

Załącznik nr III do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**MOGIŁA – WSCHÓD etap A**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 2025 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Małgorzata Kuzianik

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko
Agnieszka Barnaś
Agnieszka Grudnik-Winkel
Magdalena Postulka

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg
Justyna Poręba
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 obowiązujących miejscowych planów	18
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	20
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	20
II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	21
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	21
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	21
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	22
4. Podatek od nieruchomości	22
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	24
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	25
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	26
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	27
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	28
IV. PODSUMOWANIE.....	30
1. Konkluzje	30
2. Zalecenia wynikające z prognozy	31

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mogiła – Wschód - etap A”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	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 „Mogiła – Wschód etap A”	24
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	25
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	27
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	28
Tabela 7. Zestawienie terenów zajętych pod drogi publiczne do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	28
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”	28
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mogiła – Wschód etap A”	31

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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153)
- 4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 266 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 2024 r. poz. 757)
- 6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707)
- 7. Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.)
- 8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
- 9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- 10. Uchwała nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2024 r. poz. 7304)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A” 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 „Mogiła - Wschód” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań.**
6. **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Dłubni – Mogiła”** – uchwała Nr XLIX/619/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2008 r.
7. **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Dłubni – Obszar sportu i rekreacji”** – uchwała Nr LXXXII/1077/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 października 2009 r.
8. **„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.
9. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** I kwartał 2024 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 [6] 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 [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

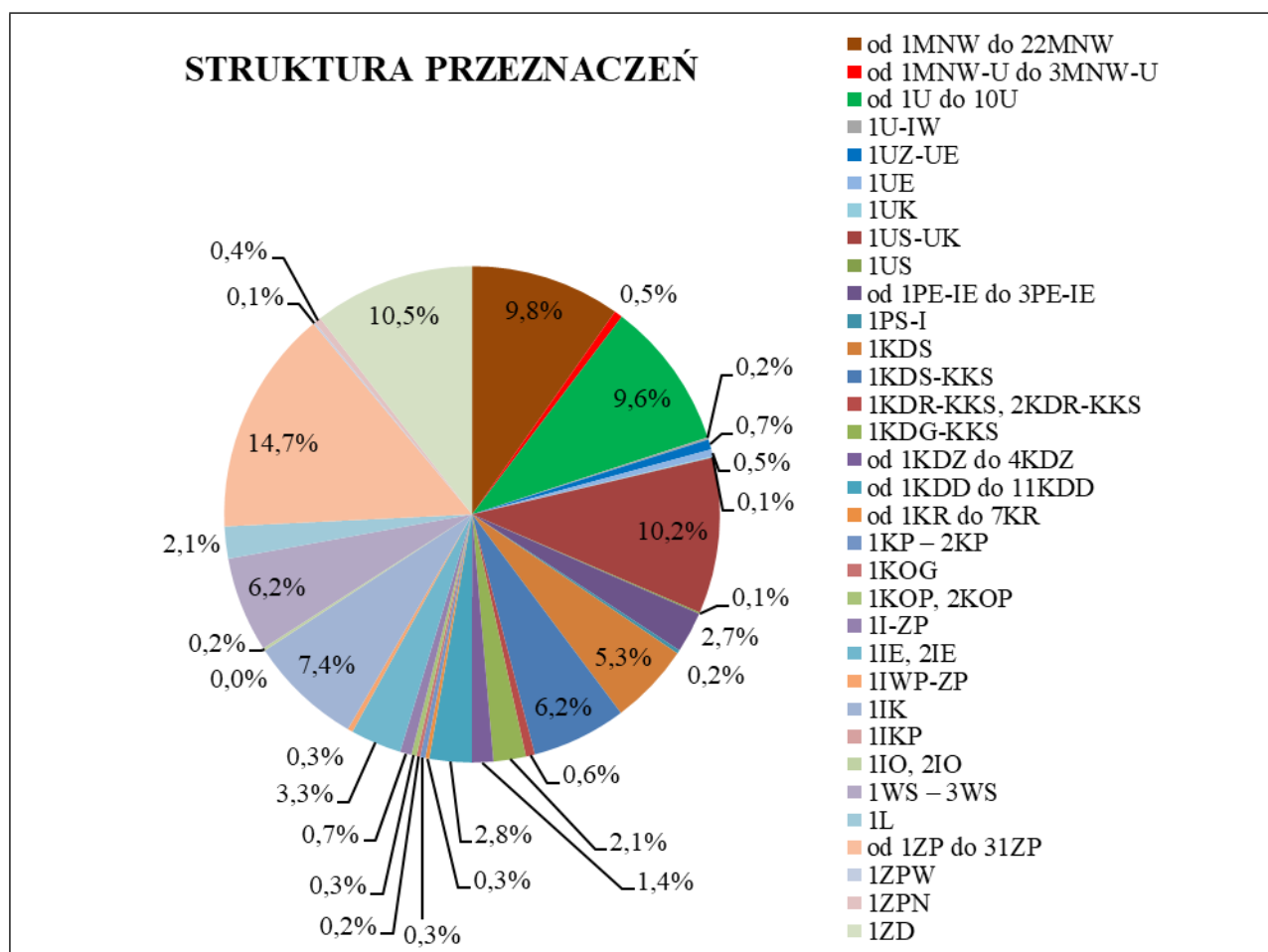
4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Mogiła – Wschód - etap A” położony jest we wschodniej części miasta, w granicach administracyjnych Dzielnicy XVIII Nowa Huta. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały nr CII/2778/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mogiła - Wschód” zmienionej uchwałą nr XLIV/896/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2025 r. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 187 ha.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Mogiła – Wschód - etap A”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	od 1MNW do 22MNW	18,3117	9,79
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	od 1MNW-U do 3MNW-U	1,0172	0,54
Tereny usług	od 1U do 10U	18,0374	9,64
Teren usług lub wodociągów	1U-IW	0,2809	0,15
Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji	1UZ-UE	1,2331	0,66
Teren usług edukacji	1UE	0,8419	0,45
Teren usług kultury i rozrywki	1UK	0,1460	0,08
Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki	1US-UK	19,0101	10,15
Teren usług sportu i rekreacji	1US	0,1795	0,10
Tereny produkcji energii lub elektroenergetyki	od 1PE-IE do 3PE-IE	4,9746	2,66
Teren składów i magazynów lub infrastruktury technicznej	1PS-I	0,4433	0,24
Teren drogi ekspresowej	1KDS	9,8940	5,29
Teren drogi ekspresowej lub komunikacji szynowej	1KDS-KKS	11,5438	6,17
Tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego lub komunikacji szynowej	1KDR-KKS, 2KDR-KKS	1,1040	0,59
Teren drogi głównej lub komunikacji szynowej	1KDG-KKS	3,9571	2,12
Tereny dróg zbiorczych	od 1KDZ do 4KDZ	2,5921	1,39
Tereny dróg dojazdowych	od 1KDD do 11KDD	5,1491	2,75
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	od 1KR do 7KR	0,4804	0,26
Tereny komunikacji pieszo – rowerowej	1KP – 2KP	0,6371	0,34
Teren garażu	1KOG	0,4468	0,24
Tereny parkingu	1KOP, 2KOP	0,6405	0,34
Teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej	1I-ZP	1,3908	0,74
Tereny elektroenergetyki	1IE, 2IE	6,2282	3,33
Teren pompowni wody lub zieleni urządzonej	1IWP-ZP	0,6373	0,34
Teren kanalizacji	1IK	13,8339	7,39
Teren pompowni ścieków	1IKP	0,0059	0,00
Tereny gospodarowania odpadami	1IO, 2IO	0,3420	0,18
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1WS – 3WS	11,5959	6,20
Teren lasu	1L	3,9117	2,09
Tereny zieleni urządzonej	od 1ZP do 31ZP	27,5363	14,72
Teren zieleni urządzonej wysokiej	1ZPW	0,2153	0,12
Teren zieleni urządzonej niskiej	1ZPN	0,8180	0,44
Teren ogrodów działkowych	1ZD	19,6444	10,50
		187,0803	100,00

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Mogiła – Wschód etap A”



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A” przedstawia poniższa tabela.

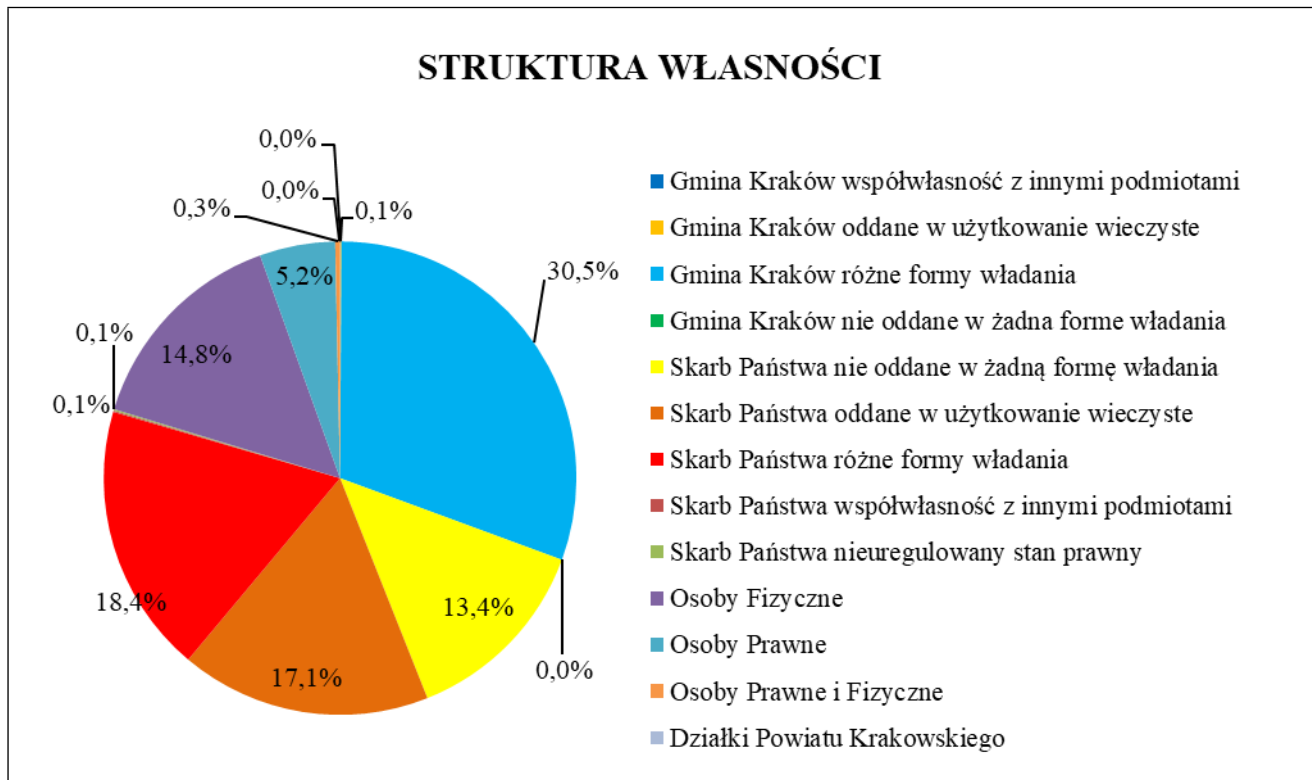
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	0,02	0,01
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	0,16	0,08
Gmina Kraków różne formy władania	57,07	30,51
Gmina Kraków nie oddane w żadną formę władania	0,01	0,01
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę władania	25,01	13,37
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	32,04	17,13
Skarb Państwa różne formy władania	34,45	18,42
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	0,17	0,09

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Skarb Państwa nieuregulowany stan prawny	0,19	0,10
Osoby Fizyczne	27,67	14,79
Osoby Prawne	9,67	5,17
Osoby Prawne i Fizyczne	0,60	0,32
Działki Powiatu Krakowskiego	0,01	0,01
Suma	187,08	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”



Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki Skarbu Państwa (ok. 49%). Znaczący udział we własności gruntów mają grunty Gminy Kraków (ok. 31%).

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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mogiła – Wschód etap A” znajduje się w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych nr 56 *Dolina Dłubni* i nr 59 *Pleszów* oraz w niewielkich fragmentach nr 47 *Stara Nowa Huta* i nr 60 *Park Nadwiślański Wschód*.

Projekt mpzp obszaru „Mogiła – Wschód etap A” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

U – Tereny usług

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

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurządzona 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), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń 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.

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

W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Funkcja podstawowa - Wody powierzchniowe śródlądowe obejmujące m. in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz obudową biologiczną.

Funkcja dopuszczalna - Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.

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.

[z KARTY JEDNOSTKI 56]

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ul. Kocmyrzowskiej i ul. Bulwarowej oraz ul. Klasztornej do przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i przekształceń;
- Istniejąca zabudowa usługowa w rejonie ul. Kornela Makuszyńskiego do przekształceń i uzupełnienia;
- Istniejąca zabudowa zespołu klasztornego opactwa cystersów w Mogile do utrzymania;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. klubów sportowych „KS Wanada” w rejonie ul. Odmogile i ul. Bulwarowej, „KS Hutnik” oraz „Com – Com Zone” przy ul. Tadeusza Ptaszyckiego do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Wzmocnienie roli opactwa cystersów w Mogile jako ośrodka kultury;
- Wzmocnienie roli jednostki jako obszaru rekreacji i wypoczynku o znaczeniu ponadlokalnym poprzez wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Dłubni;
- Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Istniejąca zieleń urządzonej do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Kocmyrzowską, al. Solidarności, ul. Tadeusza Ptaszyckiego i trasą S7;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

Standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego

zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 70m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej i ul. Tadeusza Ptaszyckiego położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) (MNW) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- 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. 80%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, a dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych min. 85%.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 16m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 13m, w rejonie ul. Kornela Makuszyńskiego i ul. Kocmyrzowskiej do 16m, a dla obiektów sportowych w rejonie ul. Tadeusza Ptaszyckiego w dostosowaniu do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 70m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej i ul. Tadeusza Ptaszyckiego do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 70m wzdłuż ul. Kocmyrzowskiej do 100%.

Środowisko kulturowe:

- W jednostce zachowane fragmenty układów urbanistycznych podkrakowskich wsi oraz obiektyw ujęte w ewidencji zabytków, w tym w rejestrze zabytków m.in. Dworek Jana Matejki oraz założenie klasztorne opactwa cystersów w Mogile. Ponadto występują obiekty postindustrialne (dawne młyny) oraz liczne odcinki historycznych traktów drożnych, z przewagą dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych: obejmuje zachowane układy urbanistyczne podkrakowskich wsi - położonych wzdłuż doliny rzeki Dłubni Krzesławic wraz z Dworkiem Jana Matejki oraz Mogiły a także założenie klasztorne opactwa cystersów w Mogile wraz z otoczeniem,

- Ochrony i kształtowania krajobrazu: obejmuje prawie całą jednostkę (z wyjątkiem pñ.-wsch. części), przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi;
- Nadzoru archeologicznego: obejmuje prawie całą jednostkę (z wyjątkiem pñd. części).

Wskazania dla wybranych elementów:

- Objęcie granicami Parku Kulturowego „Stara Nowa Huta” opactwa cystersów Mogile, rozważenie włączenia w obręb Parku zalewu nowohuckiego oraz fragmentu układu wsi Krzesławice wraz ze skansenowym zespołem architektury drewnianej,
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

Historia i tradycja:

- Opactwo w Mogile - miejsce pielgrzymek oraz odpustów -zabezpieczenie warunków przestrzennych dla kontynuacji tradycji.

Środowisko przyrodnicze:

- Obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Parki rzeczne;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości – niewielki fragment;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1%
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% – fragmentarycznie;
- Na południe od ul. Ptaszyckiego – obszar szczególnego zagrożenia powodzią – rzeka Dłubnia;
- Proponowana strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Pas A;
- Las

Komunikacja:

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - droga ekspresowa S7 (odcinek planowany), z dostępem przez węzły: Igołomska i Kocmyrzowska,
 - ul. Kocmyrzowska - w klasie G,
 - ul. Tadeusza Ptaszyckiego - w klasie G,
 - al. Solidarności - w klasie Z,
 - ul. Longinusa Podbięty - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - kolej aglomeracyjna z planowanymi przystankami: Jagiełły i Kocmyrzowska,
 - planowana linia metra z przystankiem Jana Pawła II/Klasztorna i z końcowym przystankiem Igołomska/S7 (węzeł integrujący),
 - linie tramwajowe w ul. Kocmyrzowskiej, al. Solidarności, ul. Tadeusza Ptaszyckiego,
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas,

- planowany terminal komunikacji miejskiej w węźle Igołomska/ S7;
- Planowane parkingi przesiadkowe P&R:
 - przy węźle Igołomska/ S7,
 - przy węźle przystanków Kocmyrzowska.

Infrastruktura:

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Południowa i północna część jednostki poza systemem ciepłowniczym;
- Planowana rozbudowa miejskiego systemu wodociągowego (wschodnia część jednostki) oraz miejskiego systemu kanalizacyjnego (południowo-zachodnia część jednostki);

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;
- Lokalizacji istniejących studni ujęcia wód podziemnych oraz składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, na których nie są składowane odpady komunalne (niewielki fragment na południu jednostki).

[z KARTY JEDNOSTKI 59]

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna os. Pleszów, os. Kujawy, os. Holendry i os. Chałupki do utrzymania i przekształceń w ramach istniejących struktur osiedleńczych;
- Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Igołomskiej do przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy;
- Istniejąca zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym wzdłuż ul. Igołomskiej do przekształceń i kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki wysokim standardzie architektury;
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Tereny dawnych hałd odpadów poprodukcyjnych kombinatu metalurgicznego do rekultywacji i przekształceń w kierunku zieleni urządzonej z funkcjami usługowymi (w tym również funkcjami sportowymi, np. z zakresu sportów motorowych) lub z urządzeniami nowoczesnych technologii z zakresu energetyki niekonwencjonalnej;
- Istniejące tereny infrastruktury technicznej do utrzymania, modernizacji, uzupełnień, a także rekultywacji i przekształceń w kierunku usług lokalnych i ponadlokalnych;
- Istniejący port rzeczny kombinatu metalurgicznego do utrzymania w ramach dotychczasowych funkcji technologicznych z możliwością przekształceń w kierunku usług sportów wodnych;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do zachowania;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Igołomskiej, ul. gen. Michała
- Karaszewicza-Tokarzewskiego oraz Trasy S7.

Standardy przestrzenne:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca w układzie ulicowym, a także zabudowa tworząca osiedla podmiejskie;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;

- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- 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 zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) min. 50%.

Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 11m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18 m;
- Wysokość zabudowy przemysłowej i usługowej w terenach przemysłu i usług (PU) do 16m, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 18 m, w przypadku wymogów technologicznych nie określa się;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Igołomskiej do 100%;

- Wysokość zabudowy w terenach infrastruktury technicznej (IT) do 20m z dopuszczeniem kominów przemysłowych i słupów elektroenergetycznych do 70m.

Środowisko kulturowe:

- W jednostce znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (rejestr: zespół pałacowo- parkowy i folwarczny oraz kościół z plebanią; ewidencja: liczne domy o charakterze zabudowy tradycyjnej); występują odcinki historycznych traktów drożnych - do zachowania.
- Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - Ochrony wartości kulturowych: obejmuje pozostałości układu urbanistycznego dawnej wsi Pleszów wraz z założeniami pałacowo- parkowym i folwarcznym,
 - Nadzoru archeologicznego: obejmuje niewielkie fragmenty pñ. części jednostki.
- Wskazania dla wybranych elementów:
 - Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej.

Środowisko przyrodnicze:

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła) – znaczna część jednostki;
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% (rzeka Wisła i Suchy Jar) – fragmentarycznie;
- Wzdłuż wschodniej granicy jednostki obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Suchy Jar);
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk oraz terenów narażonych na występowanie ruchów masowych;
- Na części obszaru orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
- Siedliska chronione;
- Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg
- Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;
- Lasy.

Komunikacja:

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - droga ekspresowa S7 (odcinek planowany), z dostępem przez węzeł Igołomska,
 - ul. Igołomska - w klasie GP,
 - ul. Jerzego Giedroycia - w klasie Z,
 - ul. Dymarek - w klasie Z,
 - planowana trasa z przedłużenia ul. Dymarek wzdłuż wału Wisły -
 - w klasie Z,
 - planowana trasa od ul. Igołomskiej (Branice) z mostem na Wiśle (do gmin Wieliczka i Niepołomice) – w klasie Z;
- Transport zbiorowy:

- dostęp do planowanej linii metra z końcowym przystankiem Igołomska/ S7 (węzeł integrujący),
- linia tramwajowa w ul. Igołomskiej, wraz z planowanym przedłużeniem do Branic,
- linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas,
- planowany terminal komunikacji miejskiej w węźle Igołomska / S7;
- Planowany parking przesiadkowy P&R przy węźle Igołomska/ S7,
- Możliwość otwarcia portu rzecznej Kujawy, z planowanym połączeniem kolejowym do terminala logistycznego przy stacji Nowa Huta.

Infrastruktura:

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną, w tym w części związaną z kombinatem metalurgicznym;
- Obszar poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- Planowana rozbudowa systemu: elektroenergetycznego (wschodnia część jednostki) i wodociągowego, kanalizacyjnego (wschodnia część jednostki) i gazowniczego (północno-środkowa część jednostki);
- Planowana budowa: stacji elektroenergetycznej 110 kV/SN Branice oraz zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych;
- Planowana budowa sieci ciepłowniczej z zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych;
- Proponowana lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- Dopuszczona lokalizacja grzebowisk dla zwierząt;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, kanalizacyjnych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
- Lokalizacji istniejącej stacji elektroenergetycznej 220kV/110 kV Wanda, oczyszczalni ścieków Kujawy, osadnika oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, na których nie są składowane odpady komunalne.

Dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 20%;
- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenach infrastruktury technicznej (IT) dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 30 %.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

W obrębie granic obszaru (około 55 ha w zachodniej części obszaru) w latach 2008 i 2009 uchwalone zostały dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Dolina Dłubni – Mogiła” – uchwała Nr XLIX/619/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2008 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 595, poz. 3915 z dnia 17 września 2008 r.) – plan obowiązuje od dnia 18 października 2008 r.

- „Dolina Dłubni – Obszar sportu i rekreacji” – uchwała Nr LXXXII/1077/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 października 2009 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 663, poz. 4983 z dnia 29 października 2009 r.) – plan obowiązuje od dnia 29 listopada 2009 r.

w związku z zapadłymi wyrokami sądowymi dla większości tych terenów ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały uchylone (19,6 ha w granicach mpzp obszaru „Dolina Dłubni – Obszar Sportu i Rekreacji” oraz 21,3 ha w granicach mpzp obszaru „Dolina Dłubni – Mogiła”).

Na niewielkich fragmentach obszaru opracowania obowiązują następujące ustalenia obowiązującego planu miejscowego „Dolina Dłubni – Mogiła”:

- KDW – droga wewnętrzna
- KD/E.1 – droga ekspresowa
- ZP.p.1 – tereny zieleni urządzonej publicznie dostępnej
- ZP.1 – tereny zieleni urządzonej.

Na niewielkich fragmentach obszaru opracowania obowiązują następujące ustalenia obowiązującego planu miejscowego „Dolina Dłubni – Obszar Sportu i Rekreacji”:

- U.o.1, U.o.2 – tereny usług oświaty
- E – tereny infrastruktury technicznej (urządzeń elektroenergetycznych)
- U.1, U.2, U.4 – tereny zabudowy usługowej
- MN.1, MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KU.p – teren parkingu
- ZP.p.3 – teren zieleni urządzonej parkowej
- KD/Z+T – droga zbiorcza z tramwajem
- KD/E+T – droga ekspresowa z tramwajem

W otoczeniu granic obszaru obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

od północy:

- mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A obszary nr 189 i 192 (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018r.),
- mpzp obszaru „Dolina Dłubni – Obszar Sportu i Rekreacji” (uchwała Nr LXXXII/1077/09 Rady Miasta Krakowa z 7 października 2009 r.);

od zachodu:

- mpzp obszaru „Centrum Nowej Huty” (uchwała Nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z 4 grudnia 2013 r.),
- mpzp obszaru „Mogiła II” (uchwała Nr CXIII/2958/18 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2018 r.),
- mpzp obszaru „Dolina Dłubni - Mogiła” (uchwała Nr XLIX/619/08 Rady Miasta Krakowa z 27 sierpnia 2008 r.),
- mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A obszary nr 170 i 190 (uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r.);

od południa i wschodu:

- mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap B (Podetap 10) -169 (uchwała Nr XLIV/1163/20 Rady Miasta Krakowa z 27 sierpnia 2020),
- mpzp obszaru „Kujawy” – (uchwała Nr CVII/2910/23 Rady Miasta Krakowa z 22 marca 2023);

8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia.

W granicach obszaru projektu mpzp „Mogiła – Wschód etap A” znajdowały się następujące obszary:

UP - Obszar Usług Publicznych

ZP - Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej

KU - Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych

ZS - Obszar Sportu

W - Obszar Wód Otwartych

RP - Obszar Rolny

KT/G 2/2+T+R - Obszar Tras Komunikacyjnych – ulica główna

KT/L - Obszar Tras Komunikacyjnych – ulica lokalna

HTS – Obszar Strefy Ochronnej Huty im. T. Sendzimira.

9. 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 42, 43, 46, 47 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2024. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się wzrostu wartości nieruchomości 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 XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 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 – 1,38 zł od 1 m² powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,21 zł od 1 m² powierzchni,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,*
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,44 zł od 1 m² powierzchni,*
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) 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 – 4,51 zł od 1 m² powierzchni,*
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 0,42 zł od 1 m² powierzchni;*
- h) pozostałych – 0,73 zł od 1 m² powierzchni;*

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,*
 - b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 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.) – 14,55 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,*
 - d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej*
 - e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,38 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,*
 - f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,10 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,*
 - g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,72 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,*
 - h) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,88 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,*
 - i) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 10,20 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej,*
 - j) *pozostałych – 11,48 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 – 0,01 % 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,*
 - d) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 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 „Mogila – Wschód etap A”

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]
1MNW-U	803	0,6	0,7	67	34	2 293
				270	1,19	321
5MNW	4 123	0,4	0,7	1 154	1,19	1 374
7MNW	15 579	0,4	0,7	4 362	1,19	5 191
8MNW	1 744	0,4	0,7	488	1,19	581
9MNW	3 180	0,4	0,7	890	1,19	1 060
10MNW	1 491	0,4	0,7	417	1,19	497
14MNW	804	0,4	0,7	225	1,19	268
15MNW	12 589	0,4	0,7	3 525	1,19	4 195
16MNW	13 442	0,4	0,7	3 764	1,19	4 479
17MNW	424	0,4	0,7	119	1,19	141
18MNW	10 195	0,4	0,7	2 855	1,19	3 397
19MNW	2 370	0,4	0,7	664	1,19	790
20MNW	8 201	0,4	0,7	2 296	1,19	2 733
2U	992	0,9	0,7	625	34	21 249
5U	16 666	1,2	0,7	13 999	34	475 981
6U	9 684	1,2	0,7	8 135	34	276 575
7U	17 279	1,2	0,7	14 514	34	493 488
8U	16 635	1,2	0,7	13 973	34	475 096
9U	63 232	1,2	0,7	53 115	34	1 805 906
1PE-IE	21 621	0,2	0,7	3 027	34	102 916
2PE-IE	13 155	0,2	0,7	1 842	34	62 618
Razem	234 209			130 327		3 741 147

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. 5,8 mln zł. Jednak w większości sytuacji są to nieznaczne nieruchomości, mogące stanowić jedynie dopełnienia.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
2MNW	78	450	35 254
3MNW	215	450	96 710
4MNW	442	450	199 052
8MNW	1 152	450	518 541
10MNW	154	450	69 393
11MNW	77	450	34 461
15MNW	381	275	104 872
16MNW	540	275	148 391
17MNW	15	275	4 125
18MNW	272	275	74 814
20MNW	650	275	178 730
21MNW	27	275	7 350
22MNW	2 400	275	660 033
3MNW-U	655	275	180 133
1U	577	275	158 722
2U	869	275	238 990
3U	131	275	35 951
4U	49	275	13 456
5U	2 453	400	981 249
7U	2 785	400	1 114 180
8U	2 431	400	972 255
9U	9	275	2 346
Razem:	16 362		5 829 009

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 „Mogiła – Wschód etap A” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A” 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 7% dochodów podatnika. 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 1,6 % dochodów podatników podatku CIT. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność spoza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansującą. 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 i zieleni

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 3,7 ha pod drogi publiczne i około 1,9 ha pod tereny zieleni. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 11,9 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
1KDS	380	250	95 109
1KDS-KKS	155	250	38 686
1KDR-KKS	30	250	7 512
1KDG-KKS	17 859	250	4 464 726
1KDZ	260	250	65 116
2KDZ	73	250	18 279
3KDZ	2 792	250	697 892
3KDD	549	250	137 247
4KDD	193	250	48 309
5KDD	162	250	40 533
6KDD	259	250	64 811
7KDD	27	250	6 629
8KDD	2 537	250	634 352
9KDD	5 419	250	1 354 678
10KDD	2 197	250	549 353
11KDD	23	250	5 715
1KR	141	250	35 260
4KR	25	250	6 184
5KR	5	250	1 209
6KR	11	250	2 837
7KR	299	250	74 824
1KP	3 847	250	961 806
Razem:	37 244		9 311 066

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]	Wartość jednostkowa [zł/m2]	Wartość całkowita [zł]
1ZP	1 510	200	302 069
3ZP	2 747	150	411 977
4ZP	6 886	150	1 032 934
5ZP	1 275	150	191 243
10ZP	88	150	13 131
28ZP	5 617	90	505 529
29ZP	869	90	78 251
Razem:	18 992		2 535 134

Tabela 7. Zestawienie terenów zajętych pod drogi publiczne do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m2]
1KDG-KKS	17 859
Razem	17 859

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – I kwartał 2024 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 25%.

Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Mogiła – Wschód etap A”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDZ	2112-311	2 600	413	1 073 280
2	3KDZ		120		49 536
3	1KDD		825		340 560
4	4KDD		150		61 920
5	6KDD		150		61 920
6	7KDD		1 125		464 400
7	10KDD		1 175		485 040
8	11KDD		6 000		2 476 800
9	1KOP		125		51 600
					5 065 056

Chodniki i ciągi pieszo-rowerowe

Obiekt i rodzaj przeznaczenia					
Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDZ	2112-531	1 300	296	385 320
2	2KDZ		4 150		1 230 060
3	3KDZ		400		118 560
4	1KDD		275		81 510
5	3KDD		1 400		414 960
6	4KDD		190		56 316
7	5KDD		1 050		311 220
8	6KDD		250		74 100
9	7KDD		1 125		333 450
10	9KDD		1 900		563 160
11	10KDD		1 175		348 270
12	11KDD		3 000		889 200
13	1KOP		110		32 604
14	1KP		750		222 300
15	2KP		6 000		1 778 400
					6 839 430

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	3KDZ	2112-826	100	263	26 268
2	1KDD		120		31 522
3	4KDD		550		144 474
4	6KDD		100		26 268
5	7KDD		450		118 206
6	9KDD		400		105 072

7	10KDD		500		131 340
8	11KDD		1 300		341 484
9	1KOP		50		13 134
10	1KP		160		42 029
11	2KP		1 300		341 484
					1 321 280

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	1KDZ	2112-815	280	1943	543 984
2	2KDZ		850		1 651 380
3	3KDZ		100		194 280
4	1KDD		120		233 136
5	3KDD		580		1 126 824
6	4KDD		550		1 068 540
7	5KDD		230		446 844
8	6KDD		100		194 280
9	7KDD		450		874 260
10	9KDD		400		777 120
11	10KDD		500		971 400
12	11KDD		1300		2 525 640
13	1KOP		50		97 140
14	1KP		160		310 848
15	2KP		1300		2 525 640
					13 541 316

suma	26 767 082
------	------------

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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Mogiła – Wschód etap A”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 977 343					-1 977 343
2	1 977 343				2 914 505	937 162
3	1 977 343	5 353 416	0		2 914 505	-4 416 255
4	1 977 343	5 353 416	0			-7 330 759
5	1 977 343	5 353 416	0	748 229		-6 582 530
6	1 977 343	5 353 416		1 122 344		-6 208 415
7		5 353 416		1 496 459		-3 856 958
8				2 244 688		2 244 688
9				2 992 917		2 992 917
10				3 741 147		3 741 147
	11 864 058	26 767 082	0	12 345 784	5 829 009	-20 456 347

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około – 20,5 mln. zł (Tabela 9).

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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