

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Skotniki - Południe**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2026 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Małgorzata Kuzianik**

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczko

Łukasz Kusak

Anna Leśniak

Magdalena Postulka

**Opracowanie kartograficzne**

Justyna Poręba –

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.....	10
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	11
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów .....	17
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów.....	18
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	20
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>21</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	21
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości .....	21
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości .....	22
4. Podatek od nieruchomości .....	23
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	26
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu .....	28
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>	<b>28</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe .....	29
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej .....	31
<b>IV. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>34</b>
1. Konkluzje.....	34
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	35

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki - Południe” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Skotniki - Południe” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” .....	10
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” .....	10
Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” .....	22
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 „Skotniki - Południe” .....	24
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” .....	27
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” .....	29
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” .....	30
Tabela 8. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” .....	31
Tabela 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Skotniki - Południe” .....	35

# I. WSTĘP

## *1. Podstawa prawna wykonania opracowania*

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
*(t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)*
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
*(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)*
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
*(t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)*
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
*(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43)*
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
*(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757)*
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
*(t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707 z późn. zm.)*
7. **Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
*(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.)*
8. **Rozporządzenie Ministra 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)*
10. **Uchwała nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
*(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2024 r. poz. 7304)*

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

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Skotniki - Południe” 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 „Skotniki - Południe” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – Etap A (obszar nr 42) - Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.**
7. **Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Skotniki dla obszaru publicznych usług kultury** – Uchwała Nr CXV/1052/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2002 r.
8. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic „Skotnicka – Działowskiego”** – Uchwała Nr XXVI/326/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2007 r.
9. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kliny Południe”** – Uchwała Nr LXVI/849/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 marca 2009 r.
10. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kliny – Zachód II”** – Uchwała Nr XXX/361/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r.
11. **„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.
12. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynierskie”**, 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 granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo-zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VIII Dębniki, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Obejmuje teren o powierzchni 211,5 ha i jest położony w odległości ok. 7 km od Starego Miasta oraz w odległości ok. 2 km od południowej granicy miasta.



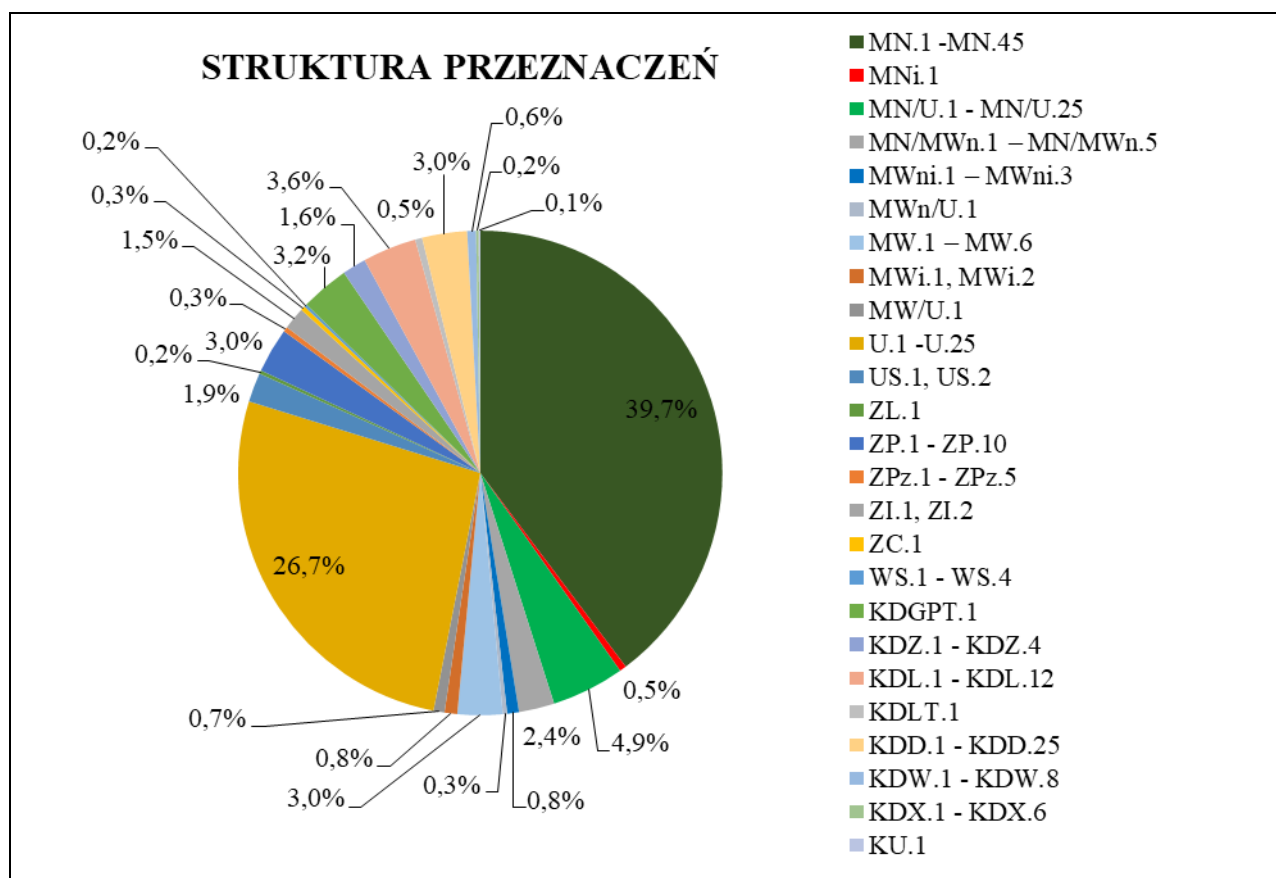
Granice obszaru projektu mpzp „Skotniki - Południe”

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Skotniki - Południe”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 -MN.45</b>	84,04	39,74
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejącej	<b>MNi.1</b>	0,96	0,46
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	<b>MN/U.1 - MN/U.25</b>	10,30	4,87
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	<b>MN/MWn.1 – MN/MWn.5</b>	5,02	2,37
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności - istniejącej	<b>MWni.1 – MWni.3</b>	1,67	0,79
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	<b>MWn/U.1</b>	0,60	0,28
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>MW.1 – MW.6</b>	6,36	3,01
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - istniejącej	<b>MWi.1, MWi.2</b>	1,79	0,85
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	<b>MW/U.1</b>	1,55	0,73
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 -U.25</b>	56,41	26,68
Tereny sportu i rekreacji	<b>US.1, US.2</b>	4,12	1,95

Teren lasu	<b>ZL.1</b>	0,50	0,24
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępne parki	<b>ZP.1 - ZP.10</b>	6,31	2,98
Tereny zieleni urządzonej - pod skwery i zieleńce	<b>ZPz.1 - ZPz.5</b>	0,69	0,33
Teren zieleni urządzonej - pod zieleń izolacyjną	<b>ZI.1, ZI.2</b>	3,15	1,49
Teren cmentarza	<b>ZC.1</b>	0,63	0,30
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	<b>WS.1 - WS.4</b>	0,39	0,18
Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym	<b>KDGPT.1</b>	6,85	3,24
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej	<b>KDZ.1 - KDZ.4</b>	3,36	1,59
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.12</b>	7,60	3,59
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym	<b>KDLT.1</b>	0,99	0,47
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.25</b>	6,35	3,00
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.8</b>	1,25	0,59
Tereny ciągów pieszych	<b>KDX.1 - KDX.6</b>	0,37	0,17
Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych	<b>KU.1</b>	0,21	0,10
		211,47	100,0

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Skotniki - Południe”**



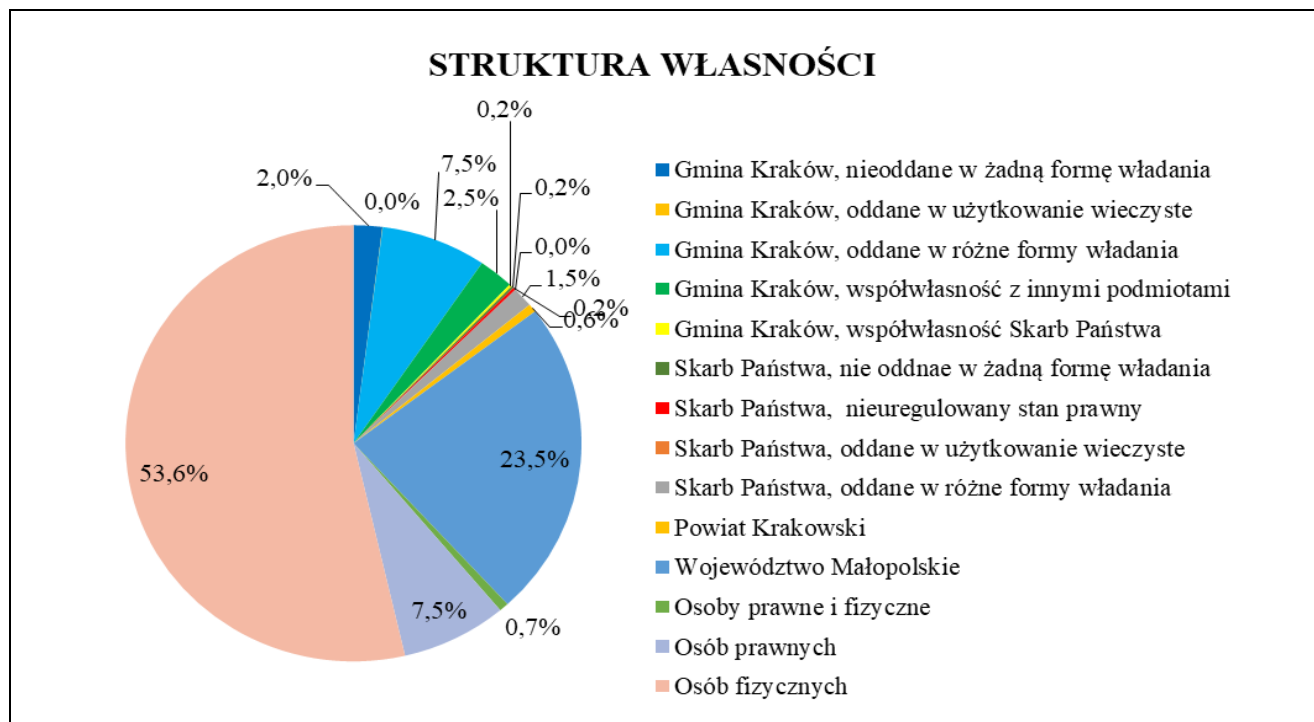
## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe”<sup>1</sup>**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, nieoddane w żadną formę władania	4,29	2,03
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	0,04	0,02
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	15,81	7,48
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	5,28	2,50
Gmina Kraków, współwłasność Skarb Państwa	0,38	0,18
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,36	0,17
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	0,40	0,19
Skarb Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	0,01	0,00
Skarb Państwa, oddane w różne formy władania	3,13	1,48
Powiat Krakowski	1,31	0,62
Województwo Małopolskie	49,78	23,54
Osoby prawne i fizyczne	1,42	0,67
Osób prawnych	15,86	7,50
Osób fizycznych	113,41	53,62
<b>Suma</b>	<b>211,47</b>	<b>100,0</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe”**



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

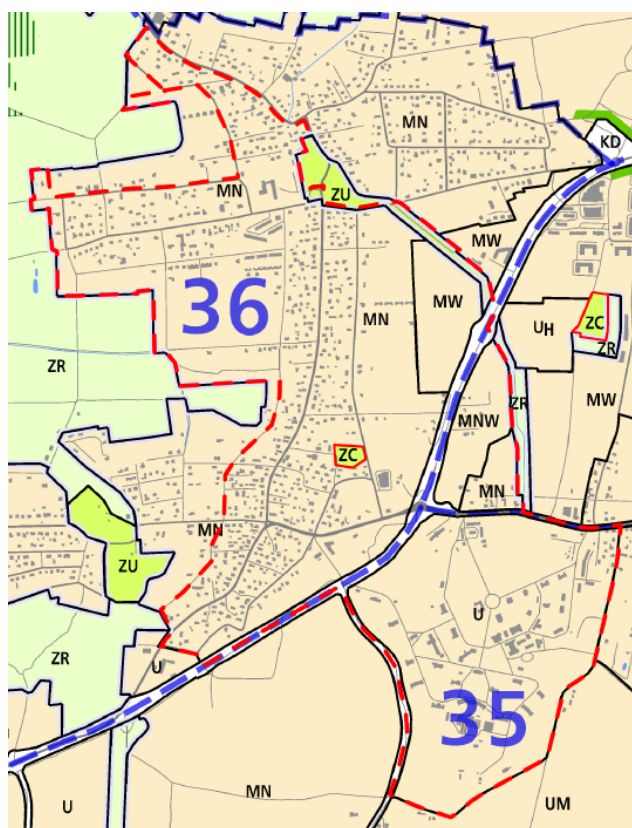
Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią działki osób fizycznych, które obejmują działki o łącznej powierzchni 113,4 ha, co stanowi niecałe 54% powierzchni omawianego obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki województwa małopolskiego, które zajmują powierzchnię 49,8 ha, co stanowi niecałe 24% powierzchni obszaru planu. Działki te zlokalizowane są w południowej części obszaru na terenie Szpitala Klinicznego im. dr Józefa Babińskiego.

Znaczący udział we własności gruntów mają także działki Gminy Kraków – ok. 12%, a także działki osób prawnych – 7,5% powierzchni sporządzanego planu.

## **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 „Skotniki - Południe” znajduje się w granicach strukturalnych jednostek urbanistycznych - Nr 16 „Ruczaj - Kobierzyn”, Nr 35 „Kobierzyn Południe” oraz Nr 36 „Skotniki”



Plansza K1- Struktura przestrzenna.

Projekt mpzp obszaru „Skotniki - Południe” 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.

### **MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**

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

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

### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleni urządzona i nieurządzona).

**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.

### **UM - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

#### **Funkcja podstawowa -**

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi

towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

#### **U – Tereny usług**

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

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

#### **ZC - Tereny cmentarzy**

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

#### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczna, zieleń założen zabytkowych wraz z obiektami budowlanym, 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 skazane 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, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalin, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

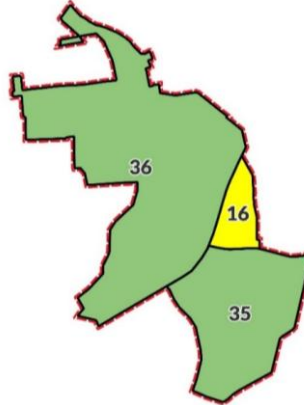
#### **KD – Tereny komunikacji**

**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.

Zgodnie z wytycznymi do planów miejscowych zawartymi w tomie III Studium dla wymienionych jednostek został ustalony następujący zapis:

## JEDNOSTKA URBANISTYCZNA NR 16 „RUCZAJ - KOBIERZYN”



### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe - do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;
- istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla ruczaj do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;
- istniejące cmentarze wraz z funkcjami towarzyszącymi i usługami do utrzymania;
- ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

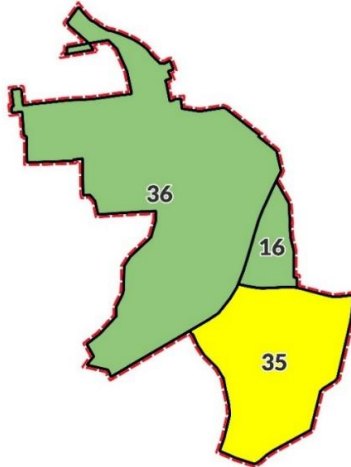
### STANDARDY PRZESTRZENNE

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;
- zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego min. 20%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

### WSKAŹNIKI ZABUDOWY

- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego do 100%;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100 m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego do 100%.

## JEDNOSTKA URBANISTYCZNA NR 35 „KOBIERZYN - POŁUDNIE”



### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- istniejące usługi opieki zdrowotnej do utrzymania, uzupełnień i ochrony, również w zakresie układu urbanistycznego;
- usługi w rejonie węzła Sidzińskiego i autostrady A4 o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, z możliwością lokalizowania handlu wielkopowierzchniowego;
- koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonie przystanków metra;
- istniejąca zieleni nieurządzonej do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i zieleni leśnej jako obudowy autostrady;
- istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzonej;
- obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Skotnicką i autostradą A4.

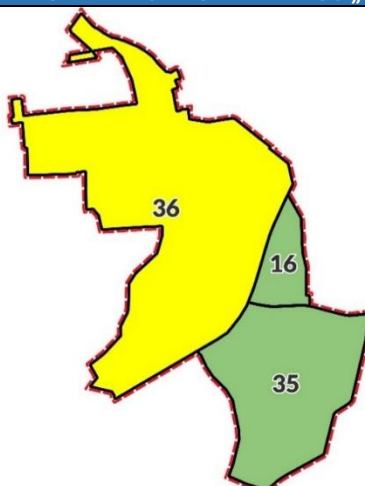
### STANDARDY PRZESTRZENNE

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności z formie małych domów mieszkalnych;
- zabudowa usługowa wolnostojące, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i ogólnodostępnych placów;
- 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 i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) min. 60%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną (UM) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, w przypadku terenu szpitala im. Babińskiego min. 70%.

### WSKAŹNIKI ZABUDOWY

- wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) do 13m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) do 11m;
- wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną do 25m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Stanisława Działowskiego a przedłużeniem ul. Spacerowej w kierunku zieleni nieurządzonej do 13 m;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) do 20%;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m.

## JEDNOSTKA URBANISTYCZNA NR 36 „SKOTNIKI”



### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- istniejąca zielenie nieurządzone do utrzymania i ochrony z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni leśnej;
- obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Skotnickiej i autostradą A4.

### STANDARDY PRZESTRZENNE

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną projektowaną jako autonomiczne zespoły zabudowy kształtowane wraz z przestrzeniami publicznymi w formie ulic, placów i terenów zieleni urządzonej;
- zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- w terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy wielorodzinnej (MW) min 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;
- powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

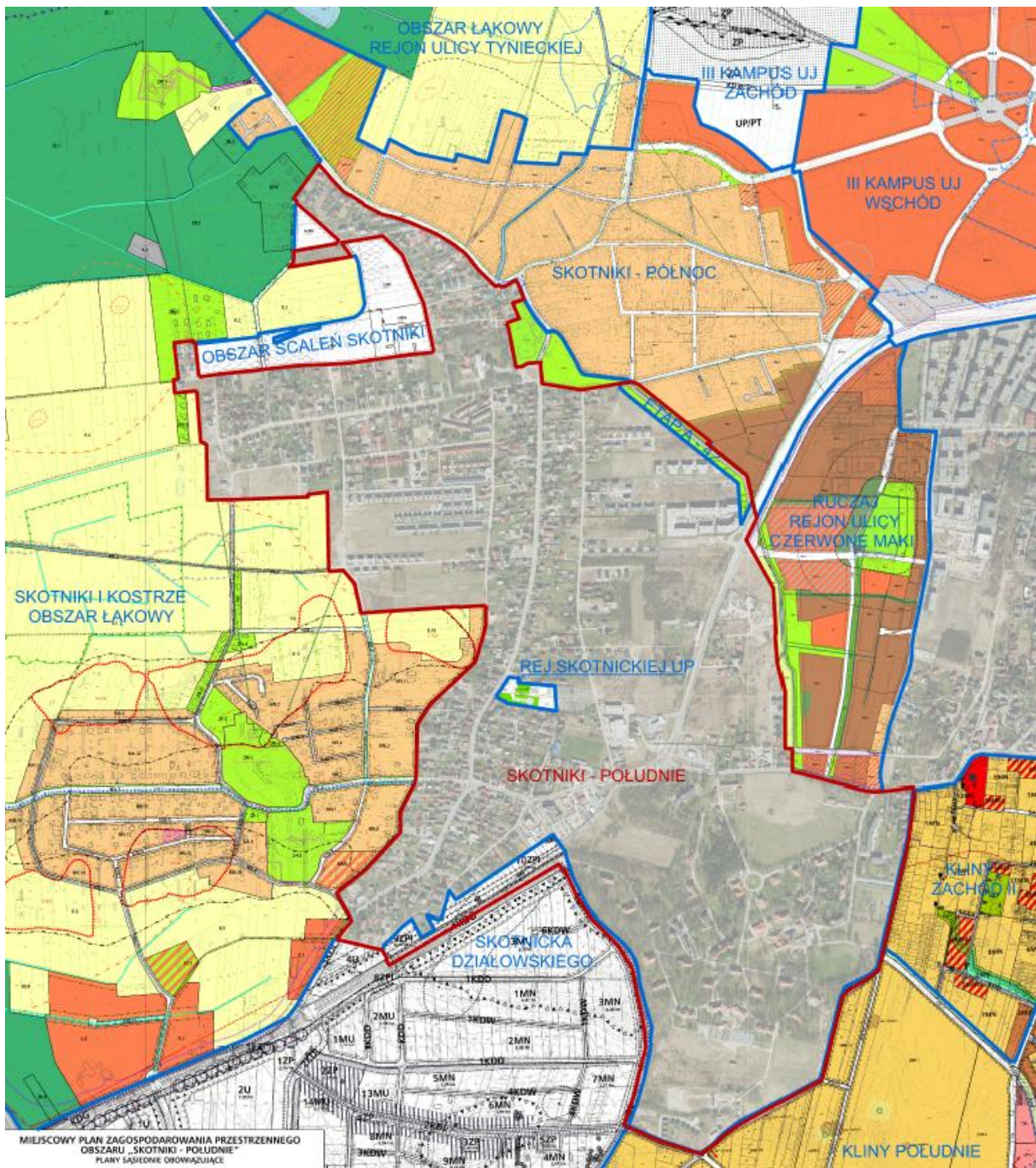
### WSKAŹNIKI ZABUDOWY

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m;
- wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 11m;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a w rejonie ul. Dąbrowa do 100%;
- udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

## 7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

W granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skotniki – Południe” znajdują się następujące obowiązujące plany miejscowe:

- **w całości, w centralnej części planu miejscowego „Skotniki – Południe”, obowiązująca od dnia 4 sierpnia 2002 r. zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Skotniki dla obszaru publicznych usług kultury – Uchwała Nr CXV/1052/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2002 r.;**
- **południowy fragment, we wschodniej części planu miejscowego „Skotniki – Południe”, obowiązujący od dnia 18 października 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – Etap A (obszar nr 42) - Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r., w zakresie:**
  - **przeznaczenia terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 42.ZP.3, 42.ZP.4 i 42.ZP.5,**
  - **przeznaczenia terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 42.ZPb.1 i 42.ZPb.2,**
  - **przeznaczenia części terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem 42.KDL.1,**
  - **przeznaczenia terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 42.KDW.2;**
  - **przeznaczenia terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem 42.WS.2;**
- **północny narożnik, w południowej części planu miejscowego „Skotniki – Południe”, obowiązujący od dnia 16 stycznia 2008 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic „Skotnicka – Działowskiego” – Uchwała Nr XXVI/326/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2007 r., w zakresie:**
  - **przeznaczenia części terenu drogi publicznej – drogi głównej, oznaczonego symbolem 1KDG,**
  - **przeznaczenia części terenu drogi publicznej – drogi lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL,**
  - **przeznaczenia terenów urządzonej zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami 9ZPI i 10ZPI;**
- **zachodni fragment, w południowo-wschodniej części planu miejscowego „Skotniki – Południe”, obowiązujący od dnia 17 maja 2009 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kliny Południe” – Uchwała Nr LXVI/849/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 marca 2009 r., w zakresie przeznaczenia części terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem KDL.5 oraz przeznaczenia terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego symbolem ZI.4;**
- **zachodni fragment, we wschodniej części planu miejscowego „Skotniki – Południe”, obowiązujący od dnia 29 grudnia 2011 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kliny – Zachód II” – Uchwała Nr XXX/361/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r., w zakresie przeznaczenia części terenu drogi publicznej klasy L (lokalnej), oznaczonego symbolem KDL.**



Plany obowiązujące w otoczeniu mpzp obszaru „Skotniki - Południe”.

## 8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

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

Teren obecnie sporządzanego planu miejscowego „Skotniki - Południe” znajdował się w następujących obszarach:

SYMBOL	KOD	OBSZAR	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE
M3	294 306	Obszar Mieszkaniowy	Grunty pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej do 13 m nad poziomem terenu o intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziałka geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodziną obowiązuje wielkość działek do 400 m <sup>2</sup> .
M4	22 114 120 132 222 264 294	Obszar Mieszkaniowy	Grunty pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 m <sup>2</sup> i nie większa niż 1000 m <sup>2</sup> .
UP	59 87 93 120 222 270	Obszar Usług Publicznych	Grunty pod: 1. usługi nauki, oświaty, kultury, a także usług zdrowia i opieki społecznej, 2. obiekty administracji publicznej, 3. obiekty sakralne, 4. urządzenia specjalne (w tym zakłady karne), 5. inne usługi publiczne.
UC	132 222 306	Obszar Usług Komercyjnych	Grunty pod: 1. banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, 2. obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, 3. obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług, 4. usługi łączności.
ZP	59 119 120 165 222 234 264 303 306	Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej	Grunty pod: 1. zieleń parkową, 2. zieleń izolacyjną, 3. skwery i zieleńce, 4. ogrody botaniczne i zoologiczne, 5. zieleń nieurządzoną i zieleń towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieku) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, 6. cmentarze.
ZS	222	Obszar Sportu	Grunty pod urządzenia sportowe.
RP	3 93 102 165 264	Obszar Rolny i Urzędzeń Rolnictwa	Grunty pod: 1. tereny otwarte zaplecza naukowego (pola doświadczalne i ogrody dydaktyczne), 2. urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej – poza strefą intensywności wielkomiejskiej i miejskiej, 3. uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy rolniczej na działkach o pow. powyżej 1 ha oraz wymianę zabudowy istniejącej, 4. bazy gospodarcze zieleni, 5. uprawy ogrodnicze i sady z dopuszczeniem zabudowy na działkach o pow. powyżej 0,5 ha lub wymianę zabudowy istniejącej.
KU	303 306	Obszar Urzędzeń Komunikacyjnych	Grunty pod: 1. urządzenia komunikacji zbiorowej, 2. obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacji paliw, 3. parkingi, 4. garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi, 5. urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.
KT		Obszar Tras komunikacyjnych	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. tereny kolejowe, 2. tereny wydzielonej komunikacji szynowej, 3. autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne, 4. ulice pieszo –jezdne, 5. ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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

- „Strefa ochrony szczególnych wartości przyrodniczych” (nr 1),
- „Strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych” (nr 2),
- „Strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- „Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- „Strefa ochrony wartości kulturowych” (nr 7),
- „Strefa ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- „Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- „Strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 12),
- „Strefa rekompozycji układu urbanistycznego” ( nr 13),
- „Strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku” (nr 15)
- „Strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- „Strefa intensywności miejskiej” (nr 19),
- „Strefa intensywności podmiejskiej” (nr 20).

Ponadto należy zaznaczyć, iż na części obszaru objętego dzisiejszym sporządzanym planem „Skotniki – Południe”, obowiązywał miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego „os. Skotniki” - uchwała nr VIII/72/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 1994 r. Plan sporządzony został na podstawie wspomnianego wyżej Planu ogólnego z 1994 r. i uszczegóławiał ustalenia dla tego obszaru.

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

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 36 – 42 oraz 69 – 72 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2020 - 2025. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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

### 3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

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

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

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

**Tabela 3. Prognozowane dochody związane z naliczeniem opłaty planistycznej w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe”**

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> ] (40 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.2	5 684	200	2 274	30	136 421
MN.6	3 326	200	1 331	30	79 833
MN.15	17 063	200	6 825	30	409 522
MN.18	25 294	200	10 118	30	607 062
MN.20	17 987	200	7 195	30	431 700
MN.21	5 035	200	2 014	30	120 850
MN.38	297	200	119	30	7 139
MN.40	12 573	200	5 029	30	301 755
MN.41	14 155	200	5 662	30	339 720
MN.42	6 142	200	2 457	30	147 409
MN.44	1 821	200	728	30	43 695
MN/U.9	617	200	247	30	14 811
MN/U.22	749	200	300	30	17 980
MW.1	8 494	200	3 398	30	203 858
MW.3	1 857	200	743	30	44 567
MW.5	5 317	200	2 127	30	127 606
MW.6	6 992	200	2 797	30	167 819
MW/U.1	12 973	200	5 189	30	311 358
U.14	2 627	200	1 051	30	63 057
U.24	2 748	200	1 099	30	65 947
U.25	2 940	200	1 176	30	70 560
<b>Razem:</b>	<b>154 695</b>		<b>61 878</b>		<b>3 712 670</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 XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

*1) od gruntów:*

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,21 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,35 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,*
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 4,51 zł od 1 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 – 0,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*
- h) pozostałych – 0,73 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;*

*2) od budynków lub ich części:*

- a) mieszkalnych – 1,19 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 – 34,00 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 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 – 2,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*

- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,72 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,88 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 – 10,20 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) pozostałych – 11,48 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 „Skotniki - Południe”**

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.1	7 826	0,6	0,7	2 630	1,19	3 129
				657	34	22 351
MN.2	5 684	0,6	0,7	2 387	1,19	2 841
MN.3	6 407	0,6	0,7	2 153	1,19	2 562
				538	34	18 299
MN.4	1 449	0,6	0,7	608	1,19	724
MN.6	3 326	0,6	0,7	1 397	1,19	1 663
MN.7	1 562	0,6	0,7	656	1,19	780
MN.8	10 286	0,6	0,7	4 320	1,19	5 141
MN.10	7 474	0,6	0,7	3 139	1,19	3 736
MN.11	886	0,6	0,7	372	1,19	443
MN.12	4 905	0,6	0,7	2 060	1,19	2 452
MN.13	614	0,6	0,7	258	1,19	307
MN.14	1 318	0,6	0,7	553	1,19	659
MN.15	22 320	0,6	0,7	9 375	1,19	11 156
MN.18	26 869	0,6	0,7	11 285	1,19	13 429
MN.20	20 739	0,6	0,7	8 710	1,19	10 365
MN.21	5 035	0,6	0,7	2 115	1,19	2 517
MN.22	6 352	0,6	0,7	2 134	1,19	2 540

				534	34	18 141
MN.23	4 769	0,6	0,7	1 603	1,19	1 907
				401	34	13 621
MN.24	5 410	0,6	0,7	1 818	1,19	2 163
				454	34	15 451
MN.25	3 211	0,6	0,7	1 079	1,19	1 284
				270	34	9 172
MN.26	1 423	0,6	0,7	478	1,19	569
				120	34	4 064
MN.27	4 713	0,6	0,7	1 583	1,19	1 884
				396	34	13 459
MN.28	1 477	1,6	1,7	3 214	1,19	3 825
				804	34	27 320
MN.29	5 324	0,6	0,7	1 789	1,19	2 129
				447	34	15 206
MN.32	3 359	0,6	0,7	1 129	1,19	1 343
				282	34	9 592
MN.33	6 966	0,6	0,7	2 341	1,19	2 785
				585	34	19 895
MN.34	231	0,6	0,7	77	1,19	92
				19	34	659
MN.35	4 040	0,6	0,7	1 358	1,19	1 616
				339	34	11 539
MN.37	746	0,6	0,7	313	1,19	373
MN.38	302	0,6	0,7	127	1,19	151
MN.40	14 351	0,6	0,7	6 028	1,19	7 173
MN.41	22 618	0,6	0,7	9 500	1,19	11 304
MN.42	15 035	0,6	0,7	6 315	1,19	7 514
MN.43	8 667	0,9	0,7	5 460	1,19	6 498
MN.44	1 821	0,9	0,7	1 147	1,19	1 365
MN.45	1 382	0,9	0,7	871	1,19	1 036
MN/MWn.1	2 011	1,2	0,7	1 183	1,19	1 407
				507	34	17 233
MN/MWn.2	7 354	1,2	0,7	4 324	1,19	5 146
				1 853	34	63 011
MN/MWn.3	6 037	1,2	0,7	3 550	1,19	4 224
				1 521	34	51 726
MN/MWn.4	1 855	1,2	0,7	1 091	1,19	1 298
				468	34	15 897
MN/MWn.5	8 747	1,2	0,7	5 143	1,19	6 120
				2 204	34	74 941
MN/U.9	792	1,0	0,7	443	1,19	528
				111	34	3 769
MN/U.10	1 198	1,0	0,7	671	1,19	798
				168	34	5 702
MN/U.11	816	1,0	0,7	457	1,19	544
				114	34	3 886

MN/U.12	1 024	1,0	0,7	573	1,19	682
				143	34	4 874
MN/U.13	813	1,0	0,7	455	1,19	542
				114	34	3 870
MN/U.16	366	1,0	0,7	205	1,19	244
				51	34	1 742
MN/U.18	559	1,0	0,7	313	1,19	373
				78	34	2 661
MN/U.19	1 233	1,0	0,7	690	1,19	822
				173	34	5 869
MN/U.20	270	1,0	0,7	151	1,19	180
				38	34	1 285
MN/U.22	9 033	1,0	0,7	5 058	1,19	6 019
				1 265	34	42 995
MN/U.23	255	1,0	0,7	143	1,19	170
				36	34	1 216
MW.1	8 494	1,3	0,7	7 730	1,19	9 198
MW.3	1 857	1,3	0,7	1 690	1,19	2 011
MW.5	5 317	1,3	0,7	3 871	1,19	4 606
				968	34	32 901
MW.6	8 472	1,3	0,7	7 709	1,19	9 174
MW/U.1	14 465	1,3	0,7	10 530	1,19	12 531
				2 633	34	89 507
U.5	2 805	1,1	0,7	2 159	34	73 423
U.8	1 144	1,1	0,7	881	34	29 942
U.9	1 854	1,1	0,7	1 427	34	48 532
U.10	739	1,1	0,7	569	34	19 353
U.14	10 864	1,1	0,7	8 365	34	284 415
U.15	4 778	0,9	0,7	3 010	34	102 351
U.16	2 055	0,5	0,7	719	34	24 453
U.19	23 069	1,1	0,7	17 763	34	603 942
U.21	19 210	0,1	0,7	1 345	34	45 720
U.23	17 757	0,9	0,7	11 187	34	380 348
U.24	2 748	0,9	0,7	1 731	34	58 858
U.25	2 940	0,9	0,7	1 852	34	62 975
<b>Razem</b>	<b>409 827</b>			<b>225 661</b>		<b>2 542 238</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. 3,7 mln zł. W większości sytuacji są to nieznaczne nieruchomości, mogące stanowić jedynie dopełnienia.

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN.1	50	550	27 690
MN.3	83	550	45 854
MN.4	26	550	14 366
MN.7	6	550	3 445
MN.8	42	550	22 911
MN.12	8	550	4 299
MN.13	177	550	97 157
MN.14	137	550	75 471
MN.22	236	550	130 040
MN.24	44	550	24 080
MN.25	879	550	483 366
MN.26	223	550	122 920
MN.27	133	550	73 273
MN.29	27	550	15 082
MN.31	7	550	3 583
MN.32	226	550	124 536
MN.33	1 090	550	599 404
MN.34	233	550	128 352
MN.35	711	550	391 249
MN.40	535	550	294 357
MN.42	288	550	158 211
MN.43	168	550	92 319
MN/MWn.1	56	550	30 657
MN/U.10	9	550	4 686
MN/U.12	116	550	63 811
MN/U.16	58	550	31 724
MN/U.20	319	550	175 587
MN/U.22	70	550	38 590
MN/U.23	255	550	140 514
MW.5	241	550	132 504
MW/U.1	83	550	45 406
U.13	37	550	20 100
U.15	147	550	81 081
U.17	2	550	1 291
<b>Razem:</b>	<b>6 723</b>		<b>3 697 917</b>

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

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Skotniki - Południe” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Skotniki - Południe” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 7% dochodów podatnika. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 1,6 % dochodów podatników podatku CIT. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność spoza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

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

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

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

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

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

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

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

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 3,25 ha pod drogi publiczne oraz 1,1 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 18,7 mln zł.

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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
KDGPT.1	2 652	500	1 325 986
KDZ.1	32	500	16 042
KDZ.2	209	500	104 268
KDZ.3	30	500	15 141
KDZ.4	152	500	76 080
KDLT.1	1 950	450	877 515
KDL.1	71	500	35 590
KDL.2	733	500	366 705
KDL.3	1 952	500	975 943
KDL.4	2 477	500	1 238 547
KDL.6	9	500	4 482
KDL.7	2 030	500	1 015 090
KDL.8	47	500	23 523
KDL.9	18	500	9 234
KDL.10	4 767	500	2 383 584
KDL.11	28	500	14 119

KDL.12	1 252	450	563 502
KDD.1	86	500	43 139
KDD.2	106	500	53 088
KDD.3	10	500	5 165
KDD.5	15	500	7 501
KDD.6	994	500	496 906
KDD.7	100	500	50 211
KDD.9	62	500	31 225
KDD.10	1 340	500	670 227
KDD.11	356	500	178 135
KDD.12	219	500	109 573
KDD.13	1 060	500	529 866
KDD.14	151	500	75 572
KDD.15	28	500	14 202
KDD.16	11	500	5 294
KDD.17	499	500	249 662
KDD.18	374	500	186 984
KDD.19	723	500	361 542
KDD.20	859	500	429 326
KDD.21	4 296	500	2 147 755
KDD.22	685	500	342 604
KDD.23	6	500	2 978
KDD.24	341	500	170 318
KDX.2	225	400	89 834
KDX.3	1 027	400	410 977
KDX.4	468	400	187 370
<b>Razem:</b>	<b>32 454</b>		<b>15 894 804</b>

**Tabela 7. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen  
w terenie objętym mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
ZP.4	2 376	300	712 731
ZP.5	2 216	300	664 870
ZP.6	2 383	200	476 557
ZP.7	602	200	120 469
ZP.8	3 393	250	848 283
<b>Razem:</b>	<b>10 970</b>		<b>2 822 911</b>

<b>Suma:</b>	<b>18 717 715</b>
--------------	-------------------

## 2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Skotniki - Południe” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

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

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – I kwartał 2024 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 20%. Ponadto, nie wykazuje się nakładów na rozbudowę ul. K. Bunscha i budowę ul. A. Humboldta oraz ul. Spacerowej wraz z budową linii tramwajowej, zakładając, iż są to inwestycje ponadlokalne, strategiczne.

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

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-311	1 020	498	507 960
2	KDL.2		2 340		1 165 320
3	KDL.3		330		164 340
4	KDL.4		720		358 560
5	KDL.8		1 380		687 240
6	KDL.10		3 600		1 792 800
7	KDL.12		4 200		2 091 600
8	KDD.1		2 500		1 245 000
9	KDD.2		120		59 760
10	KDD.3		2 400		1 195 200
11	KDD.7		850		423 300
12	KDD.8		200		99 600
13	KDD.9		700		348 600
14	KDD.10		1 850		921 300
15	KDD.11		400		199 200
16	KDD.12		250		124 500
17	KDD.13		1 850		921 300
18	KDD.14		550		273 900
19	KDD.16		550		273 900
20	KDD.18		1 500		747 000
21	KDD.19		3 500		1 743 000
22	KDD.20		700		348 600

23	KDD.21		2 400		1 195 200
24	KDD.22		450		224 100
25	KDD.23		640		318 720
26	KDD.24		1 800		896 400
					<b>18 326 400</b>

Chodniki i ciągi pieszo-rowerowe

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	680	365	248 064
2	KDL.2		1 560		569 088
3	KDL.3		1 100		401 280
4	KDL.4		4 800		1 751 040
5	KDL.8		920		335 616
6	KDL.10		2 400		875 520
7	KDL.12		2 800		1 021 440
8	KDD.1		1 000		364 800
9	KDD.2		100		36 480
10	KDD.3		960		350 208
11	KDD.6		140		51 072
12	KDD.7		340		124 032
13	KDD.8		80		29 184
14	KDD.9		280		102 144
15	KDD.10		740		269 952
16	KDD.11		160		58 368
17	KDD.12		100		36 480
18	KDD.13		740		269 952
19	KDD.14		220		80 256
21	KDD.16		220		80 256
22	KDD.17		340		124 032
23	KDD.18		600		218 880
24	KDD.19		1 400		510 720
25	KDD.20		340		124 032
26	KDD.21		960		350 208
27	KDD.22		380		138 624
28	KDD.23		240		87 552
29	KDD.24		600		218 880
30	KDX.1		600		218 880
31	KDX.2		230		83 904
32	KDX.3		480		175 104
33	KDX.4		160		58 368

34	KDX.5		1 160		423 168
					9 787 584

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-826	170	305	51 816
2	KDL.2		390		118 872
3	KDL.3		550		167 640
4	KDL.4		1 200		365 760
5	KDL.8		460		140 208
6	KDL.10		600		182 880
7	KDL.12		1 400		426 720
8	KDD.1		500		152 400
9	KDD.2		60		18 288
10	KDD.3		480		146 304
11	KDD.6		700		213 360
12	KDD.7		170		51 816
13	KDD.8		40		12 192
14	KDD.9		140		42 672
15	KDD.10		370		112 776
16	KDD.11		80		24 384
17	KDD.12		50		15 240
18	KDD.13		370		112 776
19	KDD.14		110		33 528
20	KDD.16		110		33 528
21	KDD.18		300		91 440
22	KDD.19		700		213 360
23	KDD.20		140		42 672
24	KDD.21		480		146 304
25	KDD.22		90		27 432
26	KDD.23		120		36 576
27	KDD.24		300		91 440
					3 072 384

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-815	200	2354	470 880
2	KDL.2		470		1 106 568
3	KDL.3		660		1 553 904

4	KDL.4	1400	3 296 160
5	KDL.8	550	1 294 920
6	KDL.10	720	1 695 168
7	KDL.12	1700	4 002 480
8	KDD.1	600	1 412 640
9	KDD.2	80	188 352
10	KDD.3	580	1 365 552
11	KDD.6	850	2 001 240
12	KDD.7	220	517 968
13	KDD.8	50	117 720
14	KDD.9	180	423 792
15	KDD.10	450	1 059 480
16	KDD.11	100	235 440
17	KDD.12	70	164 808
18	KDD.13	450	1 059 480
19	KDD.14	130	306 072
20	KDD.16	130	306 072
21	KDD.18	350	824 040
22	KDD.19	850	2 001 240
23	KDD.20	170	400 248
24	KDD.21	600	1 412 640
25	KDD.22	100	235 440
26	KDD.23	140	329 616
27	KDD.24	360	847 584
			28 629 504
<b>suma</b>			<b>59 815 872</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 9. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Skotniki - Południe”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 119 619					-3 119 619
2	3 119 619				1 848 958	-1 270 661
3	3 119 619	11 963 174	1 237 557		1 848 958	-11 996 279
4	3 119 619	11 963 174	1 237 557			-13 845 237
5	3 119 619	11 963 174	1 237 557	508 448		-13 336 789
6	3 119 619	11 963 174		762 671		-14 320 122
7		11 963 174		1 016 895		-10 946 279
8				1 525 343		1 525 343
9				2 033 790		2 033 790
10				2 542 238		2 542 238
	<b>18 717 715</b>	<b>59 815 872</b>	<b>3 712 670</b>	<b>8 389 385</b>	<b>3 697 917</b>	<b>-62 733 615</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 62,7 mln. zł (Tabela 9). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod zieleń i drogi oraz ich realizacją. Z uwagi na rezerwar terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dodatkowe źródło dochodu stanowić będą wpływy m.in. z podatku dochodowego od nowych mieszkańców. Nie wykazuje się nakładów na rozbudowę ul. K. Bunscha i budowę ul. A. Humboldta oraz ul. Spacerowej wraz z budową linii tramwajowej, zakładając, iż są to inwestycje ponadlokalne, strategiczne.

## ***2. Zalecenia wynikające z prognozy***

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