

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, grudzień 2018r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Biuro Planowania Przestrzennego  
**Dyrektor Biura**

Zastępca Dyrektora Biura

Kierownik Pracowni Branżowej

**Autorzy opracowania**

**Bożena Kaczmarska -  
Michniak**

Grzegorz Janyga  
Elżbieta Szczepińska

Paweł Mleczeko

Paweł Mleczeko  
Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Pracownia Branżowa –  
Jacek Burnóg

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy .....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu .....	7
5. Struktura własności .....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu .....	10
7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	13
8. Ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.....	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	15
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>16</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	17
4. Podatek od nieruchomości .....	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	19
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	20
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ .</b>	<b>21</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	21
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	22
<b>IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY.....</b>	<b>25</b>
1. Konkluzje .....	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	25

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	8
Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	9
Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	17
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	19
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	20
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	23
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” .....	25

# I. WSTĘP

## 1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 6591)

## ***2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy***

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” w Krakowie** – opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, IV kwartał 2015 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### ***3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy***

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

Prognoza w założeniu [5] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

### ***4. Informacje dotyczące projektu planu***

Obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VIII Dębniki, w jednostce ewidencyjnej Podgórze i obejmuje teren o powierzchni 394,2 ha.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą NR LXV/1586/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” wyznaczają:

- od północy: zasięg terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych w dokumencie zmiany Studium symbolem ZR;

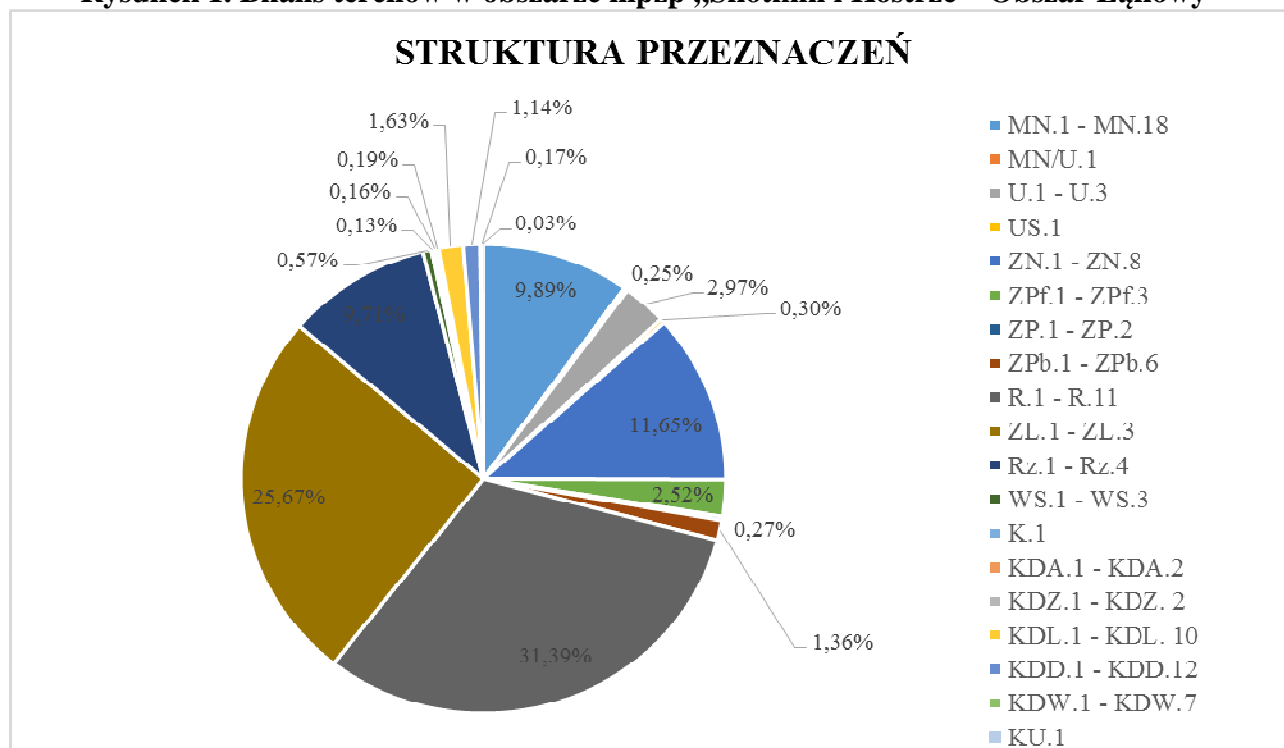
- od zachodu: obwodnica autostradowa Miasta;
- od wschodu: ul. Winnicka i zasięg terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych w dokumencie zmiany Studium symbolem ZR;
- od południa: ul. Batalionów Chłopskich.

Analizowany obszar cechuje się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz widokowymi, w tym walorami krajobrazu naturalnego – otwartego oraz krajobrazu warownego. Północna część obszaru oraz południowo - zachodni narożnik analizowanego obszaru znajduje się w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Pozostała część obszaru niemal w całości leży w granicach otuliny parku. W znacznej części jest on terenem wolnym od zabudowy. Występują tu rozległe tereny łąk, w tym – w części północnej terenu opracowania – siedliska ujęte w ramach programu Natura 2000 (PLH 120065 Dębnicko – Tyniecki Obszar Łąkowy). Na analizowanym obszarze znajdują się ponadto tereny łągu jesionowo-olszowego, zbiorowisk szuwarowych oraz agrocenoz łąkowych. Tereny te posiadają najwyższe oraz wysokie walory przyrodnicze.

W środkowej części obszaru, wzdłuż ulic: Kozienickiej, Szerokie Łąki, Ks. Jakuba Wujka oraz w wschodniej części w rejonie ul. Łukowiec i ul. Rosistej zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna (częściowo z zabudowaniami gospodarczymi). Przy ul. Skotnickiej znajduje się zabudowa handlowo- usługowa (składy budowlane, hotel i stacja paliw). Pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną znajduje się teren zieleni urządzonej, który obejmuje dwa forty należące do elementów dawnej Twierdzy Kraków (Forty 52 1/2 N i S Skotniki). Położony po dwóch stronach ulicy Kozienickiej zespół fortów bliźniaczych wpisany jest do rejestru zabytków.

Podstawowym celem planu jest zintegrowana ochrona walorów przyrodniczych, historyczno – kulturowych i krajobrazowych obszaru mającego ważne znaczenie dla atrakcyjności Miasta. Do głównych celów sporządzanego planu należy ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów łąkowych oraz wykorzystanie ich w celu wzmocnienia roli obszaru w systemie przyrodniczym Miasta, z uwzględnieniem istniejących zbiorowisk roślinnych i naturalnej różnorodności biologicznej.

**Rysunek 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**





**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 - MN.18</b>	38,99	9,89
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	<b>MN/U.1</b>	1,00	0,25
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.3</b>	11,7	2,97
Tereny sportu i rekreacji	<b>US.1</b>	1,19	0,30
Tereny zieleni w parku krajobrazowym	<b>ZN.1 - ZN.8</b>	45,95	11,65
Tereny zieleni urządzonej - zieleń towarzysząca obiektom fortecznym	<b>ZPf.1 - ZPf.3</b>	9,93	2,52
Tereny zieleni urządzonej	<b>ZP.1 - ZP.2</b>	1,07	0,27
Tereny zieleni urządzonej - zieleń towarzysząca istniejącym obiektom budowlanym	<b>ZPb.1 - ZPb.6</b>	5,35	1,36
Tereny rolnicze	<b>R.1 - R.11</b>	123,76	31,39
Tereny lasów	<b>ZL.1 - ZL.3</b>	101,2	25,67
Tereny rolnicze z możliwością zalesienia	<b>Rz.1 - Rz.4</b>	38,27	9,71
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	<b>WS.1 - WS.3</b>	2,24	0,57
Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja	<b>K.1</b>	0,52	0,13
Tereny dróg publicznych - klasy autostrady	<b>KDA.1 - KDA.2</b>	0,65	0,16
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	<b>KDZ.1 - KDZ. 2</b>	0,74	0,19
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL. 10</b>	6,44	1,63
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.12</b>	4,48	1,14
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.7</b>	0,68	0,17
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	<b>KU.1</b>	0,1	0,03
		<b>394,26</b>	<b>100,00</b>

## 5. Struktura własności

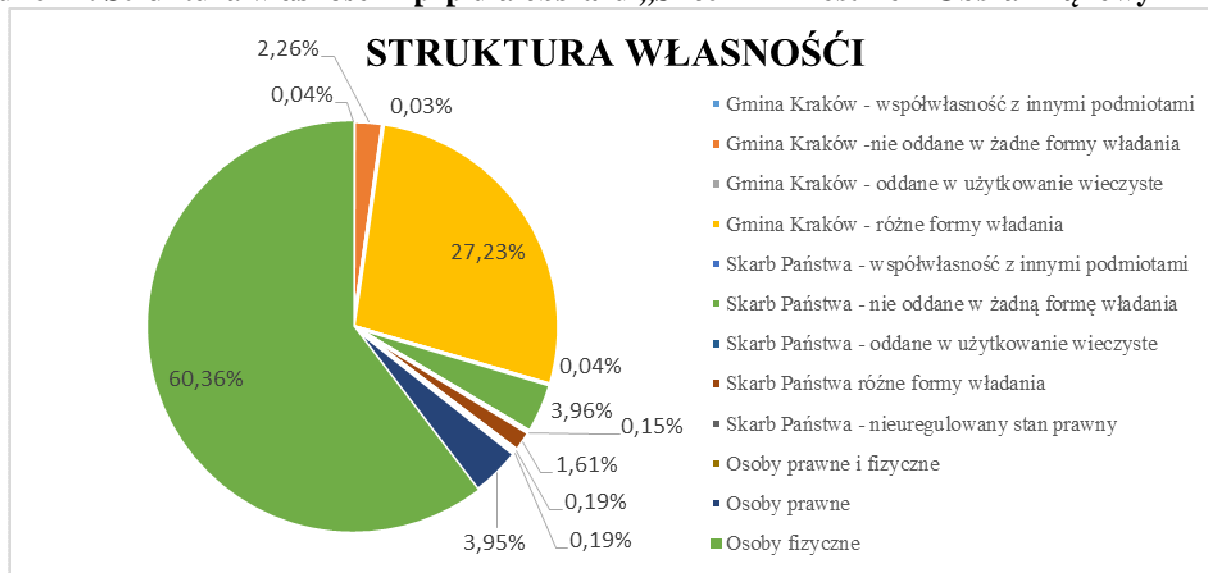
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,17	0,04
Gmina Kraków -nie oddane w żadne formy władania	8,91	2,26
Gmina Kraków - oddane w użytkowanie wieczyste	0,13	0,03
Gmina Kraków - różne formy władania	107,32	27,23
Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami	0,15	0,04
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	15,59	3,96
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	0,60	0,15
Skarb Państwa różne formy władania	6,34	1,61
Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny	0,74	0,19

Osoby prawne i fizyczne	0,74	0,19
Osoby prawne	15,58	3,95
Osoby fizyczne	237,91	60,36
<b>Suma</b>	<b>394,18</b>	<b>100,00</b>

**Rysunek 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**



Z przedstawionej analizy własności wynika, że na obszarze opracowania przeważają działki będące własnością osób prawnych i osób fizycznych oraz gminy Kraków, które stanowią prawie 94,06% powierzchni gruntów ogółem.

## **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 „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” znajduje się w południowo zachodniej części **jednostki urbanistycznej nr 36 „SKOTNIKI”** i obejmuje kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania.

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

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym,
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Dąbrowa, położone w pasie uciążliwości od autostrady A4, wskazuje się do przekształceń w kierunku usług;

- Istniejąca zielenie nieurządzone do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni leśnej
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Skotnickiej i autostradą A4.

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

### **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, zielenie urządzone i nieurządzone 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** - Zielenie urządzone i nieurządzone 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), zielenie izolacyjna, zielenie forteczną, zielenie założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urzędnienia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urzędnienia 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 urzędnienia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zielenie izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

W zakresie **standardów przestrzennych** Studium wyznacza:

- Zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- 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 położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, 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%.

W zakresie **wskaźników zabudowy** Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 11m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%,

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

W jednostce zachowane układy urbanistyczne dawnej wsi Skotniki, obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków forty „Skotniki” oraz „Winnica”. Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych -
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - Obszar ochrony krajobrazu warownego – B,
  - występują punkty i ciągi widokowe oraz powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortów „Skotniki”).
- Nadzoru archeologicznego:

W zakresie **środowiska przyrodniczego** (plansza K3):

- Zagrożenia geodynamiczne – osuwiska;
- Bielańsko – Tyniecki Park Krajobrazowy oraz jego otulina;
- Obszar Natura 2000 – Dębnicko – Tyniecki obszar łąkowy;
- Siedliska chronione;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Korytarze ekologiczne;
- Obszar wymiany powietrza;
- Strefa uciążliwości 150m od krawędzi jezdni autostrady wg decyzji o lokalizacji autostrady;
- Lasy.

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

- **układ podstawowy**–
- ul. Skotnicka - w klasie KDGP
- transport zbiorowy:
  - linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).

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

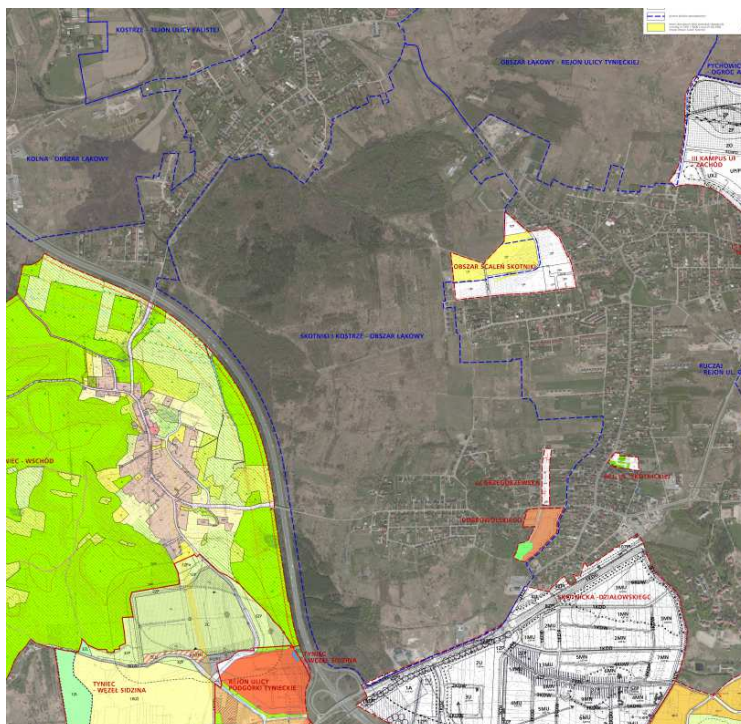
- obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego;
- obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu ciepłowniczego.

Wytyczne do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium są zbieżne z założonymi w niniejszej analizie celami planu i pozwalają zakładać, że sporządzony plan dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” umożliwi realizację polityki przestrzennej przyjętej w Studium.

## 7. *Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*

W granicach analizowanego obszaru zawierają się trzy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Obszar scaleń Skotniki”
- Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Skotniki w obszarze po wschodniej stronie ul. Grzegorzewskiej,
- Obszar po zachodniej stronie ul. Dobrowolskiego, od ul. Kozienickiej do ul. Starzyńskiego.



## **8. Ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przemysłowego Miasta Krakowa**

W nieobowiązującym planie ogólnym - 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 – teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” znajduje się w następujących obszarach:

<b>M4</b>	120 132 264	<b>„Obszar Mieszkaniowy – M4”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego grzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m <sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m <sup>2</sup> .
<b>UP</b>	21 24 120	<b>„Obszar Usług Publicznych – UP”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1/ usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej, obiekty administracji publicznej, obiekty sakralne, urzędnia specjalne (w tym zakłady karne), inne usługi publiczne.
<b>IT</b>	93	<b>„Obszar Urzędów Infrastruktury Technicznej – IT”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej, gazownictwa i telekomunikacji, urządzenia gospodarki komunalnej, składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).
<b>RP</b>	3 10 93 102 120 165	<b>„Obszar Rolny – RP”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.
<b>RL</b>	6	<b>„Obszar Leśny – RL”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lasy ochronne w rozumieniu ustawy o lasach.
<b>ZP</b>	1 2 6 21 132 165	<b>„Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej – ZP”</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • zieleni parkową, • zieleni izolacyjną, • skwery i zieleńce, • ogrody botaniczne i zoologiczne, • zieleni nieurządzonej i zieleni towarzyszącej ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, • cmentarze.
<b>ZS</b>	132	<b>„Obszar Sportu – ZS”</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe.
<b>KT</b>		<b>„Obszar Tras komunikacyjnych – KT”:</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: • tereny kolejowe, • tereny wydzielonej komunikacji szynowej, • autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, • ulice pieszo –jezdne,

		• ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.
	<b>KT/G 2/2</b>	Ulica Główna 30-40m
	<b>KT/L 1/2</b>	Ulica Lokalna 12-20m

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- „Strefę ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (nr 1),
- „Strefę ochrony wyjątkowych wartości kulturowych” (nr 2),
- „Strefę zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefę ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefa ochrony krajobrazu otwartego (nr 9),
- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefę kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefę restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych” (nr 14),
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15),
- „Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widok” (nr 16),
- „Strefę intensywności wielkomiejskiej” (nr 18),
- „Strefa intensywności podmiejskiej” (nr 20).

## ***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 3, 36, 37, 39, 40, 71, 72 Jednostka Podgórze. Przedział czasowy analizy obejmował lata 2012 - 2017. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się odszkodowań z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.**

### 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.

**Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości.**



### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

**Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łukowy”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m <sup>2</sup> ] (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	15 516	80	7 758	30	186 192
MN.2	7 652	80	3 826	30	91 824
MN.3	5 469	80	2 735	30	65 628
MN.10	9 875	80	4 938	30	118 500
MN.16	5 184	80	2 592	30	62 208
MN.17	6 206	80	3 103	30	74 472
MN/U.1	4 788	80	2 394	30	57 456
U.1	10 889	80	5 445	30	130 668
U.2	21 787	80	10 894	30	261 444
U.3	59 962	80	29 981	30	719 544
US.1	11 888	30	5 944	30	53 496
<b>Razem:</b>	<b>159 216</b>		<b>79 608</b>		<b>1 821 432</b>

### 4. Podatek od nieruchomości

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

Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,91 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,63 zł od 1 ha powierzchni,
- d) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,04 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) pozostałych – 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 0,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 11,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 1,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157 oraz z 2017 r. poz. 60 i poz. 1428) - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

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

**Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN/U.1	10 030	0,60	0,7	3 370	0,77	2 595
			0,7	843	23,1	19 462
U.1	6 351	0,80	0,7	3 557	23,1	82 157
U.2	17 669	0,80	0,7	9 895	23,1	228 566
U.3	60 057	0,80	0,7	33 632	23,1	776 897
MN.1	25 627	0,40	0,7	7 176	0,77	5 525
MN.2	10 641	0,40	0,7	2 979	0,77	2 294
MN.3	31 594	0,40	0,7	8 846	0,77	6 812
MN.4	4 684	0,40	0,7	1 312	0,77	1 010
MN.5	4 656	0,40	0,7	1 304	0,77	1 004
MN.6	9 030	0,40	0,7	2 528	0,77	1 947
MN.7	5 886	0,40	0,7	1 648	0,77	1 269
MN.8	10 071	0,40	0,7	2 820	0,77	2 171
MN.10	11 509	0,40	0,7	3 223	0,77	2 481
MN.11	9 636	0,40	0,7	2 698	0,77	2 078
MN.12	1 380	0,40	0,7	386	0,77	298
MN.13	6 957	0,40	0,7	1 948	0,77	1 500
MN.14	15 223	0,40	0,7	4 262	0,77	3 282
MN.15	3 926	0,40	0,7	1 099	0,77	846
MN.16	5 436	0,40	0,7	1 522	0,77	1 172
MN.17	6 261	0,40	0,7	1 753	0,77	1 350
MN.18	25 877	0,40	0,7	7 246	0,77	5 579
<b>Razem:</b>	<b>282 501</b>			<b>104 046</b>		<b>1 150 295</b>

### **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. 311 tys. zł.

**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość [zł]</b>
MN.7	1 556	200	311 200
<b>Razem:</b>	<b>1 556</b>		<b>311 200</b>

### **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 „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” 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. Projekt planu przewiduje lokalizację usług.

### **III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

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

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

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

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

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

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

#### ***1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe***

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 2,6 ha pod drogi publiczne. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 4,7 mln zł.

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
KDZ.1	3 167	180	570 060
KDL.1	749	180	134 820
KDL.2	6 067	180	1 092 060
KDL.4	1 020	180	183 600
KDL.6	3 015	180	542 700
KDL.7	2 435	180	438 300
KDL.8	860	180	154 800
KDL.9	539	180	97 020
KDD.1	1 311	180	235 980
KDD.2	1 773	180	319 140
KDD.4	310	180	55 800
KDD.7	27	180	4 860
KDD.9	2 388	180	429 840
KDD.10	778	180	140 040
KDD.12	1 927	180	346 860
<b>Razem:</b>	<b>26 366</b>		<b>4 745 880</b>

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

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

**Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”**

Drogi i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5325	1 080	248	<b>267 840</b>
2	KDL.4		2 640		<b>654 720</b>
3	KDL.5		2 840		<b>704 320</b>
4	KDL.6		6 480		<b>1 607 040</b>
5	KDL.7		3 120		<b>773 760</b>
6	KDD.1	5331	2 000	229	<b>458 000</b>
7	KDD.2		2 500		<b>572 500</b>
8	KDD.3		2 950		<b>675 550</b>
9	KDD.4		1 800		<b>412 200</b>
10	KDD.9		1 550		<b>354 950</b>
11	KDD.10		1 000		<b>229 000</b>
12	KDX.1	5335	630	160	<b>100 800</b>
13	KDX.2		525		<b>84 000</b>
					<b>6 894 680</b>

Chodnik

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	5335	1 540	160	<b>246 400</b>
2	KDL.1		360		<b>57 600</b>
3	KDL.2		1 140		<b>182 400</b>
4	KDL.4		880		<b>140 800</b>
5	KDL.5		2 840		<b>454 400</b>
6	KDL.6		2 160		<b>345 600</b>
7	KDL.7		1 040		<b>166 400</b>
8	KDD.1		800		<b>128 000</b>
9	KDD.2		1 000		<b>160 000</b>
10	KDD.3		1 180		<b>188 800</b>
11	KDD.4		720		<b>115 200</b>
12	KDD.9		620		<b>99 200</b>
13	KDD.10		400		<b>64 000</b>
					<b>2 348 800</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	7127	770	172	<b>132 440</b>
2	KDL.1		180		<b>30 960</b>
3	KDL.5		350		<b>60 200</b>
4	KDL.6		1 080		<b>185 760</b>
5	KDL.7		520		<b>89 440</b>
6	KDD.1		400		<b>68 800</b>
7	KDD.2		500		<b>86 000</b>

8	KDD.3		590		<b>101 480</b>
9	KDD.9		310		<b>53 320</b>
10	KDD.10		200		<b>34 400</b>
					<b>842 800</b>

Kanalizacja:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	5578	1 440	1 008	<b>1 451 520</b>
					<b>1 451 520</b>

<b>suma</b>	<b>11 537 800</b>
-------------	-------------------



## IV. KONKLUZJE I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

### 1. Konkluzje

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

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

**Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Skotniki i Kostrze – Obszar Łąkowy”.**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	790 980					-790 980
2	790 980				155 600	-635 380
3	790 980	2 307 560	607 144		155 600	-2 335 796
4	790 980	2 307 560	607 144			-2 491 396
5	790 980	2 307 560	607 144	230 059		-2 261 337
6	790 980	2 307 560		345 088		-2 753 452
7		2 307 560		575 147		-1 732 413
8				1 150 295		1 150 295
9				1 150 295		1 150 295
10				1 150 295		1 150 295
	<b>4 745 880</b>	<b>11 537 800</b>	<b>1 821 432</b>	<b>4 601 180</b>	<b>311 200</b>	<b>-9 549 868</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 9,5 mln zł (Tabela 8).

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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