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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „STRZELNICA- SIKORNIK”

AUTOR OPRACOWANIA:
mgr inż. arch. Maria Noworól
rzeczoznawca majątkowy
świadectwo nr 3247

KRAKÓW, listopad 2019 r.

SPIS TREŚCI

I . CZĘŚĆ OGÓLNA
1. Podstawy prawne wykonania opracowania
2. Podstawy formalne wykonania opracowania
3. Przedmiot opracowania
4. Zakres prognozy
5. Cel opracowania
6. Źródła danych
7. Data prognozy
8. Okres monitorowania rynku nieruchomości
9. Metoda sporządzenia prognozy

II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI
1. Obszar lokalnego rynku nieruchomości
2. Horyzont prognozy

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
1. Struktura własności
2. Zamierzenia planistyczne

IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KOSZTY
1. Szacunkowe koszty wykupu gruntów na cel publiczny
2. Szacunkowe koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej
3. Odszkodowania wynikające z art.36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY
1. Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
2. Opłaty adiacenckie
3. Podatki od nieruchomości
4. Podatki PIT i CIT

VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 21 września 2004 r. z późniejszymi zmianami).

2. PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA

Umowa zawarta z Krajowym Instytutem Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, 03-728 Warszawa, ul. Targowa 45

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Strzelnica – Sikornik".

Przy ustalaniu skutków finansowych prognozy należy uwzględnić art.36 Ustawy z dnia 27.03.2003 r O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 stanowi podstawę do:

-wypłat przez gminę rekompensat za wynikające z ustaleń planu obniżenie wartości nieruchomości, a także za ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości;

-pobierania opłat z tytułu związanego z ustaleniami planu wzrostu wartości nieruchomości.

Równocześnie ustalenia planu stanowią podstawę do rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

4. ZAKRES PROGNOZY

Zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanie obejmuje:

1). prognozę wpływu ustaleń planu 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2). prognozę wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3). wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Zapisy powyższe odnoszą się również do zmiany planu.

5. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wypełnienie zapisu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu w odniesieniu do spodziewanych skutków finansowych uchwalenia planu lub zmiany planu.

Prognoza pozwala oszacować: potencjalne obciążenia dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu lub zmiany planu i uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także – korzyści, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu.

6. ŹRÓDŁA DANYCH

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Strzelnica-Sikornik" opracowany w Instytucie Krajowym Instytucie Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, 03-728 Warszawa, ul. Targowa 45.
- Znajdujące się w archiwum rzeczoznawcy dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z zasobów Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
- SEKOCENBUD Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne, IV Kwartał 2019r.
- Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Krakowie w 2019r. UCHWAŁA NR LXXXV/2090/17 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
  https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub_dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D22789%26typ%3Du

- Literatura przedmiotu.

7. DATA PROGNOZY

Opracowanie wykonano wg stanu przedmiotu analizy i poziomu cen stycznia 2019 r.

8. OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizą objęto okres: 2014 ÷ 2018.

9. METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu powinna spełniać poniższe podstawowe wymogi:

1) określić wpływ ustaleń planu lub zmiany planu na wartość rynkową gruntów wynikającą z przyjętych rozwiązań przestrzennych w zakresie przeznaczenia terenów i związane z tym wpływy do budżetu gminy;
2) określić ewentualne koszty jakie gmina musi ponieść w związku z realizacją art. 36 ustawy;
3) uwzględnić ewentualne wydatki na realizację inwestycji z zakresu budowy infrastruktury w ramach zadań własnych gminy.

9.1. ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY

1) Dla terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany planu) ustala się:

- przeznaczenie poszczególnych terenów,
- warunki zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zasady modernizacji i rozbudowy komunikacji i sieci infrastruktury technicznej,
- sposoby ochrony środowiska, krajobrazu i obiektów zabytkowych.

2). Plan ma rangę prawa miejscowego, a „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania praw własności na nieruchomości" (art. 6 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

3). Plan staje się instrumentem rozwoju gospodarczego przyczyniając się do wzrostu dochodów budżetu gminy z podatków i opłat od nieruchomości oraz z obrotu nieruchomościami.

4). Wartość gruntów o dotychczasowym i nowym przeznaczeniu w odniesieniu do dużych obszarów szacuje się korzystając z metody masowej wyceny nieruchomości. Oszacowana wartość gruntu dotyczy obszarów o danej funkcji, a nie pojedynczej nieruchomości - ustalone będą średnie wartości gruntu dla całego kompleksu nieruchomości o określonej funkcji.
Zmiana wartości gruntów na analizowanym terenie będzie związana ze zmianą przeznaczenia terenów po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.2. ZMIANY WARTOŚCI

Wzrost, czy spadek wartości nieruchomości powinien być ustalany na dzień jej zbycia i stanowić różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu lub przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu. Stan ten można zapisać wzorem:

$\Delta W_W = (W_{up} - W_p)$

gdzie:

ΔW_W - przyrost lub spadek wartości nieruchomości,
W_{up} - wartość nieruchomości w dniu, w którym plan stał się obowiązujący,
W_p - wartość nieruchomości przed dniem, w którym plan stał się obowiązujący.

9.3. STAWKI PODATKOWE

- Wysokości stawek podatkowych na 2019 rok reguluje UCHWAŁA NR LXXXV/2090/17 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
  https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub_dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D22789%26typ%3Du

TABELA 1.
STAWKI PODATKOWE OBOWIĄZUJĄCE W KRAKOWIE W ROKU 2019

Lp.	Przedmiot opodatkowania	[zł]
1) od gruntów:		
a)	związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,91zł/m^2
b)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	0,27 zł/m^2
c)	pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,63 zł/ha
d)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,34 zł/m^2
e)	niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), 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/m^2
f)	pozostałych	0,48 zł/m^2
2) od budynków lub ich części:		
a)	mieszkalnych	0,77 zł/m^{2}pu
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,10 zł/m^{2}pu
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 2009r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małopol. z 2013 r. poz. 1973)	11,55 zł/m^{2}pu

d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,80 zł/m^{2}pu
e)	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	1,88 zł/m^{2}pu
f)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	6,93 zł/m^{2}pu
g)	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/m2pu
h)	zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół	1,15 zł/m2pu
i)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,44 zł/m^{2}pu
j)	pozostałych	7,77 zł/m^{2}pu
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 - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.	

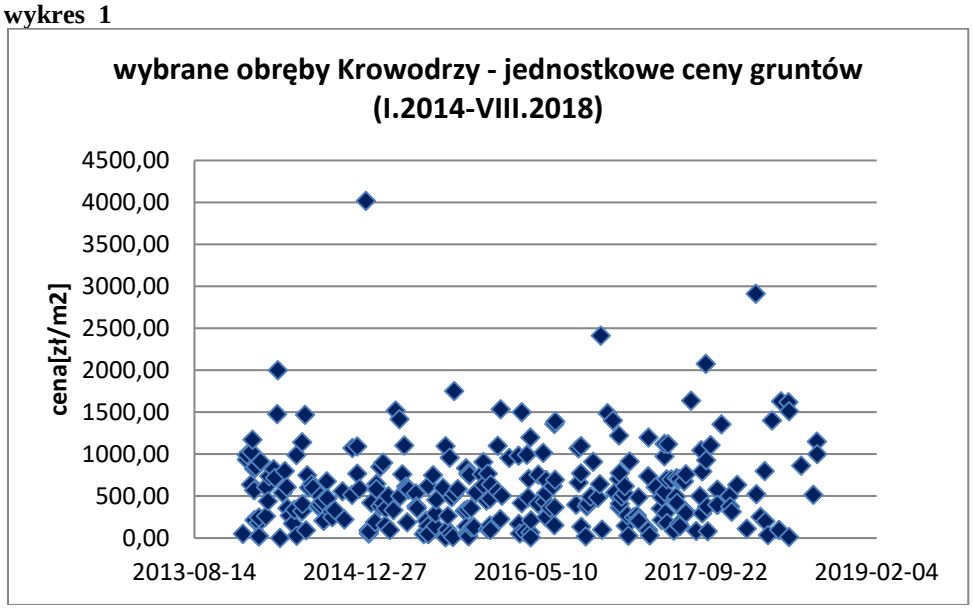
II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Pojęcie rynku nieruchomości nie jest zdefiniowane, ponieważ nie ma jednej uniwersalnej zasady wyznaczania lokalnego rynku nieruchomości. Charakterystycznym wyznacznikiem jest położenie, według którego określa się granice lokalnego rynku. W przypadku małych miejscowości może nim być cała miejscowość lub nawet gmina. W przypadku dużych aglomeracji jak np. Kraków, można wyznaczyć bardzo dużo takich obszarów.

1. OBSZAR LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

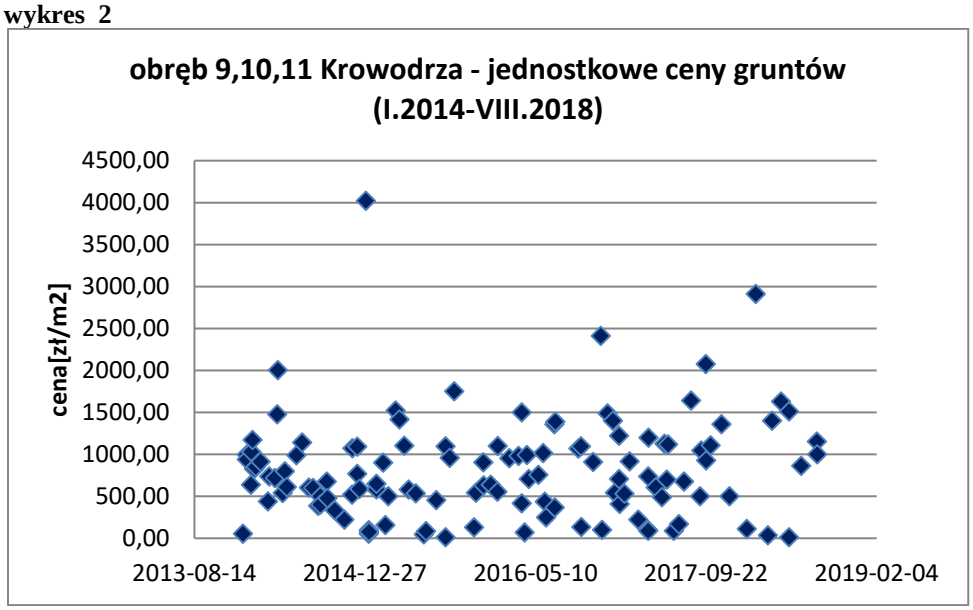
Analizą objęto transakcje z obszaru części dzielnicy Krowodrza: Woli Justowskiej, Chełma, Przegorzał (obręby 7, 8, 9, 10, 11, 15,16,17,18,19,21,23; w obrębie 22 nie odnotowano transakcji dotyczących gruntów), a dla gruntów przeznaczonych pod zieleń oraz gruntów przeznaczonych do wykupu pod komunikację - z całej dzielnicy Krowodrza.
Przeprowadzono analizę 278 transakcji zrealizowanych okresie od I.2014r. do VIII.2018r. dotyczących gruntów położonych w wybranych obrębach.
Ceny jednostkowe mieściły się o obszernym przedziale od 2,96 zł/m^2 do 4020,62 zł/m^2; średnia wynosiła 579,11 zł/m^2 i mediana 497,53 zł/m^2.
Dla okresu od początku 2017r. średnia wynosiła 614,55 zł/m^2 i mediana 479,53 zł/m^2 przy wartościach brzegowych 13,89 zł/m^2 i 2911,06 zł/m^2

wykres 1



Ze względu na położenie terenu objętego planem (obr. 10 i 11 Krowodrza) szczegółową analizę przeprowadzono dla transakcji dotyczących gruntów położonych w obrębach 10 i 11 oraz w sąsiednim obrębie 9.
Ceny mieściły się w obszernym przedziale od 11,10 zł/m^2 do 4020,62 zł/m^2; średnia wynosiła 808,88 zł/m^2 i mediana 707,52 zł/m^2.
Dla okresu od początku 2017r. średnia wynosiła 851,36 zł/m^2 i mediana 737,33 zł/m^2 przy wartościach brzegowych 13,89 zł/m^2 i 2911,06 zł/m^2

wykres 2

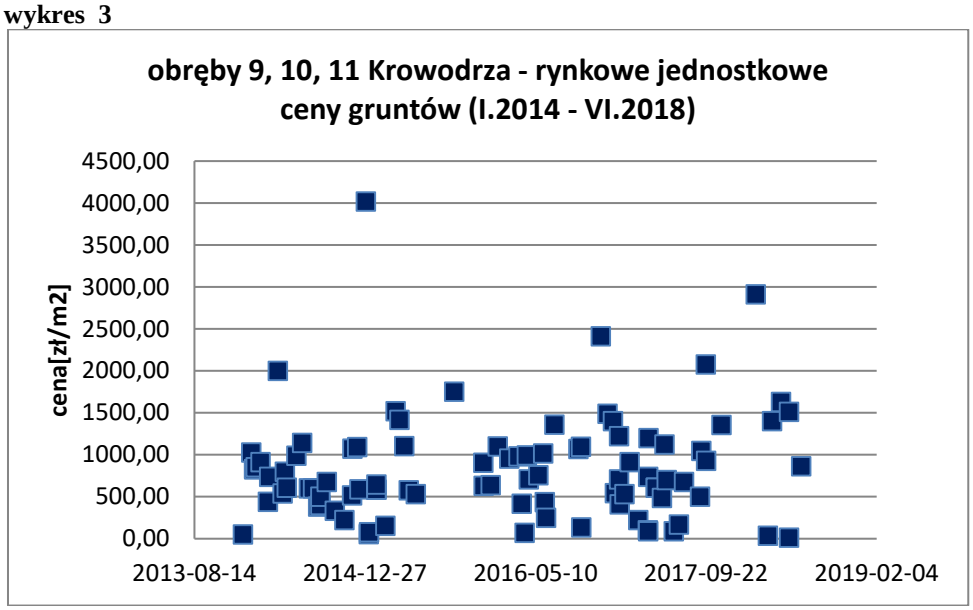


Z dalszej analizy wyeliminowano transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi, aporty, transakcje z odroczonym terminem zapłaty oraz transakcje z udziałem gminy.

Poniższe transakcje maja charakter rynkowy. Analiza objęła 91 transakcji**.**
Ceny rynkowe mieściły się o obszernym przedziale od 13,89 zł/m^2 do 4020,62 zł/m^2; średnia wynosiła 835,50 zł/m^2 i mediana 705,63zł/m^2.

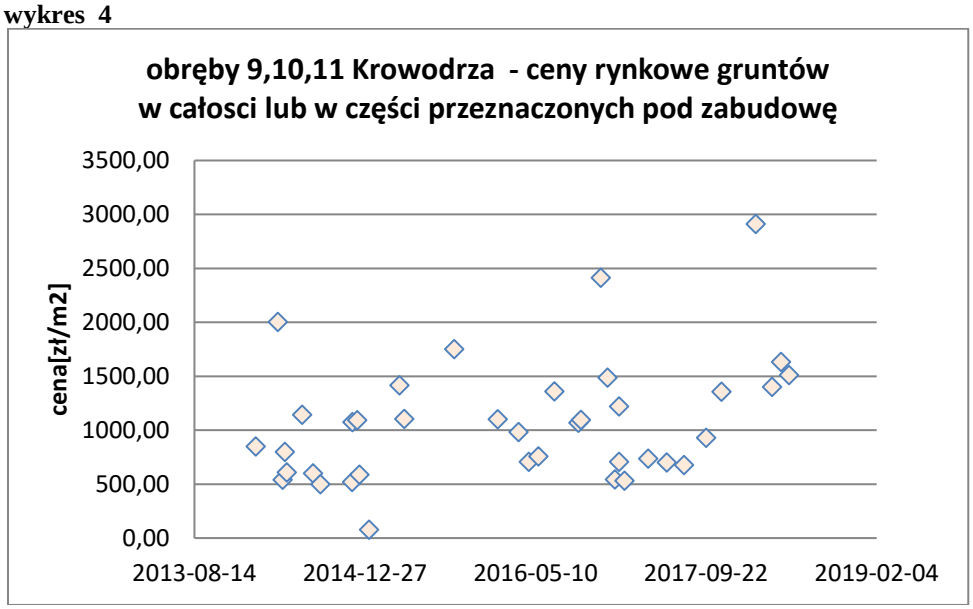
Dla okresu od początku 2017r. średnia wynosiła 829,08 zł/m^2 i mediana 702,82 zł/m^2 przy wartościach brzegowych 13,89 zł/m^2 i 2911,06 zł/m^2.

wykres 3



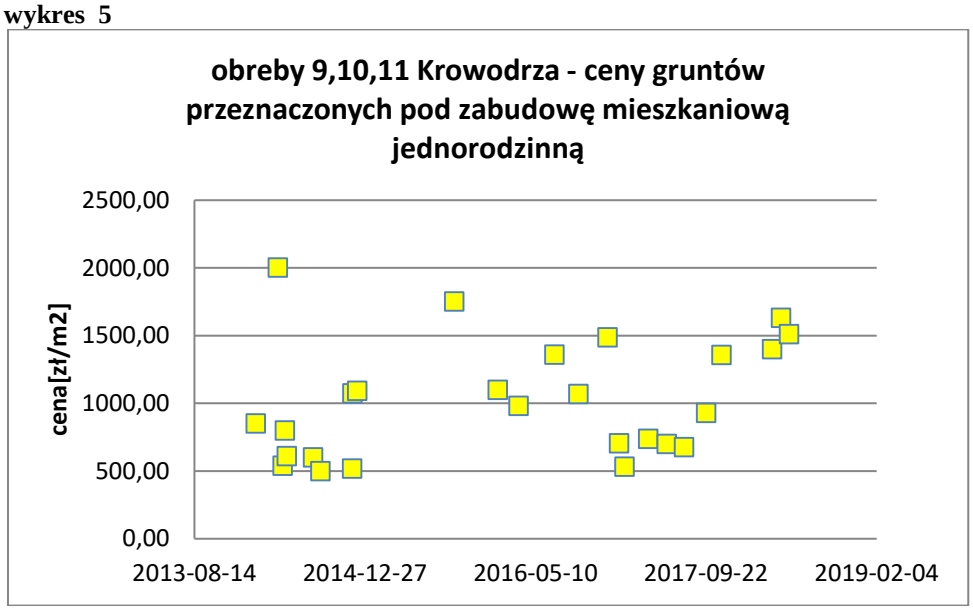
Znaczna część gruntów, które znalazły się w obrocie, przeznaczona była pod różnego typu zabudową (z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).
Cena średnia osiągnęła 1065,91 zł/m^2 i mediana 1026,45 zł/m^2; cena minimalna78,81 zł/m^2, maksymalna 2911,06 zł/m^2. Dla lat 2017-2018 cena średnia wynosiła 1192,88 zł/m^2, minimalna 531,89 zł/m^2, maksymalna 2911,06 zł/m^2 i mediana 1075,30 zł/m^2.

wykres 4



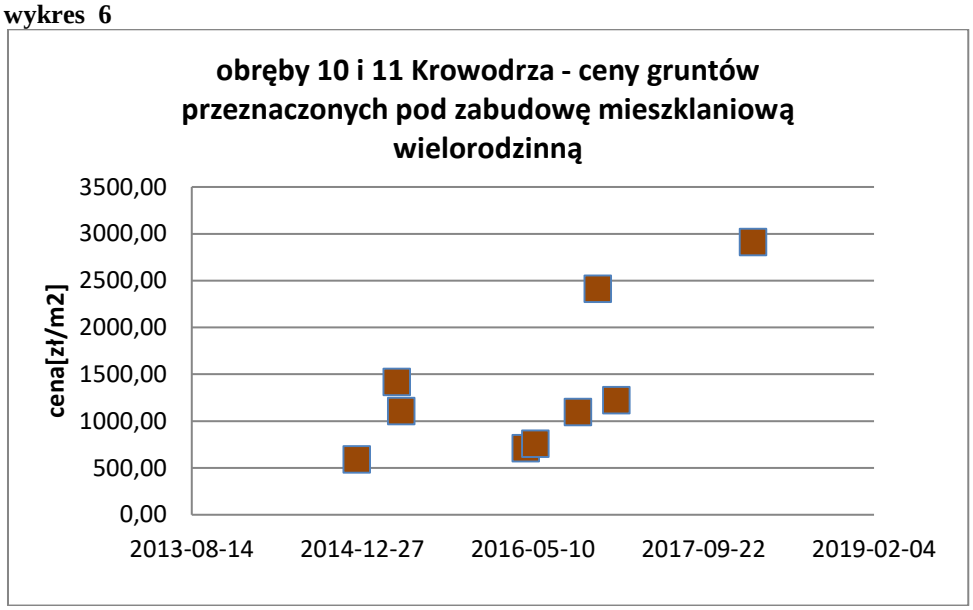
Ceny gruntów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** mieściły się w przedziale od 500,00 zł/m^2 do 2002,67 zł/m^2; cena średnia wynosiła 1020,27 zł/m^2, a mediana 956,02 zł/m^2. W transakcjach zawieranych w ostatnich dwóch latach (od początku 2017r) ceny mieściły się w przedziale od 531,89 zł/m^2 do 1631,30 zł/m^2; cena średnia wynosiła 1018,22 zł/m^2, a mediana 833,35 zł/m^2.

wykres 5



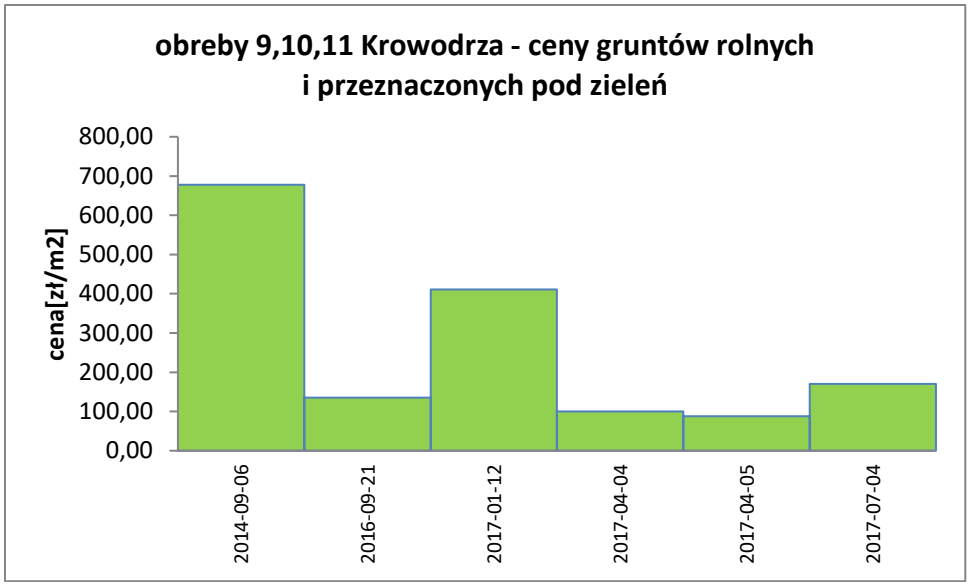
Dla gruntów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** cen srednia wynosiła 1356,96 zł/m^2 i mediana 1103,45 zł/m^2, minimalna 588,37 zł/m^2 i maksymalna 2911,06 zł/m^2. Latach 2017-2018 odnotowano dwie transakcje z cenami 1121,23 zł/m^2 oraz 2911,06 zł/m^2.

wykres 6



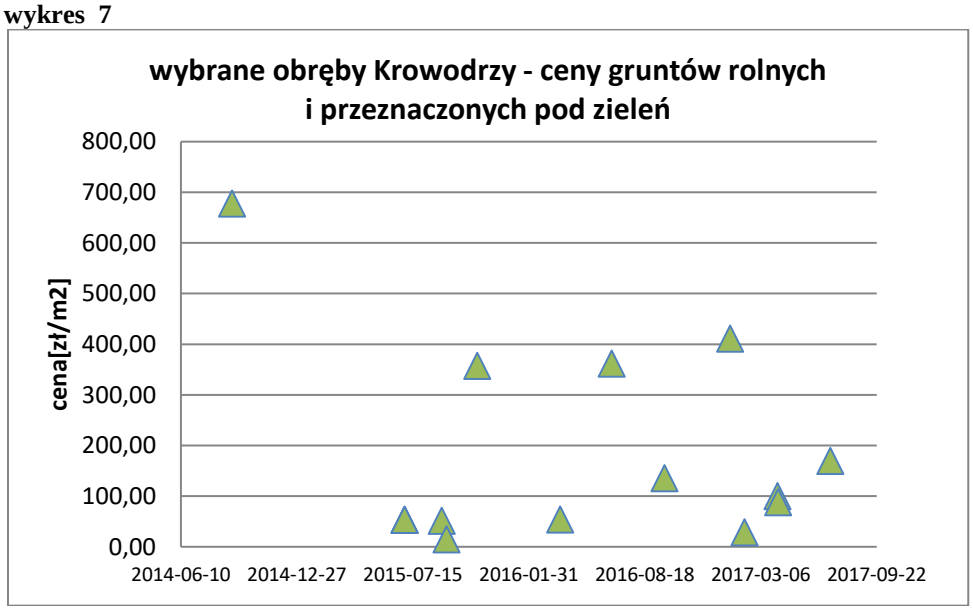
Dla innych sposobów użytkowania odnotowano pojedyncze transakcje w latach 2014 i 2015: grunty pod **usługi** z cena 1142,80 zł/m^2 i **pod sport, rekreację**, wypoczynek 78,81 zł/m^2.

W nielicznych transakcjach dotyczących **gruntów rolnych lub przeznaczonych pod zieleń** mieściły się w przedziale od 87,99 zł/m^2 do 677,97 zł/m^2, z ceną średnią 263,71 zł/m^2, medianą 152,70 zł/m^2. Cena średnia w czterech transakcjach z 2017r wynosiła 192,21 zł/m^2.



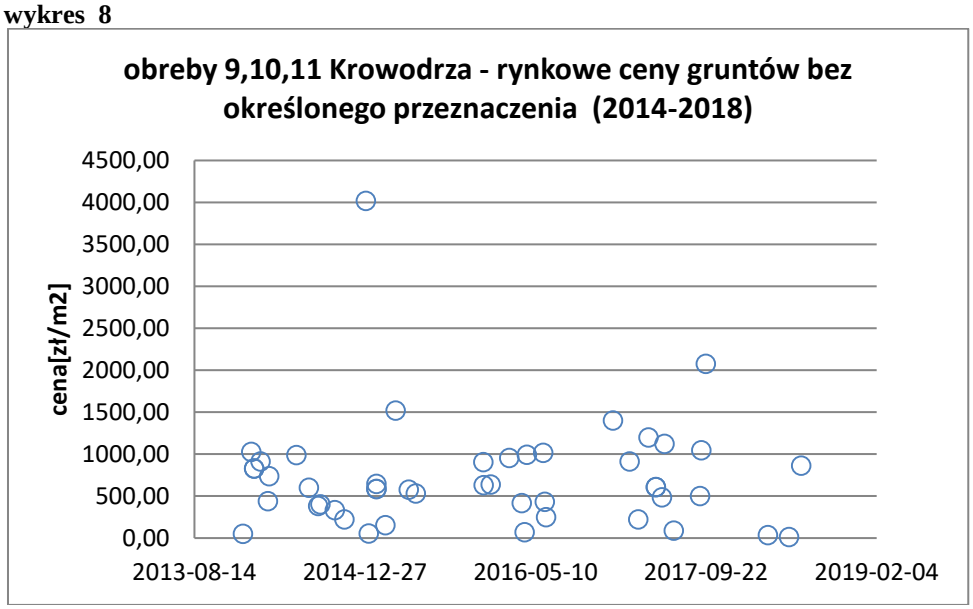
W całym monitorowanym obszarze (obręby 7, 8, 9, 10, 11, 15,16,17,18,19,21,23 Krowodrza) odnotowano 15 transakcji dotyczących gruntów rolnych i przeznaczonych pod zieleń. Ceny mieściły się w przedziale od 14,57zł/m^2 do 677,97 zł/m^2; cena średnia wynosiła 174,27 zł/m^2, a mediana 87,99 zł/m^2. W transakcjach zawieranych w ostatnich dwóch latach (od początku 2017r) ceny mieściły się w przedziale od 28,90 zł/m^2 do 410,87 zł/m^2; cena średnia wynosiła 159,55 zł/m^2, a mediana 100,00 zł/m^2.

wykres 7



W 47 aktach notarialnych **nie podano przeznaczenia gruntów** (w większości przypadków brak było obowiązującego planu). Ceny gruntów mieściły się w przedziale od 13,89 zł/m^2 do 4020,62 zł/m^2, z cena średnią 722,21 zł/m^2 i medianą 608,75 zł/m^2. Dla ostatnich dwóch lat ceny wynosiła 699,22 zł/m^2 i mediana 608,75 zł/m^2, a maksymalna 2075,98 zł/m^2. W czternastu transakcjach grunty nabywali przedsiębiorcy, na cele inwestycyjne.

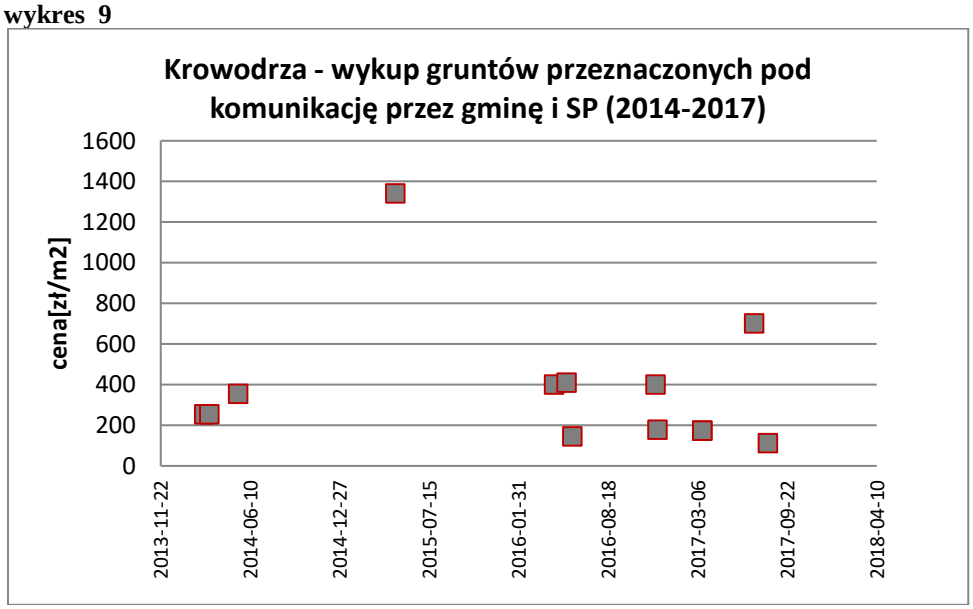
wykres 8



W całym monitorowanym obszarze (obręby 7, 8, 9, 10, 11, 15,16,17,18,19,21,23 Krowodrza) w okresie objętym analizą gmina nabyła **grunty na cel publiczny – pod komunikację** w dwóch transakcjach z cenami 355,09 zł/m^2 i 408,95 zł/m^2. Nabywane działki miały powierzchnię 282 m^2 i 123 m^2, a położone były w obrębie 8.

Przeanalizowane transakcje dotyczące wykupu gruntów położonych w Krowodrzy przez gminę i Skarb Państwa. Cena średnia wynosiła 376,67zł/m^2 i mediana 254,08 zł/m^2; cena minimalna 111,70 zł/m^2, maksymalna 1341,06 zł/m^2. Dla roku 2017cena średnia wynosiła 290,16 zł/m^2, maksymalna 701,29 zł/m^2 i mediana 173,83 zł/m^2.

wykres 9



Na podstawie analizy określono poziom cen gruntów dla różnych sposobów użytkowania.

TABELA 2
CENY NIERUCHOMOŚCI (2014-2018)

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	ceny
	obręby 9,10,11 Krowodrza	**[zł/m^2]**
1	pod zabudowę różnego typu	1066 - 1193
2	pod zabudowę jednorodzinną	1020 - 1018
3	pod usługi wielorodzinną	1357 - 1121
4	rolne i pod zieleń	264-192
5	bez określonego przeznaczenia	722 - 699
	zieleń /bez określonego przeznaczenia/ – potencjalne inwestycyjne	608
	wybrane obręby dzielnicy Krowodrza	**[zł/m^2]**
6	wykup gruntów pod komunikację	355 - 409
7	rolne i pod zieleń	174 - 160
	poszerzony rynek nieruchomości - Krowodrza	**[zł/m^2]**
8	wykup gruntów pod komunikację	377

W kolejnej tabeli zestawiono prognozowane średnie ceny dla poszczególnych sposobów użytkowania terenu w obszarze objętym niniejszym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

TABELA 3
PROGNOZOWANE ŚREDNIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA OBSZARU OBJETEGO PLANEM

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m^2]
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1020
2	Tereny zieleni/bez pokreślonego przeznaczenia	608
3	Tereny komunikacji –wykup pod drogi publiczne	409

Powyższe wartości są podstawą do szacowania: kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, potencjalnej opłaty planistycznej oraz ewentualnych odszkodowań.

2. HORYZONT PROGNOZY

Część ewentualnych kosztów do poniesienia przez Gminę wynika z art. 36 ustawy i odnosi się do okresu obejmującego 5 lat od dnia wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego.
W okresie 5 lat od uchwalenia planu możliwe jest również pobranie opłaty planistycznej.
Skutki finansowe zbilansowano obliczając je na jeden moment czasowy – **poziom cen ze stycznia 2019 r.,** ponieważ nie ma wystarczających przesłanek co do struktury czasowej wystąpienia czynników wpływających na skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego.
Wysokość ewentualnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej zależeć będzie od obrotu gruntami na przedmiotowym objętym planem terenie.
Oprócz opłaty planistycznej gmina zyska także przychody z podatku od nieruchomości.

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr CXXI/1921/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Strzelnica – Sikornik" i obejmują obszar położony w zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VII

Zwierzyniec, położony pomiędzy: ulicą Królowej Jadwigi, ulicą 28 Lipca 1943 i fragmentem granicy z Parkiem Decjusza, ulicą Jeleniową i fragmentem ulicy Leśnej, i dalej w części południowej obejmujący tereny zabudowane przy ulicach Poniedziałkowy Dół, Mrówczanej, Starowolskiej (do działki nr 434/27 obr. 10 włącznie) i dalej w kierunku wschodnim fragmentem ulicy Cedrowej oraz obszarem na północno-zachodnim i północnym skłonie zbocza Sikornika (częściowo granicą gruntów leśnych do obszaru w rejonie południowego odcinka ulicy Lajkonika), i w części wschodniej zespołem terenów zabudowanych w rejonie ulicy Erazma i Stanisława Fabijańskich (do działek nr, 448/1, 448/3, 452, 451/1 obr. 11 włącznie) oraz częścią działki nr 599/1 obr. 11 – jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Projektem planu objęto obszar o powierzchni około **82,956 ha** położony na terenie dzielnicy VII Zwierzyniec. Tereny te miały charakter podmiejski, z przewagą zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej i terenów otwartych. Zabudowa rozwijała się wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi i odchodzących od niej bocznych ulic (przede wszystkim ul.28 lipca1943r., ul. Starowolska w części południowej oraz poza obszarem objętym planem ul. Jesionowa i ul. Piastowska odchodzące w kierunku północnym).
Ze względu na atrakcyjne położenie (zamieszkanie na Woli Justowskiej i w okolicy nadal jest wyznacznikiem prestiżu) następowało i nadal następuje zagęszczanie zabudowy: obok budynków mieszkalnych jednorodzinnych lokalizowanych na coraz mniejszych działkach pojawiła się zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa. W ostatnim okresie powstały również budynki wielorodzinne, co niekorzystnie wpływa na krajobraz.

Na części terenu dawnej Strzelnicy Garnizonowej (budynek był w ostatnim czasie odnowiony i poddany konserwacji) powstała prywatna klinika i zespól kortów tenisowych.

Północne stoki Sikornika charakteryzują spore spadki terenu i trudne warunki geologiczne. Tereny te maja charakter terenów rolnych, w części z sukcesja roślinną w znacznej części południowej części terenu Strzelnicy. Te tereny otwarte stanowią około 30% powierzchni planu. Zabudowa jednorodzinna stanowi około 34% powierzchni, zabudowa wielorodzinna - 2%. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej obejmują około 5%, tereny sportu i rekreacji niespełna 2%. Ogółem tereny zurbanizowane w obszarze planu obejmują 49,65ha (59,64%powierzchni). Rezerwa inwestycyjna obejmuje około 8 ha (ponad 9,5% powierzchni planu).

1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów jest własnością osób fizycznych. Część gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste jest własnością Gminy Kraków i Skarbu Państwa.

2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE

Celem planu jest:
1) określenie zasad ochrony istniejącego układu urbanistycznego i istniejących zespołów zabudowy dawnej wsi Wola Justowska, w szczególności zabudowy o charakterze willowym, a także utrzymanie charakteru dzielnicy willowej poprzez zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury istniejącej oraz dostosowanie do niej architektury projektowanej;
2) ochrona niezabudowanych terenów zieleni przed naporem inwestycyjnym oraz ochrona występujących na obszarze powiązań widokowych;
3) jednoznaczne uregulowanie zasięgów terenów na których mogą występować ruchy masowe;
4) rozwiązanie problemów komunikacyjnych w zakresie parkowania i regulacji dojazdów do posesji w drugiej i kolejnych liniach zabudowy.

TABELA 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W OBSZARZE PLANU - PRZEZNACZENIE TERENU

Symbol	Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu
MN	**MN.1 – MN.40 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną
MN/U	**MN/U.1 – MN/U.8 – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi
MWi	**MWi.1 – MWi.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
MNos	**MNos.1 – MNos.3 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej położone na obszarze osuwiska oraz w jego strefie buforowej**
U	**U.1 – U.7 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi
US/U	**US/U.1–US/U3 – Tereny sportu, rekreacji oraz usług**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji oraz usług z zakresu kultury i sztuki
ZN	**ZN.1 – ZN.14 – Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego
ZL	**ZL.1 – ZL.9 – Tereny lasów**, o podstawowym przeznaczeniu pod lasy
ZP	**ZP.1 – ZP.2 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym
Tereny komunikacji	**KDZ.1 –- Teren drogi publicznej (klasy zbiorczej)**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej
	KDL.1 – KDL.2 – Tereny dróg publicznych (klasy lokalnej), o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej
	KDD.1 – KDD.9 – Tereny dróg publicznych (klasy dojazdowej), o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej
	KDW.1 – KDW.4 – Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne
	KDX.1 – KDX.5 – Tereny komunikacji (ciągi pieszo-rowerowe), o podstawowym przeznaczeniu pod ciągi pieszo-rowerowe,
E	**E.1 – Teren infrastruktury technicznej (elektroenergetyka)**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki

IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KOSZTY

1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA CEL PUBLICZNY

Realizacja projektu planu wymaga nabycia gruntów na cel publiczny dla poszerzenia dróg publicznych (wykup od osób fizycznych i prawnych).

TABELA 5
GRUNTY DO NABYCIA DLA POSZERZENIA DRÓG PUBLICZNYCH

Projekt planu	Pow. [m^2]	Obecny sposób zagospodarowania (inwentaryzacja)	Pow. [m^2]
		tereny komunikacji - drogi	77,60
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,09
		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	71,96
KDD.1	317	tereny zieleni urządzonej	167,20
		tereny komunikacji - drogi	73,00
		tereny rolne	113,52
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	609,47
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	50,07
		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	17,57
		tereny zabudowy usługowej (usługi pozostałe)	21,51
		tereny zieleni urządzonej	227,19
KDD.2	1167	tereny zieleni wysokiej	54,66
		tereny komunikacji - drogi	3,66
		tereny sportu i rekreacji	50,10
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	80,97
		tereny zieleni urządzonej	23,85
KDD.3	310	tereny zieleni wysokiej	151,09
KDD.4	62	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	62,17
		tereny komunikacji - drogi	28,29
		tereny sportu i rekreacji	37,07
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	66,32
		tereny zabudowy usługowej (usługi pozostałe)	82,53
		tereny zieleni urządzonej	184,54
KDD.5	531	tereny zieleni wysokiej	132,61
		tereny komunikacji - drogi	368,69
		tereny rolne	120,21
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	477,15
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	35,00
KDD.6	1031	tereny zieleni urządzonej	29,61
		tereny komunikacji - drogi	4,09
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	197,31
KDD.7	265	tereny zieleni urządzonej	63,76
		tereny komunikacji - drogi	2,34
		tereny rolne	1,29
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	82,43
KDD.8	158	tereny zieleni urządzonej	71,82

		teren budowy	104,67
		tereny komunikacji - drogi	30,29
		tereny rolne	41,66
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	64,75
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	2,25
KDD.9	295	tereny zieleni urządzonej	51,80
		tereny komunikacji - drogi	11,20
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	139,47
KDL.1	175	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	24,07
		teren budowy	1,48
		tereny komunikacji - drogi	2032,48
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	174,31
		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,03
KDL.2	2209	tereny zieleni urządzonej	1,09
		tereny komunikacji - drogi	286,16
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	13,32
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	14,46
		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	11,99
		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	10,17
		tereny zabudowy usługowej (usługi pozostałe)	43,92
KDZ.1	398	tereny zieleni urządzonej	18,07
Razem:	**6918**		**6918,38**

Dla poszerzenia dróg publicznych należy wykupić grunty o powierzchni 6918 m^2 .

1.1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD DROGI

Plan reguluje szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających, przez co zmienia powierzchnie dróg istniejących.

TABELA 6
KOMUNIKACJA - DROGI PUBLICZNE .
POWIERZCHNIA DO WYKUPU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

Lp.	Przeznaczenie	Pow. * [m^2]	Pow. * [ha]	Długość [m]	Długość [km]
1	KDZ.1	398	0,0398	1371	1,371
2	KDL.1- KDL.2	2384	0,2384	1088	1,088
3	KDD.1 do KDD.9	4136	0,4136	2773	2,773

** według linii rozgraniczających*

Poniżej oszacowano koszt nabycia gruntów pod regulacje powierzchni dróg istniejących.

TABELA 7
KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA CELE PUBLICZNE – KOMUNIKACJA

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Powierzchnia [m^2]	Cena jednostkowa [zł/m^2]	[zł]
1	KDZ.1	398	409	162782
2	KDL.1- KDL.2	2384	409	975056
3	KDD.1 do KDD.9	4136	409	1691624
	Razem:			2829462
	W zaokrągleniu:			**2 829 000**

Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne szacuje się na 2 829 000 zł.

2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Nie przewiduje się realizacji nowych odcinków dróg publicznych.
Na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje publiczna sieć drogowa o łącznej długości 5232 m.

TABELA 8
KOSZTY MODERNIZACJI DRÓG PUBLICZNYCH KDD

Lp.	Klasa drogi	Łączna długość dróg [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km drogi [zł/km]*	Koszt budowy dróg [zł]	Procentowy zakres kosztu**	Koszt modernizacji dróg [zł]
1	KDZ	1,371	3483054	4775267	38,90%	1857579
2	KDL	1,088	2416887	2629573	55,90%	1469931
3	KDD	2,773	2416887	6702028	55,90%	3746434
	Razem:	5,232	Razem:	14106868	Razem:	7073944
	W zaokrągleniu koszty modernizacji:					**941 000**

** SECOCENBUD [2112-111; (5321)], [2112-112 (5325)]*
***na podstawie[2112-111; (5321)], [2112-112 (5325)]*

2.1. KOSZTY REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obowiązki gminy w zakresie infrastruktury technicznej regulują: Ustawa prawo energetyczne oraz Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

Plan ustala utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej.

A. INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA

W zakresie infrastruktury energetycznej (energia elektryczna, gaz) art.. 18 ustawy Prawo energetyczne stanowi, „ że do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

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”
Oświetlenie nowych odcinka dróg publicznych oraz wprowadzanego przez plan ciągu pieszo-rowerowego przedstawiono poniżej.
Nie projektuje się nowych odcinków dróg wymagających oświetlenia.
Zgodnie z zapisami planu wszystkie napowietrzne linie elektroenergetyczne w granicach planu należy skablować.

B. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Z uwagi na pełne uzbrojenie terenu nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zaopatrywania w wodę.
Wykonanie przyłączy leży po stronie przyszłych inwestorów.

C. KANALIZACJA DEZCZOWA

Na odcinku od ul. Jesionowej do ul. Robla planowana jest przebudowa ul. Królowej Jadwigi (Etap V) wraz z budową kanalizacji opadowej o średnicach od jeden kanał DN1000, dwa kanały DN1200, dwa kanały DN1400, na długości 877 m. Następnie od ul. Robla do ul. Tondosa wykonywana jest dokumentacja dla przebudowy Królowej Jadwigi (ETAP VI) wraz z kanalizacją opadową o długości 760 m.

Zaopatrzenie w gaz, sieci i urządzenia teletechniczne oraz ciepło nie należy do zadań własnych gminy.
Teren opracowania planu jest całkowicie zgazyfikowany, w związku z czym nie przewiduje się nowych inwestycji w infrastrukturę z zakresu gazownictwa.
Z uwagi na pełne uzbrojenie terenu nie przewiduje się budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności.
Na obszarze objętym sporządzanym planem, jak również w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują sieci ciepłownicze zarządzane przez MPEC S.A. Wyżej wymienione przedsiębiorstwo nie przewiduje rozwoju sieci na rozpatrywanym obszarze.

3. ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Nie przewiduje się kosztów wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 pkt ustawy właściciel nieruchomości, która wskutek uchwalenia planu miejscowego nie może być użytkowana w sposób dotychczasowy, lub korzystanie z której stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, może żądać odszkodowania lub wykupienia; gmina może również zaoferować zamianę nieruchomości. Jeżeli taka nieruchomość zostaje sprzedana, właściciel (który nie skorzystał z powyższych rekompensat) może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Roszczenie takie (wynikające z zapisu w art. 36 , ust. 1 pkt 1 i 2), przedawniają się na zasadach ogólnych.

Ustalenia planu nie skutkują spadkiem wartości i ograniczeniem bądź uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.
Grunty konieczne dla poszerzenia dróg zostaną wykupione.
Nie przewiduje się konieczności poniesienia przez gminę wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń (odszkodowań, wykupu i zamiany gruntów) wynikających ze zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego.

V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYSĆI DLA BUDŻETU GMINY

Poniżej zestawiono tereny przeznaczone pod zabudowie mieszkaniowa jednorodzinną, dotychczas były to tereny zielone, niezabudowane.

TABELA 9
TERENY OBJĘTE PROGNOZOWANYM WZROSTEM WARTOŚCI

lp.	dotychczas	ustalenia planu	powierzchnia [ha]	powierzchnia [m^2]
1	Zpo.33	MN.18	0,0442	442
2	Zpo.33	MN.10	0,2219	2219
3	Zpo.33	MN.19	0,8012	8012
4	Zpo.33	MN.23	0,0483	483
5	Zpo.34	MN.3	0,1606	1606
6	Zpo.20	MN.33	0,2026	2026
7	Zpo.23	MN.30	0,3496	3496
8	Zpo.23	MN.31	0,0799	799
9	Zpo.24	MN.29	0,4111	4111
		Razem:	2,3194	23194

1. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu przy sprzedaży tej nieruchomości gmina pobiera opłatę, nie wyższą niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.
Stawkę procentową służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.
Obliczenie potencjalnej opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli poniżej. Na podstawie analizy rynku nieruchomości założono, że w obrocie może znaleźć się około 30 % gruntów, których wartość wzrośnie w skutek wejścia w życie i uchwalenia planu.

TABELA 10
WZROST WARTOŚCI GRUNTÓW, POTENCJALNA OPŁATA PLANISTYCZNA

Przeznaczenie		**Powierz -chnia [m^2]**	**Wartość przed uchwaleniem planu**		**Wartość po uchwaleniu planu**		**Różnica wartości [zł]**	**Opłata planisty czna**	**Opłata planisty czna**
Dotych - czasowe	**Nowe**		**[zł/m^2]**	**[zł]**	**[zł/m^2]**	**[zł]**		**%**	**[zł]**
Zpo.33	MN.18	442	608	268736	1020	450840	182104	30%	54631
Zpo.33	MN.10	2219	608	1349152	1020	2263380	914228	30%	274268
Zpo.33	MN.19	8012	608	4871296	1020	8172240	3300944	30%	990283
Zpo.33	MN.23	483	608	293664	1020	492660	198996	30%	59699
Zpo.34	MN.3	1606	608	976448	1020	1638120	661672	30%	198502
Zpo.20	MN.33	2026	608	1231808	1020	2066520	834712	30%	250414
Zpo.23	MN.30	3496	608	2125568	1020	3565920	1440352	30%	432106
Zpo.23	MN.31	799	608	485792	1020	814980	329188	30%	98756
Zpo.24	MN.29	4111	608	2499488	1020	4193220	1693732	30%	508120
	Razem	23194						Razem:	2866779
30% x 28866779									860034
Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:									**860 000**

Potencjalną wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod zabudowę jednorodzinną oszacowano na 2 866 779 zł. **Dla złożonego zbycia gruntów na poziomie 30% wpływy z opłaty planistycznej szacuje się na poziomie 860 000 zł.**
W przypadku zbycia terenów objętych planem w okresie 5 lat po uchwaleniu i wejściu w życie planu konieczne będzie szacowanie wartości nieruchomości podlegającej zbyciu.

2. OPŁATY ADIACENCKIE

a) Opłata z tytułu scalenia i podziału nieruchomości

W planie nie określono obszarów wymagających przeprowadzenia podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości, w tym prowadzonych z inicjatywy gminy. Realizacja planu nie pociągnie za sobą skutków finansowych dla gminy, wynikających z procesu podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek gminy.

b) Opłata wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną

Opłata jest wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną, w tym urządzenie lub modernizację drogi publicznej.
Dla celów niniejszej prognozy założono, że realizacja planu nie wywoła dodatkowych wpływów budżetowych, z tytułu opłat wnoszonych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia technicznego.

W niniejszym opracowaniu nie oblicza się potencjalnych opłat adiacenckich.

3. PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI

Poniżej zestawiono tereny, które wprowadzają ustalenia planu i które będą podlegać podatkom od nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu.

TABELA 11
ZESTAWIENIE TERENÓW OBJĘTYCH PODATKIEM OD NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie terenu	**Symbol**	Pow. [ha]	**Pow. [m^2]**
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	8,6686	86686
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej położone na obszarze osuwiska oraz w jego strefie buforowej	MNos	0,0931	931
tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MN/U	0,3840	3840
		9,1457	91457

TABELA 12
WPŁYWY Z PODATKU* OD GRUNTU PO ZREALIZOWANIU USTALEN PLANU

przeznaczenie terenu	nowa pow. do zabudowy [ha]	powierzchnia opodatkowana [m^2]	stawka podatku od gruntu [zł/m^2]	podatek od gruntu [zł]
MN	8,6686	86686	0,48	41609
MNos	0,0931	931	0,48	447
MN/U	0,384	3840	0,5x0,48+0,5x0,91	2688
Razem:				44744
W zaokrągleniu:				**45000**

**Wg stawek z 2019; pod usługi przeznacza się 50 % powierzchni MN/U*

Roczne wpływy z podatku od gruntów wg stawek z 2019r szacuje się na 45 000 zł.

Zakłada się, że w okresie 5 lat zainwestowane zostanie około 20% nowych terenów wyznaczonych w planie.

TABELA 13
OBLICZENIE PRZEWIDYWANYCH WPŁYWÓW Z PODATKU* OD GRUNTU W CIAGU 5 LAT OD UCHWALENIA PLANU

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 45 000*

Kolejny lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Wpływy z podatku [zł]	0	2250	2250	2250	2250
Wpływy narastająco[%]	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	2250	4500	6750	9000
Suma wpływów z 5 lat:					22500
W zaokrągleniu:					**23000**

**Wg stawek z 2019*

W okresie 5 lat wpływy z podatków od gruntów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na łącznie 23000zł.

3.2 PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI

Podatek od budynków lub ich części obliczono dla przyszłej zabudowy na nowych terenach wyznaczonych w zmianie planu. W obliczeniach przyjęto uśrednioną intensywność zabudowy wg zapisów ustaleń planu.

TABELA 14
OSZACOWANIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

Przeznaczenie terenu	**Pow. gruntu [m^2]**	**Intensywność zabudowy**	**Powierz chnia zabudowy**	**Wskaźnik pow. użytkowej**	**Szacowana pow. użytkowa [m^2]**
MN	86686	0,5	43343	0,7	30340
MNos	931	0,4	372	0,7	260
MN/U	3840	0,6	2304	0,7	1613

Po oszacowaniu przyszłej powierzchni użytkowej obliczono prognozowane wpływy z podatków od budynków lub ich części.

TABELA 15
WPŁYWY Z PODATKÓW* OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI PO ZREALIZOWANIU USTALEŃ PLANU

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m^2]	Szacowana pow. użytkowa [m2]	Stawka podatku [zł/m2pu]	Podatek od budynków [zł]
MN	86686	30340	0,77	23362
MNos	931	260	0,77	200
MN/U	3840	1613	0,5x0,77+0,5x23,10	19259
Razem:				42821
W zaokrągleniu:				**43000**

**Wg stawek z 2019 ; pod usługi przeznacza się 50 % powierzchni gruntu*

Roczne wpływy z podatków od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu szacuje się na 43 000 zł (wg stawek z 2019r).
Zakłada się, że w okresie 5 lat zainwestowane zostanie około 20% nowych terenów wyznaczonych w planie.

TABELA 16
OBLICZENIE PRZEWIDYWANYCH WPŁYWÓW Z PODATKU* OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI W CIAGU 5 LAT OD UCHWALENIA PLANU

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 43 000*

Kolejny lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Wpływy z podatku [zł]	0	2150	2150	2150	2150
Wpływy narastająco[%]	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	2150	4300	6450	8600
Suma wpływów z 5 lat:					21500
W zaokrągleniu:					**22000**

**Wg stawek z 2019*

Szacuje się wpływy z podatków od budynków lub ich części w okresie 5 lat na 22 000 zł.

Ponadto należy spodziewać się podatków od budowli. Podatki takie są trudne do oszacowania, ponieważ ich wysokości zależy od wartości budowli nie wynikającej z zapisów ustaleń planu.

VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

Koszty ponoszone przez gminę		
Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru	**ogółem**	**w ciągu 5 lat**
Wykup gruntów na cele publiczne - drogi publiczne	2890000	2890000
Modernizacja dróg publicznych	941000	470500
Razem:	3831000	3360500
Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:		**3 361 000**

Zyski gminy		
Zyski / przychody gminy	**potencjalne**	**w ciągu 5 lat**
Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (o opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	2866779	860000
Podatek od gruntów	[45000*]	23000
Podatek od budynków lub ich części	[43000*]	22000
Razem:		905000
Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:		**905 000**

**rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2019r*

VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU W ASPEKCIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

1. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu.
2. Plan nie wprowadza nowych odcinków dróg publicznych, natomiast wskazuje grunty niezbędne dla uporządkowania dróg istniejących (likwidacja przewężeń linii rozgraniczających).
3. Koszty realizacji ustaleń planu związane są z modernizacją dróg publicznych.
4. Potencjalne wpływy z ewentualnej opłaty planistycznej zależeć będą od obrotu gruntami w obszarze objętym planem.
5. Realizacja ustaleń planu przyniesie odchody z podatku od nieruchomości.
6. Rozwój obszaru wpłynie na trudne do oszacowania powiększenie wpływów z podatku dochodowego.

mgr inż. arch. Maria Noworól
rzeczoznawca majątkowy
świadectwo nr 3247