

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

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU „KOSTRZE - REJON ULICY FALISTEJ”**



sierpień 2018 r.

## Spis treści

1. Wstęp.....	3
1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania .....	3
1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem.....	4
1.3. Struktura własności gruntów.....	4
1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
2. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	7
3. Obciążenia finansowe gminy .....	7
3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości.....	7
3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego.....	7
3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.....	11
3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych.....	11
3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej.....	12
3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji .....	12
3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	12
4. Zyski gminy .....	12
4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej.....	12
4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich .....	13
4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości .....	13
4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych.....	16
4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziały w podatku od osób fizycznych i prawnych.....	16
4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..	16
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	16
6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie .....	17

## 1. Wstęp

### 1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest zgodnie z zapisami art. 17 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). Jej zakres rzeczowy reguluje § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Zgodnie z powyższymi aktami prawnymi, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna zawierać w szczególności:

- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prawne i finansowe skutki uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą zarówno gmin jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem. Ponoszone przez gminę skutki finansowe uchwalenia planu determinowane są przede wszystkim efektem określonych w planie kierunków zmian przeznaczenia terenów. Prowadzą one do zmian wartości nieruchomości, powodują konieczność wykupu nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego oraz umożliwiają zbycie nieruchomości pozostających w zasobie samorządu. Jednocześnie zmiany wartości nieruchomości oraz przeprowadzane w ich wyniku transakcje, poprzez system opłat ustawowych oraz system podatkowy, posiadają bezpośredni wpływ na budżet gminy. Osobną kategorią kosztów są koszty inwestycji drogowych, infrastrukturalnych i inne konieczne do poniesienia w celu realizacji zapisów planu. Do zysków gminy należą wpływy z tytułu opłat planistycznych oraz adiacenckich, stanowiących do pewnego stopnia zwrot poniesionych kosztów.

Koszty ponoszone przez gminę oraz dochody wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego posiadają odmienny zakres i charakter, występują w różnych wysokościach i terminach. Podstawowe kategorie kosztów i dochodów przedstawiono poniżej, natomiast szczegółowo omówiono je w dalszej części niniejszego dokumentu.

Obciążenia finansowe gminy:

- Odszkodowania wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości - Ko;
- Spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego - Kw;
- Wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - Kg;
- Związane z kosztami urządzenia terenów publicznych, w tym dróg - Kd;
- Związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej - Kit;
- Związane z obsługą procesu planowania i inwestycji, w tym uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego - Kup.

Zyski gminy z tytułu:

- Opłaty planistycznej - Zop;
- Opłaty adiacenckiej - Zoa;
- Podatku od nieruchomości - Zpn;

- Sprzedaży gruntów gminnych - Zs;
- Dochodu z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych - Zi.

Powyższe wyszczególnienie można podsumować następującym wzorem:

$$E_e = \sum Z - \sum K = (Z_{op} + Z_{oa} + Z_{pn} + Z_s + Z_i) - (K_o + K_w + K_d + K_g + K_{it} + K_{up})$$

Niniejsza prognoza opracowana jest w perspektywie 5-letniej, chyba że wskazano inaczej. Wartości przedstawione w niniejszej prognozie zaokrąglono do pełnych złotych.

## 1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem

Projekt planu obejmuje część Krakowa położoną w zachodniej części miasta, w rejonie ulicy Falistej. Od północy otoczony jest korytem Wisły; od wschodu - granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bodzów – Rejon ulicy Widłakowej”; od południa - ulicą Tyniecką i zasięgiem terenów zieleni nieurządzonej oznaczonej w dokumencie zmiany Studium; od zachodu - granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kolna – Obszar Łąkowy”.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi: 247,2 ha

Obszar opracowania obejmuje głównie tereny nieurbanizowane o charakterze zieleni nieurządzonej z miejscowym wykorzystaniem rolniczym. Obrzeża planu (z wyłączeniem granicy północnej) stanowią lokalizację rozproszonej zabudowy o niejednorodnym charakterze – zarówno w zakresie funkcji, jak i form architektonicznych. Układ drogowy obszaru dostosowany jest do zagospodarowania. Teren charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, na którym to tworzą się rzadkie ekosystemy podmokłe bogate pod względem florystycznym i faunistycznym. Bardzo wyraźnie dostrzegalnym elementem krajobrazu są starorzecza Wisły, pokryte bardziej bujną roślinnością. Podobnie scharakteryzować można obszar międzywała, wydzielonego przez dominantę krajobrazową północnej części obszaru, który stanowi wał przeciwpowodziowy. Lasy i większe skupiska drzew położone są po stronie wschodniej i w pasie nadrzecznym.

Projekt planu przewiduje ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wykorzystanie ich w celu wzmocnienia roli obszaru w systemie przyrodniczym Miasta z uwzględnieniem istniejących zbiorowisk roślinności naturalnej różnorodności biologicznej.

Projekt planu ma na celu wprowadzenie regulacji planistycznych na terenach zagrożonych powodzią i podtapianiem, dostosowanie sposobów zagospodarowania do uwarunkowań, wynikających z ustanowionych sfer ochronnych ujęć wody, a także ochrony istniejącej i projektowanej infrastruktury przeciwpowodziowej.

W analizie zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zidentyfikowano między innymi następujące cele dotyczące analizowanego obszaru:

- zabezpieczenia obszaru Miasta przed powodzią i jej negatywnymi skutkami, a także dla poprawy jakości powietrza,
- kształtowanie systemu przyrodniczego i ochrony wartości,
- uporządkowanie toczących się na analizowanym obszarze procesów inwestycyjnych, realizowanych aktualnie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

## 1.3. Struktura własności gruntów

Struktura własności gruntów ma fundamentalne znaczenie dla prognozowania przepływów finansowych spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najkorzystniejsza z punktu widzenia gminy sytuacja występuje wtedy, gdy jak najwięcej gruntów przeznaczonych pod inwestycje gminne należy do podmiotów sektora publicznego. W takim przypadku minimalizuje się koszty pozyskania gruntów pod inwestycje gminne, gdyż działki mogą być przekazane między podmiotami sektora publicznego

nieodpłatnie lub na drodze wymiany.

W obszarze opracowania występują następujące formy własności gruntów:

- Gmina Kraków - własność - działki o łącznej powierzchni 23,8450 ha, co stanowi 9,65% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki we współwłasności - o łącznej powierzchni 19,6709 ha, co stanowi 7,96% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki oddane w różne formy władania - o łącznej powierzchni 16,2616 ha, co stanowi 6,58% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - własność - działki o łącznej powierzchni 2,8484 ha, co stanowi 1,15% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny - działki o łącznej powierzchni 1,2304 ha, co stanowi 0,50% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania - o łącznej powierzchni 8,1210 ha, co stanowi 3,29% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki we współwłasności - o łącznej powierzchni 5,4979 ha, co stanowi 2,22% powierzchni obszaru,
- własność osób fizycznych i prawnych - działki o łącznej powierzchni 169,6821 ha, co stanowi 68,65% powierzchni obszaru

Większość terenu objętego opracowaniem, prawie 70%, stanowi własność osób fizycznych i prawnych oraz osób fizycznych. 24% stanowią grunty we własności Gminy Kraków, które dominują w północnej oraz wschodniej części analizowanego obszaru (obszar międzywała, dolina Potoku Kostrzeckiego, tereny zielone w okolicach ul. Tynieckiej, Falistej, Widłakowej i Krzewowej).

#### 1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyróżnione na rysunku planu symbolami literowymi:

- **MN.1, MN.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których określono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%,
  - wskaźniki intensywności zabudowy: 0,1 – 0,5,
  - maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 9 m,
- **U.1** - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, dla którego określono m. in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
  - wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,5 – 0,8,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 14 m,
- **US.1 – US.3** - Tereny sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod terenowe urządzenia sportu i rekreacji, dla których określono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - zakaz lokalizowania budynków,
- **ZNw.1 – ZNw.8** - Tereny zieleni w parku krajobrazowym na obwałowaniu, o podstawowym przeznaczeniu pod wały przeciwpowodziowe, dla których określono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - zakaz lokalizowania budynków,
- **R.1 – R.13** - Tereny rolnicze w parku krajobrazowym, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne, dla których określono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - dopuszczenie zagospodarowania terenów R.12 i R.13 w ramach zalesień,
  - zakaz lokalizowania budynków,
- **ZNzi.1 – ZNzi.4** - Tereny zieleni w parku krajobrazowym z dopuszczeniem zalesień, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń z dopuszczeniem zalesień, dla którego określono m.in.:

- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - zakaz lokalizowania budynków,
- **ZN/WS.1 – ZN/WS.3** - Tereny zieleni w parku krajobrazowym obejmujące starorzecze wraz z obudową biologiczną, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń na obszarze starorzeczy, dla których określono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - zakaz lokalizowania budynków,
- **ZL.1 – ZL.3** - Tereny lasów o podstawowym przeznaczeniu pod lasy:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - zakaz lokalizowania budynków,
- **ZPzz.1** - Teren zieleni urządzonej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego oznaczono m. in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
  - zakaz lokalizowania budynków,
  - dopuszczenie lokalizacji boisk rekreacyjnych;
- **WS.1, WS.3 – WS.5** - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe - rzeka Wisła oraz potok Kostrzecki, dla których ustalono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 95%,
  - zakaz lokalizowania budynków;
- **WS.2** - Teren wód powierzchniowych śródlądowych, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe oraz urządzenia sportu - tor kajakowy, dla którego ustalono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 95%,
  - możliwość lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń i obiektów przeciwpowodziowych,
  - zakaz lokalizowania budynków.

Tereny Komunikacji z podziałem na:

- **KDZ.1 i KDZ.2** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej,
- **KDL.1 i KDL.2** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
- **KDD.1 – KDD.5** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
- **KDW.1 – KDW.3** - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę wewnętrzną,
- **KDX.1 – KDX.6** - Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi pieszce, w obrębie wałów przeciwpowodziowych, na których dopuszcza się lokalizację tras rowerowych
- **KDX.7** - Teren ciągu pieszego, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciąg pieszcy, w obrębie którego dopuszcza się lokalizację trasy rowerowej,
- **K.1** - Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury kanalizacyjnej, dla którego ustalono m.in.:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%
  - wskaźniki intensywności zabudowy: 0,005 – 0,1,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m.

Projekt planu ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

W projekcie planu nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## 2. Informacje z analizy rynku nieruchomości

Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano analizy rynku nieruchomości na przedmiotowym obszarze opierając się na danych z GUS oraz danych z Rejestru cen i wartości udostępnianych na stronach Urzędu Miasta. Do wycen przyjęto średnią cenę gruntów w dzielnicy Krakowa, którego dotyczy plan.

## 3. Obciążenia finansowe gminy

### 3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości

Negatywne skutki dotyczące uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują koszty odszkodowań bądź wykupów nieruchomości, jakie gmina zmuszona będzie przeprowadzić na rzecz właścicieli bądź użytkowników wieczystych gruntów, z których korzystanie w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zasady realizacji roszczeń regulują Art. 36 i 37 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). Realizacja tych roszczeń może również nastąpić w drodze zaoferowania nieruchomości zamiennnej. W przypadku nie skorzystania przez właściciela lub użytkownika wieczystego z wyżej wymienionych opcji, może on wystąpić z roszczeniem w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do pięciu lat od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odszkodowanie będzie wtedy równe obniżeniu wartości nieruchomości.

W stosunku do nieruchomości objętych tym planem nie nastąpi pogorszenie możliwości użytkowania i zagospodarowania.

Z tej przyczyny obciążenia finansowe związane z realizacją ww. roszczeń **nie wystąpią**.

### 3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego

Konieczność realizacji zadań celu publicznego przez gminę wynika wprost z zadań własnych gminy określonych w Art. 7 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.). Gmina zobowiązana jest realizować m.in. zadania z zakresu:

- budowy i utrzymania gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- sieci infrastruktury m.in. wodociągowej i kanalizacyjnej,
- zieleni gminnej i zadrzewień,
- kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

W zakresie rozbudowy sieci dróg i terenów zielonych wystąpi konieczność dokonania wykupów nieruchomości, których wielkość zaprezentowano w tabeli 1. Dodatkowo w prognozie uwzględniono koszt wykupu nieruchomości przeznaczonych pod publicznie dostępny park (ZPzz.1), na który składają się 2 działki należące do osób fizycznych.

Konieczne będzie też pozyskanie przez gminę gruntów należących do Skarbu Państwa na własność, czy to poprzez bezpłatne przekazanie, zaoferowanie nieruchomości zamiennych lub na innej drodze wynegocjowanej przez podmioty publiczne. W Tabeli 2 przedstawiono powierzchnie terenów mogących podlegać zamianie.

**Tabela 1 - Wykupy nieruchomości konieczne dla realizacji zadań gminy**

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia do wykupu [m <sup>2</sup> ]	Cena za 1 m <sup>2</sup> [zł]	Koszt wykupu [zł]	Suma kosztów dla terenu [zł]
<b>KDD.1</b>	26	68	275	18 700	587 950
	27	92		25 300	
	28	349		95 975	
	111	31		8 525	
	110/2	123		33 825	
	33	349		95 975	
	34	862		237 050	
	108/13	157		43 175	
	108/12	97		26 675	
	108/11	10		2 750	
<b>KDD.2</b>	112/7	55	275	15 125	851 950
	112/5	8		2 200	
	113/5	17		4 675	
	114/5	19		5 225	
	114/4	25		6 875	
	113/4	25		6 875	
	112/4	11		3 025	
	112/6	9		2 475	
	115	33		9 075	
	100	67		18 425	
	343/6	30		8 250	
	343/5	169		46 475	
	95	60		16 500	
	92	65		17 875	
	91	32		8 800	
	87	88		24 200	
	86/3	90		24 750	
	85	65		17 875	
	83/2	108		29 700	
	210/1	58		15 950	
	210/2	443		121 825	
	81	3		825	
	80	33		9 075	
	79/1	107		29 425	
	78	70		19 250	
	77	70		19 250	
	76	166		45 650	
	75	55		15 125	
	74	45		12 375	
	73	46		12 650	
72	40	11 000			
71/1	45	12 375			
71/2	45	12 375			



	70	43		11 825	
	79	20		5 500	
	69	142		39 050	
	68	3		825	
	212	4		1 100	
	211	270		74 250	
	209/2	97		26 675	
	209/3	59		16 225	
	208	11		3 025	
	120/3	72		19 800	
	120/1	43		11 825	
	119	70		19 250	
	118	49		13 475	
	117/1	13		3 575	
<b>KDD.3</b>	210/2	58	275	15 950	112 750
	217	56		15 400	
	218	52		14 300	
	219	55		15 125	
	209/2	132		36 300	
	190/6	57		15 675	
<b>KDL.1</b>	43167	117	275	32 175	198 825
	108/13	139		38 225	
	108/14	467		128 425	
<b>KDL.2</b>	105	6	275	1 650	91 028
	109	261		71 775	
	206/7	64		17 600	
<b>KDZ.1</b>	53/9	562	275	154 550	1 407 450
	53/10	31		8 525	
	53/11	926		254 650	
	62/2	180		49 500	
	79/2	71		19 525	
	80/2	244		67 100	
	81/2	150		41 250	
	82/4	199		54 725	
	119/6	8		2 200	
	98/4	342		94 050	
	98/5	351		96 525	
	100/3	511		140 525	
	124/1	185		50 875	
	124/2	542		149 050	
	120/3	22		6 050	
	424/1	5		1 375	
	424/9	15		4 125	
	429/15	412		113 300	
	429/23	358		98 450	
	424/7	4		1 100	

<b>KDZ.2</b>	53	92	275	25 300	268 950
	54	130		35 750	
	55	181		49 775	
	56/1	195		53 625	
	152/1	117		32 175	
	152/2	263		72 325	
<b>KDX.7</b>	169/1	143	275	39 325	72 875
	169/2	5		1 375	
	440/2	117		32 175	
				<b>Suma:</b>	<b>3 591 778</b>

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Koszt wykupu [zł]
<b>ZPzz.1</b>	1/2	278	13 900
	4	417	20 850
<b>Suma</b>			<b>34 750 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze - rejon ulicy Falistej” (luty 2018 r.).

**Tabela 2 – Powierzchnia działek mogących podlegać komunalizacji**

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Suma powierzchni dla terenów [m <sup>2</sup> ]
<b>KDX.1</b>	468	80	153
	103/5	74	
<b>KDX.4</b>	103/5	126	126
<b>KDL.2</b>	107/1	46	46
<b>Suma</b>			<b>325</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze - rejon ulicy Falistej” (luty 2018 r.).

Na podstawie danych dotyczących porównywalnych transakcji na rynku nieruchomości w Krakowie średnią cenę 1 m<sup>2</sup> działki przeznaczonej do wykupu pod drogi oszacowano na 275 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku działek przeznaczonych pod publicznie dostępny park ustalono na poziomie 50 zł/m<sup>2</sup>.

Biorąc po uwagę powyższe, obliczono koszt wykupu nieruchomości mnożąc powierzchnie wykupu przez odpowiednie ceny na podstawie danych z Tabeli 1, zgodnie z formułą:

$$Kw = \sum (Pw \times Cd) = 3\,591\,778 + 34\,750 \text{ zł} = 3\,626\,528 \text{ zł}$$

gdzie:

Pw - powierzchnia do wykupu z danej działki,

Cd - cena 1 m<sup>2</sup> działki.

Szacowanie kosztów wykupu nieruchomości obarczone jest ryzykiem popełnienia błędu, który trudno jest wyeliminować. Szacunkowe wartości ziemi są bowiem aktualne na dzień sporządzania prognozy. Im dalej w przyszłość, tym większa jest niepewność co do cen transakcyjnych osiągniętych w kolejnych latach. Dodatkowo, mogą wystąpić znaczne różnice, raczej zawyżające ceny wykupu, wynikające z negocjacjami z właścicielami nieruchomości.

### 3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

Projekt planu nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Dlatego też wszelkie wydatki konieczne do poniesienia przez gminę w tym zakresie odnosić się będą do systemu komunikacyjnego.

Tereny, w ramach których konieczne będzie przeprowadzenie podziałów, przedstawiono w poniższej tabeli. Jednocześnie, do obliczeń przyjęto następujące ceny usług geodezyjnych:

- około 2 000,00 zł za wydzielenie działki;
- około 400,00 zł za wydzielenie każdej następnej w ramach jednej procedury podziału.

**Tabela 3 - Szacunkowe koszty przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Oznaczenie terenu	Liczba podziałów	Koszt podziału [zł]
KDZ.1	25	50 000
KDZ.2	7	14 000
KDL.1	5	8 400
KDL.2	13	24 400
KDD.1	14	28 000
KDD.2	51	98 800
KDD.3	12	24 000
KDD.4	3	6 000
KDD.5	7	9 200
KDX.7	12	17 600
	<b>Suma</b>	<b>280 400</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze - rejon ulicy Falistej” (luty 2018 r.).

Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wyniosą:

$$\mathbf{Kq = 2000Lt + 400 Lt = 280\ 400\ zł}$$

gdzie:

Lt - liczba podziałów dla danego terenu

### 3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest koszt urządzenia terenów publicznych. Modyfikacja układu drogowego poprawi komunikację na obszarze objętym planem oraz korzystnie wpłynie na standard życia mieszkańców. Koszty związane z budową i rozbudową dróg, przedstawiono w Tabeli 4.

**Tabela 4 - Szacunkowe koszty urządzenia terenów publicznych**

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia jezdni [m <sup>2</sup> ]	Koszt urządzenia jezdni w [zł]	Powierzchnia chodnika [m <sup>2</sup> ]	Koszt urządzenia chodnika [zł]	Długość jezdni do oświetlenia [mb]	Koszt oświetlenia [zł]	Suma kosztów urządzenia drogi [zł]
KDL.1	192	46 080	110	14 300	27	4 050	64 430
KDL.2	2 590	621 600	1 480	192 400	370	55 500	869 500
KDD.1	1 398	335 520	932	121 160	233	34 950	491 630
KDD.2	2 548	611 520	1 699	220 870	425	63 750	896 140

<b>KDD.3</b>	1 757	421 680	1 171	152 230	293	43 950	617 860
<b>KDD.4</b>	1 452	348 480	968	125 840	242	36 300	510 620
<b>KDD.5</b>	166	39 840	110	14 300	28	4 200	58 340
<b>KDX.7</b>	-	-	1 797	233 610	383	57 450	291 060
<b>Suma</b>							<b>3 799 580</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze - rejon ulicy Falistej” (luty 2018 r.).

Do obliczeń przyjęto:

Koszt urządzenia 1m<sup>2</sup> jezdni – 240 zł

Koszt urządzenia 1m<sup>2</sup> chodnika – 130 zł

Koszt oświetlenia 1 mb drogi – 150 zł

Podsumowując, łączny koszt wyliczony w Tabeli 4 wynosi:

**Kd= 3 799 580 zł**

### **3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej**

Teren objęty projektem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i w związku z uchwaleniem planu nie zaistnieje konieczność rozbudowy sieci infrastruktury.

W związku z wyżej wymienionymi okolicznościami obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej **nie występują**.

### **3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji**

Koszty z tej kategorii obejmują wykonanie wycen dla ustalenia rekompensat oraz nabycia nieruchomości, a także koszt sporządzenia samego planu miejscowego. W niniejszym projekcie planu nie wystąpi konieczność wypłacenia rekompensat. Koszt wyceny w celu nabycia nieruchomości przez gminę są trudne do oszacowania co do wysokości i czasu wystąpienia, a przede wszystkim na tyle niskie (cena operatu szacunkowego wynosi zazwyczaj kilkaset złotych), że wręcz nieistotne przy szacowanym koszcie wykupów nieruchomości. Z tego względu koszty te zostaną pominięte w niniejszej analizie.

Jedynym kosztem związanym z obsługą procesu planowania i inwestycji, jaki będzie zmuszona ponieść gmina jest koszt wykonania projektu planu miejscowego.

Całkowite obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji wyniosą:

**Kup = 129 150 zł**

### **3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Suma kosztów całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

**ΣK = 3 626 528 + 280 400 + 3 799 580 + 129 150 = 7 835 658 zł**

## **4. Zyski gminy**

### **4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej**

Zgodnie z zapisami Art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) opłatę

planistyczną ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zaczął obowiązywać. Jest ona naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem bądź zmianą planu. Opłatę ustala prezydent miasta w drodze decyzji, podejmowanej niezwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości lub ich części występuje na terenach, w stosunku do których ustalenia projektu planu są bardziej korzystne niż ustalenia planu obowiązującego.

W niniejszym projekcie stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej ustalono na poziomie 30%.

W związku z faktem, iż walory przyrodnicze i krajobrazowe są atutem przedmiotowego terenu a nieliczne dotąd niezabudowane działki objęte są decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub pozwoleniami na budowę nie przewiduje się wystąpienia zysków związanych z naliczeniem opłaty planistycznej.

W związku z tym ww. zyski **nie występują**.

#### **4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich**

Występują trzy główne kategorie opłat adiacenckich:

- z tytułu podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem;
- z tytułu scalenia i podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego scaleniem i podziałem;
- z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia lub modernizację drogi - ponoszone przez właściciela nieruchomości - w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uzbrojeniem terenu w sieci infrastrukturalne.

Pobieranie opłat adiacenckich szczegółowo reguluje Art. 98a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

W związku z faktem, iż ustalenia planu nie wpłyną bezpośrednio na żaden z powyższych aspektów **nie występują** z tego tytułu żadne zyski dla gminy.

#### **4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości**

Obszar objęty planem obejmuje głównie tereny nieurbanizowane o charakterze zieleni nieurządzonej z miejscowym wykorzystaniem rolniczym. Na terenach już zagospodarowanych, z pojedynczymi wolnymi działkami, zmianie może ulec wysokość podatku od nieruchomości pobieranego od budynków, lecz będą to zmiany uzależnione od stopnia wykorzystania powierzchni budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod wybraną funkcję mieszkaniową lub usługową.

Dodatkowo, podatek od nieruchomości pobierany od budynków może wzrosnąć na skutek posadowienia nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących na dotychczas zagospodarowanych działkach. Nie jest to jednak przedmiotem analizy w niniejszej prognozie finansowej, gdyż nie można uznać tych zmian za skutek uchwalenia planu - rozbudowa budynków lub posadowienie nowego budynku na działce było możliwe przed uchwaleniem planu.

Do prognozy przyjęto, iż w ciągu 10 lat zostaną zagospodarowane w sposób zgodny z ustaleniami planu, czy też pozostaną użytkowane w dotychczasowy sposób. Do obliczeń przyjęto maksymalne możliwości inwestycyjne jakie określa plan.

W Krakowie w 2018 roku obowiązują następujące stawki podatku rolnego:

- od 1 ha przeliczeniowego gruntów gospodarstw rolnych - 131,23 zł,
- od 1 ha pozostałych gruntów - 262,45 zł.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w 2018 roku w Krakowie obowiązują następujące wysokości podatku od nieruchomości:

**Grunty:**

- związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,91 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,63 zł od ha powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2017 r. poz. 1023) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,04 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pozostałe - 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

**Budynki lub ich części:**

- mieszkalnych- 0,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - 23,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 RMK z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. U. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973 z późn. zm.) - 11,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 1,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. Nr 45 poz. 235 z późn. zm.) - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- pozostałe - 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**Budowle:**

- 2 % ich wartości,
- stadiony sportowe wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art.4 ust.1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Obszar objęty planem wyróżnia się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Strefa zurbanizowana o charakterze podmiejskim i kształtującym się układzie przestrzennym występuje wzdłuż pasa ulicy Falistej. Występują tam budynki mieszkaniowe w bardzo dobrym

i dobrym stanie technicznym położone na działkach z kształtującym się jeszcze zagospodarowaniem towarzyszącym.

W tym obszarze nasila się presja urbanistyczna, gdzie stan istniejący zdeterminowany wydanymi decyzjami administracyjnymi przesądza o nieuchronnym powstaniu nowej zabudowy. Plan sankcjonuje dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, dlatego też ustalenia planu będą mieć niewielki wpływ na wysokość podatku od nieruchomości pobieranego przez gminę na przedmiotowym terenie. Szacunkowe zyski z ww. tytułu przedstawiono w tabeli 5.

**Tabela 5 - Szacunkowe zyski z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości**

Sym-bol tere-nu	Po-wierzch-nia tere-nu	Szacunkowy podatek od gruntów przed uchwaleniem planu	Szacunkowy podatek od gruntów po uchwaleniu planu	Zysk z podatku od gruntów	Szacunkowy podatek od budynków przed uchwaleniem planu	Szacunkowy podatek od budynków po uchwaleniu planu	Zysk z podatku od budynków
	[m <sup>2</sup> ]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
<b>MN.2</b>	1 771	46	850	804	0	408	408
<b>U.1</b>	3 254	2 896	2 896	0	31 124	35 705	4 582
<b>Suma zysków z podatku od gruntów i budynków</b>						<b>4 990</b>	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze - rejon ulicy Falistej” (luty 2018 r.).

Szacuje się, iż po docelowym zagospodarowaniu terenów roczny zysk spowodowany wzrostem podatku od nieruchomości może wynosić około **4 990 zł**. Założono, iż zyski te wystąpić mogą po raz pierwszy w pierwszym roku od uchwalenia planu i co roku będą rosły o kolejne 10%, osiągając 100% po upływie 10 lat.

- w 1 roku wyniosą około: 499 zł,
- w 2 roku wyniosą około: 998 zł,
- w 3 roku wyniosą około: 1 497 zł,
- w 4 roku wyniosą około: 1 996 zł,
- w 5 roku wyniosą około: 2 495 zł,
- w 6 roku wyniosą około: 2 994 zł,
- w 7 roku wyniosą około: 3 493 zł,
- w 8 roku wyniosą około: 3 992 zł,
- w 9 roku wyniosą około: 4 491 zł,
- w 10 roku wyniosą około: 4 990 zł.

W sumie, w okresie objętym prognozą zyski z tego tytułu wynosić mogą:

$$\underline{\underline{Z_{pn} = [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,1 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,2 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,3 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,4 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,5 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,6 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,7 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,8 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,9 + [Z_{pb} + Z_{pg}] = 27 445 \text{ zł}}}$$

gdzie:

Z<sub>pb</sub> = wpływy z tytułu podatku od budynków,

Z<sub>pg</sub> = wpływ z tytułu podatku od gruntów.

#### **4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych**

Cały obszar objęty planem położony jest w obrębie Pradoliny Wisły, obejmuje koryto rzeki oraz część jej południowego tarasu zalewowego. Celem nadrzędnym opracowania jest ochrona terenów charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, na którym to tworzą się rzadkie ekosystemy podmokłe bogate pod względem florystycznym i faunistycznym. Znajdują się na nim głównie tereny niezurbanizowane o charakterze zieleni nieurządzonej z miejscowym wykorzystaniem rolniczym. Z uwagi na powyższe zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych **nie występują**.

#### **4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziale w podatku od osób fizycznych i prawnych**

Udział samorządu gminnego we wpływach z innych podatków, na wysokość których mogą mieć wpływ zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują m.in. zapisy Ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 198 z późn. zm.). Gmina uzyskuje wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2% wartości nieruchomości będącej przedmiotem obrotu oraz wpływ z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy w wysokości 39,34% ich podatku dochodowego oraz od osób prawnych w wysokości 6,71% ich podatku dochodowego.

W związku z faktem, iż przedmiotowy teren jest zainwestowany a nieliczne dotąd niezabudowane działki objęte są decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub pozwoleniami na budowę nie przewiduje się wystąpienia znaczących, dających się prognozować zysków związanych z obrotem nieruchomościami oraz udziałem w podatku od osób fizycznych i prawnych jako skutku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym ww. zyski **nie występują**.

#### **4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Suma zysków całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w perspektywie 10 lat wyniesie:

$$\underline{\underline{\sum Z = 27\ 445\ \text{zł}}}$$

#### **5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze - rejon ulicy Falistej” spowoduje, w perspektywie pięciu lat od uchwalenia planu, i przy przyjętych, opisanych w poszczególnych podrozdziałach założeniach, ujemny bilans finansowy wynoszący:

$$\underline{\underline{E_e = \sum Z - \sum K = 27\ 445\ \text{zł} - 7\ 835\ 658\ \text{zł} = - 7\ 808\ 213\ \text{zł}}}$$

Na ujemny bilans kosztów związanych z uchwaleniem niniejszego planu ma wpływ wykup oraz podziały nieruchomości koniecznych do realizacji zadań publicznych na kwotę nie przekraczającą 4 000 000 zł.

Niniejszy plan miejscowy chroniący tereny cenne przyrodniczo, przynosi korzyści pozafinansowe dla społeczności, przyczyniając się do zrównoważonego rozwoju miasta, poprawiając parametry jakości powietrza, zapewniając dostęp do zieleni o walorach



rekreacyjnych podnosząc jakość życia mieszkańców.

Warto zauważyć, iż plan miejscowy obszaru „Kostrze – rejon ulicy Falistej” pełni głównie rolę sankcjonującą obecny sposób użytkowania i zagospodarowania terenów jego zadaniem to ochrona obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. W związku z czym, nie przewiduje się znaczących przychodów związanych z uchwaleniem planu.

Należy jednak pamiętać, iż powyższa analiza ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianom zarówno na plus jak i na minus w związku z różnymi, makro i mikroekonomicznymi czynnikami.

## **6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie**

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1453, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.);
- Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Dane elektroniczne z uproszczonym stanem własnościowym przekazane przez UM Krakowa;
- Dane z serwisu [msip.um.krakow.pl](http://msip.um.krakow.pl);
- Dane z Głównego Urzędu Statystycznego,
- Inwentaryzacja terenowa Wykonawcy przeprowadzona w grudniu 2015 r.;
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych, Bistyp 2016.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARU „KOSTRZE - REJON ULICY FALISTEJ”  
 PROGNOZA FINANSOWA**

**ELEMENTY USTALEŃ PLANU:**

--- granica obszaru objętego planem

**PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1-MN.2)
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej (U.1)
<b>US</b>	tereny sportu i rekreacji (US.1-US.3)
<b>ZNw</b>	tereny zieleni w parku krajobrazowym na obwoławaniu (ZNw.1-ZNw.8)
<b>R</b>	tereny rolne w parku krajobrazowym (R.1-R.13)
<b>ZNzI</b>	tereny zieleni w parku krajobrazowym z dopuszczeniem zalesień (ZNzI.1-ZNzI.4)
<b>ZN/WS</b>	tereny zieleni w parku krajobrazowym obejmujące starorzecze wraz z obudową biologiczną (ZN/WS.1-ZN/WS.3)
<b>ZL</b>	tereny lasów (ZL.1-ZL.3)
<b>ZPzz</b>	teren zieleni urządzonej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ZPzz.1)
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS.1-WS.5)
<b>KDZ</b>	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ.1-KDZ.2)
<b>KDL</b>	tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL.1-KDL.2)
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD.1-KDD.5)
<b>KDW</b>	tereny dróg wewnętrznych (KDW.1-KDW.3)
<b>KDX</b>	tereny ciągów pieszych (KDX.1-KDX.7)
<b>K</b>	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja (K.1)

**STRUKTURA WŁASNOŚCI**

[Yellow]	Gmina Kraków
[Light Yellow]	Gmina Kraków - działka oddana w różne formy władania
[Pink]	Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami
[Green]	Skarb Państwa
[Light Green]	Skarb Państwa - działka oddana w różne formy władania
[Dark Green]	Skarb Państwa - nieregulowany stan prawny
[Cyan]	Skarb Państwa - współwłasność z innymi podmiotami
[Grey]	własność osób fizycznych i prawnych

**ELEMENTY PROGNOZY FINANSOWEJ**

[Blue diagonal lines]	tereny publiczne wymagające urządzenia przez miasto
[Red diagonal lines]	tereny do wykupu przez miasto
[Yellow diagonal lines]	tereny, dla których prognozuje się wzrost podatku od nieruchomości