

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Kosocice II**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2023 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko

Anna Leśniak  
Łukasz Kusak

**Opracowanie kartograficzne**

Tadeusz Wielgus  
- Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# 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. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	16
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>17</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	17
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	18
4. Podatek od nieruchomości.....	19
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	21
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	22
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ</b>	<b>23</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	23
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	24
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>27</b>
1. Konkluzje.....	27
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	27

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kosocice II” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kosocice II” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	18
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	20
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	24
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod tereny zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	24
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II” .....	25
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kosocice II” .....	27

# 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 7645)

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kosocice II” 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 zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kosocice”**
  - Uchwała Nr CIII/1579/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Kosocice"
5. **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.
6. **„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.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** II kwartał 2022 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 o powierzchni 252,9 ha położony jest na terenie Dzielnicy X Swoszowice i Dzielnicy XI Podgórze Duchackie, w południowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - granicą sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” (obszary nr: 114 oraz 118) oraz korytarzem drogowym autostrady A4,
- od wschodu - granicą miasta Krakowa z gminą Wieliczka,

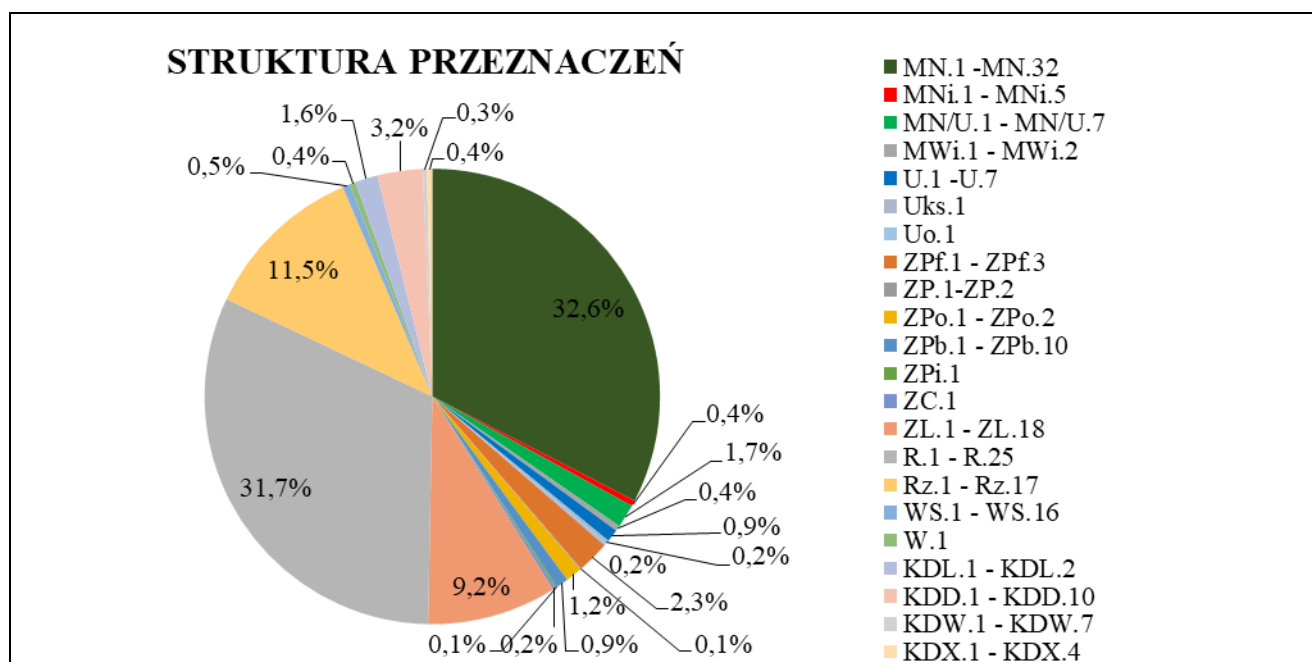
- od południa - granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów „Barycz” oraz „Soboniowice”,
- od zachodu - granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko”.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kosocice II”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 -MN.32	82,38	32,57
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MNi.1 - MNi.5	1,06	0,42
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	MN/U.1 - MN/U.7	4,2	1,66
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	MWi.1 - MWi.2	0,97	0,38
Tereny zabudowy usługowej	U.1 -U.7	2,27	0,90
Teren zabudowy usługowej o charakterze sakralnym	Uks.1	0,61	0,24
Teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty, nauki, kultury, administracji, sportu, zdrowia	Uo.1	0,45	0,18
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń towarzyszącą obiektom fortecznym	ZPf.1 - ZPf.3	5,87	2,32
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1-ZP.2	0,17	0,07
Tereny zieleni urządzonej - pod ogrody i zieleńce	ZPo.1 - ZPo.2	2,93	1,16
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleńce, ogrody lub zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	ZPb.1 - ZPb.10	2,20	0,87
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń izolacyjną w sąsiedztwie terenów komunikacji	ZPi.1	0,31	0,12
Teren cmentarza	ZC.1	0,55	0,22
Tereny lasów	ZL.1 - ZL.18	23,25	9,19
Tereny rolnicze	R.1 - R.25	80,27	31,74
Tereny rolnicze z możliwością zalesienia	Rz.1 - Rz.17	29,15	11,52
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1 - WS.16	1,33	0,53
Teren infrastruktury technicznej - wodociągi	W.1	1,07	0,42
Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	KDL.1 - KDL.2	4,08	1,61
Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.10	8,12	3,21
Tereny dróg wewnętrznych	KDW.1 - KDW.7	0,73	0,29
Tereny ciągów pieszych	KDX.1 - KDX.4	0,96	0,38
		252,93	100,0



**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kosocice II”**



## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kosocice II” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kosocice II”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gminy Kraków, współwłasność ze Skarbem Państwa	2,20	0,9
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	0,48	0,2
Gminy Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,06	0,0
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	1,98	0,8
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	2,22	0,9
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	6,42	2,5
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	11,76	4,7
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	1,33	0,5
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,08	0,0
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	2,90	1,1
Osób prawnych i fizycznych	5,90	2,3
Osób prawnych	11,15	4,4
Osób fizycznych	206,40	81,6
<b>Suma</b>	<b>252,88</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kosocice II”



Struktura własności gruntów na terenie sporządzanego planu wykazuje, iż dominującą formą jest własność osób fizycznych i/lub prawnych (ok. 88,4 %).

Stosunkowo niewielką powierzchnię planu (ok. 2,7 %) zajmują grunty będące we władaniu Gminy Kraków (działki drogowe, teren biblioteki oraz Zbiorniki Kosocice należące do MPWiK Kraków).

Większy udział (ok. 8,9 %) w powierzchni sporządzanego planu ma Skarb Państwa, w którego władaniu znajdują się duże działki w środkowej i południowo-zachodniej części sporządzanego planu, na których zlokalizowane są: cmentarz parafialny, ogródki działkowe, fort „50 1/2 O Barycz” oraz lasy. We władaniu Skarbu Państwa znajduje się również część działek drogowych, w tym tereny przy północnej granicy sporządzanego planu, które stanowią bufor autostrady.

## 6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kosocice II” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 53 – Swoszowice-Rajsko (obejmuje północno-wschodnią część jednostki).

Mpzp obszaru „Kosocice II” 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, zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

## **U – Tereny usług**

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

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

## **ZC – Tereny cmentarzy**

**Funkcja podstawowa** - Tereny cmentarzy, dla których, jako główny kierunek zagospodarowania ustala się powstanie i utrzymanie cmentarzy wraz z niezbędną zabudową usługową (w tym spopielnarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

## **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

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

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

## **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

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

**Funkcja dopuszczalna** - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

## **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 53]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Zakopiańską i ul. Krzemieniecką.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- 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 i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a dla działek lub ich części położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.
- 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 o 10%.

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 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

W jednostce liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków. Rejestr obejmuje m. in. Zespół Uzdrawiska Swoszowice (zabudowania, w tym łazienki, źródło „Napoleon”, park krajobrazowy), zespoły dworsko-parkowe: Szarskich w Swoszowicach, we

Wróblowicach, w Soboniowicach, forty: „Swoszowice”, „Rajsko”, „Kosocice”. W ewidencji obiekty użyteczności publicznej i architektury mieszkalnej.

Jednostka o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, w tym doliny o naturalnym przebiegu rzeki Wilgi; występują duże obszary krajobrazu warownego, w tym zespoły forteczne (forty, szańce, ostrogi). Zachowane układy urbanistyczne dawnych wsi; liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony wartości kulturowych:*
  - obejmuje układy urbanistyczne dawnych wsi: Swoszowice; Wróblowice, Zbydniowice, Kosocice i Soboniowice oraz zespoły dworsko – parkowe i zespoły forteczne; (centralna część planu – strefa integracji)
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
  - obejmuje całość jednostki;
  - znaczna część jednostki objęta obszarem ochrony krajobrazu warownego B oraz, w obrębie fortów i ich otoczenia, obszarem A;
  - występują punkty i ciągi widokowe o możliwości obserwacji panoram o dużym zasięgu;
- *Nadzoru archeologicznego:*
  - obejmuje prawie całą jednostkę (obejmuje większość obszaru planu z wyłączeniem północno-zachodniej części).

Wskazania dla wybranych elementów:

- Tereny obejmujące zabytki fortyfikacji Twierdzy Kraków wraz z zielenią forteczną proponowane do objęcia Parkiem Kulturowym „Rajsko-Kosocice” (wskazanym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową, nowa zabudowa w obrębie tych układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;
- Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych;

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Parki rzeczne;
- Parki miejskie i ogrody zabytkowe;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451;
- Projektowany obszar ochronny GZWP 451;
- Lasy;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Strefa Kształtowania systemu przyrodniczego;
- Korytarz ekologiczny;
- Obszary wymiany powietrza;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
- Obszar ograniczonego użytkowania od autostrady A4.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
  - dostęp do węzła Łagiewnickiego i do węzła Zakopiańska na autostradzie A4, ścisłe sąsiedztwo autostrady A4,
  - ul. Zakopiańska - w klasie S,
  - ul. Myślenicka, ul. Mirosława Krzyżańskiego - w klasie Z,
  - ul. Józefa i Floriana Sawiczewskich, ul. Jerzego Kuryłowicza, ul. Krzemieniecka – w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
- linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego, wodociągowego oraz kanalizacyjnego; (obejmuje większość obszaru planu);
- Jednostka poza granicami zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego oraz w przeważającej części poza systemem kanalizacyjnym;
- Dopuszczona lokalizacja cmentarzy;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
- Lokalizacji istniejącego składowiska odpadów komunalnych Barycz oraz cmentarzy Kosocice i Wróblowice.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6:

- obszar parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

## **7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów**

Obszar sporządzanego planu w całości zawiera obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kosocice”, obowiązującego od dnia 23 maja 2014 r. (*Uchwała Nr CIII/1579/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kosocice”*):

- **MN.1 do MN.32 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
  - 1) zabudowa jednorodzinna może być realizowana w postaci budynków wolnostojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej. Zakazuje się realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej na terenach o spadkach powyżej 12%, predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi;
  - 2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - nie mniejszy niż 70%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - w przedziale min. 0,15 – max. 0,4;
  - 4) w zakresie wysokości obiektów budowlanych ustala się:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku budowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, z zastrzeżeniem lit. „b”:  
- 10 m dla budynków mieszkalnych z dachem spadzistym;

- 11 m dla budynków usługowych z dachem spadzistym i 8 m z dachem płaskim;
  - 7 m dla budynków garażowych i gospodarczych z dachem spadzistym i 4 m z dachem płaskim;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy w terenach: MN.9 i MN.10 oraz MN.17 do MN.21, w obrębie wyznaczonej na rysunku planu granicy zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla autostrady A-4 – według Rozporządzenia, o którym mowa w §5 ust.1 pkt. 9 (obowiązuje ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków mieszkalnych do jednej kondygnacji - zabudowa parterowa), przy czym nie większa niż 8 m;
  - c) wysokość masztów pod urządzenia telekomunikacyjne nie może być większa od wysokości stanowiącej 30% wysokości budynku, na którym ten maszt jest zlokalizowany;
- **MW.1 – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
    - 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - nie mniejszy niż 30%;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy- w przedziale: min. 0,5 – max. 0,7;
    - 3) wysokość zabudowy – max. 13 m.
- **U.1 do U.4 - tereny zabudowy usługowej.**
    - 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
      - a) min. 50% w terenie U.1 i U.2;
      - b) min. 60% w terenie U.3;
      - c) min 20% w terenie U.4;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy - w przedziale:
      - a) min. 0,3 – max. 0,6 w terenie U.1 i U.2;
      - b) min. 0,2 – max. 0,5 w terenie U.3;
      - c) min. 0,4 – max. 0,7 w terenie U.4;
    - 3) wysokość projektowanej zabudowy:
      - a) max. 11 m w przypadku dachów spadzistych, przy czym w terenie U.2 dotyczy to obiektów plebani;
      - b) max. 8 m w przypadku dachów płaskich;
    - 4) wysokość zabudowy odnosząca się do obiektu kościoła w terenie U.2:
      - a) w przypadku nawy kościelnej – max. 23 m;
      - b) w przypadku wieży kościelnej – max. 37 m.
- **ZP.1 do ZP.3 – tereny zieleni urządzonej.**
    - 1) W wyznaczonych terenach zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
    - 2) Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – min.90%.
- **ZPf.1 do ZPf.3 – tereny zieleni urządzonej – fortecznej.**
    - 1) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenach ZPf.1 i ZPf.2 – min. 60%;
    - 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie ZPf.3 – min. 80%;
    - 3) wysokość zabudowy w terenach ZPf.1 i ZPf.2 – max.8,5 m.
- **ZC.1 –teren cmentarza.**
    - 1) W wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym kaplicy cmentarnej, o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 90 m<sup>2</sup> i o wysokości zabudowy max. 9 m, z dachem spadzistym.
    - 2) Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – min.5%.

- **Z.1 do Z.33 – tereny zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem funkcji rolniczej.**  
Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – min.80%.
- **Zw.1 do Zw.15 – tereny zieleni nieurządzonej – obudowa biologiczna cieków naturalnych i rowów.**  
Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – min.85%.
- **ZL.1 do ZL.18 – tereny lasów.**  
W wyznaczonych terenach zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.
- **R.1 do R.5 – tereny rolnicze.**  
W wyznaczonych terenach utrzymuje się istniejącą legalnie zabudowę w obrębie istniejących działek, z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących budynków.
- **WS.1 do WS.5 tereny wód powierzchniowych śródlądowych.**  
W wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych.
- **W.1 - teren infrastruktury technicznej – wodociąg.**  
Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – min.70%.
- **KP.1 - teren parkingu.**  
Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – min.1%.
- **KDL.1, KDD.1 do KDD.12, KDW.1 do KDW.10 - tereny komunikacji, w tym:**  
Szerokości wyznaczonych liniami rozgraniczającymi pasów drogowych ulic – według ustaleń rysunku planu, przy czym dla odcinków ulic poza rejonami skrzyżowań, określa się szerokości pasa drogowego, ustalone jako minimalne:
  - 1) 12 m dla ulic lokalnych;
  - 2) 10 m dla ulic dojazdowych, z dopuszczeniem zawężeń w miejscach ograniczonych istniejącą zabudową;
  - 3) 6 m dla dróg wewnętrznych.

## ***8. Informacje z analizy rynku nieruchomości***

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 62, 95, 96 i 99 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2017 - 2023. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków. Wykorzystano również dane z prognozy skutków finansowych dla mpzp obszaru „Kosocice”.



## II. WPLYW 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.

**Tabela 3. Prognozowane dochody pieniężne związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m <sup>2</sup> ]	Kwota wzrostu [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia podlegająca obrotowi (50 % pow. możliwej do naliczenia opłaty) [m <sup>2</sup> ]	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.2	815	125	408	30	15 281
MN.3	5 157	125	2 579	30	96 694
MN.4	2 011	125	1 006	30	37 706
MN.6	215	125	108	30	4 031
MN.7	3 635	125	1 818	30	68 156
MN.8	8 512	125	4 256	30	159 600
MN.10	2 410	125	1 205	30	45 188
MN.11	7 981	125	3 991	30	149 644
MN.12	14 808	125	7 404	30	277 650
MN.13	62 452	125	31 226	30	1 170 975
MN.14	71 277	125	35 639	30	1 336 444
MN.15	13 198	125	6 599	30	247 463
MN.16	1 586	125	793	30	29 738
MN.17	45	125	23	30	844
MN.18	303	125	152	30	5 681
MN.19	9 936	125	4 968	30	186 300
MN.20	3 078	125	1 539	30	57 713
MN.21	1 929	125	965	30	36 169
MN.23	151	125	76	30	2 831
MN.24	319	125	160	30	5 981
MN.25	2 322	125	1 161	30	43 538
MN.26	2 294	125	1 147	30	43 013
MN.27	17 593	125	8 797	30	329 869
MN.28	2 683	125	1 342	30	50 306

<b>MN.29</b>	3 074	125	1 537	30	57 638
<b>MN.31</b>	2 912	125	1 456	30	54 600
<b>MN.32</b>	4 699	125	2 350	30	88 106
<b>MNi.3</b>	1 204	125	602	30	22 575
<b>MN/U.3</b>	839	125	420	30	15 731
<b>MN/U.6</b>	1 274	125	637	30	23 888
<b>MN/U.7</b>	11 439	125	5 720	30	214 481
<b>U.1</b>	68	125	34	30	1 275
<b>U.6</b>	3 436	125	1 718	30	64 425
<b>U.7</b>	1 448	125	724	30	27 150
<b>Razem:</b>	<b>265 103</b>		<b>132 552</b>		<b>4 970 681</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 XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

##### 1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,13 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,74 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- g) pozostałych – 0,59 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

##### 2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,98 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 – 28,31 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. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,16 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,24 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 – 2,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1324 i 1383) – 1,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,69 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 9,55 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 – 0,11 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	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]
U.1	1 342	0,30	0,7	282	28,31	7 978
U.6	4 666	1,60	0,7	5 226	28,31	147 946
U.7	2 411	1,60	0,7	2 700	28,31	76 446
MN/U.1	6 181	0,50	0,7	1 947	0,98	1 908
				216	28,31	6 124
MN/U.4	6 341	0,50	0,7	1 997	0,98	1 957
				222	28,31	6 283
MN/U.5	4 069	0,50	0,7	1 282	0,98	1 256
				142	28,31	4 032

MN/U.6	5 537	0,50	0,7	1 744	0,98	1 709
				194	28,31	5 486
MN/U.7	11 439	0,50	0,7	3 603	0,98	3 531
				400	28,31	11 334
MN.1	1 356	0,40	0,7	380	0,98	372
MN.2	1 926	0,40	0,7	539	0,98	528
MN.3	39 463	0,40	0,7	11 050	0,98	10 829
MN.4	53 481	0,40	0,7	14 975	0,98	14 675
MN.7	5 449	0,40	0,7	1 526	0,98	1 495
MN.8	11 267	0,40	0,7	3 155	0,98	3 092
MN.10	8 849	0,50	0,7	3 097	0,98	3 035
MN.11	28 526	0,40	0,7	7 987	0,98	7 828
MN.12	44 031	0,40	0,7	12 329	0,98	12 082
MN.13	66 025	0,40	0,7	18 487	0,98	18 117
MN.14	82 689	0,40	0,7	23 153	0,98	22 690
MN.15	13 218	0,40	0,7	3 701	0,98	3 627
MN.16	9 964	0,40	0,7	2 790	0,98	2 734
MN.17	10 055	0,40	0,7	2 815	0,98	2 759
MN.19	9 079	0,40	0,7	2 542	0,98	2 491
MN.20	3 226	0,40	0,7	903	0,98	885
MN.21	2 078	0,40	0,7	582	0,98	570
MN.22	1 628	0,40	0,7	456	0,98	447
MN.25	6 496	0,40	0,7	1 819	0,98	1 783
MN.26	6 880	0,40	0,7	1 926	0,98	1 888
MN.27	37 516	0,40	0,7	10 504	0,98	10 294
MN.28	9 990	0,40	0,7	2 797	0,98	2 741
MN.29	3 080	0,40	0,7	862	0,98	845
MN.30	3 525	0,40	0,7	987	0,98	967
MN.31	8 010	0,40	0,7	2 243	0,98	2 198
MN.32	4 699	0,40	0,7	1 316	0,98	1 289
MNi.3	1 204	0,40	0,7	337	0,98	330
<b>Razem:</b>	<b>515 696</b>			<b>153 215</b>		<b>406 585</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. 1 mln. zł.

**Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II”**

<b>Przeznaczenia</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość [zł]</b>
<b>MN.3</b>	323	225	72 675
<b>MN.4</b>	656	225	147 600
<b>MN.10</b>	917	225	206 325
<b>MN.11</b>	198	225	44 550
<b>MN.12</b>	6	225	1 350
<b>MN.13</b>	604	225	135 900
<b>MN.19</b>	23	225	5 175
<b>MN.20</b>	23	225	5 175
<b>MN.22</b>	333	225	74 925
<b>MN.25</b>	668	225	150 300
<b>MN/U.2</b>	10	225	2 250
<b>MN/U.4</b>	611	225	137 475
<b>U.5</b>	194	225	43 650
<b>Razem:</b>	<b>4 566</b>		<b>1 027 350</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 Kosocice II mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kosocice II” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

### **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 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 4,91 ha pod drogi publiczne i około 1700 m<sup>2</sup> pod zielen publiczną. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 11,3 mln zł.

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>KDL.1</b>	3 454	225	777 150
<b>KDL.2</b>	2 230	225	501 750
<b>KDD.1</b>	6 514	225	1 465 650
<b>KDD.2</b>	424	225	95 400
<b>KDD.3</b>	1 922	225	432 450
<b>KDD.4</b>	982	225	220 950
<b>KDD.5</b>	5 285	225	1 189 125
<b>KDD.6</b>	1 185	225	266 625
<b>KDD.7</b>	9 992	225	2 248 200
<b>KDD.8</b>	8 647	225	1 945 575
<b>KDD.9</b>	476	225	107 100
<b>KDD.10</b>	1 400	225	315 000
<b>KDX.1</b>	782	225	175 950
<b>KDX.3</b>	3 735	225	840 375
<b>KDX.2</b>	147	225	33 075
<b>KDX.4</b>	1 899	225	427 275
<b>Razem:</b>	<b>49 074</b>		<b>11 041 650</b>

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod tereny zieleni w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
<b>ZP.1</b>	998	175	174650
<b>ZP.2</b>	721	175	126175
<b>Razem:</b>	<b>1 719</b>		<b>300 825</b>

<b>Suma:</b>	<b>11 342 475</b>
--------------	-------------------

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kosocice II” 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 inżynieryjne – II kwartał 2022 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 25%.

**Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kosocice II”**

Drogi

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-311	1200	430	516 000
2	KDD.4		4500		1 935 000
3	KDD.3		1720		739 600
4	KDD.6		1600		688 000
5	KDD.7		4725		2 031 750
6	KDD.8		5188		2 230 840
7	KDD.10		1200		516 000
					<b>8 657 190</b>

Chodniki

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	3960	309	1 222 650
2	KDL.2		1200		370 500
3	KDD.4		2120		654 550
4	KDD.1		1660		512 525
5	KDD.2		500		154 375
6	KDD.3		1720		531 050
7	KDD.5		360		111 150
8	KDD.6		630		194 513
9	KDD.7		1890		583 538
10	KDD.8		2730		842 888
11	KDX.1		1050		324 188
12	KDX.2		2330		719 388
13	KDX.3		4000		1 235 000
14	KDX.4		1650		509 438
					<b>7 965 750</b>

Oświetlenie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-826	260	274	71 143
2	KDD.4		200		54 725
3	KDD.5		440		120 395
4	KDD.6		320		87 560
5	KDD.7		945		258 576

6	KDX.1		<b>210</b>		<b>57 461</b>
7	KDX.2		<b>660</b>		<b>180 593</b>
8	KDX.3		<b>850</b>		<b>232 581</b>
9	KDX.4		<b>330</b>		<b>90 296</b>
					<b>1 153 329</b>

<b>suma</b>	<b>17 776 269</b>
-------------	-------------------

## 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, zarządzanie 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 „Kosocice II”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zielen	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 890 413					-1 890 413
2	1 890 413				513 675	-1 376 738
3	1 890 413	3 555 254	1 656 894		513 675	-3 275 098
4	1 890 413	3 555 254	1 656 894			-3 788 773
5	1 890 413	3 555 254	1 656 894	81 317		-3 707 456
6	1 890 413	3 555 254		121 976		-5 323 691
7		3 555 254		203 293		-3 351 961
8				406 585		406 585
9				406 585		406 585
10				406 585		406 585
	<b>11 342 475</b>	<b>17 776 269</b>	<b>4 970 681</b>	<b>1 626 341</b>	<b>1 027 350</b>	<b>-21 494 372</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 21 mln zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.