 421
				44 849	0,98	43 952
MW/U.6	34 056	3,0	0,7	14 304	28,31	404 933
				57 214	0,98	56 070
MW/U.7	18 757	3,0	0,7	7 878	28,31	223 024
				31 512	0,98	30 882
MW/U.8	3 207	3,0	0,7	1 347	28,31	38 132
				5 388	0,98	5 280
MW/U.13	8 594	3,0	0,7	3 609	28,31	102 184
				14 438	0,98	14 149
MW/U.16	5 370	3,0	0,7	2 255	28,31	63 850
				9 022	0,98	8 841
MW/U.17	13 098	3,0	0,7	5 501	28,31	155 738
				22 005	0,98	21 565
MW/U.18	6 299	3,0	0,7	2 646	28,31	74 896
				10 582	0,98	10 371
MW/U.19	12 150	3,0	0,7	5 103	28,31	144 466
				20 412	0,98	20 004
MW/U.20	17 455	3,0	0,7	7 331	28,31	207 543
				29 324	0,98	28 738
MW/U.21	4 582	3,0	0,7	1 924	28,31	54 481
				7 698	0,98	7 544
MW/U.22	5 680	3,0	0,7	2 386	28,31	67 536
				9 542	0,98	9 352
MW/U.23	19 651	2,5	0,7	6 878	28,31	194 712
				27 511	0,98	26 961
MW/U.24	4 998	2,5	0,7	1 749	28,31	49 523
				6 997	0,98	6 857
MW/U.27	12 908	2,5	0,7	4 518	28,31	127 899
				18 071	0,98	17 710
MW/U.28	9 001	2,5	0,7	3 150	28,31	89 186
				12 601	0,98	12 349
MW/U.29	23 266	3,0	0,7	9 772	28,31	276 637
				39 087	0,98	38 305
MW/U.30	25 066	3,0	0,7	10 528	28,31	298 040
				42 111	0,98	41 269
MW/U.31	24 182	3,0	0,7	10 156	28,31	287 529
				40 626	0,98	39 813
MW/U.32	18 538	2,5	0,7	6 488	28,31	183 684
				25 953	0,98	25 434
MW/U.33	18 493	2,5	0,7	6 473	28,31	183 238
				25 890	0,98	25 372
MW/U.34	35 955	2,5	0,7	12 584	28,31	356 260
				50 337	0,98	49 330
U.1	23 112	2,5	0,7	40 446	28,31	1 145 026
U.2	22 918	2,5	0,7	40 107	28,31	1 135 415
U.3	15 270	2,5	0,7	26 723	28,31	756 514
U.4	9 966	2,5	0,7	17 441	28,31	493 741
U.5	5 918	2,5	0,7	10 357	28,31	293 193

U.8	14 346	2,5	0,7	25 106	28,31	710 737
U.9	32 474	2,5	0,7	56 830	28,31	1 608 843
U.10	25 317	2,5	0,7	44 305	28,31	1 254 267
U.11	2 436	2,5	0,7	4 263	28,31	120 686
U.12	10 870	2,5	0,7	19 023	28,31	538 527
U.13	25 858	2,5	0,7	45 252	28,31	1 281 070
U.14	1 471	2,5	0,7	2 574	28,31	72 877
U.15	9 147	2,5	0,7	16 007	28,31	453 165
U.16	11 598	2,5	0,7	20 297	28,31	574 594
U.23	8 795	2,5	0,7	15 391	28,31	435 726
U.26	12 454	2,5	0,7	21 795	28,31	617 002
U.29	2 709	1,5	0,7	2 844	28,31	80 526
U.30	1 804	1,5	0,7	1 894	28,31	53 625
U.31	3 232	1,5	0,7	3 394	28,31	96 073
U.32	1 255	2,1	0,7	1 845	28,31	52 228
U.33	6 214	2,1	0,7	9 135	28,31	258 600
U.34	16 760	2,1	0,7	24 637	28,31	697 479
U.35	31 287	2,5	0,7	54 752	28,31	1 550 036
U.21	74 280	2,5	0,7	129 990	28,31	3 680 017
MW.1	22 782	3,0	0,7	47 842	0,98	46 885
MW.2	21 242	3,0	0,7	44 608	0,98	43 716
MW.3	6 628	3,0	0,7	13 919	0,98	13 640
MW.4	14 860	3,0	0,7	31 206	0,98	30 582
MW.5	2 543	3,0	0,7	5 340	0,98	5 233
MW.6	46 323	3,0	0,7	97 278	0,98	95 333
MW.7	28 183	3,0	0,7	59 184	0,98	58 001
MW.8	21 995	3,0	0,7	46 190	0,98	45 266
MW.9	17 209	3,0	0,7	36 139	0,98	35 416
MW.10	26 513	2,5	0,7	46 398	0,98	45 470
MW.12	2 982	1,5	0,7	3 131	0,98	3 068
Razem	974 080			1 065 639		23 437 212

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

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

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 58 mln zł.

Tabela 6. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]	Wartość [zł]
U.1	962	650	625 300
U.4	82	650	53 300
U.6	354	650	230 100
U.7	333	650	216 450
U.14	1 118	650	726 700
U.15	2 263	650	1 470 950
U.16	268	650	174 200
U.17	33	650	21 450
U.21	61 260	650	39 819 000
U.26	35	650	22 750
U.29	655	650	425 750
U.31	343	650	222 950
U.33	466	650	302 900
MW/U.1	2 907	650	1 889 550
MW/U.5	522	650	339 300
MW/U.6	115	650	74 750
MW/U.9	163	650	105 950
MW/U.16	176	650	114 400
MW/U.19	2 602	650	1 691 300
MW/U.25	697	650	453 050
MW/U.26	523	650	339 950
MW/U.27	793	650	515 450
MW.1	224	650	145 600
MW.6	907	650	589 550
MW.7	206	650	133 900
MW.11	6	650	3 900
MW.15	64	650	41 600
MW.16	16	650	10 400
MW.18	7 290	650	4 738 500
MW.20	4 546	650	2 954 900
Razem:	89 929		58 453 850

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 „Nowe Miasto” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Nowe Miasto” 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.
- Wpływ z podatku PIT od osób fizycznych założono, że liczba mieszkańców przez okres 10 lat może się zwiększyć o **25 000** osób płacących podatki. Zakłada się, że średni wpływ od podatku PIT dla gminy będzie na poziomie 2 800 zł na osobę.

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 Wodociągi Miasta Krakowa S.A., a zaopatrzenie w ciepło, cwu do Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. Są to spółki komunalne posiadające własny budżet i w większości samofinansujące. Z uwagi na specyfikę obszaru opracowania przedmiotowe spółki dokonały oszacowania niezbędnych nakładów inwestycyjnych i zostały one przedstawione poniżej. Niemniej jednak nie włączono ich do ogólnego bilansu związanego z wydatkami z budżetu miasta. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych, oświetlenia ulicznego oraz odwodnienia terenu.

Zaopatrzenie w ciepło

Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. nakłady inwestycyjne na budowę nowych sieci ciepłowniczych wraz z przyłączami oszacowało na kwotę 34 mln zł. Natomiast całkowite koszty rozbudowy sieci ciepłowniczej wraz z dostawą i montażem węzłów ciepłych oszacowano na kwotę ok. 40,5 mln zł. W obszarze planu występują sieci napowietrzne wykonane rurociągami stalowymi ułożonymi na niskiej estakadzie, a biorąc pod uwagę estetykę obszaru przyjęto konieczność przebudowy istniejących sieci, których szacunkowy koszt wynosić będzie ok. 53,5 mln zł. Łączna suma kosztów związanych z budową, rozbudową i przebudową systemu ciepłowniczego na przedmiotowym obszarze wynosić będzie ok. 128 mln zł.

Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków

Wodociągi Miasta Krakowa S.A. oszacowały, że koszt zasilania w wodę obszaru planu wyniesie 46, 2 mln zł. W kwocie tej jest ujęta budowa sieci wodociągowej wraz z konieczną przebudową istniejących obiektów. Natomiast szacowany koszt odprowadzenia ścieków z obszaru planu wyniesie 44,2 mln zł. W kwocie tej mieści się budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, budowa rurociągów tocznych oraz budowa pompowni ścieków sanitarnych.

Odwodnienie i zagospodarowanie wód opadowych

Jednostka Klimat-Energia-Gospodarka Wodna w „Koncepcji odwodnienia terenu dla obszaru mpzp „Nowe Miasto”” (luty 2022), wstępnie oszacowało koszty odwodnienia przedmiotowego terenu i uśrednione nakłady zostały uwzględnione jako obciążające budżet miasta.

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.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 85,7 ha pod drogi publiczne, ok. 70,5 ha pod zieleni oraz ok. 22,9 ha pod pozostałe tereny usług publicznych. Prognozowany koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 778 mln zł.

Przy prognozowaniu wykupów terenów zieleni uwzględniono, iż część z nich została wyznaczona w obrębie terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod tereny inwestycyjne.

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDGT.1	10 826	400	4 330 400
KDT.1	1 921	400	768 400
KDS.1	2 565	400	1 026 000
KDZT.1	51 602	400	20 640 800
KDZT.2	13 225	400	5 290 000
KDZT.3	2 186	400	874 400
KDZT.4	69 174	400	27 669 600
KDZT.5	50 589	400	20 235 600
KDZ.1	22 203	400	8 881 200
KDZ.2	2 492	400	996 800
KDZ.3	750	400	300 000
KDLT.1	60 798	400	24 319 200
KDLT.2	21 567	400	8 626 800
KDLT.3	31 910	400	12 764 000
KDLT.4	36 090	400	14 436 000
KDLT.5	50 273	400	20 109 200
KDLT.6	34 318	400	13 727 200
KDLT.7	11 252	400	4 500 800
KDL.1	13 312	400	5 324 800
KDL.2	15 790	400	6 316 000
KDL.3	16 562	400	6 624 800
KDL.4	18	400	7 200

KDL.5	8 423	400	3 369 200
KDL.6	632	400	252 800
KDL.7	6 409	400	2 563 600
KDL.8	11 665	400	4 666 000
KDL.9	23 440	400	9 376 000
KDL.10	19 181	400	7 672 400
KDL.11	8 021	400	3 208 400
KDL.12	7 815	400	3 126 000
KDL.13	3 067	400	1 226 800
KDL.14	6 927	400	2 770 800
KDL.15	3 521	400	1 408 400
KDL.16	15 816	400	6 326 400
KDL.17	4 975	400	1 990 000
KDL.18	16 724	400	6 689 600
KDL.19	6 768	400	2 707 200
KDD.2	1 758	400	703 200
KDD.3	1 650	400	660 000
KDD.4	3 076	400	1 230 400
KDD.5	3 076	400	1 230 400
KDD.6	5 153	400	2 061 200
KDD.7	4 950	400	1 980 000
KDD.8	5 397	400	2 158 800
KDD.9	4 893	400	1 957 200
KDD.10	1 119	400	447 600
KDD.11	1 032	400	412 800
KDD.12	1 898	400	759 200
KDD.13	1 723	400	689 200
KDD.14	4 010	400	1 604 000
KDD.15	2 565	400	1 026 000
KDD.16	2 195	400	878 000
KDD.17	3 863	400	1 545 200
KDD.18	288	400	115 200
KDD.19	6 756	400	2 702 400
KDD.20	234	400	93 600
KDD.21	39	400	15 600
KDD.22	378	400	151 200
KDD.23	40	400	16 000
KDX.1	1 694	400	677 600
KDX.3	57	400	22 800
KDX.4	158	400	63 200
KDX.5	1 043	400	417 200
KDX.6	2 024	400	809 600
KDX.7	2 116	400	846 400

KDX.8	588	400	235 200
KP.1	2 500	400	1 000 000
KP.2	4 733	400	1 893 200
KU.1	23 598	400	9 439 200
KU.2	6 685	400	2 674 000
KU.3	8 139	400	3 255 600
KU.4	4 255	400	1 702 000
KU.5	4 272	400	1 708 800
KU.6	4 393	400	1 757 200
KU.7	3 649	400	1 459 600
KU.8	7 828	400	3 131 200
KU.9	39 002	400	15 600 800
KU.10	4 855	400	1 942 000
KU.11	16 485	400	6 594 000
Razem:	856 974		342 789 600

Tabela 8. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”

Wykup działek pod zieleń, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zainwestowanie:

Przeznaczenie	Przeznaczenie w planie obowiązującym	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	20PU	6 010	500	3 005 000
	6KDD	4 080	400	1 632 000
	18PU	2 893	500	1 446 500
	16PU	4 438	500	2 219 000
ZP.2	20PU	15 928	500	7 964 000
	6KDD	1 948	400	779 200
	18PU	3 315	500	1 657 500
ZP.3	21PU	23 845	500	11 922 500
	7KDD	1 004	400	401 600
	1KDZ	8	400	3 200
	20PU	4 194	500	2 097 000
	6KDD	1 539	400	615 600
	18PU	92	500	46 000
	19PU	4 649	500	2 324 500
ZP.4	2PUo	4 634	500	2 317 000
	35PU	4 309	500	2 154 500
	35PU	7	500	3 500
ZP.7	38PU	311	500	155 500
	15KDD	2 687	400	1 074 800
	36PU	15 509	500	7 754 500
ZP.8	15KDD	1 365	400	546 000
ZP.9	38PU	6 014	500	3 007 000

ZP.11	3PUo	7 891	500	3 945 500
ZP.12	3PUo	3 720	500	1 860 000
ZP.13	13KDL	741	400	296 400
ZP.16	10KDL	21	400	8 400
	7KDD	356	400	142 400
ZP.17	22PU	13 761	500	6 880 500
	10KDL	1 229	400	491 600
ZP.18	1U	5 142	500	2 571 000
	11KDD	369	400	147 600
	22PU	1 811	500	905 500
	10KDL	4 347	400	1 738 800
	7KDD	25	400	10 000
ZP.19	33PU	12 961	500	6 480 500
	15KDL	260	400	104 000
	32PU	12 700	500	6 350 000
	13KDL	352	400	140 800
ZP.20	34PU	10 334	500	5 167 000
	13KDL	879	400	351 600
ZP.21	34PU	4 418	500	2 209 000
	13KDL	79	400	31 600
ZP.22	34PU	4 353	500	2 176 500
	13KDL	404	400	161 600
ZP.23	35PU	14 818	500	7 409 000
ZP.24	2PUo	11 761	500	5 880 500
	35PU	9 721	500	4 860 500
ZP.25	33PU	5 600	500	2 800 000
	15KDL	501	400	200 400
	32PU	1 306	500	653 000
ZP.26	1PUo	1 619	500	809 500
	33PU	23 217	500	11 608 500
	15KDL	3 829	400	1 531 600
	32PU	5 902	500	2 951 000
ZP.27	4U	2 911	500	1 455 500
	15KDL	2 983	400	1 193 200
	32PU	138	500	69 000
ZP.28	18MU	406	500	203 000
	5U	1 466	500	733 000
	33PU	122	500	61 000
ZP.29	18PU	1 792	500	896 000
	17PU	4 475	500	2 237 500
ZP.30	18PU	3 037	500	1 518 500
ZP.31	19PU	6 638	500	3 319 000
ZP.32	18PU	269	500	134 500
	19PU	5 014	500	2 507 000
ZP.33	36PU	11 095	500	5 547 500

ZP.34	34PU	37 418	500	18 709 000
ZP.35	34PU	5 967	500	2 983 500
ZP.36	2U	1 949	500	974 500
ZP.37	9U	3 415	500	1 707 500
ZP.38	12KDD	151	400	60 400
	1U	2 824	500	1 412 000
ZP.39	27PU	3 501	500	1 750 500
	9KDD	203	400	81 200
	26PU	218	500	109 000
ZP.40	9U	3 891	500	1 945 500
ZP.41	9U	17	500	8 500
ZP.42	30PU	1 551	500	775 500
	6MU	27	500	13 500
	31PU	3 059	500	1 529 500
	7KDL	492	400	196 800
ZP.43	30PU	3 873	500	1 936 500
	31PU	2 337	500	1 168 500
	7KDL	482	400	192 800
ZP.44	1PUo	7 427	500	3 713 500
ZP.45	2U	3 638	500	1 819 000
ZP.46	4U	4 189	500	2 094 500
ZP.47	TZ	9	400	3 600
	6U	159	500	79 500
	7MU	8 593	500	4 296 500
	17KDL	125	400	50 000
ZP.49	34PU	3 658	500	1 829 000
ZP.50	34PU	16 221	500	8 110 500
ZP.51	34PU	6 091	500	3 045 500
ZP.52	34PU	16 864	500	8 432 000
ZP.53	34PU	3 864	500	1 932 000
ZP.54	34PU	10 416	500	5 208 000
	14KDL	3 248	400	1 299 200
ZP.55	6KP	1 082	400	432 800
	34PU	4 510	500	2 255 000
	14KDL	31	500	15 500
ZP.56	6KP	555	400	222 000
	34PU	17	500	8 500
ZP.57	6KP	338	400	135 200
	14KDL	219	400	87 600
ZP.58	22MU	2 472	500	1 236 000
ZP.59	22MU	1 918	500	959 000
ZP.60	17MU	5	500	2 500
	10MW	1 030	500	515 000
	17KDD	17	400	6 800
	21KDL	343	400	137 200

ZP.61	19MU	14	500	7 000
	25KDD	39	400	15 600
	21KDL	123	400	49 200
ZP.62	5MU	1 658	500	829 000
	25KDD	62	400	24 800
ZP.63	4KP	960	400	384 000
ZP.64	25KDD	20	400	8 000
ZP.65	25KDD	24	400	9 600
	21KDL	103	400	41 200
ZPI.1	25PU	37 046	500	18 523 000
	8KDD	726	400	290 400
	23PU	11 860	500	5 930 000
	10KDL	866	400	346 400
ZPI.2	9U	2 409	500	1 204 500
	10KDD	469	400	187 600
	26PU	24 337	500	12 168 500
	8KDD	439	400	175 600
	22PU	27 420	500	13 710 000
	10KDL	1 907	400	762 800
Razem:		592 448		292 023 200

Wykup działek pod zielen, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zielen:

Przeznaczenie	Przeznaczenie w planie obowiązującym	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
ZP.1	5ZW	2 924	250	731 000
	9ZU	1 905	250	476 250
ZP.2	5ZW	169	250	42 250
ZP.3	7ZW	2	250	500
	5ZW	3	250	750
ZP.4	9ZW	815	250	203 750
ZP.5	9ZW	2 113	250	528 250
	31ZU	664	250	166 000
ZP.7	12ZW	2	250	500
ZP.8	12ZW	6 708	250	1 677 000
ZP.9	12ZW	4 095	250	1 023 750
ZP.10	12ZW	386	250	96 500
ZP.11	11ZW	18	250	4 500
ZP.12	11ZW	5 671	250	1 417 750
ZP.13	11ZW	9 651	250	2 412 750
ZP.14	11ZW	5 213	250	1 303 250
ZP.15	10ZW	477	250	119 250
ZP.16	8ZW	6 513	250	1 628 250
	6ZW	1 559	250	389 750
ZP.17	6ZW	192	250	48 000

ZP.18	8ZW	145	250	36 250
	6ZW	43	250	10 750
ZP.24	9ZW	2 134	250	533 500
ZP.26	13ZU	64	250	16 000
ZP.29	13ZW	585	250	146 250
ZP.32	13ZW	292	250	73 000
ZP.54	12ZU	2 423	250	605 750
ZP.55	13ZU	1 383	250	345 750
ZP.56	12ZU	57	250	14 250
ZP.59	25ZU	2 606	250	651 500
ZP.60	1ZP	2 852	250	713 000
ZP.61	4ZP	1 035	250	258 750
ZP.62	7ZP	8 148	250	2 037 000
ZP.63	6ZP	17 175	250	4 293 750
ZP.65	5ZP	275	250	68 750
ZPI.1	15ZW	24 134	250	6 033 500
	14ZW	196	250	49 000
ZPI.2	15ZW	45	250	11 250
	6ZW	6	250	1 500
Razem:		112 678		28 169 500

razem	320 192 700
-------	-------------

Tabela 9. Wykup nieruchomości pod inwestycje publiczne - sport, oświata, kultura dla obszaru „Nowe Miasto”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
US.4	1 242	500	620 889
Up.8	4 702	500	2 351 171
Up.3	17 212	500	8 605 891
Up.4	11 522	500	5 760 906
Up.1	17 216	500	8 608 044
Up.2	12 353	500	6 176 678
Up.5	17 952	500	8 975 755
Uo.2	10 299	500	5 149 318
US.1	4 573	500	2 286 491
Uk.1	38 349	500	19 174 538
Up.6	24 636	500	12 318 178
US.3	31 200	500	15 600 230
Up.7	16 385	500	8 192 396
Uo.3	4 461	500	2 230 598
Uo.1	9 117	500	4 558 474

US.1	4 573	500	2 286 500
US.2	7 872	500	3 936 000
US.3	31 200	500	15 600 000
Razem	264 864		132 432 056

Tabela 10. Wykup budynków i hal w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”

	Łączna wartość [zł]
Wykup budynków i hal	100 000 000

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Nowe Miasto” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego,
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego,
- odwodnienia terenu.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – II kwartał 2022 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 34%.

Tabela 11. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Nowe Miasto”

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-111	15 120	516	7 800 408
2	KDZT.1	2112-311	21 000	461	9 680 160
3	KDZT.2		5 180		2 387 773
4	KDZT.3		5 180		2 387 773
5	KDZT.4		18 900		8 712 144
6	KDZT.5		28 350		13 068 216
7	KDZ.1		11 200		5 162 752
8	KDZ.2		4 620		2 129 635
9	KDZ.3		7 560		3 484 858
10	KDLT.1		18 200		8 389 472
11	KDLT.2		7 000		3 226 720
12	KDLT.3		9 100		4 194 736
13	KDLT.4		16 900		7 790 224
14	KDLT.5		14 000		6 453 440

15	KDLT.6		12 600		5 808 096
16	KDLT.7		4 620		2 129 635
17	KDL.1		16 800		7 744 128
18	KDL.2		8 540		3 936 598
19	KDL.3		9 100		4 194 736
20	KDL.5		9 520		4 388 339
21	KDL.6		2 940		1 355 222
22	KDL.7		3 360		1 548 826
23	KDL.8		7 420		3 420 323
24	KDL.9		12 320		5 679 027
25	KDL.10		9 800		4 517 408
26	KDL.11		4 340		2 000 566
27	KDL.12		4 340		2 000 566
28	KDL.13		2 800		1 290 688
29	KDL.14		3 500		1 613 360
30	KDL.15		4 900		2 258 704
31	KDL.16		9 800		4 517 408
32	KDL.18		9 100		4 194 736
33	KDL.19		3 920		1 806 963
34	KDD.2		1 400		645 344
35	KDD.4		1 500		691 440
36	KDD.5		1 500		691 440
37	KDD.6		2 550		1 175 448
38	KDD.7		2 400		1 106 304
39	KDD.8		2 750		1 267 640
40	KDD.9		2 500		1 152 400
41	KDD.10		500		230 480
42	KDD.11		500		230 480
43	KDD.12		1 000		460 960
44	KDD.13		900		414 864
45	KDD.14		450		207 432
46	KDD.15		600		276 576
47	KDD.16		1 100		507 056
48	KDD.17		1 550		714 488
49	KDD.18		1 000		460 960
50	KDD.19		200		92 192
51	KDD.24		1 700		783 632
					160 382 778

Torowisko tramwajowe:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	DŁUGOŚĆ [m]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	KDZT.1	2122-311	1 500	1 702	2 552 700
2	KDZT.2		370		629 666
3	KDZT.3		370		629 666

4	KDZT.4		1 350		2 297 430
5	KDZT.5		2 025		3 446 145
6	KDLT.1		1 300		2 212 340
7	KDLT.2		500		850 900
8	KDLT.3		650		1 106 170
9	KDLT.4		1 400		2 382 520
10	KDLT.5		1 000		1 701 800
11	KDLT.6		900		1 531 620
12	KDLT.7		330		561 594
13	KDLT.1		180		306 324
					20 208 875

Chodniki, Place, Ciągi pieszo rowerów

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-532	7 560	624	4 720 766
2	KDZT.1		9 000		5 619 960
3	KDZT.2		2 220		1 386 257
4	KDZT.3		2 220		1 386 257
5	KDZT.4		8 100		5 057 964
6	KDZT.5		12 150		7 586 946
7	KDZ.1		4 800		2 997 312
8	KDZ.2		1 980		1 236 391
9	KDZ.3		3 240		2 023 186
10	KDLT.1		7 800		4 870 632
11	KDLT.2		3 000		1 873 320
12	KDLT.3		3 900		2 435 316
13	KDLT.4		8 400		5 245 296
14	KDLT.5		6 000		3 746 640
15	KDLT.6		5 400		3 371 976
16	KDLT.7		1 980		1 236 391
17	KDL.1		7 200		4 495 968
18	KDL.2		3 660		2 285 450
19	KDL.3		3 900		2 435 316
20	KDL.4		150		93 666
21	KDL.5		4 080		2 547 715
22	KDL.6		1 260		786 794
23	KDL.7		1 440		899 194
24	KDL.8		3 180		1 985 719
25	KDL.9		5 280		3 297 043
26	KDL.10		4 200		2 622 648
27	KDL.11		1 860		1 161 458
28	KDL.12		1 860		1 161 458
29	KDL.13		1 200		749 328
30	KDL.14		3 500		2 185 540

31	KDL.15		2 100		1 311 324
32	KDL.16		4 200		2 622 648
33	KDL.18		3 900		2 435 316
34	KDL.19		1 680		1 049 059
35	KDD.1		300		187 332
36	KDD.2		1 200		749 328
37	KDD.4		1 800		1 123 992
38	KDD.5		1 800		1 123 992
39	KDD.6		3 060		1 910 786
40	KDD.7		2 880		1 798 387
41	KDD.8		3 240		2 023 186
42	KDD.9		3 000		1 873 320
43	KDD.10		600		374 664
44	KDD.11		600		374 664
45	KDD.12		1 200		749 328
46	KDD.13		1 080		674 395
47	KDD.14		300		187 332
48	KDD.15		300		187 332
49	KDD.16		1 320		824 261
50	KDD.17		1 500		936 660
51	KDD.18		1 200		749 328
52	KDD.19		540		337 198
53	KDD.20		90		56 200
54	KDD.21		30		18 733
55	KDD.22		300		187 332
56	KDD.23		2 040		1 273 858
57	KP.1		2 500		1 561 100
58	KP.2		4 900		3 059 756
59	KDX.1		1 700		1 061 548
60	KDX.2		6 800		4 246 192
61	KDX.3		3 300		2 060 652
62	KDX.4		1 000		624 440
63	KDX.5		1 200		749 328
64	KDX.6		2 100		1 311 324
65	KDX.7		2 300		1 436 212
66	KDX.8		1 100		686 884
					123 439 299

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-821	2 600	269	700 284
2	KDZT.1		1 600		430 944
3	KDZT.2		400		107 736

4	KDZT.3	400	107 736
5	KDZT.4	1 400	377 076
6	KDZT.5	2 100	565 614
7	KDZ.1	900	242 406
8	KDZ.2	400	107 736
9	KDZ.3	600	161 604
10	KDLT.1	1 400	377 076
11	KDLT.2	600	161 604
12	KDLT.3	750	202 005
13	KDLT.4	1 500	404 010
14	KDLT.5	1 500	404 010
15	KDLT.6	1 000	269 340
16	KDLT.7	450	121 203
17	KDL.1	1 300	350 142
18	KDL.2	700	188 538
19	KDL.3	750	202 005
20	KDL.4	150	40 401
21	KDL.5	750	202 005
22	KDL.6	300	80 802
23	KDL.7	350	94 269
24	KDL.8	600	161 604
25	KDL.9	950	255 873
26	KDL.10	800	215 472
27	KDL.11	400	107 736
28	KDL.12	400	107 736
29	KDL.13	300	80 802
30	KDL.14	600	161 604
31	KDL.15	450	121 203
32	KDL.16	150	40 401
33	KDL.18	750	202 005
34	KDL.19	350	94 269
35	KDD.1	200	53 868
36	KDD.2	300	80 802
37	KDD.4	400	107 736
38	KDD.5	400	107 736
39	KDD.6	600	161 604
40	KDD.7	550	148 137
41	KDD.8	650	175 071
42	KDD.9	600	161 604
43	KDD.10	200	53 868
44	KDD.11	200	53 868
45	KDD.12	300	80 802
46	KDD.13	250	67 335
47	KDD.16	350	94 269

48	KDD.17		350		94 269
49	KDD.18		300		80 802
50	KDD.19		200		53 868
51	KDD.20		100		26 934
52	KDD.21		100		26 934
53	KDD.22		200		53 868
54	KDD.23		450		121 203
55	KDT.1		300		80 802
56	KDX.1		250		67 335
57	KDX.2		750		202 005
58	KDX.3		450		121 203
59	KDX.4		200		53 868
60	KDX.5		250		67 335
61	KDX.6		300		80 802
62	KDX.7		300		80 802
63	KDX.8		200		53 868
64	KP.1		200		53 868
65	KP.2		200		53 868
66	KU.2		1 000		269 340
67	KU.3		1 000		269 340
68	KU.4		800		215 472
69	KU.5		800		215 472
70	KU.6		800		215 472
71	KU.7		800		215 472
72	KU.8		800		215 472
73	KU.9		5 000		1 346 700
74	KU.10		800		215 472
75	KU.11		2 000		538 680
					13 884 477

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-817	2600	2931	7 619 508
2	KDZT.1		1600		4 688 928
3	KDZT.2		400		1 172 232
4	KDZT.3		400		1 172 232
5	KDZT.4		1400		4 102 812
6	KDZT.5		2100		6 154 218
7	KDZ.1		900		2 637 522
8	KDZ.2		400		1 172 232
9	KDZ.3		600		1 758 348
10	KDLT.1		1400		4 102 812
11	KDL.T.2		600		1 758 348

12	KDLT.3	750	2 197 935
13	KDLT.4	1500	4 395 870
14	KDLT.5	1500	4 395 870
15	KDLT.6	1000	2 930 580
16	KDLT.7	450	1 318 761
17	KDL.1	1300	3 809 754
18	KDL.2	700	2 051 406
19	KDL.3	750	2 197 935
20	KDL.5	750	2 197 935
21	KDL.6	300	879 174
22	KDL.7	350	1 025 703
23	KDL.8	600	1 758 348
24	KDL.9	950	2 784 051
25	KDL.10	800	2 344 464
26	KDL.11	400	1 172 232
27	KDL.12	400	1 172 232
28	KDL.13	300	879 174
29	KDL.14	600	1 758 348
30	KDL.15	450	1 318 761
31	KDL.16	150	439 587
32	KDL.18	750	2 197 935
33	KDL.19	350	1 025 703
34	KDD.2	300	879 174
35	KDD.4	400	1 172 232
36	KDD.5	400	1 172 232
37	KDD.6	600	1 758 348
38	KDD.7	550	1 611 819
39	KDD.8	650	1 904 877
40	KDD.9	600	1 758 348
41	KDD.10	200	586 116
42	KDD.11	200	586 116
43	KDD.12	300	879 174
44	KDD.13	250	732 645
45	KDD.16	350	1 025 703
46	KDD.17	350	1 025 703
47	KDD.18	300	879 174
48	KDD.19	200	586 116
49	KDD.20	100	293 058
50	KDD.21	100	293 058
51	KDD.22	200	586 116
52	KDD.23	450	1 318 761
53	KDT.1	300	879 174
54	KDX.1	250	732 645
55	KDX.5	250	732 645
56	KDX.6	300	879 174

57	KDX.7		300		879 174
58	KP.1		200		586 116
59	KP.2		200		586 116
60	KU.2		1000		2 930 580
61	KU.3		1000		2 930 580
62	KU.4		800		2 344 464
63	KU.5		800		2 344 464
64	KU.6		800		2 344 464
65	KU.7		800		2 344 464
66	KU.8		800		2 344 464
67	KU.9		5000		14 652 900
68	KU.10		800		2 344 464
69	KU.11		2000		5 861 160
					145 356 768

Obiekty inżynierskie - kadki pieszo rowerowe, estakady nad drogą, wiadukt nad koleją, Mosty nad ciekami wodnymi

Lp.	przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDX.8	2141-917	300	55 129	16 538 682
2	KDZT.1	2141-131	7500	6 814	51 104 250
3	KDZT.4		7500		51 104 250
4	KDZT.5		15000		102 208 500
5	KDLT.1		1500		10 220 850
6	KDT.1		3000		20 441 700
7	KDL.1		3750		25 552 125
8	KDL.5		3750		25 552 125
9	KDL.8		3750		25 552 125
10	KDZT.3		2141-345		17000
11	KDZ.3	16200		152 585 532	
					640 980 759

Ronda

Kontynuacja					
Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZT.1	2112-711	10048	667	6 705 231
2	KDZT.4		14400		9 609 408
3	KDZT.5		5024		3 352 616
4	KDLT.1		5024		3 352 616
5	KDLT.2		5024		3 352 616
6	KDLT.4		5024		3 352 616
7	KDLT.5		5024		3 352 616
8	KDLT.7		5024		3 352 616
					36 430 333

Pętle tramwajowe i autobusowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KU.9	brak w wykazie	215	brak w wykazie	8 040 000
					8 040 000

Parkingi ogólnodostępne

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KU.2	2112-613	8000	482	3 859 200
2	KU.3		8000		3 859 200
3	KU.4		5000		2 412 000
4	KU.5		5000		2 412 000
5	KU.6		5000		2 412 000
6	KU.7		13600		6 560 640
7	KU.8		13600		6 560 640
8	KU.9		52500		8 058 750
9	KU.10		6000		2 894 400
10	KU.11		24500		11 818 800
					50 847 630

Ścieżki rowerowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDGT.1	2112-532	7 560	624	4 720 766
2	KDZT.1		9 000		5 619 960
3	KDZT.2		2 220		1 386 257
4	KDZT.3		2 220		1 386 257
5	KDZT.4		8 100		5 057 964
6	KDZT.5		12 150		7 586 946
7	KDZ.1		4 800		2 997 312
8	KDZ.2		1 980		1 236 391
9	KDZ.3		3 240		2 023 186
10	KDZT.1		7 800		4 870 632
11	KDZT.2		3 000		1 873 320
12	KDZT.3		3 900		2 435 316
13	KDZT.4		8 400		5 245 296
14	KDZT.5		6 000		3 746 640
15	KDZT.6		5 400		3 371 976
16	KDZT.7		1 980		1 236 391
17	KDL.1		7 200		4 495 968
18	KDL.2		3 660		2 285 450
19	KDL.3		3 900		2 435 316
20	KDL.5		4 080		2 547 715

21	KDL.6		1 260		786 794
22	KDL.7		1 440		899 194
23	KDL.8		3 180		1 985 719
24	KDL.9		5 280		3 297 043
25	KDL.10		4 200		2 622 648
26	KDL.11		1 860		1 161 458
27	KDL.12		1 860		1 161 458
28	KDL.13		1 200		749 328
29	KDL.14		3 500		2 185 540
30	KDL.15		2 100		1 311 324
31	KDL.16		4 200		2 622 648
32	KDL.17		4 200		2 622 648
33	KDL.18		3 900		2 435 316
34	KDL.19		1 680		1 049 059
					91 449 238

Odwodnienie wg Koncepcji KEGW

Uśrednione nakłady	73 000 000
--------------------	------------

suma	1 364 020 157
------	---------------

Koszt projektów (5% kosztów realizacji)	68 201 008
---	------------

Łączna suma	1 432 221 165
-------------	---------------

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Tabela 12. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Nowe Miasto”

Lata	Wydatki			Dochody				Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykup budynków i hal	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Wpływy z podatku PIT	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	132 569 059							-132 569 059
2	132 569 059						29 226 925	-103 342 134
3	132 569 059		286 444 233	369 020			29 226 925	-389 417 347
4	132 569 059		286 444 233	369 020				-418 644 272
5	132 569 059		286 444 233	369 020	4 687 442			-413 956 830
6	132 569 059	20 000 000	286 444 233		7 031 163	14 000 000		-411 982 129
7		20 000 000	286 444 233		11 718 606	28 000 000		-274 725 627
8		20 000 000			23 437 212	42 000 000		23 437 212
9		20 000 000			23 437 212	56 000 000		23 437 212
10		20 000 000			23 437 212	70 000 000		23 437 212
	795 414 356	100 000 000	1 432 221 165	1 107 060	93 748 846	210 000 000	58 453 850	-2 074 325 765

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,1 mld zł (Tabela 12). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleń i drogi oraz ich realizacją. Wskazany czasookres (10 lat) w tym przypadku należy przyjąć jako orientacyjny, dla zobrazowania prognozowanych przepływów finansowych. Prawdopodobieństwo ich wystąpienia, w tym finansowania realizacji tak znacznego zakresu infrastruktury komunikacyjnej, zależy jest od możliwości finansowych Gminy, jak również środków zewnętrznych.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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