

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru „**Kobierzyńska - Piltza**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2024 r.

## **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Wydziału**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczeko

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczeko  
Łukasz Kusak  
Anna Leśniak

**Opracowanie kartograficzne**

Urszula Karpińska –  
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 nieobowiązujących miejscowych planów .....	13
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	15
<b>II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>16</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu .....	16
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	16
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	17
4. Podatek od nieruchomości .....	17
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy .....	20
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>25</b>
1. Konkluzje .....	25
2. Zalecenia wynikające z prognozy .....	25

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kobierzyńska - Piltza” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	19
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	22
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” .....	23
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kobierzyńska - Piltza” .....	25

# I. WSTĘP

## *1. Podstawa prawna wykonania opracowania*

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 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 2024 r. 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 2023 r. poz. 537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 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 „Kobierzyńska - Piltza” 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 „Kobierzyńska - Piltza” – 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 granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest po południowej stronie Wisły, w Dzielnicy VIII Dębniki. Niewielka część obszaru wzdłuż ul. Babińskiego położona jest na terenie Dzielnicy X Swoszowice.

Granice obszaru obejmują swym zasięgiem fragmenty trzech obrębów wchodzących w skład jednostki ewidencyjnej Podgórze. (Przeważająca część obszaru znajduje się w obrębie ewidencyjnym nr 42, natomiast niewielkie fragmenty położone są w obrębie ewidencyjnym nr 69 (związane z przebiegiem ul. Babińskiego) i w obrębie ewidencyjnym nr 43 (związane z przebiegiem ul. Kobierzyńskiej).

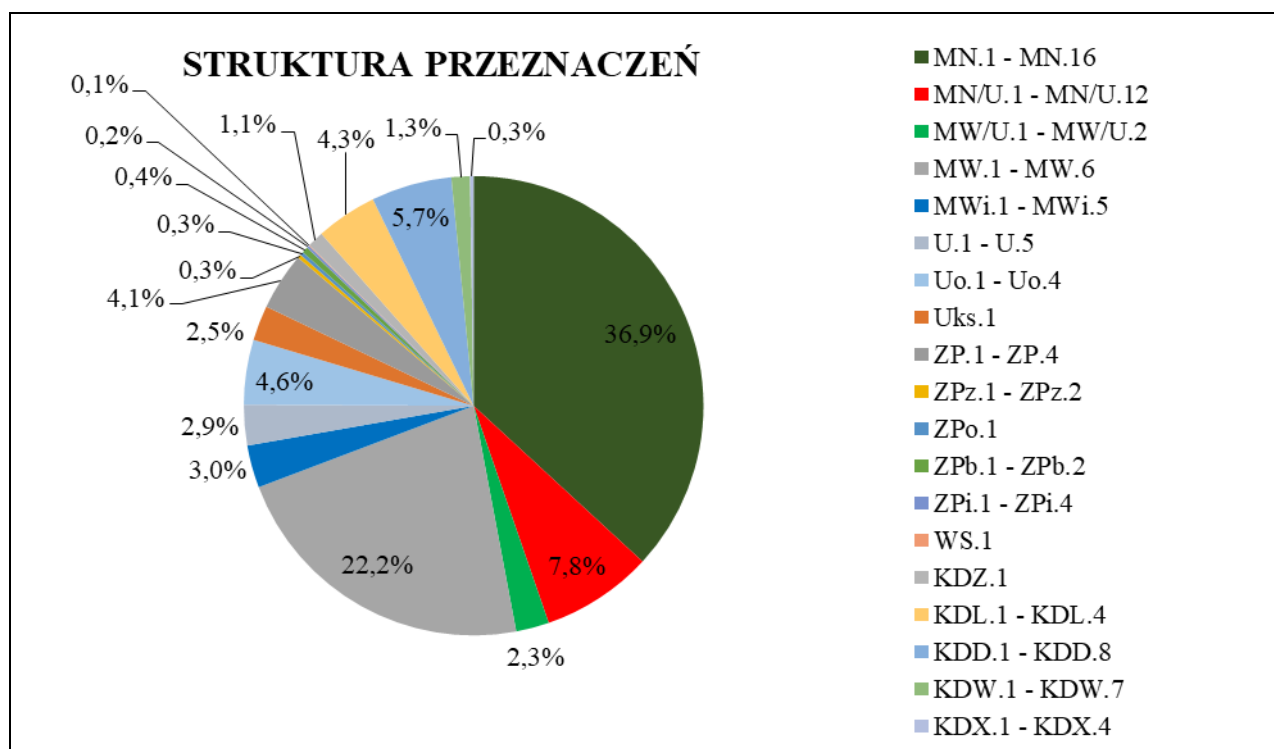
Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni **51,5 ha** i jest położony w odległości ok. 5 km od centrum miasta.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Kobierzyńska - Piltza”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>MN.1 - MN.16</b>	18,99	36,86
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	<b>MN/U.1 - MN/U.12</b>	4,04	7,84
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	<b>MW/U.1 - MW/U.2</b>	1,20	2,33
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>MW.1 - MW.6</b>	11,44	22,20
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej	<b>MWi.1 - MWi.5</b>	1,54	2,99
Tereny zabudowy usługowej	<b>U.1 - U.5</b>	1,47	2,85
Tereny zabudowy usługowej, z zakresu oświaty, nauki, kultury, administracji, sportu, zdrowia	<b>Uo.1 - Uo.4</b>	2,35	4,56
Teren zabudowy usługowej, o charakterze sakralnym	<b>Uks.1</b>	1,27	2,47
Tereny zieleni urządzonej - pod publicznie dostępny park	<b>ZP.1 - ZP.4</b>	2,09	4,06
Tereny zieleni urządzonej, pod skwery i zieleńce	<b>ZPz.1 - ZPz.2</b>	0,13	0,25
Teren zieleni urządzonej - pod ogród	<b>ZPo.1</b>	0,13	0,25
Teren zieleni urządzonej - pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym	<b>ZPb.1 - ZPb.2</b>	0,22	0,43
Tereny zieleni urządzonej - pod zieleń izolacyjną	<b>ZPi.1 - ZPi.4</b>	0,09	0,17
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	<b>WS.1</b>	0,03	0,06
Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej	<b>KDZ.1</b>	0,59	1,15
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej	<b>KDL.1 - KDL.4</b>	2,22	4,31
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	<b>KDD.1 - KDD.8</b>	2,92	5,67
Tereny dróg wewnętrznych	<b>KDW.1 - KDW.7</b>	0,67	1,30
Tereny ciągów pieszych	<b>KDX.1 - KDX.4</b>	0,13	0,25
		51,52	100,0



**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Kobierzyńska - Piltza”**



## 5. Struktura własności

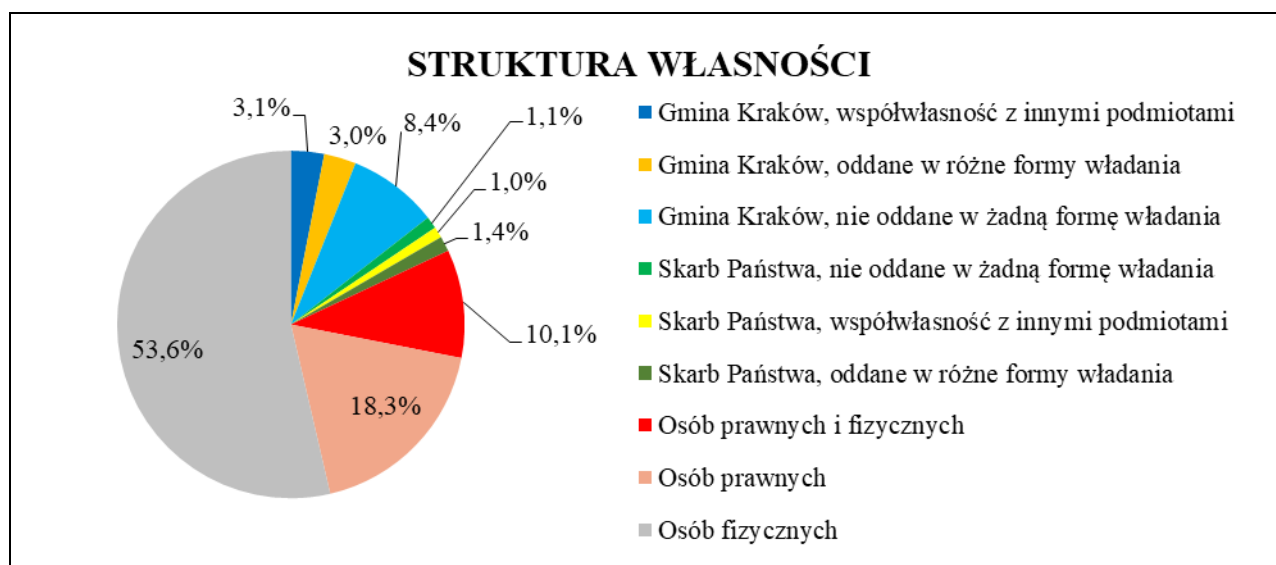
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” przedstawia poniższa tabela.

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

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	1,59	3,09
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	1,54	2,99
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	4,32	8,39
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	0,58	1,13
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	0,53	1,03
Skarb Państwa, oddane w różne formy władania	0,72	1,40
Osób prawnych i fizycznych	5,19	10,08
Osób prawnych	9,41	18,27
Osób fizycznych	27,63	53,64
<b>Suma</b>	<b>51,51</b>	<b>100,0</b>

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

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza”**



Największą powierzchniowo grupę własności nieruchomości na analizowanym obszarze stanowią działki osób fizycznych, obejmują one działki o łącznej powierzchni 27,63 ha, co stanowi 53,63 % powierzchni analizowanego obszaru.

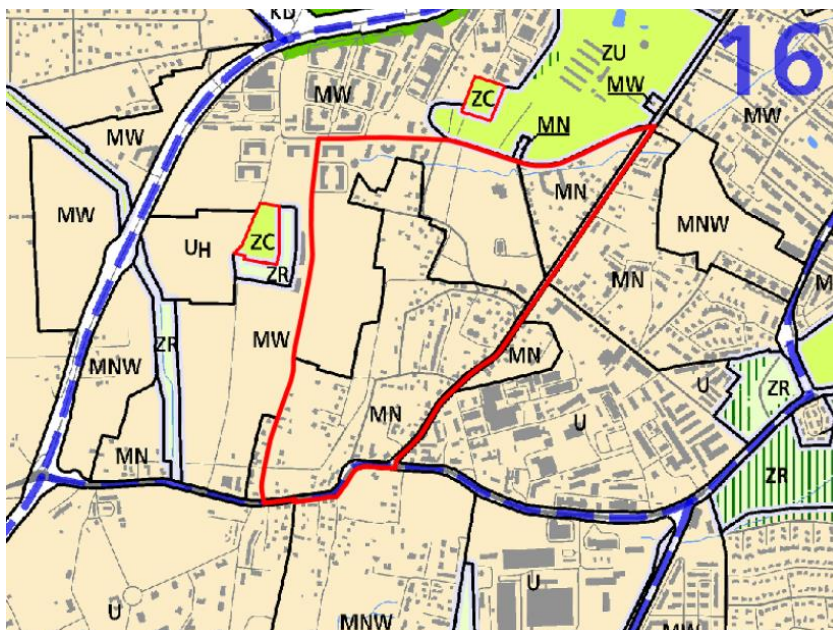
Drugą istotną grupę własności nieruchomości stanowią działki osób prawnych – zajmują powierzchnię 9,41 ha (18,28%), natomiast trzecią - działki osób fizycznych i prawnych obejmujące działki łącznej o powierzchni 5,19 ha (10,08%).

Kolejną pod względem zajmowanej powierzchni grupą własności nieruchomości są działki Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania – 4,32 ha (8,37%), natomiast działki Gminy Kraków będące we współwłasności z innymi podmiotami zajmują jedynie powierzchnię 1,59 ha (3,08%).

## ***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 „Kobierzyńska - Piltza” znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych:

- nr 16 RUCZAJ - KOBIERZYN,
- nr 35 KOBIERZYN POŁUDNIE.



*Fragment planszy K1- Struktura przestrzenna*

Projekt mpzp obszaru „Kobierzyńska - Piltza” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

#### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurzadzona 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, zieleń urządzona i nieurzadzona).

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

#### **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 16]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące **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;
- Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i Skośnej do przekształceń;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską, ul. Zawilą i ul. 8 Pułku Ułanów.

**W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:**

- Zabudowa 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 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, a dla działek lub ich części położonych poza strefą kształtowania systemu przyrodniczego w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego-

**W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:**

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego do 100%;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż ul. Józefa Babińskiego.

**W zakresie elementów środowiska kulturowego występują:**

- odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania;
- granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2 osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi;
- strefa nadzoru archeologicznego obejmująca wschodnią część analizowanego obszaru;
- strefa integracji ochrony wartości kulturowych w południowo-zachodnim fragmencie analizowanego obszaru).

**W zakresie elementów środowiska przyrodniczego występuje:**

- obszar o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- siedliska chronione.

**W zakresie rozwoju układu komunikacyjnego występuje:**

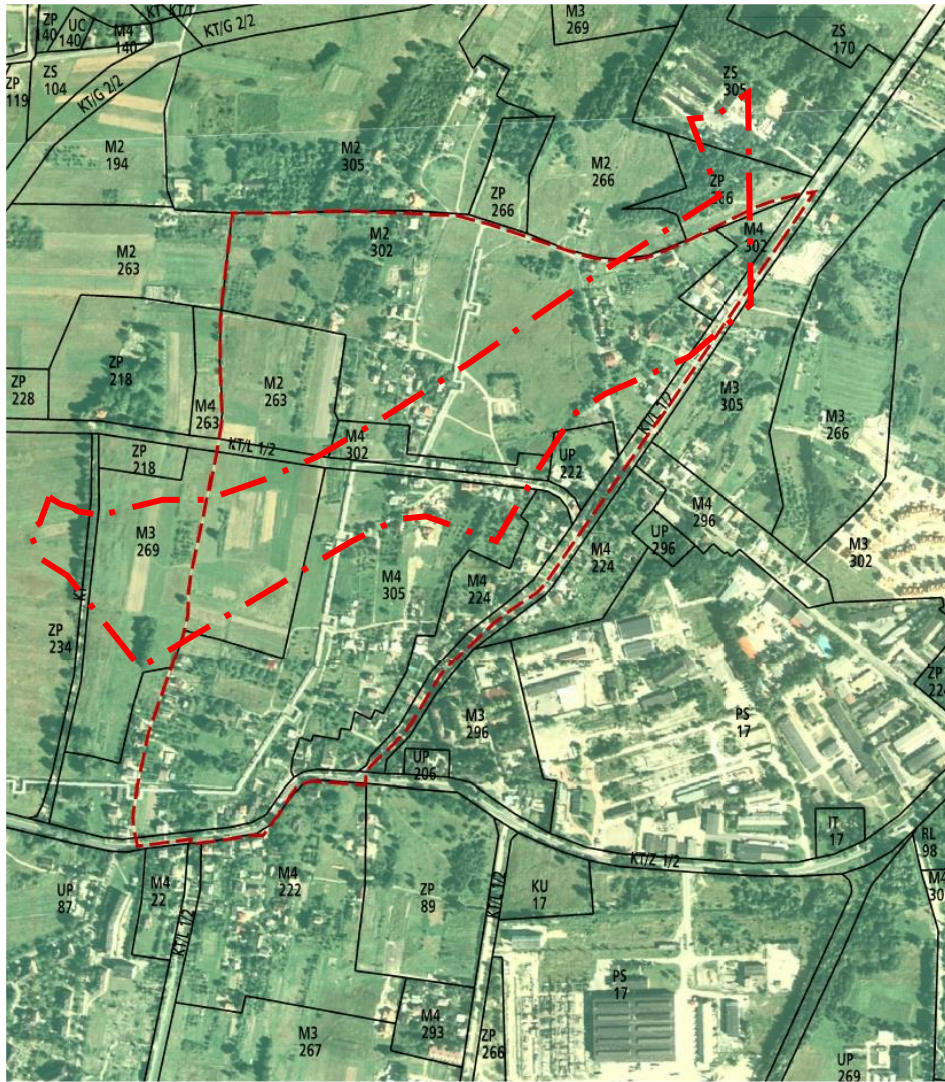
- Trasa rowerowa –łącznikowa,
- Droga zbiorcze KDZ.

Niewielki fragment analizowanego obszaru (południowa część) znajduje się w Strukturalnej Jednostce Urbanistycznej nr **35 Kobierzyn Południe**, obejmujący teren komunikacji (KD) - fragment ul. dr. Józefa Babińskiego i niewielki obszar wskazany pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) jednakże jest to teren w bliskim sąsiedztwie drogi dojazdowej KDZ - ul. dr. Józefa Babińskiego należący do Zarządu Dróg Miasta Krakowa, Miasta Kraków i Skarbu Państwa.

## ***7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów***

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

Przeważająca część terenu sporządzanego planu znajdowała się w Obszarze Mieszkaniowym (**M2, M3 i M4**). Na pozostałej części wyznaczone były: Obszar Usług Publicznych (**UP**), oraz Obszary Tras Komunikacyjnych: ulice zbiorcze(**KT/Z**) i ulica lokalna (**KT/L**).



Fragment Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

<b>M2</b>	263 302	<b>Obszar Mieszkaniowy - M2"</b>	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 -1,2 liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki. Dopuszcza się nad to lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. obiektów: usług publicznych,</li> <li>2. usług komercyjnych</li> <li>3. wydzielonych terenów zieleni publicznej,</li> <li>4. urządzeń sportu,</li> <li>5. urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>6. obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,</li> <li>7. urządzeń komunikacyjnych.</li> </ol>
<b>M3</b>	269	<b>„Obszar Mieszkaniowy - M3"</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów 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> .
<b>M4</b>	302 305	<b>„Obszar Mieszkaniowy - M4"</b>	z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

	224		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	222	„Obszar Usług Publicznych” - Obszar UP	Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod: 1. usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej, 2. obiekty administracji publicznej, 3. obiekty sakralne, 4. urzędnia specjalne (w tym zakłady karne), 5. inne usługi publiczne
KT	KT/L 1/2	„Obszar Tras komunikacyjnych - KT”	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.
	KT/Z 1/2		

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

- „Strefie ochrony wartości kulturowych” (nr 7),
- „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- "Strefie dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego" (nr 11)
- „Strefie kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego” (nr 13),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpoła widoku (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- „Strefie ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży” (nr 17),
- "Strefie intensywności miejskiej" (nr 19)
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

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

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 34, 35, 38, 40, 42, 43, 69 i 70 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

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

## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

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

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

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

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

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

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

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

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

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

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

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



### **3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości**

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

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

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

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **4. Podatek od nieruchomości**

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

Uchwała nr 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 przeznaczany 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 przeznaczany 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,*
- a)d) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczany jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.*

**Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza”**

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	1 307	0,9	0,7	659	1,15	758
				165	33,1	5 451
MN/U.8	5 981	0,9	0,7	3 014	1,15	3 467
				754	33,1	24 944
MN/U.9	1 070	0,9	0,7	539	1,15	620
				135	33,1	4 463
MN/U.10	1 422	0,9	0,7	717	1,15	824
				179	33,1	5 931
MN/U.12	994	0,9	0,7	501	1,15	576
				125	33,1	4 146
MW/U.1	2 114	1,2	0,7	1 421	1,15	1 634
				355	33,1	11 756
MW/U.2	7 606	1,2	0,7	5 111	1,15	5 878
				1 278	33,1	42 295
U.2	2 116	0,9	0,7	1 333	33,1	44 125
MN.1	10 888	0,5	0,7	3 811	1,15	4 382
MN.2	8 939	0,5	0,7	3 129	1,15	3 598
MN.3	10 152	0,9	0,7	6 396	1,15	7 355
MN.7	835	0,9	0,7	526	1,15	605
MN.8	5 085	0,9	0,7	3 204	1,15	3 684
MN.10	11 656	0,9	0,7	7 343	1,15	8 445
MN.11	4 417	0,9	0,7	2 783	1,15	3 200
MN.12	2 593	0,9	0,7	1 634	1,15	1 879
MN.14	1 354	0,9	0,7	853	1,15	981
MN.15	1 226	0,9	0,7	772	1,15	888
MN.16	12 569	0,9	0,7	7 918	1,15	9 106
MW.1	6 557	1,5	0,7	6 885	1,15	7 918
MW.4	29 724	1,6	0,7	33 291	1,15	38 285
<b>Razem</b>	<b>128 605</b>			<b>94 829</b>		<b>247 192</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 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MN.2	826	600	495 600
MN.5	9	550	4 950
MN.10	11	550	6 050
MN.14	7	550	3 850
MN/U.2	211	650	137 150
MW.1	13	550	7 150
MW.4	58	600	34 800
MW.2	5	600	3 000
MW.6	150	650	97 500
U.2	37	550	20 350
<b>Razem:</b>	<b>1 327</b>		<b>810 400</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 0,8 mln 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 „Kobierzyńska - Piltza”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” 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 przyszytych 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 1,45 ha pod drogi publiczne oraz 0,13 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 9,2 mln zł.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>KDZ.1</b>	401	600	<b>240600</b>
<b>KDL.1</b>	149	600	<b>89400</b>
<b>KDL.2</b>	2 017	600	<b>1210200</b>
<b>KDL.3</b>	190	600	<b>114000</b>
<b>KDL.4</b>	403	600	<b>241800</b>
<b>KDD.2</b>	6 462	600	<b>3877200</b>
<b>KDD.3</b>	1 682	600	<b>1009200</b>
<b>KDD.5</b>	813	600	<b>487800</b>
<b>KDD.6</b>	707	600	<b>424200</b>
<b>KDD.7</b>	32	600	<b>19200</b>
<b>KDD.8</b>	443	600	<b>265800</b>
<b>KDX.1</b>	299	600	<b>179400</b>
<b>KDX.2</b>	870	600	<b>522000</b>
<b>Razem:</b>	<b>14 468</b>		<b>8 680 800</b>

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

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość całkowita [zł]
<b>ZP.4</b>	1 345	400	<b>538000</b>
<b>Razem:</b>	<b>1 345</b>		<b>538 000</b>

<b>Suma:</b>	<b>9 218 800</b>
--------------	------------------

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

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Kobierzyńska - Piltza” 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 „Kobierzyńska - Piltza”**

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-311	1 050	498	<b>522 900</b>
2	KDD.1		1 700		<b>846 600</b>
3	KDD.2		6 700		<b>3 336 600</b>
4	KDD.3		1 100		<b>547 800</b>
5	KDD.4		750		<b>373 500</b>
6	KDD.5		950		<b>473 100</b>
7	KDD.6		1 150		<b>572 700</b>
8	KDD.8		360		<b>179 280</b>
					<b>6 852 480</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	200	365	<b>72 960</b>
2	KDL.2		600		<b>218 880</b>
3	KDL.4		600		<b>218 880</b>
4	KDD.1		1 150		<b>419 520</b>
5	KDD.2		5 600		<b>2 042 880</b>
6	KDD.3		400		<b>145 920</b>
7	KDD.4		600		<b>218 880</b>
8	KDD.5		400		<b>145 920</b>
9	KDD.6		460		<b>167 808</b>
10	KDD.7		450		<b>164 160</b>
11	KDD.8		240		<b>87 552</b>
12	KDX.1		280		<b>102 144</b>
13	KDX.2		660		<b>240 768</b>
14	KDX.3		70		<b>25 536</b>
15	KDX.4		20		<b>7 296</b>
					<b>4 279 104</b>

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-826	260	305	<b>79 323</b>
2	KDD.1		280		<b>85 425</b>

3	KDD.2		1 120		<b>341 699</b>
4	KDD.3		200		<b>61 018</b>
5	KDD.4		150		<b>45 763</b>
6	KDD.5		190		<b>57 967</b>
7	KDD.6		230		<b>70 170</b>
8	KDD.8		60		<b>18 305</b>
9	KDX.1		110		<b>33 560</b>
10	KDX.2		165		<b>50 340</b>
11	KDX.3		35		<b>10 678</b>
12	KDX.4		10		<b>3 051</b>
					<b>857 297</b>

#### Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.2	2112-815	260	2 354	<b>612 144</b>
2	KDD.1		280		<b>659 232</b>
3	KDD.2		1120		<b>2 636 928</b>
4	KDD.3		200		<b>470 880</b>
5	KDD.4		150		<b>353 160</b>
6	KDD.5		190		<b>447 336</b>
7	KDD.6		230		<b>541 512</b>
8	KDD.8		60		<b>141 264</b>
					<b>5 862 456</b>

#### Obiekty inżynierskie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.4	2112-912	3	5 014	<b>15 041</b>
2	KDD.1		12		<b>60 163</b>
3	KDD.4		11		<b>55 150</b>
					<b>130 354</b>

#### Ronda

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Ilość [szt]	Cena jednostkowa [zł/szt]	Cena ogółem [zł]
1	KDZ.1	2112-711	0,5	1 480 430	<b>740 215</b>
2	KDL.3		0,5		<b>740 215</b>
3	KDL.3		0,5		<b>740 215</b>
4	KDD.2		1		<b>1 480 430</b>
					<b>3 701 076</b>

<b>suma</b>	<b>21 682 767</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 „Kobierzyńska - Piltza”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 536 467					-1 536 467
2	1 536 467				405 200	-1 131 267
3	1 536 467	4 336 553			405 200	-5 467 820
4	1 536 467	4 336 553				-5 873 020
5	1 536 467	4 336 553		49 438		-5 823 582
6	1 536 467	4 336 553		74 158		-5 798 863
7		4 336 553		123 596		-4 212 957
8				247 192		247 192
9				247 192		247 192
10				247 192		247 192
	<b>9 218 800</b>	<b>21 682 767</b>	<b>0</b>	<b>988 767</b>	<b>810 400</b>	<b>-29 102 400</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 29 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod inwestycje drogowe 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.