

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Bobrzyńskiego**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, sierpień 2026 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Małgorzata Kuzianik

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko
Magdalena Postulka

Opracowanie kartograficzne

Monika Foćciak
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	13
8. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	14
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	16
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	17
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	17
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	17
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	18
4. Podatek od nieruchomości	18
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	20
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	20
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	21
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleni	22
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	23
IV. PODSUMOWANIE.....	24
1. Konkluzje	24
2. Zalecenia wynikające z prognozy	25

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bobrzyńskiego”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bobrzyńskiego”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”	9
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 „Bobrzyńskiego”	19
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”	20
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”	22
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zieleń w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”	23
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”	23
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bobrzyńskiego”	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 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 399 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 622 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2026r. poz.43 z późn. zm.)
- 5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz.757 z późn. zm.)
- 6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 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 Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
- 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 „Bobrzyńskiego” 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 „Bobrzyńskiego” – 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.

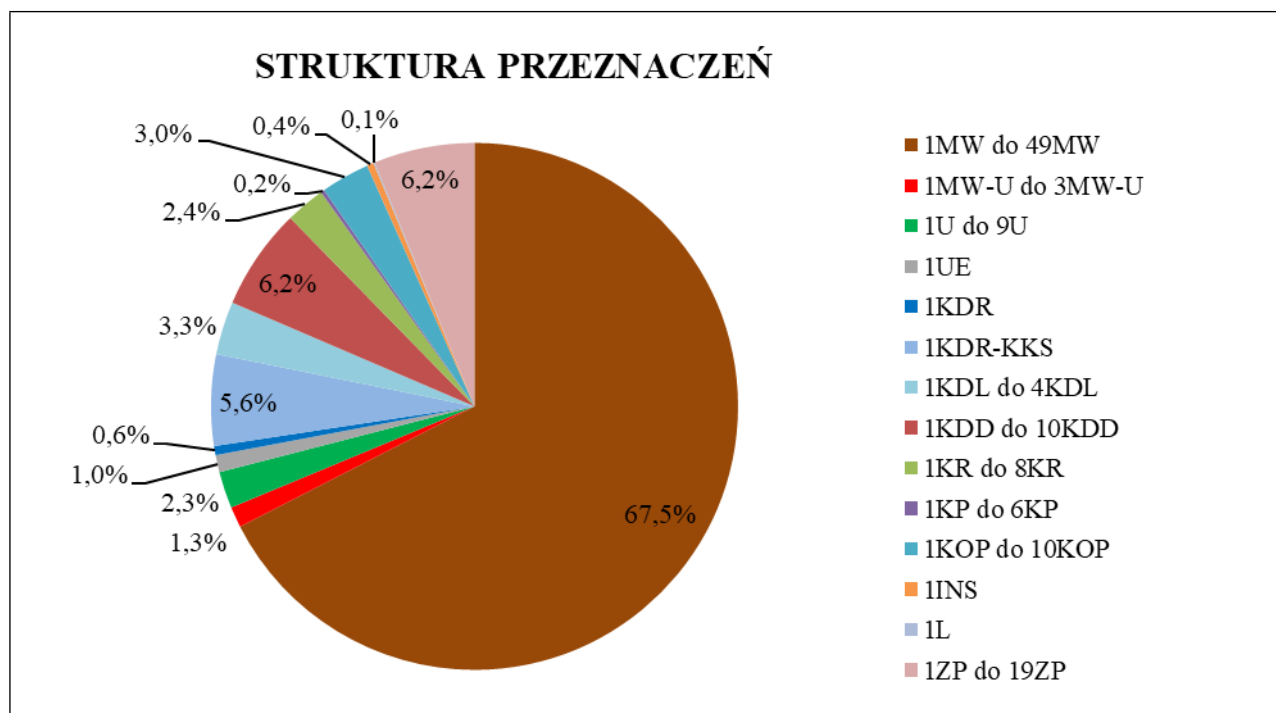
4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar opracowania położony jest w południowo-zachodniej części Krakowa – w odległości około 4 km od Rynku Głównego i obejmuje teren o powierzchni 79,06 ha. Znajduje się w Dzielnicy VIII Dębniki, na terenie obrębów 31, 33, 34 i 35 jednostki ewidencyjnej Podgórze.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Bobrzyńskiego”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW do 49MW	53,33	67,45
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	1MW-U do 3MW-U	1,01	1,28
Tereny usług	1U do 9U	1,78	2,25
Teren usług edukacji	1UE	0,83	1,05
Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego	1KDR	0,44	0,56
Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub komunikacji szynowej	1KDR-KKS	4,42	5,59
Tereny drogi lokalnej	1KDL do 4KDL	2,58	3,26
Tereny drogi dojazdowej	1KDD do 10KDD	4,93	6,23
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	1KR do 8KR	1,91	2,42
Tereny komunikacji pieszo-rowerowej	1KP do 6KP	0,18	0,23
Tereny parkingu	1KOP do 10KOP	2,37	3,00
Teren stacji paliw płynnych	1INS	0,33	0,42
Teren lasu	1L	0,06	0,08
Tereny zieleni urządzonej	1ZP do 19ZP	4,89	6,18
		79,06	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Bobrzyńskiego”



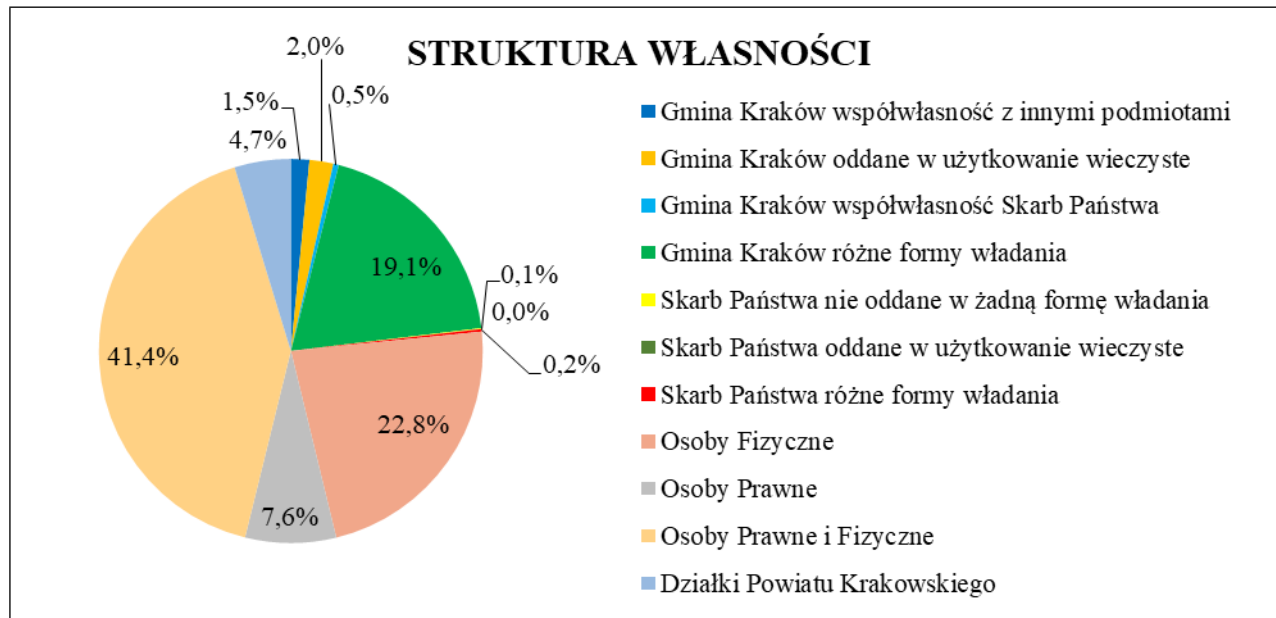
5. Struktura własności

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

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków współwłasność z innymi podmiotami	1,22	1,55
Gmina Kraków oddane w użytkowanie wieczyste	1,60	2,02
Gmina Kraków współwłasność Skarb Państwa	0,36	0,45
Gmina Kraków różne formy władania	15,08	19,08
Skarb Państwa nie oddane w żadną formę władania	0,06	0,07
Skarb Państwa oddane w użytkowanie wieczyste	0,01	0,02
Skarb Państwa różne formy władania	0,16	0,20
Osoby Fizyczne	18,03	22,81
Osoby Prawne	6,04	7,64
Osoby Prawne i Fizyczne	32,75	41,42
Działki Powiatu Krakowskiego	3,74	4,74
Suma	79,06	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”

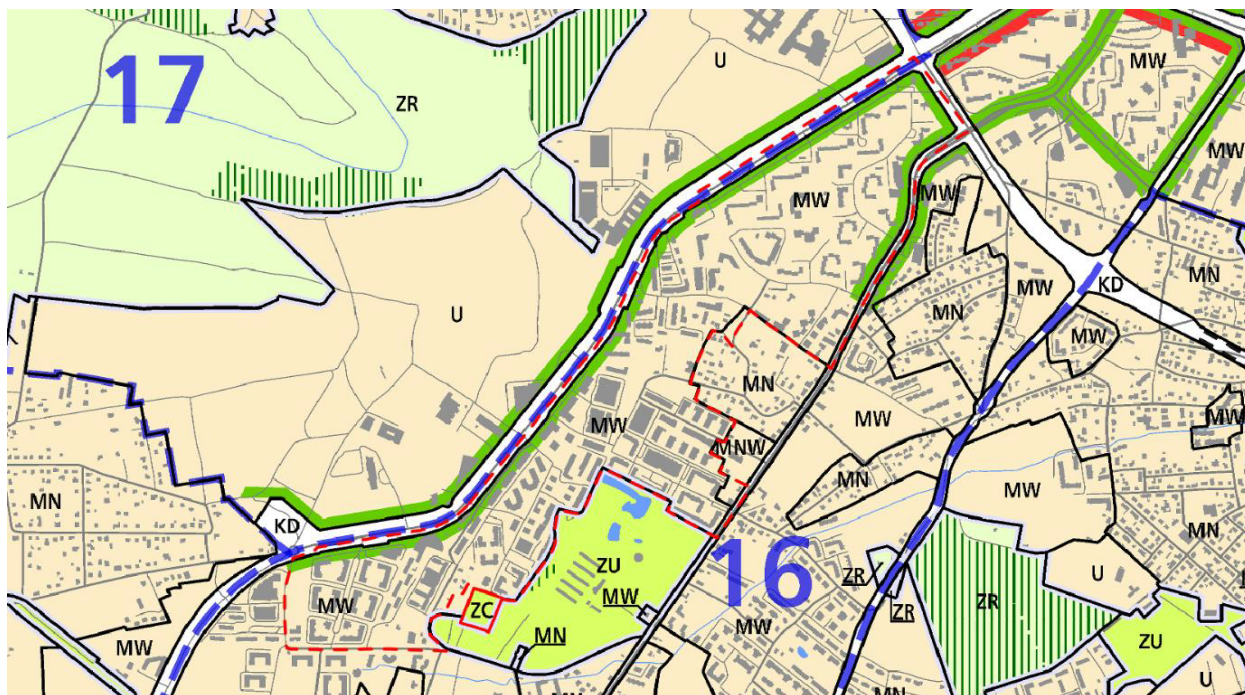


Strukturę własności obszaru opracowania tworzą działki będące własnością Gminy M. Kraków, Skarbu Państwa, osób fizycznych i osób prawnych. Największy odsetek ok. 41 % stanowią działki będące własnością osób prawnych i fizycznych, kolejno działki osób fizycznych i działki Gminy Kraków – po ok. 23%. Najmniejszy odsetek gruntów – 0,3 %, stanowi własność Skarbu Państwa.

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bobrzyńskiego” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 16 „Ruczaj - Kobierzyn” oraz w niewielkim fragmencie na terenie jednostki nr 17 „Zakrzówek - Pychowice”.



Fragment planszy K1- Struktura przestrzenna

Projekt mpzp obszaru „Bobrzyńskiego” 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, zielenie urządzone i nieurządzone 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.

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 spopiarnie) oraz zielenią towarzyszącą.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleni izolacyjna, zieleni forteczna, zieleni założeń 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.

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.

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; - usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej do przekształceń; - 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; - istniejąca zieleń urządzona w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Przemiarki do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji - istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną, obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską.
funkcja terenu	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); - tereny cmentarzy (ZC); - tereny zieleni urządzonej (ZU); - tereny komunikacji (KD);
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%; - 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 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 50 m wzdłuż ul. Stefana Grota-Roweckiego min. 20%. - powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) 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; - wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej

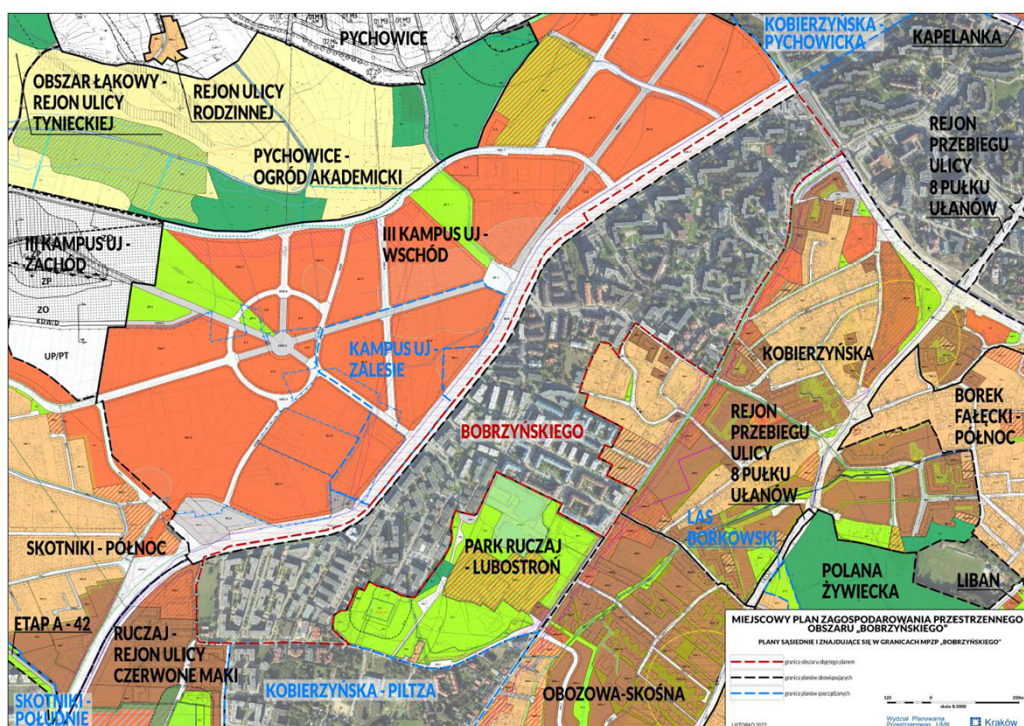
	wielorodzinnej (MW) do 25m; - wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m; - udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%; - udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNV) do 30%; - udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Grota Roweckiego do 100%.
--	---

[z KARTY JEDNOSTKI 17]

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Michała Bobrzyńskiego.
funkcja terenu	tereny komunikacji (KD);

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości - około 94,35% powierzchni - nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Na powierzchni około 5,65% obszaru obowiązują ustalenia mpzp obszaru „III Kampus UJ - Wschód”, przyjętego Uchwałą Nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r. Ustalenia obowiązują wzdłuż północno - zachodniej granicy sporządzanego planu, w zakresie przeznaczenia części terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KD/G 2/2+T.



Plany sąsiednie i znajdujące się w granicach mpzp obszaru „Bobrzyńskiego”.

Obszar objęty granicami sporządzanego planu miejscowego obszaru „Bobrzyńskiego” graniczy:

- **od północnego – zachodu:** z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód” - Uchwała Nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r. oraz z terenem, dla którego w oparciu o Uchwałę Nr LXXX/2287/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 marca 2022 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „Kampus UJ - Zalesie”,
- **od zachodu i południa:** z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj - Rejon ulicy Czerwone Maki” - Uchwała Nr LXXXVII/2132/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2017 r. oraz od południa z terenem, dla którego w oparciu o Uchwałę Nr XLIX/1351/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „Kobierzyńska - Piltza”,
- **od południowego - wschodu:**
 - z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park Ruczaj - Lubostroń” - Uchwała nr LIV/1097/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r.,
 - z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Obozowa - Skośna” - Uchwała nr LXXXV/2411/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2022 r.,
 - z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska” - Uchwała nr LXXI/1989/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2021 r.
- **od północnego – wschodu:** z terenem, dla którego w oparciu o Uchwałę Nr LV/1530/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r. sporządzany jest plan miejscowy obszaru „Kobierzyńska - Pychowicka”.

8. 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.

W granicach obszaru objętego sporządzanym planem znajdowały się tereny oznaczone symbolami: M1U, M2, M3, M4, UP, ZS, ZP, KU, KT.

SYMBOL	KOD	OBSZAR	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE
M1U	302	Obszar Mieszkaniowo - Usługowy	<i>Grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi stanowiącymi nie mniej niż 30% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej o intensywności mieszkaniowo-usługowej (netto): obszaru M1U: 1,4 - 1,9, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.</i>

M2	194 263 266 302 305	Obszar Mieszkaniowy	<i>Grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 - 1,2, liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.</i>
M3	269 305	Obszar Mieszkaniowy	<i>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 podziału geodezyjnego działek pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje wielkość działek do 400 m².</i>
M4	296 305	Obszar Mieszkaniowy	<i>Grunty pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości maksymalnej 8m do najwyższego gzymsu i 13m 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 m² i nie większa niż 1000 m².</i>
UP	305	Obszar Usług Publicznych	<i>Grunty pod:</i> 1. usługi nauki, oświaty, kultury, a także usług zdrowia i opieki społecznej, 2. obiekty administracji publicznej, 3. obiekty sakralne, 4. urzędnia specjalne (w tym zakłady karne), 5. inne usługi publiczne.
ZS	170	Obszar Sportu	<i>Grunty pod urządzenia sportowe.</i>
ZP	266	Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej	<i>Grunty pod:</i> 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 cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy, 6. cmentarze.
KU	305	Obszar Urządzeń Komunikacyjnych	<i>Grunty pod:</i> 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	<i>Z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:</i> 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 wartości krajobrazu naturalnego” (nr 5),
- Strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego” (nr 6),
- Strefa ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- Strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego” (nr 11),
- 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 wielkomiejskie” (nr 18),
- Strefa intensywności miejskiej” (nr 19),
- Strefa intensywności podmiejskiej” (nr 20).

9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 7, 31, 33, 34, 35, 38, 41, 42, 43 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2020 - 2026. 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 naliczenia 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 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 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,21 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,35 zł od 1 m² 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 m² 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 m² 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 m² powierzchni;
- h) pozostałych – 0,73 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) **mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- h) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,88 zł od 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej,*
- j) *pozostałych – 11,48 zł od 1 m² 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) *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) *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) *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 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejęcia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
1MW	6 795	2,8	0,7	13 317	1,19	15 848
8MW	1 279	2,4	0,7	2 149	1,19	2 557
20MW	1 064	1,6	0,7	1 192	1,19	1 419
28MW	603	2,8	0,7	1 181	1,19	1 405

29MW	6 424	2,4	0,7	10 793	1,19	12 844
33MW	632	2,8	0,7	1 239	1,19	1 474
36MW	2 230	2,8	0,7	4 372	1,19	5 202
38MW	1 894	2,8	0,7	3 713	1,19	4 418
43MW	842	0,8	0,7	472	1,19	561
3MW-U	851	1,6	0,7	763	1,19	908
		1,6	0,7	191	34	6 484
9U	977	2,0	0,7	1 368	34	46 517
Razem	23 592			40 749		99 637

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 „Bobrzyńskiego”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
27MW	364	700	254 966
33MW	35	700	24 600
34MW	18	700	12 335
43MW	102	700	71 708
44MW	11	700	7 508
45MW	27	700	18 874
49MW	49	700	34 430
2U	441	700	308 441
4U	20	700	14 025
Razem:	1 067		746 887

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 „Bobrzyńskiego”:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Bobrzyńskiego” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym większą 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 przysyłanych programach.

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

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń

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 2,56 ha pod drogi publiczne oraz ok. 1,31 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 23 mln zł. Zakres kwotowy wykupów, mimo istnienia dróg, wynika z faktu, iż część nieruchomości na których znajdują się już drogi, posiada aktualne wpisy o własności głównie osób fizycznych.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
1KDR-KKS	628	700	439 357
1KDL	176	700	123 514
3KDL	78	700	54 828
4KDL	4 770	700	3 338 846
1KDD	1 808	700	1 265 721
2KDD	2 787	700	1 950 683
3KDD	3 030	700	2 120 802
4KDD	2 092	700	1 464 642
5KDD	871	700	609 737
7KDD	71	700	49 409
8KDD	46	700	32 401
9KDD	164	700	114 589
10KDD	7 690	700	5 382 861
1KP	430	700	301 031
3KP	740	700	518 242
4KP	211	700	147 375
Razem:	25 591		17 914 035

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen
w terenie objętym mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m²]	Wartość jednostkowa [zł/m²]	Wartość całkowita [zł]
1ZP	107	400	42 802
2ZP	911	400	364 596
3ZP	1 434	400	573 779
5ZP	933	400	373 142
11ZP	17	400	6 690
13ZP	34	400	13 466
14ZP	1 466	400	586 238
15ZP	4 593	400	1 837 390
16ZP	2 215	400	886 128
17ZP	1 157	400	462 719
19ZP	261	400	104 412
Razem:	13 128		5 251 362

Suma:	23 165 397 zł
--------------	----------------------

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Bobrzyńskiego” 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 „Bobrzyńskiego”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	4KDL	2112-311	390	498	194 220
					194 220

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	4KDL	2112-532	325	365	118 560
					118 560

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	4KDL	2112-826	65	305	19 831
					19 831

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	4KDL	2112-815	65	2354,4	153036
					153 036

suma	485 647
-------------	----------------

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 „Bobrzyńskiego”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 860 900					-3 860 900
2	3 860 900				373 444	-3 487 456
3	3 860 900	97 129	0		373 444	-3 584 585
4	3 860 900	97 129	0			-3 958 029
5	3 860 900	97 129	0	19 927		-3 938 102
6	3 860 900	97 129		29 891		-3 928 138
7		97 129		49 818		-47 311
8				99 637		99 637
9				99 637		99 637
10				99 637		99 637
	23 165 397	485 647	0	398 547	746 887	-22 505 609

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 22,5 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod inwestycje drogowe oraz ich realizacją. Zakres kwotowy wykupów, mimo istnienia dróg, wynika z faktu, iż część nieruchomości na których znajdują się już drogi, posiada aktualne wpisy o własności głównie osób fizycznych.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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