

Załącznik nr III  
do zarządzenia nr 2526/2024  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2024 r.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Soboniewice II**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, wrzesień 2024 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Jolanta Czyż**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko

Łukasz Kusak

Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Konrad Kamiński –  
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 .....	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	14
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>15</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	15
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	15
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	16
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. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>26</b>
1. Konkluzje .....	26
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	26

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Soboniewice II” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Soboniewice II” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Soboniewice II” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Soboniewice II” .....	9
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Soboniewice II” .....	16
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 „Soboniewice II” .....	17
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Soboniewice II” .....	19
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Soboniewice II” .....	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Soboniewice II” .....	23
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Soboniewice II” .....	26

# I. WSTĘP

## *1. Podstawa prawna wykonania opracowania*

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 266 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 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 2024 r. poz. 356 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**  
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2023 r. poz. 7421)

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Soboniewice 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 ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Soboniewice II” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
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”**, I kwartał 2024 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

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

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

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

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

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

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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 177,03 ha położony jest na terenie Dzielnicy X *Swoszowice*, w południowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

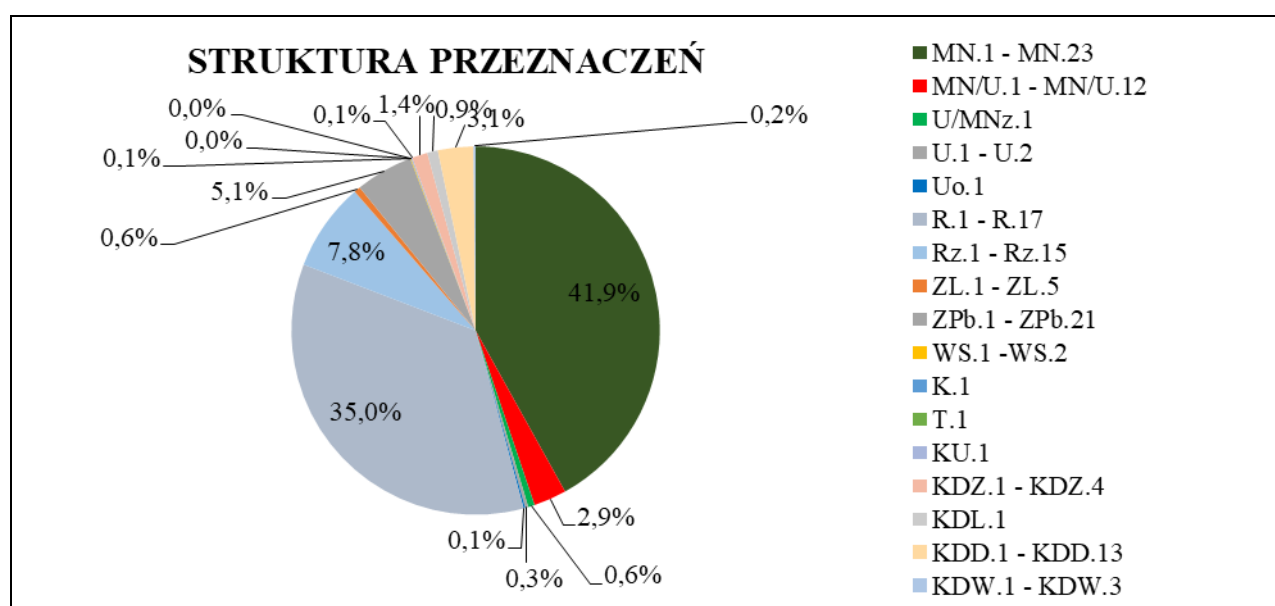
Przedmiotowy teren ograniczony jest:

- od wschodu granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Barycz”;
- od północy granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kosocice”;
- od zachodu granicą miasta oraz granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko”;
- od południa granicą miasta z gminą Wieliczka.

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

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 - MN.23</b>	74,22	41,93
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	<b>MN/U.1 - MN/U.12</b>	5,12	2,89
Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej w zespole dworsko-parkowym	<b>U/MNz.1</b>	1,01	0,57
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.2</b>	0,48	0,27
Teren zabudowy usługowej - kultura, oświata, wychowanie, administracja, zdrowie, sport	<b>Uo.1</b>	0,26	0,15
Tereny rolnicze	<b>R.1 - R.17</b>	62,01	35,03
Tereny rolnicze, z dopuszczeniem zalesienia	<b>Rz.1 - Rz.15</b>	13,75	7,77
Tereny lasów	<b>ZL.1 - ZL.5</b>	0,99	0,56
Teren zieleni urządzonej - zieleńce, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	<b>ZPb.1 - ZPb.21</b>	8,96	5,06
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	<b>WS.1 - WS.2</b>	0,12	0,07
Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	<b>K.1</b>	0,01	0,01
Teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja	<b>T.1</b>	0,02	0,01
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	<b>KU.1</b>	0,18	0,10
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	<b>KDZ.1 - KDZ.4</b>	2,40	1,36
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	<b>KDL.1</b>	1,66	0,94
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.13</b>	5,50	3,11
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.3</b>	0,34	0,19
		177,03	100,0

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





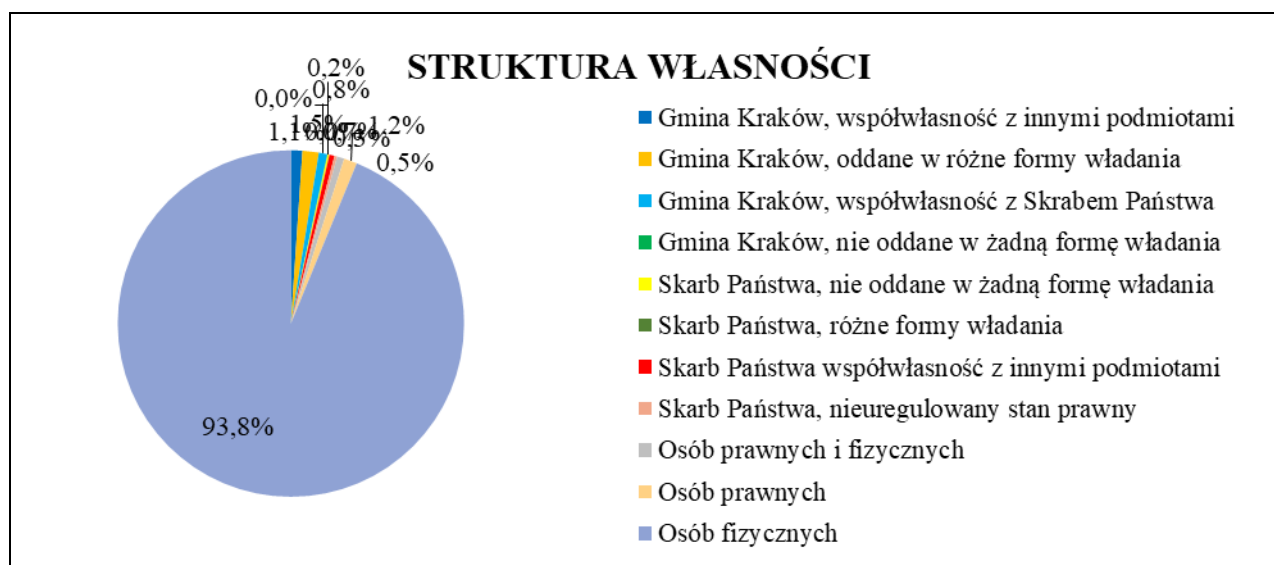
## 5. Struktura własności

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

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,89	1,07
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	2,69	1,52
Gmina Kraków, współwłasność z Skarbem Państwa	1,40	0,79
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,08	0,05
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,27	0,15
Skarb Państwa, różne formy władania	0,01	0,01
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	0,84	0,47
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,46	0,26
Osób prawnych i fizycznych	1,18	0,67
Osób prawnych	2,19	1,24
Osób fizycznych	166,02	93,78
<b>Suma</b>	<b>177,03</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Soboniowice II”**



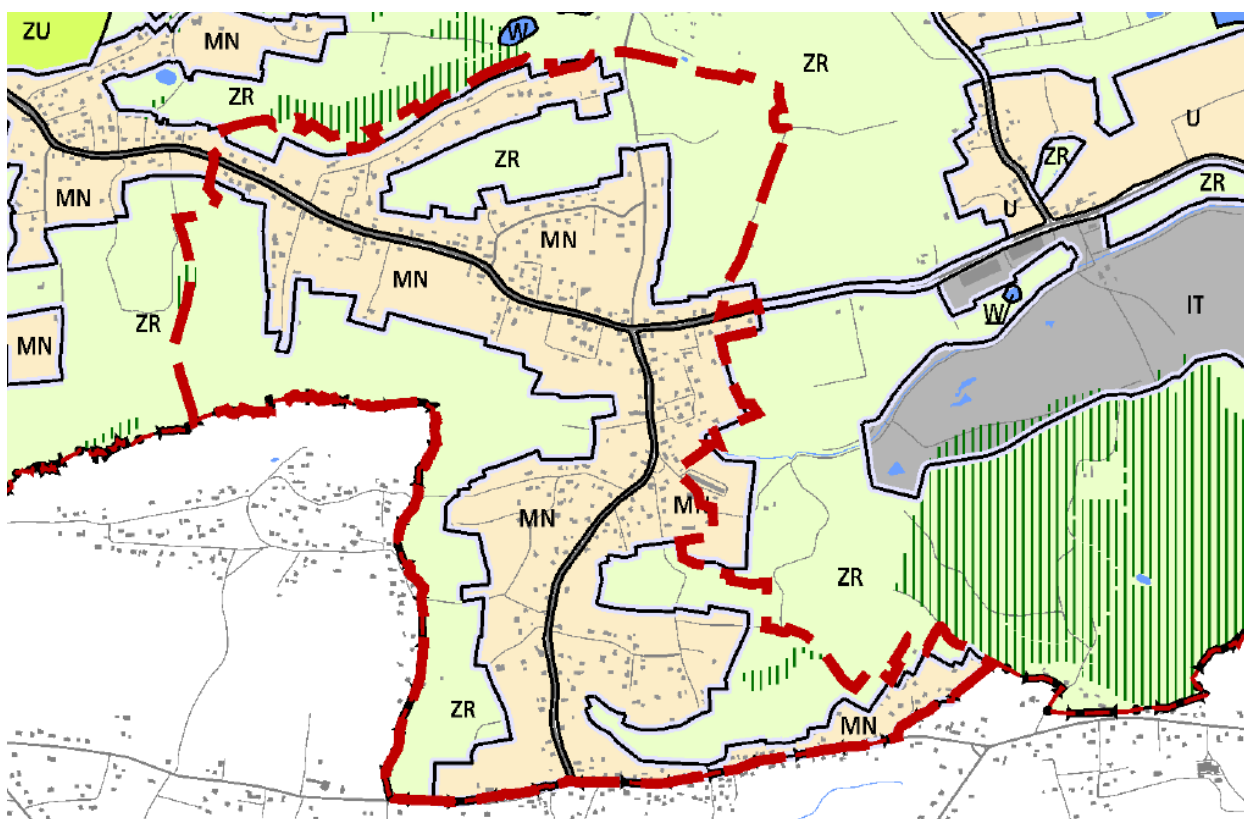
Największą powierzchniowo grupę własność stanowią działki osób fizycznych, obejmują one działki o łącznej powierzchni 166,02 ha co stanowi ok 94% powierzchni obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki Gminy Kraków o łącznej powierzchni 6,06 ha (3%). Natomiast działki Skarbu Państwa o powierzchni 1,58 ha i stanowią ok 1%. Działki osób prawnych i osób prawnych i fizycznych stanowią po 1%.

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

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Soboniowice II” znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 53 – Swoszowice-Rajsko (*obszar położony w centralnej części jednostki*).



Plansza K1- Struktura przestrzenna

Mpzz obszaru „Soboniowice 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.

## **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, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

## **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

[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 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;
- 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, wschodnia – strefa rewaloryzacji)
- *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 znaczną część planu w częściach północnej, centralnej i południowo-zachodniej).

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.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- 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;
- Występowanie osuwisk;
- Tereny o spadkach powyżej 12%;
- Występowanie osuwisk – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;

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, 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;
- Jednostka poza zasięgiem 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.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 zmiana Studium wskazuje:

- 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 „Soboniowice”, obowiązującego od dnia 21 maja 2014 r.

Obszar planu znajduje się w następujących przeznaczeniach terenów:

- MN.1 do MN.19 i MN.21 do MN.25 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN.20 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zespół dworsko – parkowy w Soboniowicach,
- U.1 do U.5 – tereny zabudowy usługowej,
- Z.1 do Z. 22 – tereny zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem funkcji rolniczej,
- Zw.1 do Zw.8 - tereny zieleni nieurządzonej – obudowa biologiczna cieków naturalnych i rowów,
- ZL.1 do ZL.5 – tereny lasów,
- R.1 do R.6 – tereny rolnicze,
- T.1 – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
- KDZ.1 – teren drogi publicznej – zbiorczej,
- KDL.1 – teren drogi publicznej – lokalnej,
- KDD.1 do KDD.7 – tereny dróg publicznych – dojazdowych,
- KDW.1 do KDW.11 – tereny dróg wewnętrznych,



## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

**Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp „Soboniewice II”**

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	8 502	100	4 251	30	127 530
MN.2	1 319	100	660	30	19 785
MN.3	6 968	100	3 484	30	104 520
MN.4	685	100	343	30	10 275
MN.6	3 534	100	1 767	30	53 010
MN.8	1 815	100	908	30	27 225
MN.10	3 902	100	1 951	30	58 530
MN.11	16 925	100	8 463	30	253 875
MN.13	12 544	100	6 272	30	188 160
MN.14	5 653	100	2 827	30	84 795
MN.15	22 221	100	11 111	30	333 315
MN.19	10 635	100	5 318	30	159 525
MN.20	10 594	100	5 297	30	158 910
MN.21	1 557	100	779	30	23 355
MN.22	4 066	100	2 033	30	60 990
MN.23	10 054	100	5 027	30	150 810
MN/U.1	2 045	100	1 023	30	30 675
U.1	805	100	403	30	12 075
<b>Razem:</b>	<b>123 824</b>		<b>61 912</b>		<b>1 857 360</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 CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2023 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 - 1,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
  - b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,20 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 - 6,66 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 r. poz. 485, z 2023 r. poz. 28, 1688) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 4,39 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
  - g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,40 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
  - h) pozostałych - 0,71 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
  - a) mieszkalnych - 1,15 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 - 33,10 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. Małopolskiego 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 - 15,50 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 - 4,96 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) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
i) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 9,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
j) pozostałych - 11,17 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 - 0,01 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,  
c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,  
d) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

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

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	2 072	0,5	0,7	580	1,15	667
				145	33,1	4 801
MN/U.5	1 286	0,5	0,7	360	1,15	414
				90	33,1	2 980
MN/U.6	8 583	0,5	0,7	2 403	1,15	2 764
				601	33,1	19 887
U.2	2 179	0,4	0,7	610	33,1	20 195
MN.1	10 190	0,5	0,7	3 567	1,15	4 101
MN.2	1 320	0,5	0,7	462	1,15	531
MN.3	31 938	0,5	0,7	11 178	1,15	12 855
MN.4	1 606	0,5	0,7	562	1,15	646
MN.5	15 013	0,5	0,7	5 255	1,15	6 043
MN.6	4 360	0,5	0,7	1 526	1,15	1 755
MN.8	6 125	0,5	0,7	2 144	1,15	2 465
MN.9	1 236	0,5	0,7	433	1,15	497
MN.10	7 795	0,5	0,7	2 728	1,15	3 137
MN.11	82 294	0,5	0,7	28 803	1,15	33 123
MN.12	5 545	0,5	0,7	1 941	1,15	2 232
MN.13	15 555	0,5	0,7	5 444	1,15	6 261
MN.14	19 995	0,5	0,7	6 998	1,15	8 048

MN.15	37 859	0,5	0,7	13 251	1,15	15 238
MN.16	18 255	0,5	0,7	6 389	1,15	7 348
MN.18	1 149	0,5	0,7	402	1,15	462
MN.19	29 912	0,5	0,7	10 469	1,15	12 040
MN.20	33 204	0,5	0,7	11 621	1,15	13 365
MN.21	4 456	0,5	0,7	1 560	1,15	1 794
MN.22	11 593	0,5	0,7	4 058	1,15	4 666
MN.23	17 795	0,5	0,7	6 228	1,15	7 162
<b>Razem</b>	<b>371 315</b>			<b>129 808</b>		<b>195 478</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.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
<b>MN.6</b>	33	225	7425
<b>MN.11</b>	37	225	8325
<b>MN.15</b>	950	250	237500
<b>MN.16</b>	82	225	18450
<b>MN/U.1</b>	111	225	24975
<b>MN/U.8</b>	9	225	2025
<b>Razem:</b>	<b>1 222</b>		<b>298 700</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 299 tys. zł.

## ***6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu***

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Soboniewice II”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Soboniewice 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 przysyłanych 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 przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjator może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 4,18 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 9,4 mln zł.

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Sobonowice 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>KDZ.1</b>	3 967	225	892 575
<b>KDZ.2</b>	101	225	22 725
<b>KDZ.3</b>	49	225	11 025
<b>KDZ.4</b>	685	225	154 125
<b>KDL.1</b>	1 252	225	281 700
<b>KDD.1</b>	4 605	225	1 036 125
<b>KDD.2</b>	2 881	225	648 225
<b>KDD.3</b>	4 576	225	1 029 600
<b>KDD.4</b>	852	225	191 700
<b>KDD.5</b>	5 159	225	1 160 775
<b>KDD.6</b>	233	225	52 425
<b>KDD.7</b>	2 357	225	530 325
<b>KDD.8</b>	4 021	225	904 725
<b>KDD.9</b>	1 982	225	445 950
<b>KDD.10</b>	1 620	225	364 500
<b>KDD.11</b>	3 822	225	859 950
<b>KDD.12</b>	2 042	225	459 450
<b>KDD.13</b>	1 571	225	353 475
<b>Razem:</b>	<b>41 775</b>		<b>9 399 375</b>

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Sobonowice 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 – I kwartał 2024 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 20%.

**Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Soboniowice II”**

**Jezdnie**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-311	4 300	498	<b>2 141 400</b>
2	KDD.2		2 200		<b>1 095 600</b>
3	KDD.3		3 960		<b>1 972 080</b>
4	KDD.4		1 000		<b>498 000</b>
5	KDD.5		2 600		<b>1 294 800</b>
6	KDD.6		1 050		<b>522 900</b>
7	KDD.7		2 050		<b>1 020 900</b>
8	KDD.8		3 120		<b>1 553 760</b>
9	KDD.9		1 050		<b>522 900</b>
10	KDD.10		1 550		<b>771 900</b>
11	KDD.11		3 000		<b>1 494 000</b>
12	KDD.12		1 000		<b>498 000</b>
13	KDD.13		1 600		<b>796 800</b>
14	KDW.1	2112-421	810	464,4	<b>376 164</b>
15	KDW.2		2 330		<b>1 082 052</b>
					<b>15 641 256</b>

**Chodniki i ciągi piesze**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-531	5 400	365	<b>1 969 920</b>
2	KDD.1		1 720		<b>627 456</b>
3	KDD.2		880		<b>321 024</b>
4	KDD.3		1 320		<b>481 536</b>
5	KDD.4		360		<b>131 328</b>
6	KDD.5		920		<b>335 616</b>
7	KDD.6		380		<b>138 624</b>
8	KDD.7		780		<b>284 544</b>
9	KDD.8		1 040		<b>379 392</b>
10	KDD.9		380		<b>138 624</b>
11	KDD.10		580		<b>211 584</b>
12	KDD.11		1 160		<b>423 168</b>
13	KDD.12		360		<b>131 328</b>
14	KDD.13		640		<b>233 472</b>
					<b>5 807 616</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-826	1 400	305	<b>426 720</b>
2	KDD.1		860		<b>262 128</b>
3	KDD.2		440		<b>134 112</b>
4	KDD.3		660		<b>201 168</b>
5	KDD.4		180		<b>54 864</b>
6	KDD.5		460		<b>140 208</b>
7	KDD.6		190		<b>57 912</b>
8	KDD.7		390		<b>118 872</b>
9	KDD.8		520		<b>158 496</b>
10	KDD.9		190		<b>57 912</b>
11	KDD.10		290		<b>88 392</b>
12	KDD.11		580		<b>176 784</b>
13	KDD.12		180		<b>54 864</b>
14	KDD.13		320		<b>97 536</b>
15	KDW.1		130		<b>39 624</b>
16	KDW.2		420		<b>128 016</b>
					<b>2 197 608</b>

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-815	950	2 354	<b>2 236 680</b>
2	KDD.2		500		<b>1 177 200</b>
3	KDD.3		720		<b>1 695 168</b>
4	KDD.4		200		<b>470 880</b>
5	KDD.5		520		<b>1 224 288</b>
6	KDD.6		210		<b>494 424</b>
7	KDD.7		440		<b>1 035 936</b>
8	KDD.8		570		<b>1 342 008</b>
9	KDD.9		220		<b>517 968</b>
10	KDD.10		320		<b>753 408</b>
11	KDD.11		640		<b>1 506 816</b>
12	KDD.12		200		<b>470 880</b>
13	KDD.13		360		<b>847 584</b>
14	KDW.1		150		<b>353 160</b>
15	KDW.2		450		<b>1 059 480</b>
					<b>15 185 880</b>



Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.3	2112-912	10	5 014	<b>50 136</b>
2	KDD.3	2111-913	10	7 078	<b>70 776</b>
					<b>120 912</b>

<b>suma</b>	<b>38 953 272</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, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

**Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Soboniowice II”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 566 563					-1 566 563
2	1 566 563				149 350	-1 417 213
3	1 566 563	7 790 654	619 120		149 350	-8 588 747
4	1 566 563	7 790 654	619 120			-8 738 097
5	1 566 563	7 790 654	619 120	39 096		-8 699 001
6	1 566 563	7 790 654		58 643		-9 298 573
7		7 790 654		97 739		-7 692 915
8				195 478		195 478
9				195 478		195 478
10				195 478		195 478
	<b>9 399 375</b>	<b>38 953 272</b>	<b>1 857 360</b>	<b>781 913</b>	<b>298 700</b>	<b>-45 414 674</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 45 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

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