

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„REJON ULIC ŁOKIETKA – GLOGERA”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



Kraków, październik 2020 r.



Instytut Rozwoju Miast i Regionów

siedziba: ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa

adres koresp.: Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „REJON ULIC ŁOKIETKA-GLOGERA”
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

AUTOR OPRACOWANIA:

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

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1. PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA	4
2. PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA	4
3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
4. ZAKRES PROGNOZY	5
5. CEL OPRACOWANIA	5
6. ŹRÓDŁA DANYCH	6
7. DATA PROGNOZY	6
8. OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	6
9. METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY	6
II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	10
1. OBSZAR LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
2. HORYZONT PROGNOZY	27
III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.....	28
1. STRUKTURA WŁASNOŚCI	29
2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE	29
IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU	32
1. KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE	32
2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	38
3. ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY	48
V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY	49
1. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	49
2. OPŁATY ADIACENCKIE	52
3. PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI – OD GRUNTÓW.....	52
4. PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI.....	54
5. WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY GRUNTÓW	55
VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY	57
VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	58

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730.)
- 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 (Dz. U. 2019 poz. 801 z 04.04.2019r.)
- 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 Instytutem Rozwoju Miast, 30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2,
obecnie: Instytut Rozwoju Miast i Regionów, siedziba: ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
adres koresp.: Cieszyńska 2, 30-015 Kraków.

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Łokietka - Glogera” w Krakowie. 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

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Łokietka-Glogera” opracowany przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
- 2) Znajdujące się w archiwum rzeczoznawcy dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z zasobów Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl.
- 3) SEKOCENBUD Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne, II Kwartał 2019r.
- 4) Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Krakowie w 2020r. UCHWAŁA NR XXVIII/719/19 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości..
- 5) Literatura przedmiotu.

7. DATA PROGNOZY

Opracowanie wykonano wg stanu przedmiotu analizy i poziomu cen z czerwca 2019 r. (w zakresie rynku nieruchomości).

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 określa się w odniesieniu do dużych obszarów o danym przeznaczeniu. 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 2020 rok reguluje UCHWAŁA NR XXVIII/719/19 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub_dok_id=167&sub=uchwała&query=id%3D24488%26typ%3Du

Tabela 1. Stawki podatkowe obowiązujące w Krakowie w roku 2019.

Lp.	Przedmiot opodatkowania	stawka
1) od gruntów:		
a)	związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,95zł/m ²
b)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	0,28zł/m ²
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych	0,28zł/m ²
d)	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,80 zł/ha
e)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,35 zł/m ²
f)	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	3,15 zł/m ²
f)	pozostałych	0,50 zł/m ²
2) od budynków lub ich części:		
a)	mieszkalnych	0,81 zł/m ² pu

b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,90 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 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973)	11,95 zł/m ² pu
d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	11,18 zł/m ² pu
e)	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	1,95 zł/m ² pu
f)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	7,17 zł/m ² pu
g)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych	7,17 zł/m ² pu
h)	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. z 2019 r. poz. 409 i 730)	1,19 zł/m ² pu
i)	zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół	1,19 zł/m ² pu
j)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,63zł/m ² pu
k)	pozostałych	8,05 zł/m ² pu
3) od budowli		
a)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 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.	
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.	

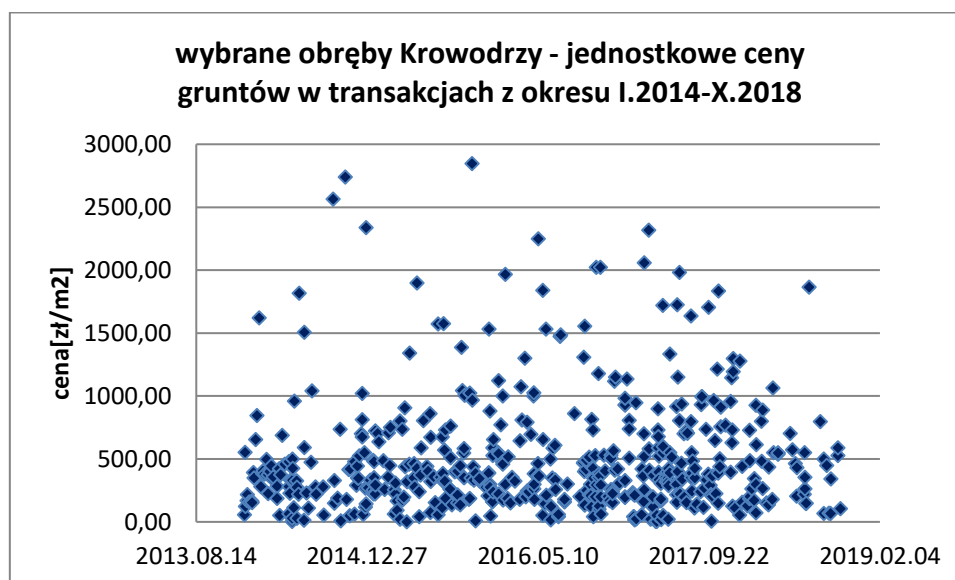
II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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 (obręb 31 i obręby 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 47) z lat 2014-2018. Odnotowano ogółem 492 transakcje. Ceny gruntów w badanym obszarze dla całego okresu mieściły się w bardzo szerokim przedziale od 1,94 zł/m² do 2847,37 zł/m², z ceną średnią 503,75 zł/m² i medianą 371,17 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 517,44 zł/m² i mediana 394,50 zł/m² cena minimalna 3,11 zł/m² i maksymalna 2318,84 zł/m².

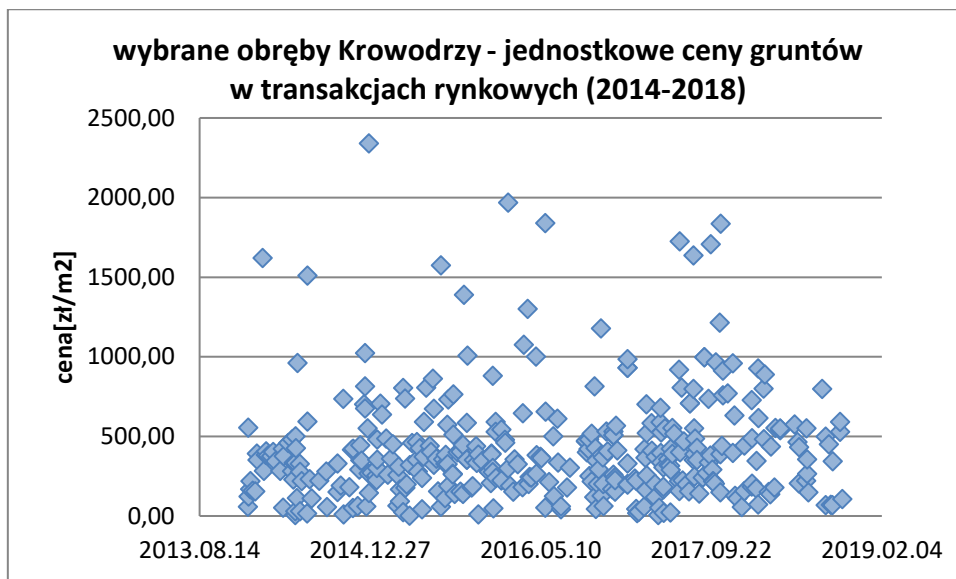
Wykres 1.



Przeanalizowano dane pod kątem charakteru transakcji i wybrano 356 transakcji rynkowych (bez szczególnych warunków transakcji). Ceny gruntów mieściły się w przedziale od 1,94 zł/m² do 2339,30 zł/m², z ceną średnią 416,81 zł/m² i medianą 350,00 zł/m². Za ostatnie dwa lata

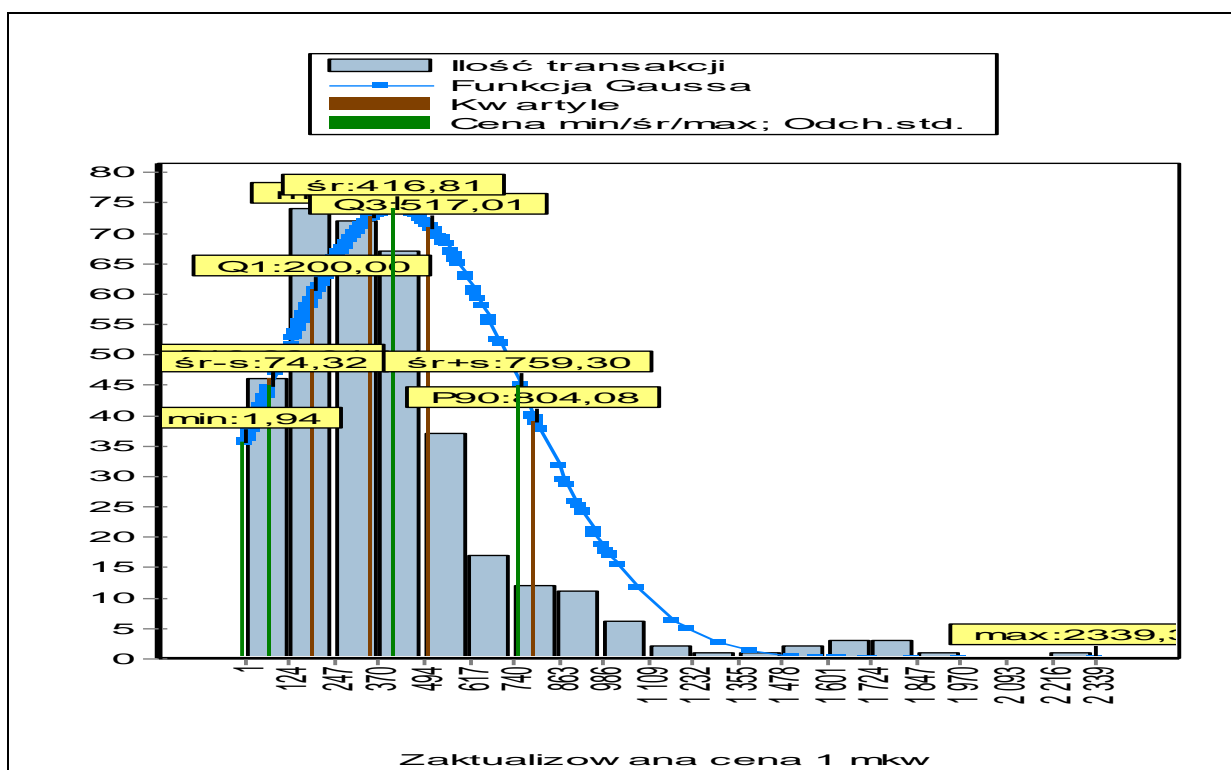
średnia wynosiła 446,80 zł/m² i mediana 383,51 zł/m², cena minimalna 4,05 zł/m², maksymalna 1834,86 zł/m².

Wykres 2



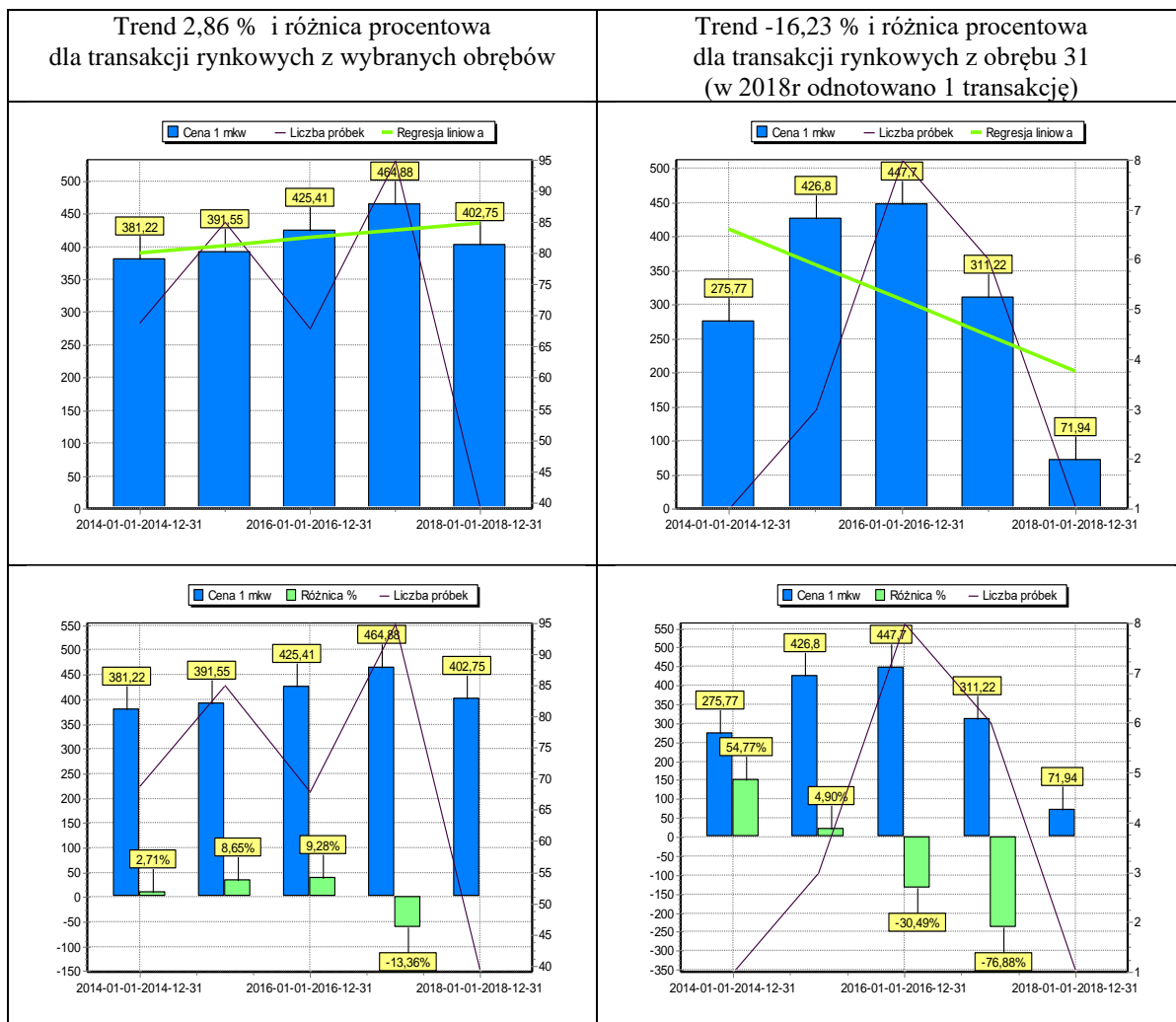
Istotne informacje o transakcjach rynkowych przedstawia krzywa Gaussa poniżej. Aż 80% cen transakcyjnych mieściło się w przedziale od 82,04 zł/m² do 804,08 zł/m².

Wykres 3.



Zmiany poziomu cen rynkowych w ostatnich 5 latach ilustrują poniższe wykresy.

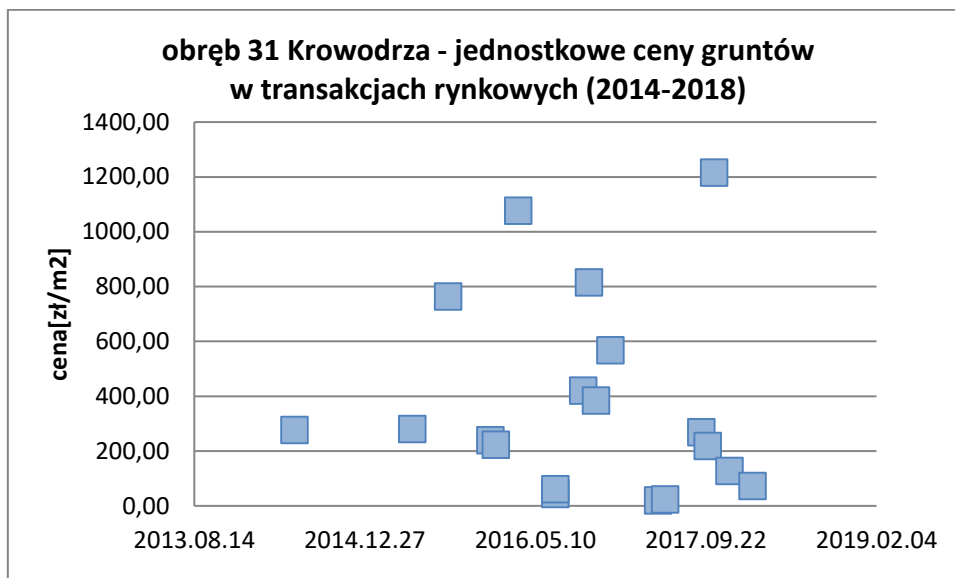
Wykres 4.



Transakcje dotyczące gruntów położonych w obrębie 31 przedstawia poniższy wykres.

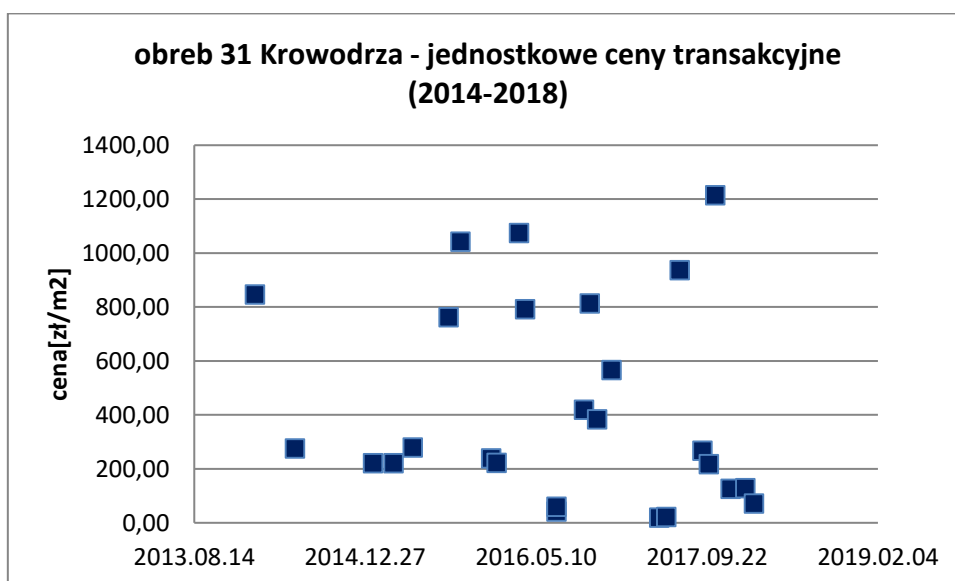
Przeanalizowano dane dla obrębu 31 Krowodrza; większość gruntów objętych projektem planu znajduje się w tym obrębie. Latach 2014-2018 odnotowano 19 rynkowych transakcji z cenami z przedziału od 19,06 zł/m² do 1214,39 zł/m², ceną średnią 372,48 zł/m² i medianą 267,65 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny wzrosły: cena średnia wynosiła 277,04 zł/m², mediana 126,39 zł/m² przy takich samych wartościach brzegowych. W 2018r odnotowano tylko jedna transakcję.

Wykres 5



Poniżej przedstawiono dla porównania wykres dotyczy wszystkich transakcji z badanego okresu z obrębu 31. W transakcjach tych znaczną część kupujących grunty stanowili inwestorzy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą oraz różnego typu spółki). Część transakcji nie miało charakteru rynkowego (były to transakcje między podmiotami powiązanymi, aporty do firm, sprzedaż z przedłużonym terminem płatności itp.). Cena średnia wynosiła 433,34 zł/m² i mediana 271,71 zł/m². W ostatnich dwu latach cena średnia wynosiła 333,81 zł/m² i mediana 128,56 zł/m².

Wykres 6

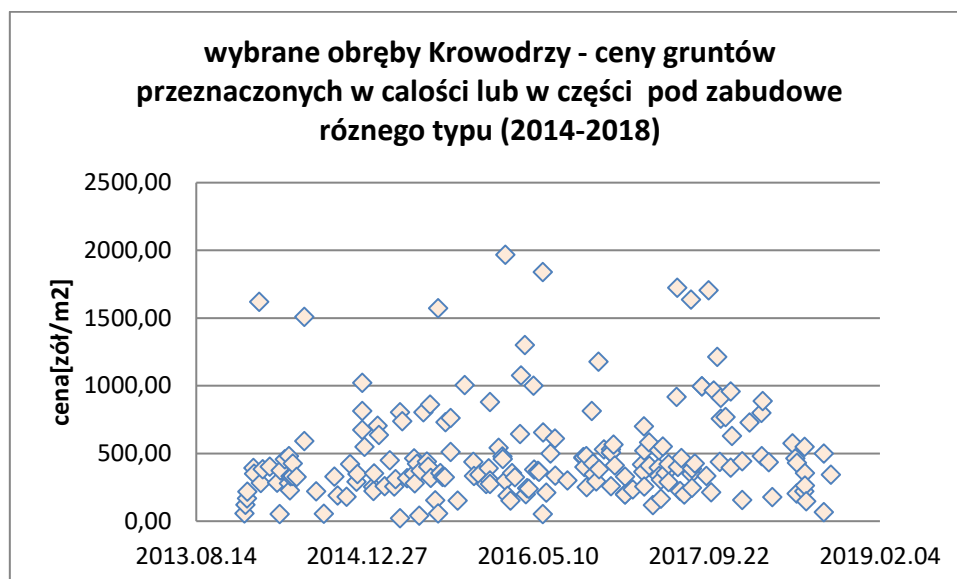


W dalszej części opracowania analizę ograniczono do transakcji, w których ceny miały charakter rynkowy.

Większość gruntów (ponad 50%) nabywano z przeznaczeniem w całości lub w części pod zabudowę / zainwestowanie (w aktach notarialnych podawano dane z mpzp, decyzji administracyjnej lub studium).

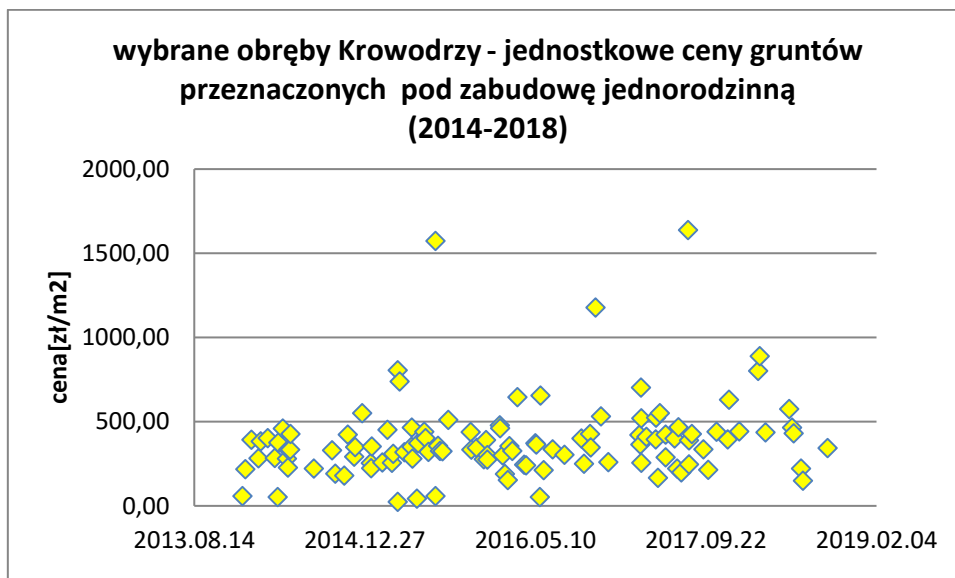
Ceny mieściły się w szerokim przedziale od 22,29 zł/m² do 1966,86 zł/m², ze średnią dla całego okresu 487,28 zł/m² i medianą 390,88 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 417,49 zł/m² i mediana 421,07 zł/m², a ceny mieściły się w przedziale od 66,67 zł/m² do 1724,53 zł/m².

Wykres 7.



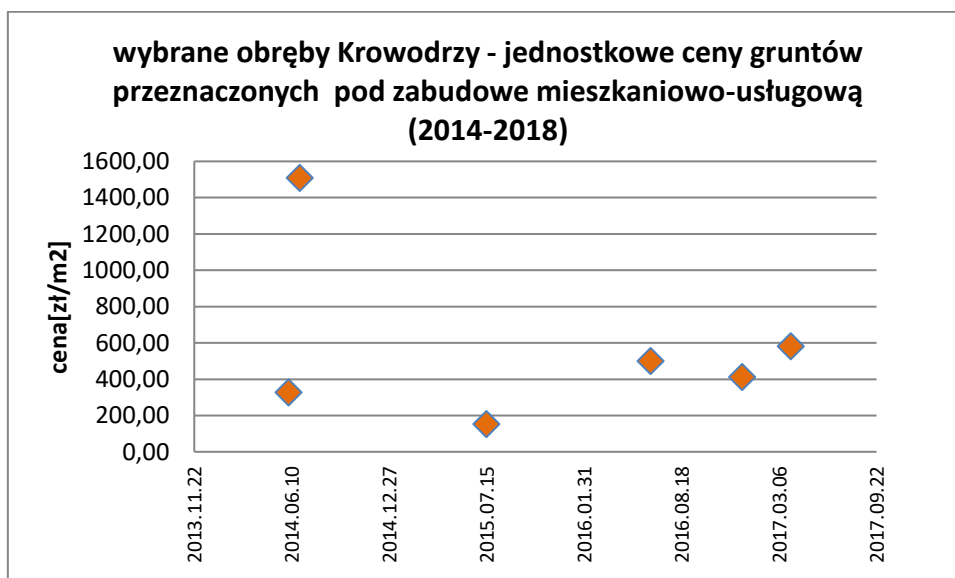
Znaczna część transakcji (ponad 60 %) dotyczyła gruntów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**. Ceny mieściły się w obszernym przedziale od 22,29 zł/m² do 1636,73 zł/m², ze średnią dla całego okresu 385,98 zł/m² i medianą 349,57 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 450,13 zł/m², mediana 420,00 zł/m², minimalna 148,20 zł/m², a maksymalna 1636,73 zł/m². W 2018r średnia cena wynosiła 478,28 zł/m².

Wykres 8.



W obrocie znalazły się również grunty przeznaczone pod **zabudowę mieszkaniowo-usługową**. W aktach notarialnych opisywano ustalenia planu lub decyzje administracyjne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Ceny mieściły się w przedziale od 153,04 zł/m² do 1558,19 zł/m², ze średnią dla całego okresu 580,11 zł/m², medianą 455,87 zł/m².

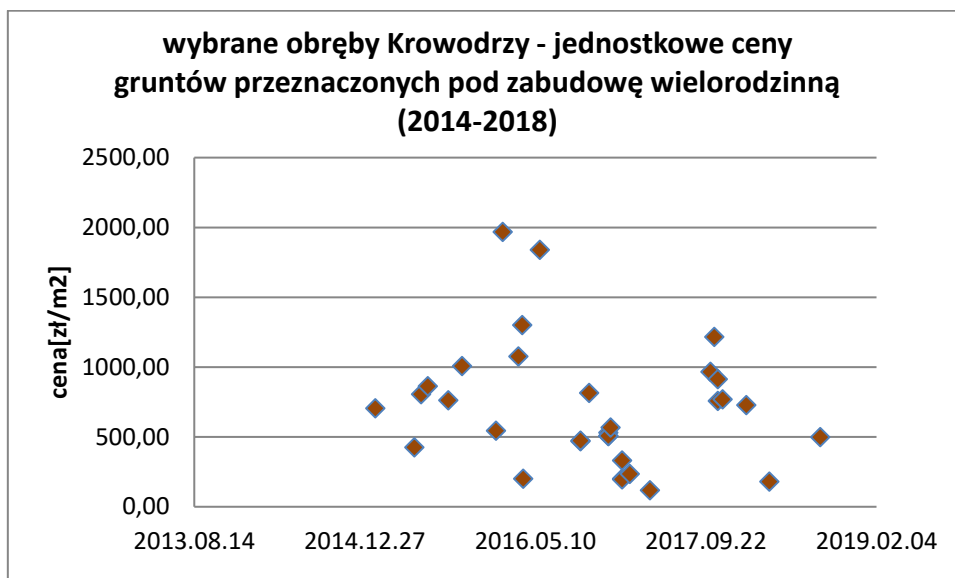
Wykres 9.



Stosunkowo liczne transakcje dotyczyły gruntów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**. Większość transakcji dotyczyło gruntów położonych w obrębie

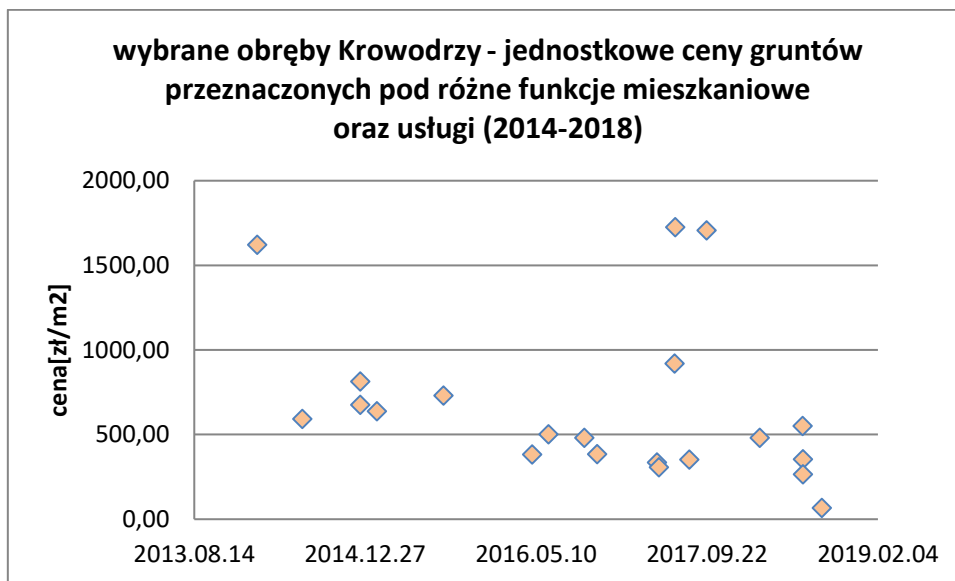
29; po kilka - w obrębach 31 i 33. Ceny w badanym okresie mieściły się w przedziale od 118,02 zł/m² do 1966,86 zł/m², z ceną średnią 701,58 zł/m² i medianą 635,23 zł/m². W latach 2017 – 2018 cena średnia wynosiła 546,04 zł/m² i mediana 498,56 zł/m², cena maksymalna 1214,39 zł/m².

Wykres 10.



Na uwagę zasługują transakcje dotyczące gruntów o mieszanym przeznaczeniu pod **różne funkcje mieszkaniowe oraz usługowe**: część pod zabudowę wielo i/ lub jednorodziną, część pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub pod usługi. Niektóre z transakcji przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową w części wielorodzinną, w części jednorodziną (MW/MN). Ceny mieściły się w przedziale od 66,67 zł/m² do 1724,53 zł/m², ze średnią dla całego okresu 660,37 zł/m² i medianą 500,00 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 641,38 zł/m², mediana 354,26 zł/m², przy tych samych wartościach brzegowych.

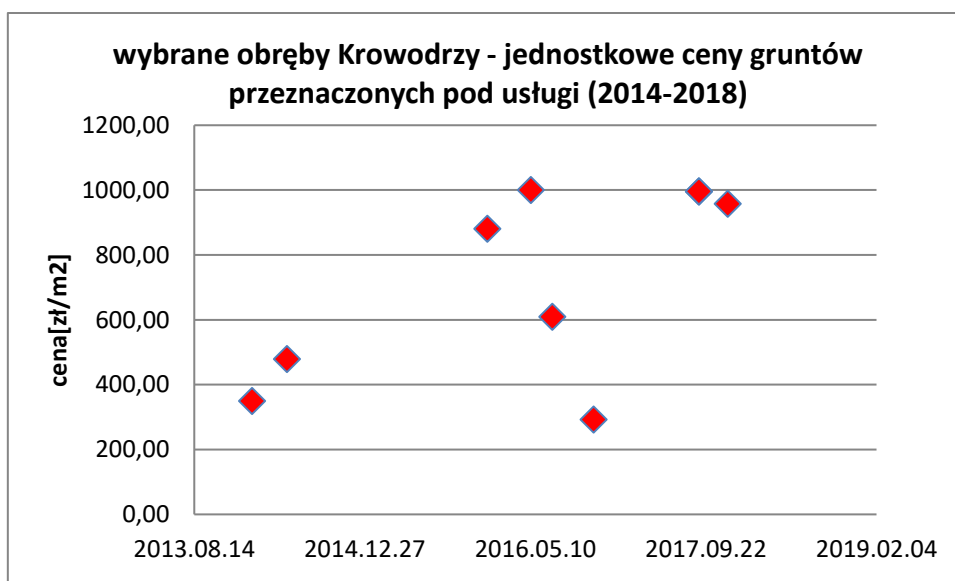
Wykres 11



Grunty przeznaczone pod **usługi** o charakterze komercyjnym (usługi i handel) sprzedawano za ceny od 292,89 zł/m² do 1000,00 zł/m², cena średnia wynosiła 729,16 zł/m², mediana 880,63 zł/m².

W ostatnich dwóch latach odnotowano trzy transakcje z cenami: 996,23 zł/m², 995,59 zł/m² oraz 957,66 zł/m², co daje średnio 983,16 zł/m².

Wykres 12.

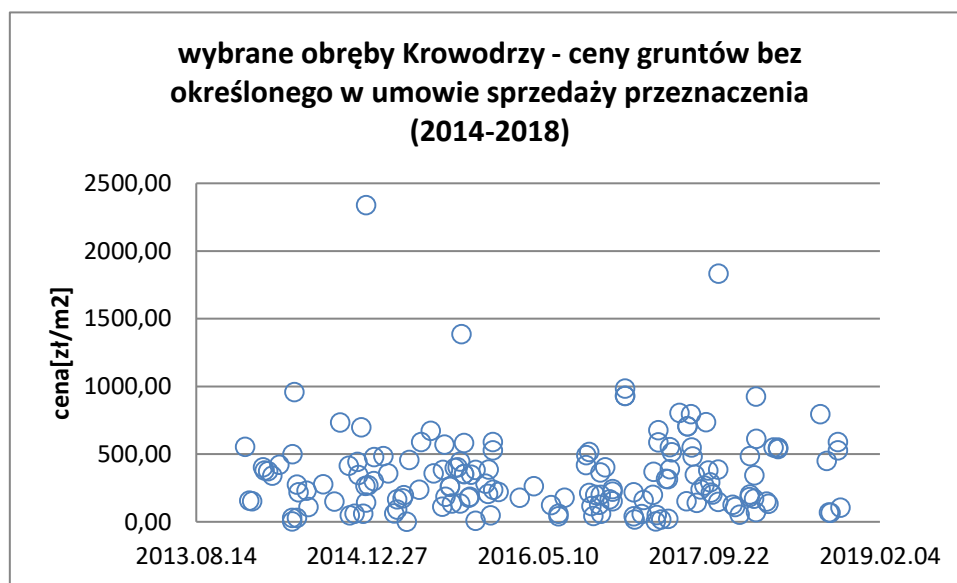


W 160 transakcjach brak było informacji o obowiązującym mpzp, o decyzji administracyjnej czy zapisach studium dla nabywanych gruntów.

Ceny mieściły się w bardzo szerokim przedziale od 1,94 zł/m² do 2339,30 zł/m², ze średnią dla całego okresu 347,32 zł/m² i medianą 269,02 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 392,76 zł/m² i mediana 332,07 zł/m², minimalna 4,05 zł/m² i maksymalna 1834,86 zł/m². W około 39% tych transakcji stroną kupującą były osoby prawne i fizyczne prowadzące działalność gospodarczą; grunty nabywano na cele inwestycyjne.

Inwestorzy nabywali grunty po wyższych cenach: cena średnia wynosiła 484,23 zł/m² mediana 418,47 zł/m², minimalna 59,52 zł/m². Dla transakcji zawieranych w latach 2017-2018 cena średnia wynosiła 515,71 zł/m², mediana 532,78 zł/m², przy wartościach brzegowych 110,40 zł/m² i 984,00 zł/m².

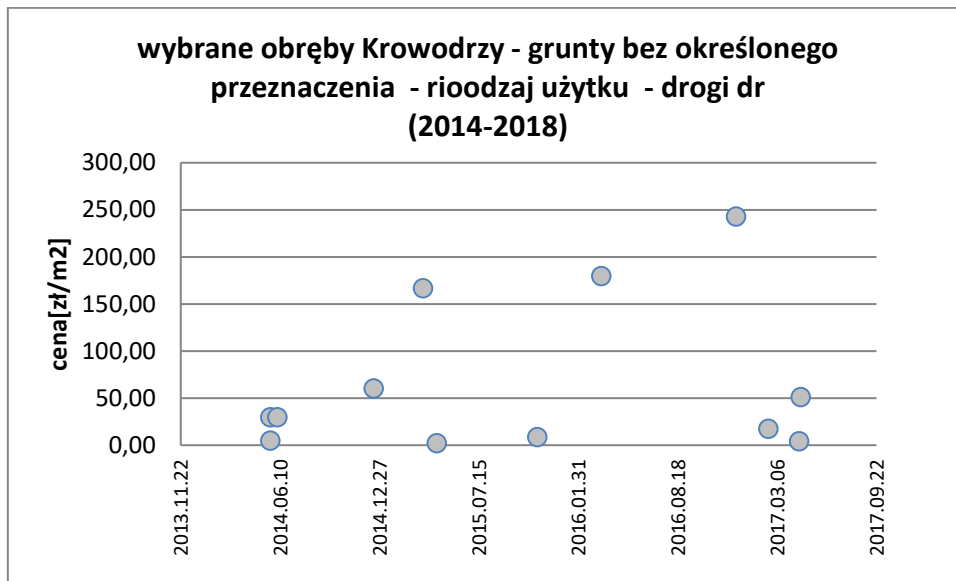
Wykres 13.



Wśród transakcji bez określonego w akcie notarialnym przeznaczenia wybrano informacje dotyczące działek drogowych: **rodzaj użytku – dr.**

Ceny mieściły się w bardzo szerokim przedziale od 1,94 zł/m² do 242,85 zł/m², ze średnią dla całego okresu 66,29 zł/m² i medianą 29,52 zł/m². Za ostatnie dwa lata cena średnia wynosiła 24,13 zł/m² i mediana 17,42 zł/m², minimalna 4,05 zł/m² i maksymalna 50,93 zł/m².

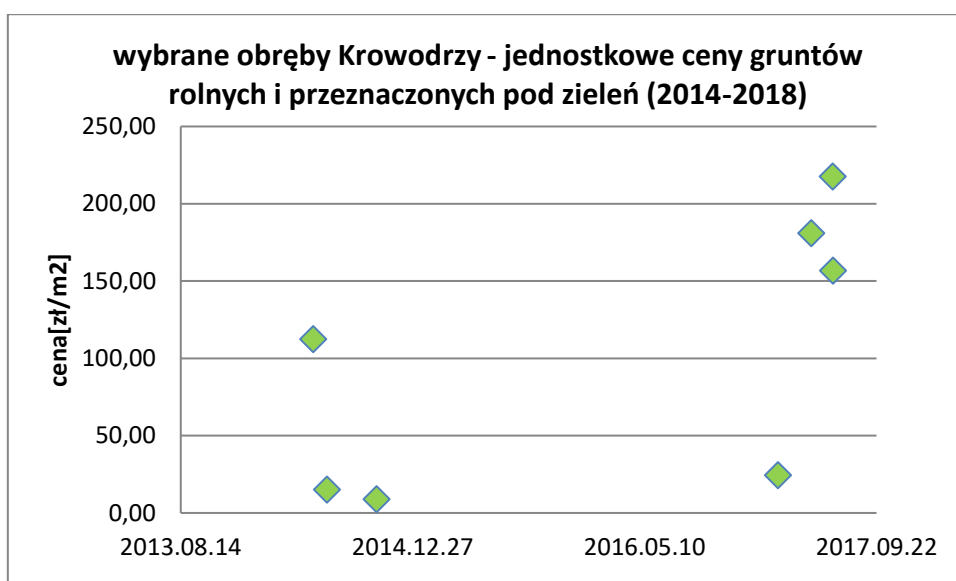
Wykres 14



Nieliczne transakcje dotyczyły gruntów określanych w aktach notarialnych jako **rolne oraz przeznaczone pod zieleń**. Grunty te zlokalizowane były głównie w obrębie 27.

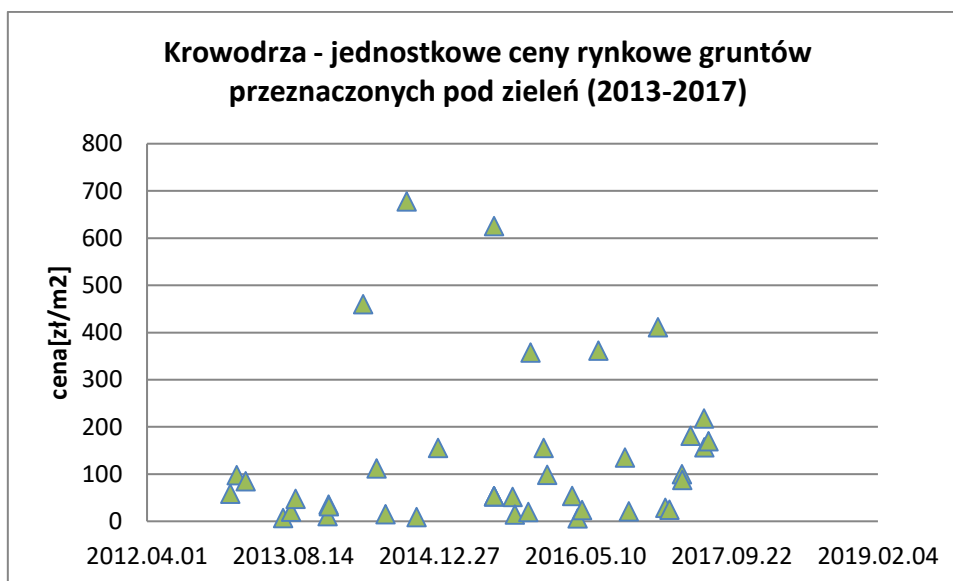
Ceny jednostkowe mieściły się pomiędzy 8,84 zł/m² a 217,60 zł/m², cena średnia dla całego okresu wynosiła 102,27 zł/m² i mediana 112,41 zł/m². W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 144,91 zł/m² i mediana 168,82 zł/m².

Wykres 15.



Przeanalizowano ceny gruntów rolnych i przeznaczonych pod zieleń w całej dzielnicy **Krowodrza**. Ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 6,62 zł/m² do 677,97 zł/m² z ceną średnią 132,18 zł/m² i mediana 56,22 zł/m². W latach 2016-2017 cena średnia wynosiła 132,00 zł/m² maksymalna 410,87 zł/m², mediana 100,00 zł/m².

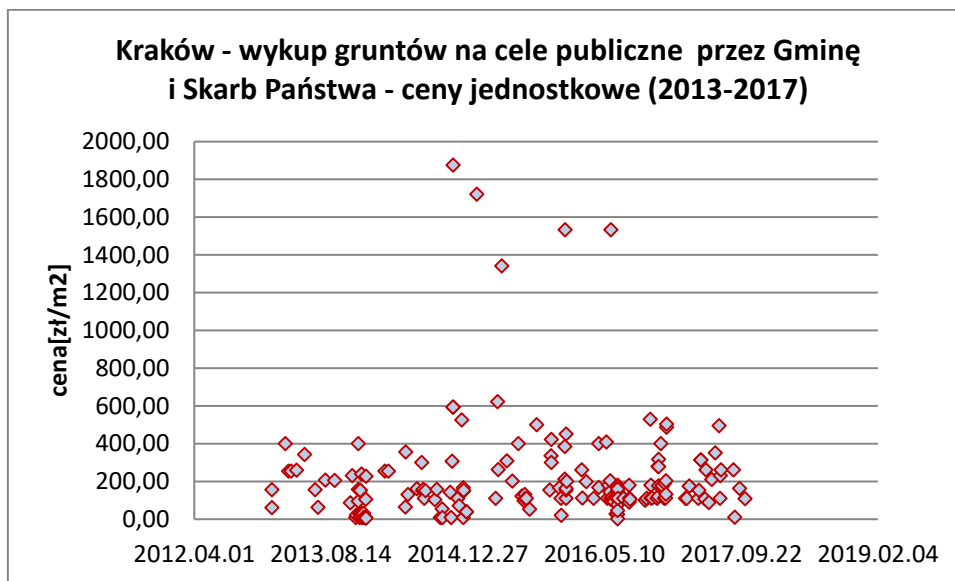
Wykres 16



Dla określenia poziomu cen **wykupu gruntów na cele publiczne** przeanalizowano informacje dotyczące transakcji z obszaru **całego Krakowa**, ponieważ w wybranych obrębach odnotowano nieliczne tego rodzaju transakcje z udziałem gminy.

W 176 transakcjach przedstawionych na wykresie poniżej cena średnia wynosiła 216,85 zł/m² i mediana 152,05 zł/m², przy rozpiętości cen od 2,19 zł/m² do 1875,29 zł/m². W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 193,56 zł/m², maksymalna 1532,50 zł/m², mediana 149,49 zł/m².

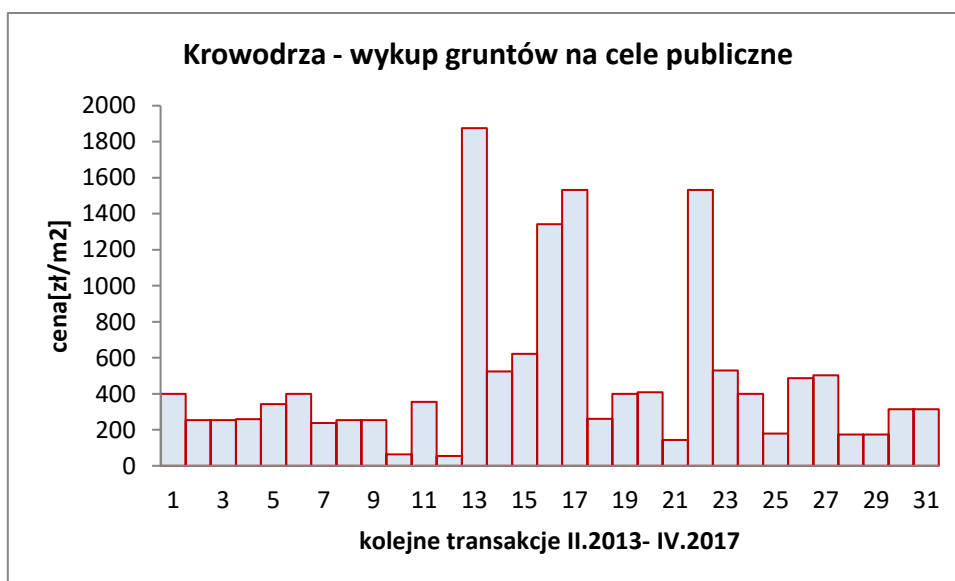
Wykres 17



W całej Krowodrzy odnotowano 31 tego rodzaju transakcji. Dla cen z przedziału od 54,18 do 1875,29 cena średnia wynosiła 478,89 zł/m² i mediana 343,09 zł/m².

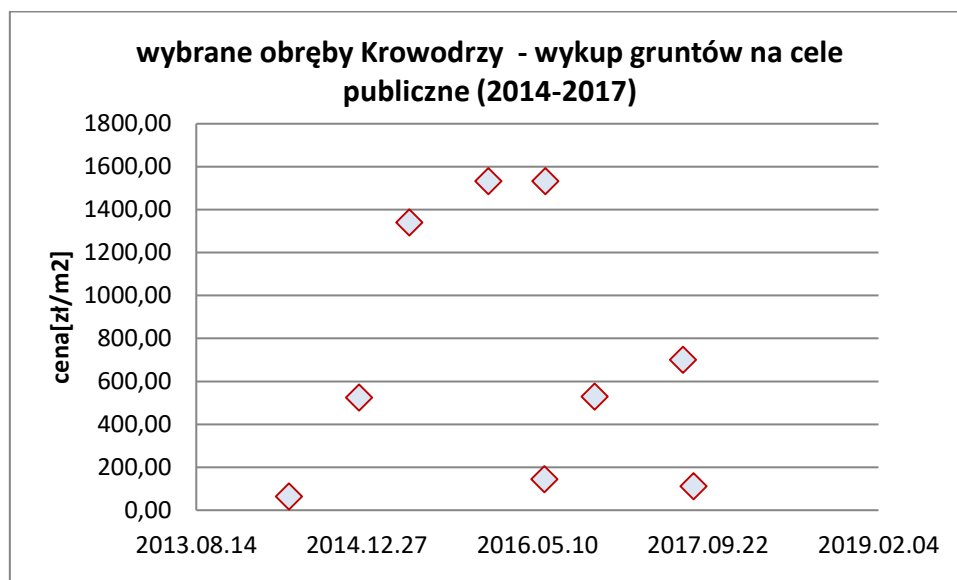
W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 415,59 zł/m², minimalna 144,46 zł/m², maksymalna 1532,50 zł/m², mediana 357,00 zł/m².

Wykres 18



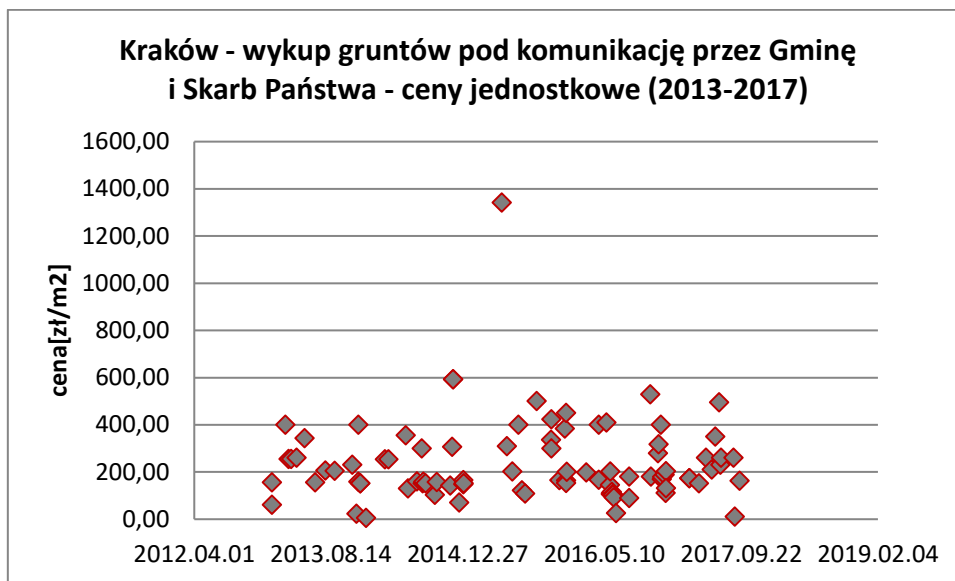
W wybranych obrębach odnotowano zaledwie 9 takich transakcji z cenami od 64,48 zł/m² do 1532,50 zł/m². Cena średnia wynosiła 720,18 zł/m² i mediana 528,69 zł/m².

Wykres 19



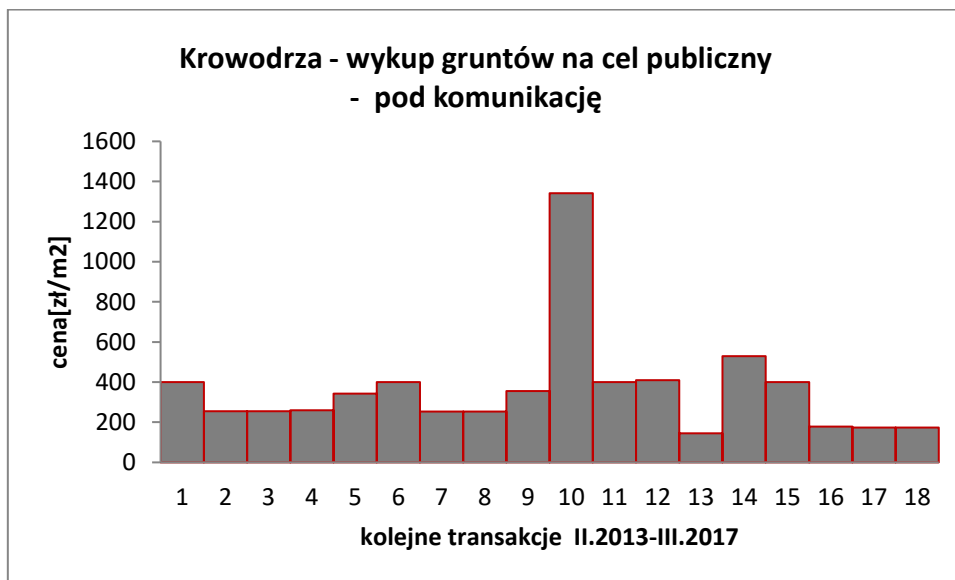
Analizę szczegółową wykonano dla gruntów przeznaczonych pod zielen i pod komunikację. Poziom cen **gruntów wykupywanych pod komunikację** przez Gminę Kraków lub Skarb Państwa analizowano dla całego miasta. Ceny mieściły się w przedziale od 5,41 zł/m² do 1341,06 zł/m², cena średnia wynosiła 253,40 zł/m², mediana 179,78 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 207,13 zł/m² i mediana 179,05 zł/m², minimalna 9,99 zł/m², maksymalna 528,69 zł/m².

Wykres 20



Dla gruntów położonych w Krowodrzy ceny mieściły się w przedziale od 144,46 zł/m² do 1341,06 zł/m², cena średnia wynosiła 362,47 zł/m² i mediana 301,55 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 301,01 zł/m² i mediana 289,16 zł/m², maksymalna 528,69 zł/m².

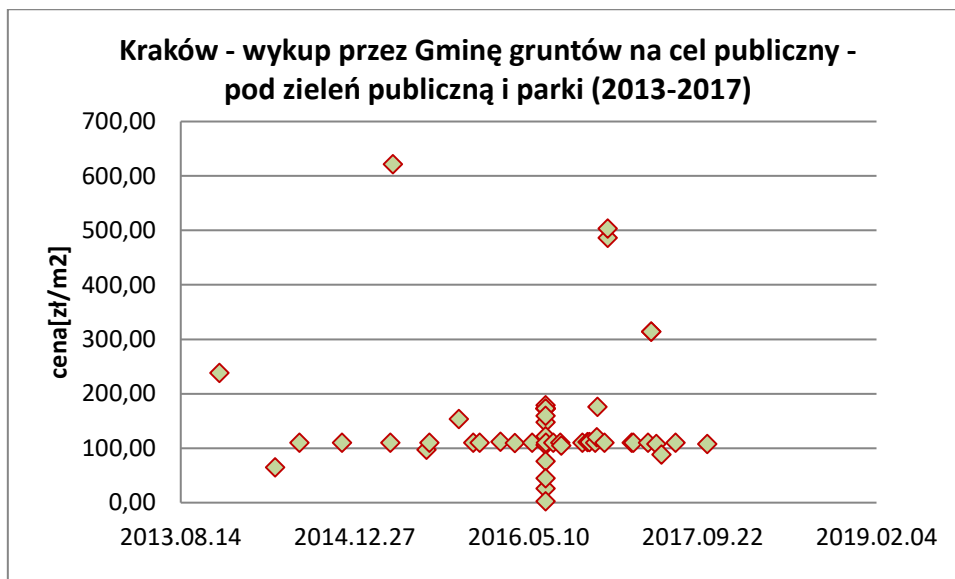
Wykres 21



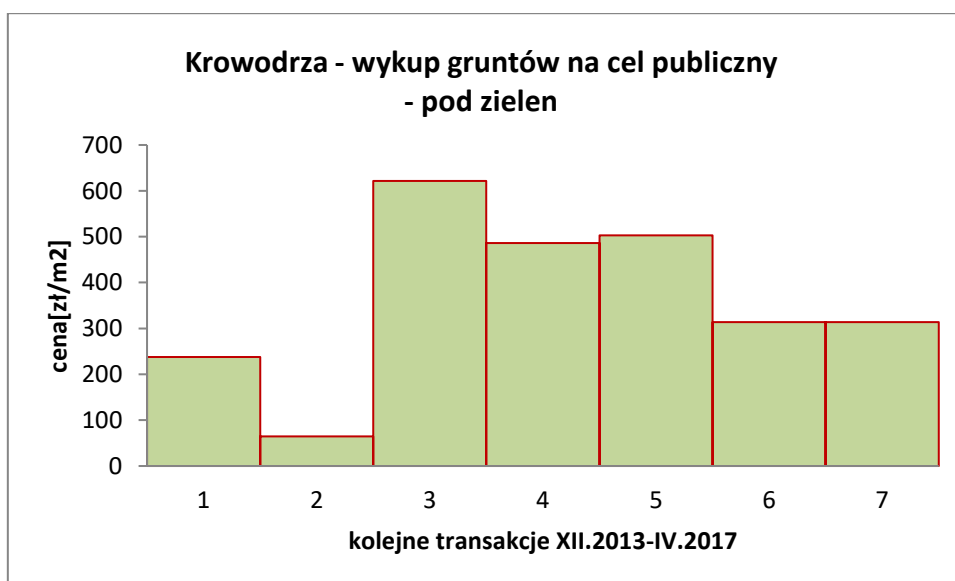
Poniżej przedstawiono informacje dotyczące transakcji, w których Gmina wykupiła **grunty pod zieleń**. Ceny mieściły się w przedziale od 2,19 zł/m² do 621,52 zł/m², cena średnia

wynosiła 150,15 zł/m², mediana 110,00 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 145,35 zł/m² i mediana 110,00 zł/m², maksymalna 502,92 zł/m².

Wykres 22



Dla gruntów położonych w Krowdrzy w odnotowanych 7 transakcjach ceny mieściły się w przedziale od 64,48 zł/m² do 621,52 zł/m², cena średnia wynosiła 362,97 zł/m² i mediana 313,99 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia z czterech transakcji wynosiła 404,20 zł/m², mediana 400,00 zł/m², a minimalna - 313,70 zł/m².



W latach 2015-2016 gmina nabyła grunty pod **usługi oświaty** - dla budowy zespołu szkolno-przedszkolnego. (wydana była decyzja lokalizacji celu publicznego). Grunty o sumarycznej powierzchni około 60 arów nabyto za 1532,50 zł/m², czyli w cenie zbliżonej do cen gruntów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, wielorodzinną i mieszaną w sąsiadujących terenach (obręb 28 Krowodrza).

Skarb Państwa nabywał grunty dla krakowskich uczelni; poziom cen odpowiadał cenom za grunty przeznaczone pod usługi i zabudowę mieszkaniową w przylegających terenach: 1720,85 zł/m² – 1875,29 zł/m² w terenach śródmiejskich (Krowodrza i Śródmieście) oraz 260,87 zł/m²– 278,34 zł/m² w terenach poza strefa śródmiejską (Krowodrza i Podgórze).

W związku z koniecznością wyburzenia budynków mieszkalnych oraz gospodarczych przy ul. Rybałtowskiej na nieruchomościach położonych w całości lub w części w pasie terenów oznaczonych w projekcie planu jako **KDG.1** i **KDD.12**, zachodzi potrzeba oszacowania ich wartości. Budynki te posiadają różną wielkość i zróżnicowany stopień zużycia. Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto średnią wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny zakładając, że budynki gospodarcze, garaże, ogrodzenie, utwardzenie gruntu, zieleń urządzona stanowią atrybuty tej nieruchomości. Przy wywłaszczeniach każda nieruchomość zostanie oszacowana i precyzyjnie określona będzie jej wartość.

W 23 transakcjach dotyczących domów jednorodzinnych położonych w pięciu obrębach Krowodrzy (obręby 30, 31, 32, 33, 42) nieruchomości zabudowane domami sprzedawano za ceny od 90 000 do 2 400 000 zł, średnia cena wynosiła 488 119zł i mediana 400 000 zł.

Garaże w tym terenie sprzedawano za ceny od 18500 zł. do 30 000zł. z ceną średnią 23833 zł i medianą 23000 zł.

W obrębie 31 Krowodrza odnotowano cztery transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny z cenami od 150000 zł do 653000zł, średnia 325750zł i medianą 250000zł.

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

Tabela 2. Ceny nieruchomości w badanym okresie.

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)		ceny
	wybrane obręby dzielnicy Krowodrza		[zł/m ²]
1	pod różnego typu zabudowę/zainwestowanie		22-1967
2	pod zabudowę jednorodzinną		22-1637
3	pod zabudowę wielorodzinną		118-1967
4	pod zabudowę mieszkaniowo - usługową		153-1558
5	pod zabudowę mieszaną		67 -1725
6	pod usługi komercyjne		293-1000
7	bez określonego przeznaczenia		2-2339
8	bez określonego przeznaczenia , użytki - dr		2-243
9	rolne i pod zieleń		9-218
10	rolne i pod zieleń w całej dzielnicy Krowodrza		7-678
	poszerzony rynek nieruchomości	Kraków	Krowodrza
	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]	[zł/m ²]
11	wykup gruntów pod komunikację - drogi publiczne	5 -1341	144-1341
12	wykup gruntów pod zieleń	2 -623	64-623
			[zł]
13	grunty zabudowane domami jednorodzinnymi		90000-2400000

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 objętego planem

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]
1	MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	380
2	MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	610
3	MN/MWn - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności	650
4	MWn - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności	700
5	MW/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej MWn/U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej	850
7	U - Tereny zabudowy usługowej	610
8	ZP - Tereny zieleni urządzonej	200

	Grunty do wykupu na cele publiczne	[zł/m²]
9	ZP - tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki	313
10	KDG, KDZ, KDL, KDD – tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne KDX - tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze	363
	Pozostałe grunty do fakultatywnego wykupu	[zł/m²]
11	Uo.1 – Terenu usług – wykup pod usługi edukacji, oświaty i opieki	610
	Zabudowane budynkami mieszkalnymi + garaże i/lub bud. gosp. – do wykupu	[zł]
12	Buildynki mieszkalne wraz z urządzeniem działki do wykupu i wyburzenia	450000

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 wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej (możliwe jest pobranie opłaty planistycznej).

Skutki finansowe zbilansowano obliczając je na jeden moment czasowy – poziom cen z czerwca 2019r., 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.

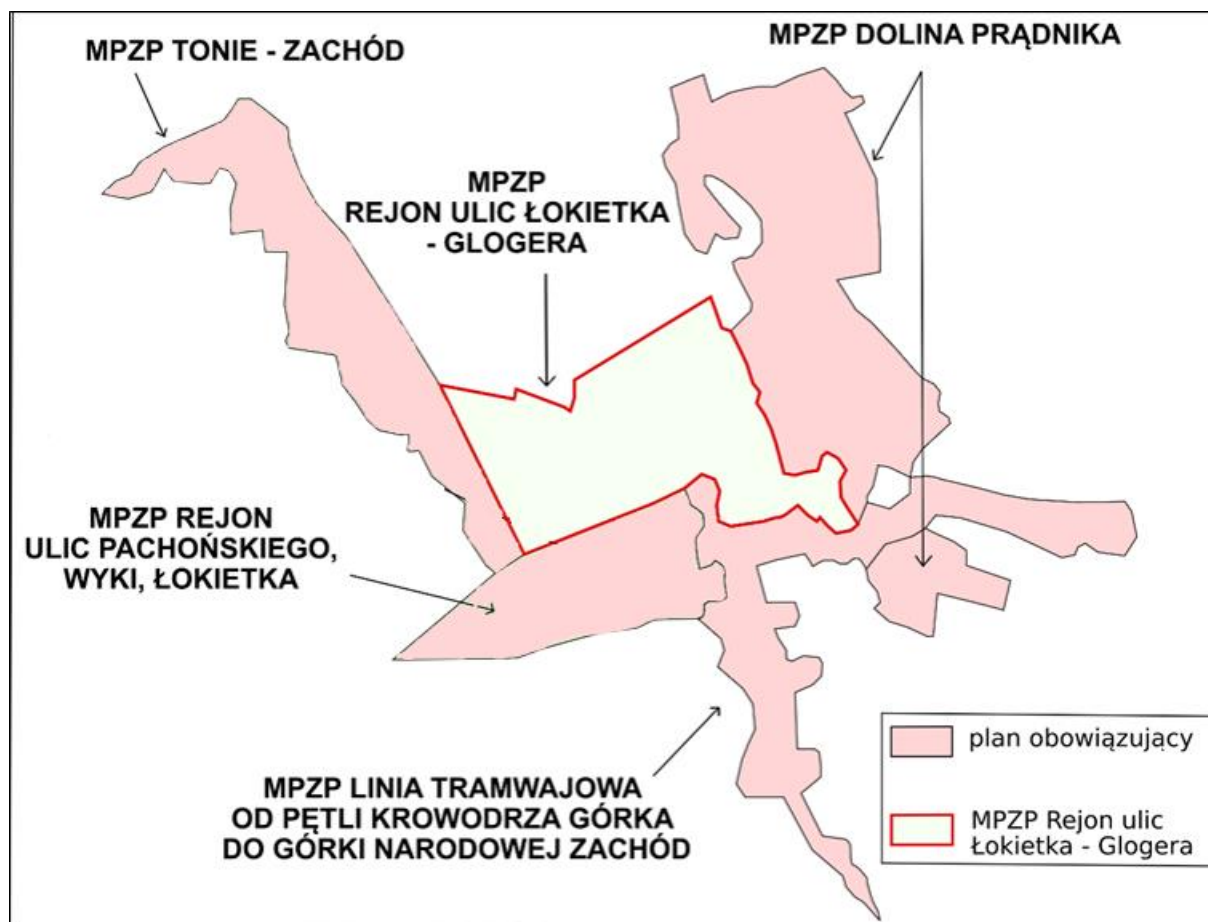
Oprócz opłaty planistycznej gmina zyska także przychody z podatku od nieruchomości. Obliczono podatki od nieruchomości wg stawek obowiązujących w Gminie Kraków w 2020r.

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projektem planu objęto obszar o powierzchni około 112,2 ha.

Obszar graniczy :

- 1) od północy – z granicą Miasta Krakowa;
- 2) od wschodu – z granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Prądnika”;
- 3) od południa – z granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej-Zachód” oraz z granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Pachońskiego, Wyki, Łokietka”;
- 4) od zachodu – z granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie-Zachód”; granicę wyznacza ul. W. Łokietka.



Plany miejscowe w sąsiedztwie MPZP obszaru „Rejon ulic Łokietka-Glogera”.

Analizowany obszar z uwagi na swoje położenie dostępny jest od strony wschodniej, zachodniej i południowo-wschodniej. Duże natężenie ruchu na ul. W. Łokietka i Z. Glogera znacznie utrudnia obsługę komunikacyjną obszaru planu.

1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów jest własnością osób prawnych i osób fizycznych, przy czym osoby prawne posiadają duże zwarte tereny wewnątrz obszaru objętego planem. Do Gminy Kraków i do Skarbu Państwa należą głównie grunty pod drogami publicznymi oraz tereny w północnej i północno-zachodniej części obszaru..

2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE

Realizacja ustaleń planu zapewni ład przestrzenny w obszarze objętym planem.

Zgodnie z projektem, celem planu jest:

- 1) stworzenie warunków dla zapewnienia właściwego rozwoju komunikacyjnego obszaru;
- 2) stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej ze szczególnym uwzględnieniem jej integracji z terenami zieleni urządzonej;
- 3) poprawa warunków życia poprzez kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

Poniżej zestawiono symbole określające przeznaczenia podstawowe terenów oraz bilans terenów według przeznaczeń.

Tabela 4. Ustalenia planu oraz bilans terenów wg przeznaczeń.

Symbol przeznaczenia	Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu
MN	MN.1 – MN.12 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną
MN/U	MN/U.1 – MN/U.7 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi
MN/MWn	MN/MWn.1 – MN/MWn.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę

	jednorodziną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności
MWn	MWn.1 – MWn.25 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności
MWn/U	MWn/U.1 – MWn/U.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z usługami, lub budynkami usługowymi
MW/U	MW/U.1 – MW/U.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami lub budynkami usługowymi
U	U.1 – U.17 – Tereny zabudowy usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi
Uks	Uks.1 – Teren zabudowy usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym o charakterze sakralnym albo oświatowym
Uo	Uo.1 – Teren zabudowy usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu edukacji, oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi
ZP	ZP.1 – ZP.6 – Tereny zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki
ZP	ZP.7 – ZP.14 – Tereny zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod parki, skwery, zieleńce, zieleń towarzyszącą terenom komunikacyjnym
ZP	ZP.15 – ZP.17 – Tereny zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleń towarzyszącą ciekom i rowom melioracyjnym
ZP	ZP.18 – ZP.23 – Tereny zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną
ZC	ZC.1 – Teren cmentarza , o podstawowym przeznaczeniu pod cmentarze
KD- Tereny komunikacji	KDG.1 – Teren drogi publicznej , o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej
	KDZ.1 – KDZ.2 – Tereny dróg publicznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej
	KDL.1 – KDL.12 – Tereny dróg publicznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej
	KDD.1 – KDD.14 – Tereny dróg publicznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej
	KDW.1 - Teren drogi wewnętrznej , o podstawowym przeznaczeniu pod drogę wewnętrzną
	KDX.1 – KDX.2 – Tereny ciągów pieszych , o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze,
KU - Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia transportu publicznego: pętla autobusowa wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi służącymi obsłudze komunikacji zbiorowej
	KU.2 - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla pojazdów wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu
	KU.3 - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia transportu publicznego: pętla autobusowa – terminal autobusowy oraz place manewrowe wraz z obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze komunikacji

	zbiorowej, parking P+R, parkingi dla pojazdów wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu
	KU.4 - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi i garaże dla pojazdów wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu
KK	KK.1 – KK.2 – Tereny kolei , przeznaczone dla potrzeb infrastruktury kolejowej, w tym dróg wewnętrznych, skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych

Bilans terenów według przeznaczeń w projekcie planu:

Przeznaczenia terenów	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MN	8,72	7,77
MN/U	5,71	5,09
MN/MWn	4,72	4,20
MWn	40,86	36,41
MWn/U	1,69	1,51
MW/U	2,04	1,82
U	13,49	12,02
Uks	1,52	1,36
Uo	1,00	0,89
ZP	9,50	8,47
ZC	1,28	1,14
KDG	3,82	3,41
KDZ	1,83	1,63
KDL	7,30	6,50
KDD	3,39	3,02
KDW	0,05	0,05
KDX	0,03	0,03
KU	1,41	1,26
KK	3,85	3,43
Razem	112,21	100,00

IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU

1. KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE

Realizacja projektu planu wymaga nabycia gruntów na cele publiczne – pod zieleń publiczną (publicznie dostępne parki) oraz pod nowe drogi publiczne i ciągi piesze; ewentualnie także w celu korekty przebiegu istniejących dróg oraz regulacje stanów prawnych tych dróg.

Istotnym elementem układu dróg w obszarze objętym planem jest tzw. Trasa Wolbromska (teren KDG.1), która ma znaczenie ponadlokalne. Wykonywana jest jako zadanie inwestycyjne Województwa Małopolskiego przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie, który w ramach przygotowania zadania inwestycyjnego „Budowa zachodniej obwodnicy Zielonek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 794” – wariant I, przygotował koncepcję lokalizacyjną ww. trasy, którą uwzględniono w liniach rozgraniczających w projekcie mpzp.

1.1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ

W planie wskazuje się Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki (ZP.1 – ZP.6). Tereny te powinny być dostępne, a więc przejęte przez gminę na cele publiczne.

Tabela 5. Tereny zieleni urządzonej ZP - do wykupu przez gminę

L.p.	Przeznaczenie z planu - symbol	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]
1	ZP.1	11936	1,1936
2	ZP.2	1784	0,1784
3	ZP.3	6140	0,6140
4	ZP.4	7276	0,7276
5	ZP.5	12271	1,2271
6	ZP.6	258	0,0258
Razem:		39665	3,9665

Poniżej oszacowano koszt nabycia powyższych gruntów pod zieleń publiczną.

Tabela 6. Koszty wykupu gruntów (terenów zieleni) na cele publiczne – pod zielenią urządzone

Lp.	Przeznaczenie z planu - symbol	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Koszt [zł]
1	ZP.1	11936	313,00	3 736 090 zł
2	ZP.2	1784	313,00	558 239 zł
3	ZP.3	6140	313,00	1 921 773 zł
4	ZP.4	7276	313,00	2 277 466 zł
5	ZP.5	12271	313,00	3 840 845 zł
6	ZP.6	258	313,00	80 754 zł
Razem:				12 415 167 zł
W zaokrągleniu:				12 415 000 zł

Wartość gruntów przeznaczonych pod zielenią urządzone (publicznie dostępne parki) szacuje się na 12 415 000 zł.

1.2. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD KOMUNIKACJĘ

Plan wprowadza nowe odcinki dróg publicznych i publicznie dostępnych ciągów pieszych oraz reguluje powierzchnie dróg istniejących.

Tabela 7. Komunikacja - drogi publiczne i ciągi piesze. Powierzchnia do wykupu w liniach rozgraniczających

Lp.	Przeznaczenie z planu - symbol	Powierzchnia według linii rograniczających [m ²]	Powierzchnia według linii rograniczających [ha]
1	wykup gruntów pod realizację nowej drogi głównej - tzw. Trasa Wolbromska		
	KDG.1	27971	2,8
2	wykup gruntów pod realizację pozostałych nowych dróg publicznych		
	KDZ.1	14697	1,47
	<i>Razem klasa Z:</i>	<i>14697</i>	<i>1,47</i>
	KDL.2	89	0,01
	KDL.3	12555	1,26
	KDL.4	1472	0,15
	KDL.5	602	0,06
	KDL.6	1250	0,13
	KDL.7	1932	0,19
	<i>Razem klasa L:</i>	<i>17900</i>	<i>1,80</i>
	KDD.12	1475	0,15

	KDD.13	1265	0,13
	KDD.2	1095	0,11
	KDD.9	5	0,00
	<i>Razem klasa D:</i>	<i>3840</i>	<i>0,39</i>
	SUMA (klasa Z, L, D)	36437	3,64
3	wykup terenów dla poszerzenia i uporządkowania praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne		
	KDZ.2	231	0,02
	<i>Razem klasa Z:</i>	<i>231</i>	<i>0,02</i>
	KDL.1	316	0,03
	KDL.7	37	0
	KDL.10	328	0,03
	KDL.11	2293	0,23
	KDL.12	5066	0,51
	<i>Razem klasa L:</i>	<i>8040</i>	<i>0,80</i>
	KDD.1	1701	0,17
	KDD.3	387	0,04
	KDD.4	3302	0,33
	KDD.5	527	0,05
	KDD.6	24	0
	KDD.7	1694	0,17
	KDD.8	2467	0,25
	KDD.9	5	0
	KDD.10	1369	0,14
	KDD.11	836	0,08
	KDD.12	1804	0,18
	KDD.14	783	0,08
	<i>Razem klasa D:</i>	<i>14899</i>	<i>1,49</i>
	SUMA (klasa Z, L, D)	23170	2,32
4	wykup terenów pod publicznie dostępne ciągi pieszce		
	KDX.1	145	0,01
	KDX.2	120	0,01
	SUMA	265	0,02
	Łącznie:	87843	8,78

Łączna powierzchnia do wykupu w liniach rozgraniczających wynosi 8,78 ha, w tym pod realizację nowej drogi głównej KDG.1 (tzw. Trasy Wolbromskiej) 2,8 ha.

Poniżej oszacowano koszt nabycia gruntów pod nowe drogi publiczne, ciągi piesze oraz regulacje powierzchni dróg istniejących.

Tabela 8. Koszty wykupu gruntów na cele publiczne – tereny komunikacji

Lp.	Przeznaczenie z planu - symbol	Powierzchnia według linii rozgraniczających [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Koszt [zł]
1	wykup gruntów pod realizację nowej drogi głównej - tzw. Trasa Wolbromska			
	KDG.1	27971	363	10 153 473 zł
W zaokrągleniu:				10 153 000 zł
2	wykup gruntów pod realizację pozostałych nowych dróg publicznych			
	Razem klasa Z:	14697	363	5 335 011 zł
	Razem klasa L:	17900	363	6 497 700 zł
	Razem klasa D:	3840	363	1 393 920 zł
	SUMA (klasa Z, L, D)	36437	363	13 226 631 zł
3	wykup gruntów dla poszerzenia i uporządkowania praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne			
	Razem klasa Z:	231	363	83 853 zł
	Razem klasa L:	8040	363	2 918 520 zł
	Razem klasa D:	14899	363	5 408 337 zł
	SUMA (klasa Z, L, D)	23170	363	8 410 710 zł
4	wykup gruntów pod publicznie dostępne ciągi piesze			
	KDX	265	363	96 195 zł
	SUMA kdx	265	363	96 195 zł
Łącznie (poz. 2, 3, 4):		59872	363	21 733 536 zł
W zaokrągleniu:				21 734 000 zł

Koszty wykupu gruntów pod KDG.1 (tzw. Trasa Wolbromska) szacuje się na 10 153 000 zł.

Pozostałe koszty wykupu gruntów na cele publiczne – tereny komunikacji, szacuje się na 21 734 000 zł, w tym:

- wykup gruntów pod realizację pozostałych nowych dróg publicznych KDZ, KDL, KDD szacuje się na 13 227 000 zł,

- wykup gruntów dla poszerzenia i uporządkowania praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne szacuje się na 8 411 000 zł,
- wykup gruntów pod publicznie dostępne ciągi piesze szacuje się na 96 000 zł.

(w zaokrągleniu do 1 tys. zł).

1.3. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH POD REALIZACJĘ „TRASY WOLBROMSKIEJ”

Na wyznaczonych odcinkach terenów dróg publicznych (KDG.1, KDD.12) związanych z budową układu komunikacyjnego w ramach inwestycji „*Budowa zachodniej obwodnicy Zielonek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 794*” – wariant I, znajduje się 7 nieruchomości gruntowych, o łącznej powierzchni 0,4285 ha.

Sześć nieruchomości zabudowanych jest domami jednorodzinnymi o różnym standardzie i stanie technicznym, wraz z garażami i budynkami gospodarczymi. Dla oszacowania poziomu kosztów ich wykupu przyjęto uśrednioną cenę za jeden dom jednorodzinny wraz z garażami, budynkami gospodarczymi, ogrodzeniami i innymi naniesieniami w wysokości 450 000 zł .

Jedna działka zbudowana jest budynkami gospodarczymi - przyjęto uśrednioną cenę za nieruchomość zabudowaną budynkami gospodarczymi w wysokości 170 000 zł.

Tabela 9. Koszty wykupu nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi

L.p.	Liczba nieruchomości zabudowanych	Cena jednostkowa	Koszt [zł]
1	6	450000	2 700 000
2	1	170000	170000
razem:			2 870 000
w zaokrągleniu:			2 870 000

Koszty wykupu pod drogi publiczne (KDG.1, KDD.12) nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi wraz z garażami, budynkami gospodarczymi, ogrodzeniami i innymi naniesieniami szacuje się na 2 870 000 zł.

1.4. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI POD USŁUGI OŚWIATY

W projekcie planu wskazano teren **Uo.1** – Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu edukacji, oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi. Dla tego terenu, zgodnie z ustaleniami planu, **nie ustalono przeznaczenia podstawowego jako celu publicznego** w rozumieniu art. 6 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Dopuszczono tym samym możliwość realizacji usług z zakresu edukacji - oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi również przez inne podmioty niż gmina, w tym podmioty prywatne. W związku z tym nie zachodzi wprost konieczność obligatoryjnego wykupu tego terenu przez gminę i realizacji obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym.

Niemniej w prognozie uwzględnia się informacyjnie ten teren, jako postulowany do potencjalnego nabycia przez gminę celem realizacji przez gminę usług edukacji ustalonych w planie, jeśli zaszła by taka konieczność w wyniku analizy postępującej urbanizacji obszaru objętego planem. W związku z tym na mapie prognozy, oznaczono teren **Uo.1** jako wskazany do potencjalnego wykupu przez gminę (fakultatywnie) – jako dodatkową informację oraz w opracowaniu uwzględniono szacunkowe koszty potencjalnego wykupu nieruchomości na ten cel i realizacji obiektu budowlanego – placówki oświatowej.

Koszt potencjalnego wykupu gruntów pod usługi edukacji szacuje się na 6 088 000 zł.

Koszt realizacji w terenie Uo.1 inwestycji kubaturowej i zagospodarowania terenu, szacuje się na 25 000 000 zł.

Tabela 10. Koszty potencjalnego wykupu nieruchomości pod usługi edukacji

Lp.	Przeznaczenie z planu	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Koszt [zł]
1	Uo.1	9981	610	6088410
W zaokrągleniu:				6 088 000

2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Budowa nowych odcinków dróg publicznych jest konieczna dla realizacji pozostałych ustaleń planu.

2.1. KOSZTY BUDOWY DRÓG PUBLICZNYCH I CIĄGÓW PIESZYCH

Ustawa o drogach publicznych stanowi, że zadania związane z budową dróg, w tym opracowaniem projektów oraz pełnienie funkcji inwestora należą do zarządcy drogi. Gmina może nałożyć opłatę adiacencką, która pozwala odzyskać część poniesionych kosztów. Opracowanie dotyczy również nowych publicznie dostępnych ciągów pieszych (KDX).

W prognozie uwzględnia się również odcinki istniejących dróg publicznych wymagające istotnej przebudowy (modernizacji), w tym także w ramach poszerzonych linii rozgraniczających terenów KD dla istniejących dróg.

Tabela 11. Nakłady na drogi publiczne - długość odcinków dróg

Lp.	Nr terenu - klasa drogi (przeznaczenie z planu)	Długość dróg [km]	Długość dróg [m]
nowe drogi publiczne do wykonania			
1	KDG.1 (w tym rondo r=25)	0,835	835
2	dr serwisowa w pasie KDG.1	0,430	430
3	KDD.12	0,118	118
4	KDZ.1	0,805	805
5	KDL.2	0,230	230

6	KDL.3	1,110	1110
7	KDL.4	0,315	315
8	KDL.5	0,275	275
9	KDL.6	0,164	164
10	KDL.7	0,261	261
11	KDD.2	0,165	165
12	KDD.9	0,250	250
13	KDD.13	0,120	120
Razem:		5,078	5078
istniejące drogi publiczne do przebudowy (modernizacja)			
1	KDL.11	0,220	220
3	KDD.7	0,168	168
4	KDZ.2	0,102	102
5	KDZ.1	0,038	38
6	KDD.3	0,135	135
7	KDD.5	0,007	7
8	KDD.8	0,244	244
9	KDD.11	0,101	101
10	KDD.12	0,270	270
11	KDL.12 (w tym rondo r=15)	0,230	230
Razem:		1,515	1515
Łącznie:		6,593	6593

Do zrealizowania (budowa, przebudowa i modernizacja) przewiduje się łącznie około 6,6 km dróg publicznych, w tym klasy KDZ, KDL, KDD.

Projektowany odcinek nowej drogi głównej klasy KDZ wynosi 690m, a wraz z rondem w terenie KDZ.1 wynosi łącznie 835 m. Długość nowej drogi serwisowej w pasie KDZ.1 wynosi 430m.

Tabela 12. Nakłady na drogi publiczne - koszty prac budowlanych przy realizacji dróg publicznych

Lp.	Nr terenu - klasa drogi (przeznaczenie z planu)	Długość dróg [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km drogi [zł/km] *	Koszt budowy dróg [zł]
1	KDG.1 (w tym rondo r=25)	0,835	16495875	13774056
2	dr serwisowa w pasie KDZ.1	0,43	2488689	1070136
Razem:		1,265		14844192
KDG - w zaokrągleniu:				14 844 000
3	KDZ.1	0,805	3604641	2901736
4	KDZ.1	0,038	3604641	136976
5	KDZ.2	0,102	3604641	367673
Razem:		0,945		3406385
KDZ - w zaokrągleniu:				3 406 000
6	KDL.2	0,23	2488689	572398
7	KDL.3	1,11	2488689	2762445
8	KDL.4	0,315	2488689	783937
9	KDL.5	0,275	2488689	684389
10	KDL.6	0,164	2488689	408145
11	KDL.7	0,261	2488689	649548
12	KDL.11	0,22	2488689	547512
13	KDL.12 (w tym rondo r=15)	0,23	2488689	572398
Razem:		2,805		6980773
KDL - w zaokrągleniu:				6 980 000
15	KDD.12	0,118	1 836 754	216 737
16	KDD.2	0,165	1 836 754	303 064
17	KDD.9	0,261	1 836 754	479 393
18	KDD.11	0,101	1 836 754	185 512
19	KDD.13	0,12	1 836 754	220 410
20	KDD.7	0,168	1 836 754	308 575
21	KDD.3	0,135	1 836 754	247 962
22	KDD.5	0,007	1 836 754	12 857
23	KDD.8	0,244	1 836 754	448 168
24	KDD.12	0,27	1 836 754	495 924
Razem:		1,589		2 918 602
KDD - w zaokrągleniu:				2 919 000
Łącznie:				13 305 760

*2111-221, 2112-111, 2112-112, 2112-311

Koszt realizacji drogi publicznej z rondem w pasie KDG.1 (tzw. Trasa Wolbromska) wraz z drogą serwisową oszacowano na 14 844 000 zł. Dodatkowo oszacowano koszty realizacji odcinków dróg klasy L i D, których budowa lub przebudowa związana będzie bezpośrednio z budową drogi klasy G w terenie KDG.1, to jest:

- droga w terenie KDD.7 o długości 168 m,
- część drogi w terenie KDD.12 o długości 270 m,
- część drogi w terenie KDL.3 o długości 440 m,

których koszt realizacji szacuje się na 1 900 000 zł.

Koszty realizacji pozostałych odcinków dróg publicznych: klasy Z, L i D szacuje się na 11 406 000 zł.

Tabela 13. Koszty prac budowlanych publicznie dostępnych ciągów pieszych

Lp.	Nr terenu klasa drogi (przeznaczenie z planu)	Długość ciągu pieszego [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km ciągu pieszego [zł/km]*	Koszt budowy ciągu pieszego [zł]
1	KDX.1	0,03	676199	20286
2	KDX.2	0,025	676199	16905
Razem:				37191
W zaokrągleniu:				37 000

*2112-531

Koszty realizacji publicznie dostępnych ciągów pieszych w terenach KDX szacuje się na 37 000. zł.

2.2. KOSZTY REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obowiązki gminy w zakresie infrastruktury technicznej regulują: *Ustawa prawo energetyczne* oraz *Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków*. W obszarze objętym planem istnieje uzbrojenie miejskie. Konieczna będzie budowa, rozbudowa lub przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosownie do zapotrzebowania. Przy realizacji (budowa, przebudowa i modernizacja) odcinków dróg publicznych, będzie konieczna realizacja oświetlenia i odwodnienia tych odcinków dróg.

W prognozie uwzględnia się również odcinki istniejących dróg publicznych wymagające istotnej przebudowy (modernizacji), w tym także w ramach poszerzonych linii rozgraniczających terenów KD dla istniejących dróg.

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”.

Koszty szacunkowe oświetlenia realizowanych odcinków dróg publicznych klasy KDG, KDZ, KDL, KDD (do budowy, przebudowy i modernizacji) oraz publicznie dostępnych ciągów pieszych przedstawiono poniżej.

Tabela 14. Nakłady na drogi publiczne - koszty realizacji oświetlenia dróg publicznych i publicznie dostępnych ciągów pieszych

Lp.	Nr terenu - klasa drogi (przeznaczenie z planu)	Długość odcinka [km]	Koszt realizacji - cena jednostkowa [zł/km] *	Koszt oświetlenia [zł]
1	KDG.1 (w tym rondo r=25)	0,835	186201	155478
2	dr serwisowa w pasie KDG.1	0,43	155088	66688
Razem:		1,265		222166
KDG - w zaokrągleniu:				222 000
3	KDZ.1	0,805	186201	149892
4	KDZ.1	0,038	186201	7076
5	KDZ.2	0,102	186201	18993
Razem:		0,945		175961
KDZ - w zaokrągleniu:				176 000

6	KDL.2	0,23	155088	35670
7	KDL.3	1,11	155088	172148
8	KDL.4	0,315	155088	48853
9	KDL.5	0,275	155088	42649
10	KDL.6	0,164	155088	25434
11	KDL.7	0,261	155088	40478
12	KDL.11	0,22	155088	34119
13	KDL.12 (w tym rondo r=15)	0,23	155088	35670
Razem:		2,805		435022
KDL - w zaokrągleniu:				435 000
15	KDD.12	0,118	155088	18300
16	KDD.2	0,165	155088	25590
17	KDD.9	0,261	155088	40478
18	KDD.11	0,101	155088	15664
19	KDD.13	0,120	155088	18611
20	KDD.7	0,168	155088	26055
21	KDD.3	0,135	155088	20937
22	KDD.5	0,007	155088	1086
23	KDD.8	0,244	155088	37841
24	KDD.12	0,27	155088	41874
Razem:		1,589		246435
KDD - w zaokrągleniu:				246 000
Łącznie - drogi publiczne:				1 079 000
25	KDX.1	0,03	165685	4971
26	KDX.2	0,025	165685	4142
Razem:		0,055		9113
KDX - w zaokrągleniu:				9000
Łącznie - drogi publiczne i ciągi w zaokrągleniu:				1 088 000

*2112-826, 2112-821; 2112-824

Koszt realizacji oświetlenia drogi w pasie KDG.1 (tzw. Trasa Wolbromska) wraz z drogą serwisową oszacowano na 222 000 zł. Dodatkowo oszacowano koszty realizacji oświetlenia odcinków dróg klasy L i D, których budowa lub przebudowa związana będzie bezpośrednio z budową drogi klasy G w terenie KDG.1, to jest:

- droga w terenie KDD.7 o długości 155 m,

- część drogi w terenie KDD.12 o długości 115 m,
 - część drogi w terenie KDL.3 o długości 440 m,
- którego koszt realizacji szacuje się na 110 000 zł.

Koszty realizacji oświetlenia w pozostałych odcinkach dróg publicznych: klasy Z, L i D szacuje się na 992 000 zł.

Koszty realizacji oświetlenia w ciągach pieszych KDX szacuje się na 9 000 zł.

B. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Projekt planu przewiduje budowę nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz rozbudowę i przebudowę sieci istniejących. Projekt planu ustala zasady uzbrojenia terenu, które należy traktować orientacyjnie; szczegółowy przebieg sieci oraz rozmieszczenie urządzeń infrastruktury zostanie określony na etapie przygotowania projektów budowlanych i odpowiednich decyzji administracyjnych. Wykonanie przyłączy leży po stronie przyszłych inwestorów.

Koszty szacunkowe wykonania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, umieszczanej w realizowanych odcinkach dróg publicznych klasy KDZ, KDL, KDD (do budowy, przebudowy i modernizacji) przedstawiono poniżej.

Tabela 15. Koszty wykonania wodociągów w pasach drogowych realizowanych dróg publicznych

Lp	Nr terenu - klasa drogi (przeznaczenie z planu)	Długość odcinka [m]	Koszt realizacji - cena jednostkowa [zł/m] *	Koszt budowy wodociągów [zł]
1	KDZ.1	805	395	317975
Razem:		805		318000
KDZ - w zaokrągleniu:				318 000
2	KDL.2	230	395	90850
3	KDL.3	1110	395	438450
4	KDL.4	315	395	124425
5	KDL.5	275	395	108625
6	KDL.6	164	395	64780
7	KDL.7	261	395	103095
8	KDL.11	220	395	86900

9	KDL.12 (w tym rondo r=15)	230	395 zł	90850
Razem:		2805		1107975
KDL - w zaokrągleniu:				1 108 000
10	KDD.12	118	395	46610
11	KDD.2	165	395	65175
12	KDD.11	101	395	39895
13	KDD.13	120	395	47400
14	KDD.7	168	395	66360
15	KDD.3	135	395	53325
16	KDD.8	244	395	96380
17	KDD.12	270	395	106650
Razem:		1321		521795
KDD - w zaokrągleniu:				522000
Łącznie w zaokrągleniu:				1 948 000

*2222-123 PE-HD ø160mm

Koszty realizacji sieci wodociągowej w odcinkach dróg publicznych: klasy Z, L i D szacuje się na 1 948 000 zł.

Tabela 16. Koszty wykonania kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych realizowanych dróg publicznych

Lp.	Nr terenu - klasa drogi (przeznaczenie z planu)	Długość odcinka [m]	Koszt realizacji - cena jednostkowa [zł/m] *	Koszt budowy kanalizacji sanitarnej [zł]
1	KDZ.1	805	893	718865
Razem:		805		718865
KDZ - w zaokrągleniu:				719 000
2	KDL.2	230	893	205390
3	KDL.3	1110	893	991230
4	KDL.4	315	893	281295
5	KDL.5	275	893	245575
6	KDL.6	164	893	146452
7	KDL.7	261	893	233073
8	KDL.11	220	893	196460
9	KDL.12 (w tym rondo r=15)	230	893	205390
Razem:		2805		2504865
KDL - w zaokrągleniu:				2 505 000

10	KDD.12	118	893	105374
11	KDD.2	165	893	147345
12	KDD.11	101	893	90193
13	KDD.13	120	893	107160
14	KDD.7	168	893	150024
15	KDD.3	135	893	120555
16	KDD.8	244	893	217892
17	KDD.12	270	893	241110
Razem:		1321		1179653
KDD - w zaokrągleniu:				1 180 000
Łącznie w zaokrągleniu:				4 403 000

*2223-115)- ϕ 300mm

Koszty realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w odcinkach dróg publicznych: klasy Z, L i D szacuje się na 4 403 000 zł.

C. KANALIZACJA DESZCZOWA

Realizowane odcinki dróg należy zaopatrzyć w odprowadzenie wód deszczowych.

Koszty szacunkowe wykonania sieci kanalizacji deszczowej umieszczanej w realizowanych odcinkach dróg publicznych klasy KDZ, KDL, KDD (do budowy, przebudowy i modernizacji) przedstawiono poniżej.

Tabela 17. Koszty wykonania kanalizacji deszczowej w pasach drogowych realizowanych dróg publicznych

Lp.	Nr terenu - klasa drogi (przeznaczenie z planu)	Długość odcinka [m]	Koszt realizacji - cena jednostkowa [zł/m] *	Koszt budowy kanalizacji deszczowej [zł]
1	KDG.1 (w tym rondo r=25)	835	1679	1401965
2	dr serwisowa w pasie KDZ.1	430	1679	721970
Razem:		1265		2 123 935
KDG - w zaokrągleniu:				2 124 000
3	KDZ.1	805	1 679	1 351 595

4	KDZ.1	38	1 679	63 802
5	KDZ.2	102	1 679	171 258
Razem:		978		1 586 655
KDZ - w zaokrągleniu:				1 587 000
6	KDL.2	230	1 679	386170
7	KDL.3	1110	1 679	1863690
8	KDL.4	315	1 679	528885
9	KDL.5	275	1 679	461725
10	KDL.6	164	1 679	275356
11	KDL.7	261	1 679	438219
12	KDL.12 (w tym rondo r=15)	230	1 679	386170
14	KDL.11	220	1 679	369380
Razem:		2805		4 709 595
KDL - w zaokrągleniu:				4 710 000
15	KDD.12	118	1 679	198 122
16	KDD.2	165	1 679	277 035
17	KDD.9	261	1 679	438 219
18	KDD.11	101	1 679	169 579
19	KDD.13	120	1 679	201 480
20	KDD.7	168	1 679	282 072
21	KDD.3	135	1 679	226 665
22	KDD.5	7	1 679	11 753
23	KDD.8	244	1 679	409 676
24	KDD.12	270	1 679	453 330
Razem:		1589		2 667 931
KDD - w zaokrągleniu:				2 668 000
Łącznie w zaokrągleniu:				11 088 000

* 2112-817

Koszt realizacji kanalizacji deszczowej drogi w pasie KDZ.1 (tzw. Trasa Wolbromska) wraz z drogą serwisową oszacowano na 2 124 000 zł. Dodatkowo oszacowano koszty realizacji kanalizacji deszczowej odcinków dróg klasy L i D, których budowa lub przebudowa związana będzie bezpośrednio z budową drogi klasy G w terenie KDZ.1, to jest:

- droga w terenie KDD.7 o długości 155 m,
- część drogi w terenie KDD.12 o długości 115 m,

- część drogi w terenie KDL.3 o długości 440 m, której koszt realizacji szacuje się na 453 330 zł.
- Koszty realizacji kanalizacji deszczowej w pozostałych odcinkach dróg publicznych: klasy Z, L i D szacuje się na 8 510 000 zł.

3. ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY

Zgodnie z art. 36 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 ustawy – przedawniają się na zasadach ogólnych.

Ustalenia projektu planu dla większości terenów nie skutkują spadkiem wartości i ograniczeniem bądź uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy przy równoczesnym spadku wartości nieruchomości.

Na etapie prognozy nie wskazano gruntów, które nie mogłyby być użytkowane w sposób dotychczasowy z równoczesnym spadkiem wartości wynikającym z ustaleń procedowanego planu. Natomiast należy wziąć pod uwagę spadek wartości związany ze zmianą przeznaczenia części gruntów, ustalonego w mpzp "Pękowicka - Glogera" (Uchwała nr XXXII/424/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 stycznia 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pękowicka – Glogera). Plan ten obowiązywał od 14 marca 2008 r. do 1 lipca 2010 r. i został unieważniony w całości wyrokiem NSA z dnia 1 lipca 2010 r. Dotyczy to części gruntów wskazanych w uchylonym planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową. Projekt planu „Rejon ulic Łokietka – Glogera” wprowadza innego rodzaju ustalenia, ale intensywność możliwej zabudowy jest zbliżona do poprzednio ustalonej i ewentualny spadek wartości gruntu wymagałby wykonania operatu szacunkowego, co przekracza zakres niniejszego opracowania.

Na pozostałym obszarze, nie objętym ustaleniami mpzp "Pękowicka - Glogera", jeśli właściciel lub użytkownik wieczysty wykazałby taki spadek wartości – należałoby się liczyć z koniecznością

poniesienia kosztów wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Grunty pod nowe odcinki dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych zostaną wykupione. Wskazane w projekcie planu tereny zieleni urządzonej przeznaczone pod publicznie dostępne parki będą również wykupione.

Natomiast grunty przeznaczone pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu edukacji, oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi (Uo.1) powinny być wykupione jeśli zaszła by taka konieczność w wyniku analizy postępującej urbanizacji obszaru objętego planem – uwzględniono je w niniejszym opracowaniu jako postulowane do potencjalnego nabycia przez gminę (rozdział 1.4.).

V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

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 służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

Przy analizie potencjalnych opłat planistycznych należy uwzględnić zapisy Art. 87 pkt. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością

określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”

Przeanalizowano zmiany przeznaczenia w poszczególnych obszarach planistycznych. Po analizie projektowanej intensywności zabudowy wynikającej z: ustaleń uchylonego mpzp "Pękwowicka - Glogera", uchylonego z dniem 15 lipca 2011r. fragmentu obszaru mpzp „Dolina Prądnika” oraz – na pozostałym obszarze – wygasłego planu ogólnego (1994r.) oraz procedowanego projektu mpzp wskazano tereny, dla których prognozuje się wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia i wejścia w życie projektu planu.

Tabela 17. Tereny objęte prognozowanym potencjalnym wzrostem wartości w stosunku do poprzednich planów.

L.p*.	Ustalenia planistyczne - poprzednie	Ustalenia projektu mpzp	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]
1	5ZP	MN	4938	0,49
2	2MN1	MN/MW _n	4835	0,48
3	1MN1, 2MN1	MN/MW _n	16581	1,66
4	7MN2, 4KDD	MN/U	4467	0,45
5	8MN2	MN/U	2112	0,21
6	1U1, 6KDD	MW/U	13267	1,33
7	8MN2, 2KDZ	MW _n	771	0,07
8	8MN2	MW _n	1898	0,19
9	8MN2	MW _n	2024	0,20
10	6KDL	MW _n	294	0,03
11	8MN2	MW _n	2785	0,28
12	5KDL	MW _n	2662	0,27
13	5KDL	MW _n	372	0,04
14	5KDL	MW _n	1058	0,11
15	5KDL	MW _n	206	0,02
16	2KDZ	MW _n	2467	0,25
17	2KDZ	MW _n	163	0,02
18	2KDZ	MW _n	146	0,01
19	5MW	MW _n	490	0,05
20	1MN2, 1KDW	MW _n	2417	0,24
21	3MN2, 3KDW, 4KDW	MW _n	7358	0,74
22	2MN1, 3MN1, 1US	MW _n	35880	3,59
23	4MN2, 3KDZ, 7U2	MW _n	52727	5,27
24	1US	MW _n	7757	0,78

25	1US	MWn	2047	0,20
26	6MW	MWn	215	0,02
27	1MN1, 2MN1, Z	U	8417	0,84
28	1KS	U	2052	0,21
29	ZP 92	MWn	349	0,034
Razem:			182341	18,25

*L.p. 1-28 – wg ustaleń uchylonego mpzp "Pękowicka – Glogera", *L.p. 29 – wg Miejscowy Pan Ogólny, 1994r.

Obliczenie potencjalnej opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli poniżej. Na podstawie analizy rynku nieruchomości założono, że w obrocie może znaleźć się około 15 % gruntów, których wartość wzrośnie w skutek wejścia w życie i uchwalenia planu.

Tabela 18. Wzrost wartości gruntów, potencjalna opłata planistyczna

Przeznaczenie		Pow. [m ²]	Wartość przed uchwaleniem planu		Wartość po uchwaleniu planu		Różnica wartości [zł]	Opłata plan. %	Opłata plan. [zł]
Poprzednie	Nowe		[zł/m ²]	[zł]	[zł/m ²]	[zł]			
ZP	MN	4993	313	1562809	380	1897340	334531	30%	100359
MN1	MN/MWn	4961	380	1885180	650	3224650	1339470	30%	401841
MN1	MN/MWn	17593	380	6685340	650	11435450	4750110	30%	1425033
MN1	MN/U	4482	380	1703160	610	2734020	1030860	30%	309258
MN2	MN/U	2112	380	802560	610	1288320	485760	30%	145728
U	MW/U	13267	610	8092870	850	11276950	3184080	30%	955224
MN2	MWn	738	380	280440	700	516600	236160	30%	70848
MN2	MWn	1898	380	721240	700	1328600	607360	30%	182208
MN2	MWn	2024	380	769120	700	1416800	647680	30%	194304
KDL	MWn	294	363	106722	700	205800	99078	30%	29723
MN2	MWn	2793	380	1061340	700	1955100	893760	30%	268128
KDL	MWn	2662	363	966306	700	1863400	897094	30%	269128
KDL	MWn	372	363	135036	700	260400	125364	30%	37609
KDL	MWn	1058	363	384054	700	740600	356546	30%	106964
KDL	MWn	206	380	78280	700	144200	65920	30%	19776
KDZ	MWn	2467	363	895521	700	1726900	831379	30%	249414
KDZ	MWn	163	363	59169	700	114100	54931	30%	16479
KDZ	MWn	146	363	52998	700	102200	49202	30%	14761
MW	MWn	490	700	343000	700	343000	0	30%	0
MN2	MWn	2417	380	918460	700	1691900	773440	30%	232032
MN2	MWn	7358	380	2796040	700	5150600	2354560	30%	706368
MN1	MWn	35880	380	13634400	700	25116000	11481600	30%	3444480

MN2	MW _n	52727	380	20036260	700	36908900	16872640	30%	5061792
US	MW _n	7757	610	4731770	700	5429900	698130	30%	209439
MN	MW _n	2047	380	777860	700	1432900	655040	30%	196512
MW	MW _n *	215	700	150500	700	150500	0	30%	0
MN1	U	8417	380	3198460	610	5134370	1935910	30%	580773
KS	U	2052	363	744876	610	1251720	506844	30%	152053
ZP	MW _n	349	313	109237	700	244300	135063	30%	40519
	razem:	181938						razem:	15 420754
15% x 15 420 754									2 313 518
Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:									2 314 000

Potencjalna wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod różnego typu zabudowę oszacowano na 15 421 000 zł (w zaokrągleniu do 1 tys. złotych). Dla założonego zbycia gruntów na poziomie 15% wpływy z opłaty planistycznej szacuje się na 2 314 000 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.

Dla części terenów oszacowanie poziomu zmiany wartości gruntów wymaga analizy i wyceny przekraczającej zakres niniejszego opracowania.

2. OPŁATY ADIACENCKIE

W niniejszym opracowaniu nie oblicza się potencjalnych opłat adiacenckich.

3. PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI – OD GRUNTÓW

Poniżej zestawiono tereny według ustaleń projektu planu, które będą podlegać ustaleniem podatków od nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu (dla określenia poziomu wpływów z podatków od nieruchomości zestawiono powierzchnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę różnego typu, obecnie niezabudowanych, przeważnie stanowiących zieleni nieurządzonej).

Tabela 19. Grunty podlegające podatkom od nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu

Ustalenia mpzp	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [m ²]
MN	3,57	35699
MN/MW _n	4,52	45225

MN/U	2,12	21155
MW/U	1,96	19630
MWn	30,68	306793
MWn/U	1,69	16900
U	4,39	43930
KU	0,88	8758
Razem:	49,81	498091

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

Tabela 20. Wpływy z podatku* od gruntu po zrealizowaniu ustaleń planu

Przeznaczenie terenu	Nowa pow. do zabudowy [ha]	Powierzchnia opodatkowana [m ²]	Stawka podatku od gruntu [zł/m ²]	Podatek od gruntu [zł]
MN	3,57	35699	0,50	17850
MN/MWn	4,52	45225	0,50	22613
MN/U	2,12	21155	0,3x0,95 +0,7x0,50	13433
MW/U	1,96	19630	0,3x0,95 +0,7x0,50	12465
MWn	30,68	306793	0,50	153397
MWn/U	1,69	16900	0,3x0,95 +0,7x0,50	10732
U	4,39	43930	0,95	41734
KU	0,88	8758	0,95	8320
Razem:				280 542
W zaokrągleniu:				281 000

*Wg stawek z 2020; pod usługi przeznacza się 30 % powierzchni

Roczne wpływy z podatku od gruntów wg stawek z 2020r.szacuje się na 281 000 zł.

Tabela 21. Obliczenie przewidywanych wpływów z podatku* od gruntu w ciągu 5 lat od uchwalenia planu

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 281 000*

Kolejne lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Wpływy z podatku [zł]	0	14050	14050	14050	14050
Wpływy narastająco[%]	0%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	14050	28100	42150	56200
Suma wpływów z 5 lat:					140 100
W zaokrągleniu:					140 000

*Wg stawek z 2020r.

W okresie 5 lat wpływy z podatków od gruntów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na łącznie 140 000 zł.

4. 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 22. Oszacowanie powierzchni użytkowej

Teren	Pow. [ha]	Pow. [m ²]	Średni wskaźnik intensywności zabudowy*	Powierzchnia całkowita [m ²]	Wskaźnik powierzchni użytkowej	Pow. użytkowa do opodatkowania [m ²]
MN	3,57	35699	0,6	21419	0,7	14994
MN/MW _n	4,52	45225	0,9	40703	0,7	28492
MN/U	2,12	21155	0,6	12693	0,7	8885
MW/U	1,96	19630	0,9	17667	0,7	12367
MW _n	30,68	306793	0,9	276114	0,7	193280
MW _n /U	1,69	16900	0,9	15210	0,7	10647
U	4,39	43930	0,8	35144	0,7	24601
KU	0,88	8758	0,3	2627	0,7	1839

* dla danego typu zabudowy

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

Tabela 23. Wpływy z podatków* od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m ²]	Szacowana pow. użytkowa [m ²]	Stawka podatku [zł/m ²]pu	Podatek od budynków [zł]
MN	3,57	14994	0,81	12145
MN/MW _n	4,52	28492	0,81	23079
MN/U	2,12	8885	0,3x23,90+0,7x0,81	68743
MW/U	1,96	12367	0,3x23,90+0,7x0,81	95683
MW _n	30,68	193280	0,81	156557
MW _n /U	1,69	10647	0,3x23,90+0,7x0,81	82376
U	4,39	24601	23,90	587964

KU	0,88	1839	23,90	43952
Razem:				1070499
W zaokrągleniu:				1 071 000

*Wg stawek z 2020 ; pod usługi przeznaczają się 30% powierzchni gruntu

Roczne wpływy z podatków od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu szacuje się na 1 071 000 zł (wg stawek z 2020r).

Tabela 24. Obliczenie przewidywanych wpływów z podatku* od budynków lub ich części w ciągu 5 lat od uchwalenia planu

Potencjalny roczny podatek od budynków lub ich części: 1 071 000*

Kolejne lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Wpływy z podatku [zł]	0	53550	53550	53550	53550
Wpływy narastająco[%]	0%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	53550	107100	160650	214200
Suma wpływów z 5 lat:					533600
W zaokrągleniu:					534 000

*Wg stawek z 2020r.

Szacuje się wpływy z podatków od budynków lub ich części w okresie 5 lat na 534 000 zł.

5. WPLYWY ZE SPRZEDAŻY GRUNTÓW

W obszarze objętym projektem mpzp znajdują się grunty należące do Gminy Kraków przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną niskiej intensywności, zabudowę mieszkaniowo - usługową, zabudowę usługową. Ogółem sprzedaż może objąć 2,9435 ha gruntów. Oszacowano poziom przychodów ze sprzedaży tych nieruchomości.

W okresie 5 lat zakłada się sprzedaż **30%** gruntów ujętych poniżej.

Tabela 25. Wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych

Lp.	Przeznaczenie z planu - symbol	Pow. [ha]	Pow.[m ²]	Cena jednostkowa [zł]	Wartość [zł]
1	MN.2	0,0755	755	380	286 900
2	MN.1	2,2967	22967	380	8 727 460
3	MN/U.1	0,1111	1111	610	677 710
4	MN/U.7	0,0428	428	610	261 080
5	MWn/U.1	0,1135	1135	850	964 750
6	U.1	0,0992	992	610	605 120
7	MWn.1	0,0118	118	700	82 600
8	MWn.4	0,0398	398	700	278 600
9	MWn.25	0,1167	1167	700	816 900
10	MWn.23	0,0364	364	700	254 800
razem:					12 955 920
W zaokrągleniu:					12 956 000
30% x 12 956 000					3 886 776
W okresie 5 lat w zaokrągleniu :					3 887 000

Wartość wskazanych do sprzedaży gruntów oszacowano na 12 956 000 zł. Gmina może uzyskać ze sprzedaży wybranych gruntów 3 887 000 zł przy założeniu sprzedaży około 30% tych gruntów w okresie 5 lat.

VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

Koszty ponoszone przez gminę - prognozowane		
Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru	ogółem	w ciągu 5 lat
Wykup gruntów na cele publiczne - zieleń urządzona – publicznie dostępne parki	12415000	4966000
Wykup gruntów na cele publiczne - pod nowe drogi publiczne klasy Z, L, D	13227000	5290800
Wykup gruntów na cele publiczne - poszerzenie i uporządkowanie praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne	8411000	3364400
Wykup gruntów na cele publiczne - pod nowe ciągi piesze	96000	48000
Potencjalny wykup gruntów w terenie Uo.1 pod usługi edukacji (fakultatywnie)	6088000	0
Potencjalna realizacja inwestycji w terenie Uo.1 - budynki i zagospodarowanie terenu pod usługi edukacji (fakultatywnie)	25000000	0
Realizacja (budowa, przebudowa) dróg publicznych klas Z, L, D	11406000	3421800
Realizacja (budowa, przebudowa) ciągów pieszych	37000	18500
Realizacja oświetlenia dróg publicznych klas Z, L, D i ciągów pieszych	992000	297600
Realizacja wodociągów w odcinkach dróg klas Z, L, D	1948000	584400
Realizacja kanalizacji sanitarnej w odcinkach dróg klas Z, L, D	4403000	1320900
Realizacja kanalizacji deszczowej w odcinkach dróg klas Z, L, D	8510000	2553000
Razem:	92 533 000	21 865 400
Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:		21 866 000

Koszty realizacji drogi klasy G w pasie KDG.1	ogółem	w ciągu 5 lat
Wykup gruntów na cele publiczne – teren KDG.1	10153000	6091800
Wykup na cele publiczne nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi i gospodarczymi - do wyburzenia	2870000	1148000
Realizacja drogi publicznej i drogi serwisowej	16744000	6697600
Realizacja kanalizacji deszczowej	2577000	1030800
Realizacja oświetlenia	332000	132800
Razem:	32676000	15101000
Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:		15 101 000

Zyski gminy - prognozowane		
Zyski / przychody gminy	potencjalne	w ciągu 5 lat
Oplaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	15420754	2314000
Podatek od gruntów	[281000*]	140000
Podatek od budynków lub ich części	[1071000*]	534000
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	12956000	3887000
Razem:		6 875 000
Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:		6 875 000

**rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2020r.*

VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu. Koszty realizacji ustaleń planu związane są z poprzedzoną nabyciem gruntów budową nowych odcinków dróg publicznych. Realizacja dróg jest absolutnie niezbędna dla rozwoju obszaru. Zakłada się stopniowy wykup nieruchomości pod drogi oraz ich sukcesywną realizację.
2. Osobno przedstawiono specyfikację dla realizacji drogi KDG.1 – Trasy Wolbromskiej. Realizacja drogi o charakterze ponadlokalnym ma istotne znaczenie dla organizacji ruchu w północnej części Krakowa, jak również dla sąsiadującej z miastem gminy Zielonki. Niezbędna jest w tym zakresie współpraca pomiędzy Zarządem Dróg Wojewódzkich, gminą miejską Kraków oraz gminą Zielonki.
3. Plan wskazuje tereny zieleni urządzonej. Koszt wykupienia tych terenów jest znaczny. Równocześnie tereny zielone są konieczne dla zrównoważonego rozwoju obszaru, a jedynie wykup gwarantuje ich ochronę przed zabudową i dewastacją.
4. Realizacja zabudowy na terenie objętym projektem planu wymaga współpracy inwestorów z zarządcą dróg publicznych oraz służbami odpowiedzialnymi za infrastrukturę techniczną, szczególnie za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.
5. Potencjalne wpływy z ewentualnej opłaty planistycznej zależą będą od obrotu gruntami w obszarze objętym planem. Każdorazowo konieczna jest wycena w formie operatu szacunkowego. W okresie 5 lat w obrocie znajdzie się tylko część gruntów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu. Należy podkreślić, że znaczna część gruntów wskazanych pod zabudowę jest obecnie własnością firm zajmujących się działalnością deweloperską.

6. Wpływy ze sprzedaży gruntów zasilać będą budżet miasta. Sprzedaż poprzedzona będzie wyceną poszczególnych nieruchomości.
7. Należy rozważyć zamianę gruntów wskazanych pod usługi oświaty (własność prywatna) i gruntów wskazanych do sprzedaży (własność gminy) lub zlokalizowania obiektów oświatowych na gruntach własnych gminy.
8. Podane wyżej kwoty mają charakter szacunkowy.

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