

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„PASTERNIK”**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**



Kraków, marzec 2021 r.



**Instytut Rozwoju Miast i Regionów**

siedziba: ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa

adres koresp.: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „PASTERNIK”**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**AUTOR OPRACOWANIA:**

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

**Spis treści**

I.	CZEŚĆ 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 .....	24
III.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM .....	25
1.	STRUKTURA WŁASNOŚCI .....	25
2.	ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE .....	25
IV.	FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU .....	27
1.	KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE .....	27
2.	SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	29
3.	ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY .....	33
V.	FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY .....	35
1.	OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	35
2.	OPŁATY ADIACENCKIE .....	37
3.	PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI .....	37
4.	PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI .....	39
5.	WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY GRUNTÓW .....	41
VI.	PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY .....	43
VII.	WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU .....	44

## **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 2020 r. poz. 293 ze zm.)
- 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. 2020 poz. 65)
- 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, 03-728 Warszawa, ul. Targowa 45)

### **3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem prognozy są finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pasternik” 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 ustawy 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;
- 4) 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 „Pasternik” opracowany w Instytucie Rozwoju Miast i Regionów (dawniej: Krajowym Instytucie Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa) 03-728 Warszawa, ul. Targowa 45.
- 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 ze stycznia 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:

$\Delta W_w$  - 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=uchwala&query=id%3D24488%26typ%3Du](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub_dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D24488%26typ%3Du)

**TABELA 1.**

#### STAWKI PODATKOWE OBOWIĄZUJĄCE W KRAKOWIE W ROKU 2020

Lp.	Przedmiot opodatkowania	[zł]
<b>1) od gruntów:</b>		
a)	związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,95zł/m <sup>2</sup>
b)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	0,28zł/m <sup>2</sup>
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych	0,28zł/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
g)	pozostałych	0,50 zł/m <sup>2</sup>
<b>2) od budynków lub ich części:</b>		
a)	mieszkalnych	0,81 zł/m <sup>2</sup> pu
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,90 zł/m <sup>2</sup> 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	11,95 zł/m <sup>2</sup> pu



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

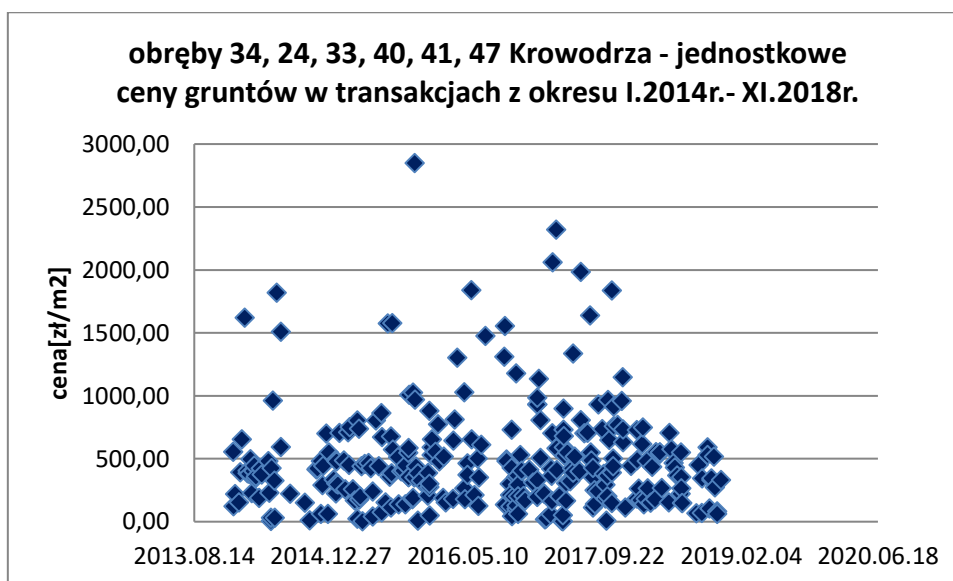
## II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

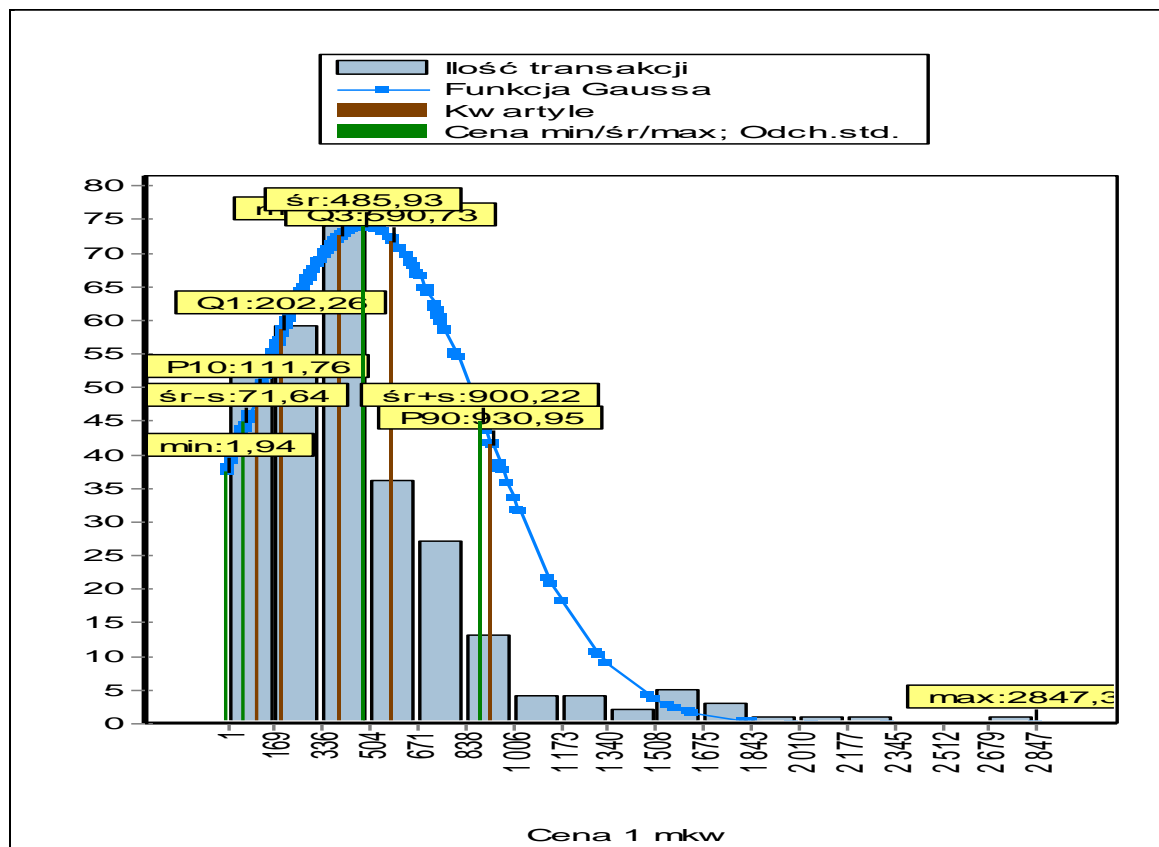
Analizą objęto transakcje z obszaru części dzielnicy Krowodrza (obręb 34 i sąsiednie obręby 24, 33, 40, 41, 47) z lat 2014-2018 (dla 2018r dane niepełne). Odnotowano ogółem 283 transakcje. Ceny gruntów w badanym obszarze dla całego okresu mieściły się w bardzo szerokim przedziale od 1,94 zł/m<sup>2</sup> do 2847,37 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 485,93 zł/m<sup>2</sup> i medianą 403,30 zł/m<sup>2</sup>. Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 497,83 zł/m<sup>2</sup> i mediana 422,13 zł/m<sup>2</sup>, przy wartościach brzegowych 3,11 zł/m<sup>2</sup> i 2318,84 zł/m<sup>2</sup>. Za rok 2018 cena średnia dla niepełnych danych wynosiła 354,01 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 61,17 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 748,30 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 342,94 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 1.



Istotne informacje o transakcjach przedstawia krzywa Gaussa poniżej.

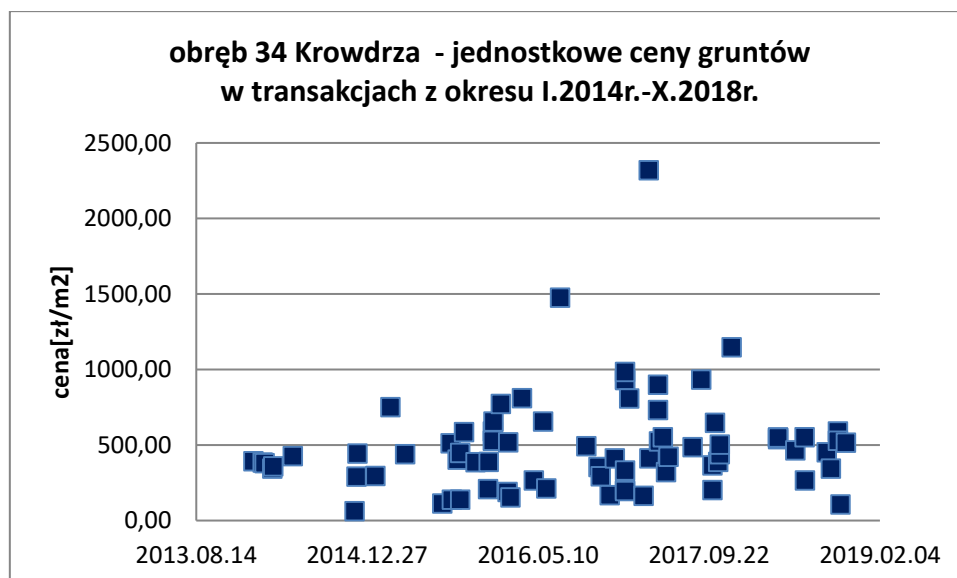
Wykres 2.



Aż 80% cen transakcyjnych mieściło się w przedziale od 111,76 zł/m<sup>2</sup> do 900,22 zł/m<sup>2</sup>.

Transakcje dotyczące gruntów położonych w obrębie 34 przedstawia poniższy wykres. Ceny w całym monitorowanym okresie zawierały się w przedziale od 61,05 zł/m<sup>2</sup> do 2318,84 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 495,42 zł/m<sup>2</sup> i medianą 438,72 zł/m<sup>2</sup>. W ostatnich dwóch latach ceny wzrosły: cena min wynosiła 105,26 zł/m<sup>2</sup>, średnia 574,45 zł/m<sup>2</sup> i mediana 514,82 zł/m<sup>2</sup>. W 2018 r. cena średnia wynosiła 482,92 zł/m<sup>2</sup>, mediana 521,27 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 105,26 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 589,66 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 3.

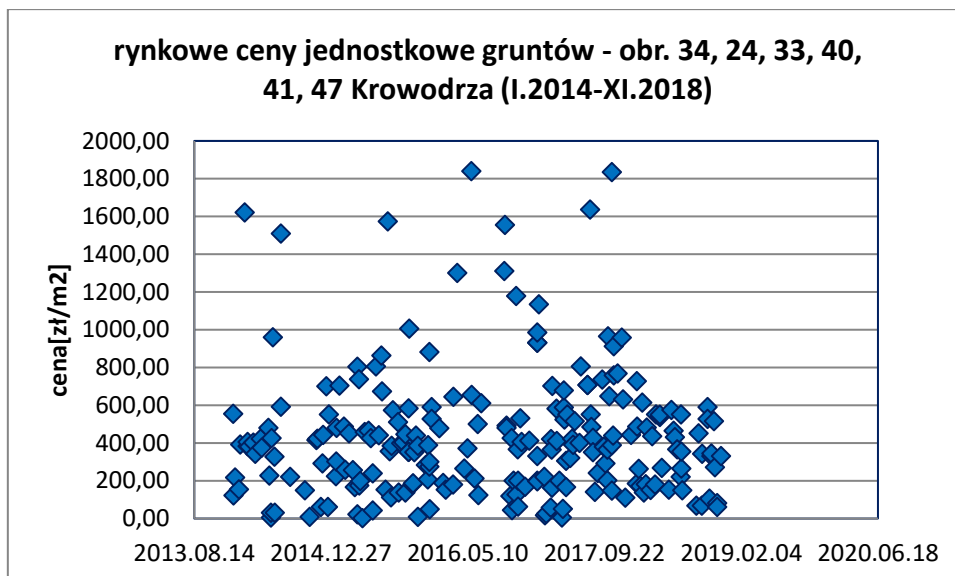


Powyższe wykresy dotyczą wszystkich transakcji z badanego okresu. W transakcjach tych znaczną część kupujących grunty stanowili inwestorzy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą oraz różnego typu spółki).

Część transakcji nie miało charakteru rynkowego (były to transakcje między podmiotami powiązanymi, aporty do firm, sprzedaż z przedłużonym terminem płatności itp.).

W dalszej części opracowania analizę ograniczono do transakcji, w których ceny miały charakter rynkowy. Ceny w badanych 220 transakcjach dla całego okresu mieściły się w bardzo szerokim przedziale od 1,94 zł/m<sup>2</sup> do 1839,48 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 433,20 zł/m<sup>2</sup> i medianą 386,06 zł/m<sup>2</sup>. Dla ostatnich dwóch lat średnia wynosiła 438,60 zł/m<sup>2</sup> i mediana 395,00 zł/m<sup>2</sup> przy minimalnej 4,05 zł/m<sup>2</sup> i maksymalnej 1839,48 zł/m<sup>2</sup>. Za rok 2018 cena średnia wynosiła 343,08 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 61,17 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 727,81 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 342,94 zł/m<sup>2</sup>.

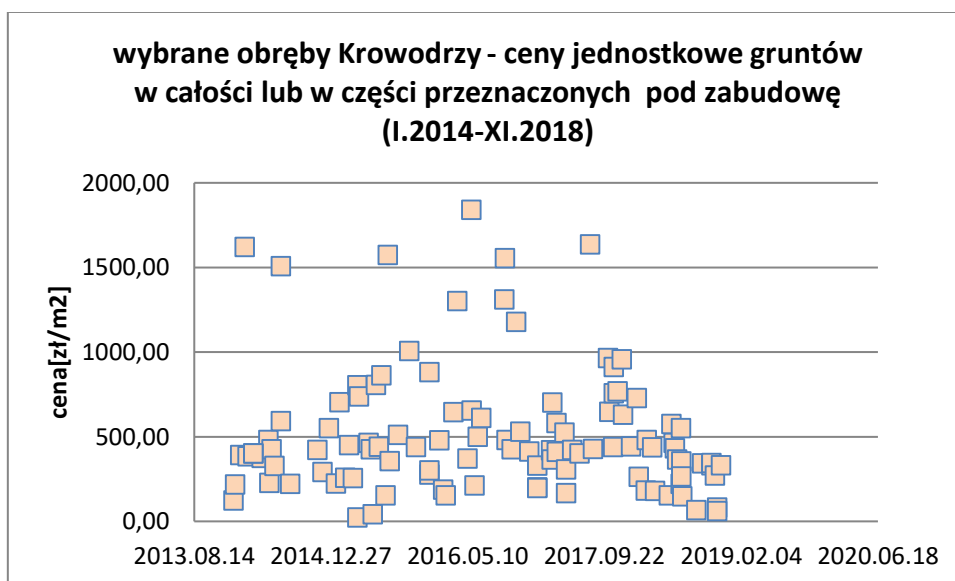
Wykres 4.



Blisko połowę transakcji nabywano z przeznaczeniem pod zabudowę różnego typu (w aktach notarialnych podawano dane z mpzp, decyzji administracyjnej lub studium, a strona kupującą bardzo często byli profesjonalni inwestorzy, w tym firmy deweloperskie).

Ceny mieściły się w szerokim przedziale od 22,29 zł/m<sup>2</sup> do 1839,48 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią dla całego okresu 513,92 zł/m<sup>2</sup> i medianą 424,81 zł/m<sup>2</sup>. Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 446,19 zł/m<sup>2</sup> i mediana 405,56 zł/m<sup>2</sup> przy wartościach brzegowych: 61,17 zł/m<sup>2</sup> i 1636,73 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2018 cena średnia wynosiła 310,99 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 727,81 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 330,00 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 5.

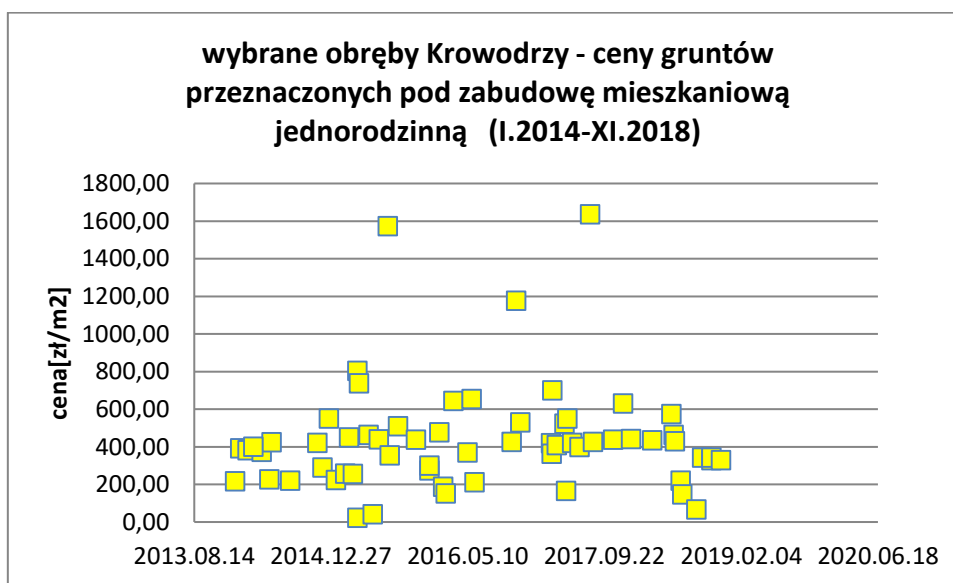


Inwestorzy nabywali grunty po wyższych cenach: średnia 639,49 zł/m<sup>2</sup> mediana 500,00 zł/m<sup>2</sup>. Dla transakcji zawieranych w latach 2017-2018 cena średnia wynosiła 572,81 zł/m<sup>2</sup>, mediana 458,37 zł/m<sup>2</sup>. W 2018 roku cena średnia wynosiła 389,77zł/m<sup>2</sup>, mediana 343,15 zł/m<sup>2</sup>.

Znaczna część transakcji (blisko 60 %) dotyczyła gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ceny mieściły się w przedziale od 22,29 zł/m<sup>2</sup> do 1636,73 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią dla całego okresu 437,09 zł/m<sup>2</sup> i medianą 414,92 zł/m<sup>2</sup>. Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 437,36 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 66,67 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2018 cena średnia wynosiła 322,22 zł/m<sup>2</sup>, max 574,24 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 336,47 zł/m<sup>2</sup>.

Inwestorzy nabywali grunty po cenach z przedziału od 22,29 zł/m<sup>2</sup> do 1636,73 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią 482,17 zł/m<sup>2</sup>, medianą 374,25 zł/m<sup>2</sup>. Dla transakcji zawieranych w latach 2017-2018 cena średnia wynosiła 608,33 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 330,00 zł/m<sup>2</sup> mediana 389,51 zł/m<sup>2</sup>. W 2018 roku cena maksymalna wynosiła 574,24 zł/m<sup>2</sup>, średnia 402,65 zł/m<sup>2</sup>, mediana 343,15 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 6.

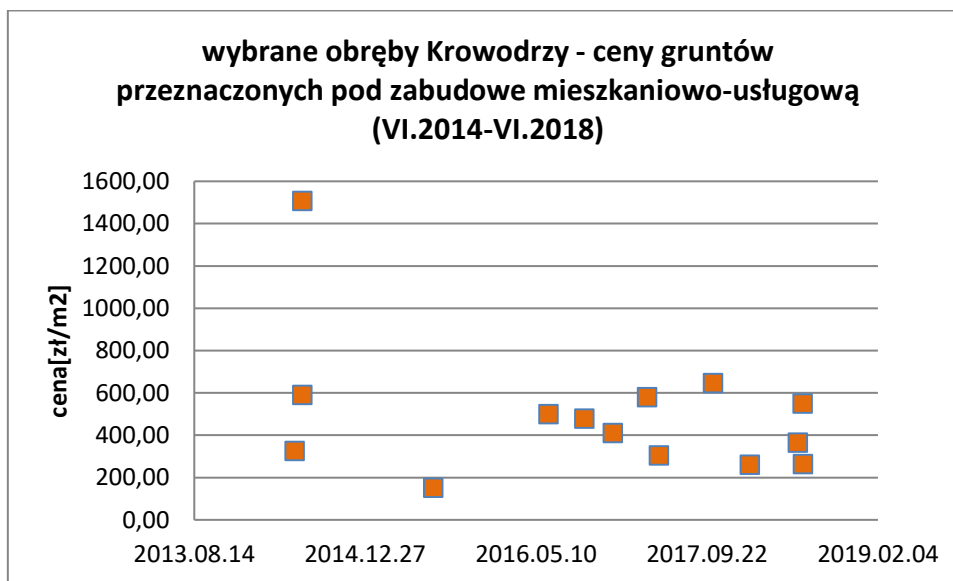


W obrocie znalazły się również grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W aktach notarialnych opisywano ustalenia planu lub decyzje administracyjne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Przeważały grunty z obrębów 33,34,40. Ceny mieściły się w przedziale od 153,04 zł/m<sup>2</sup> do 1508,12 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią dla całego okresu 496,13 zł/m<sup>2</sup> i medianą 445,53 zł/m<sup>2</sup>. Dla ostatnich dwóch lat średnia wynosiła 425,05 zł/m<sup>2</sup>,

mediana 365,63 zł/m<sup>2</sup> przy wartościach brzegowych 261,90 zł/m<sup>2</sup> i 647,06 zł/m<sup>2</sup>. W 2018r. średnia wynosiła 360,37 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 550,00 zł/m<sup>2</sup>, mediana 314,78 zł/m<sup>2</sup>.

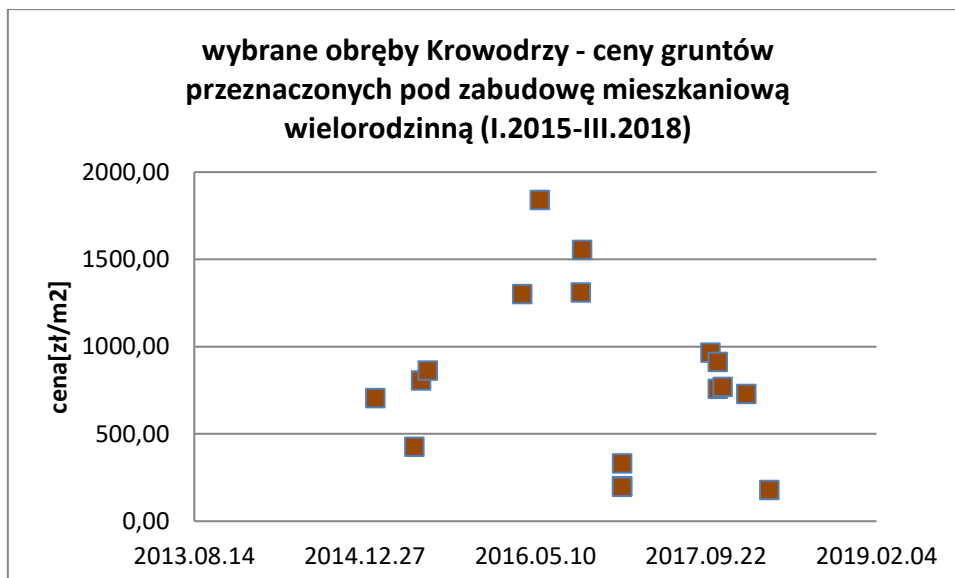
Inwestorzy nabywali te grunty po cenach wyższych, mieszczących się w przedziale od 153,04 zł/m<sup>2</sup> do 1508,12 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią 542,16 zł/m<sup>2</sup>, medianą 479,32 zł/m<sup>2</sup>. W 2017r w pojedynczej transakcji nabyto grunt w cenie 647,06 zł/m<sup>2</sup>, a w 2018r za 261,90 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 7.



Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną mieściły się w przedziale od 178,57 zł/m<sup>2</sup> do 1839,48 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 813,72 zł/m<sup>2</sup> i medianą 768,36 zł/m<sup>2</sup>. Ceny dla ostatnich dwóch lat mieściły się w przedziale od 178,57 zł/m<sup>2</sup> do 965,02 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 556,29 zł/m<sup>2</sup> i medianą 727,81 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2018 odnotowano dwie transakcje, z cenami 727,81 zł/m<sup>2</sup> i 178,36 zł/m<sup>2</sup>. Większość gruntów położonych w obrębie 41 i 31. Tylko w jednej transakcji nabywca była osoba fizyczna.

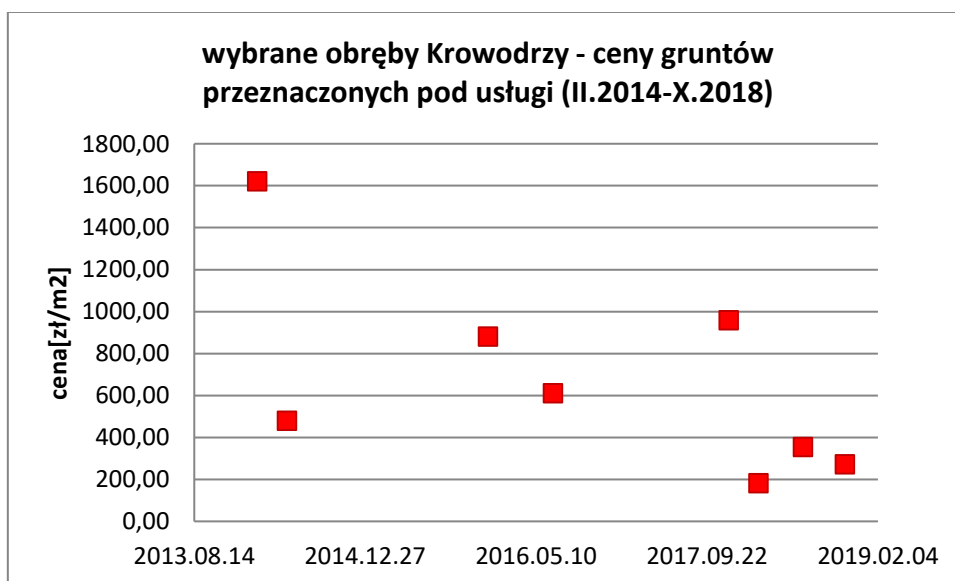
Wykres 8.



Stosunkowo niewiele transakcji dotyczyło gruntów pod usługi komercyjne (handel i usługi). Ceny mieściły się w przedziale od 181,57 zł/m<sup>2</sup> do 1620,58 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 669,37 zł/m<sup>2</sup>, mediana 544,73 zł/m<sup>2</sup>. Dla dwóch ostatnich lat cena maksymalna wynosiła 957zł/m<sup>2</sup>, średnia 441,0 zł/m<sup>2</sup>, mediana 312,54 zł/m<sup>2</sup>. W 2018r ceny były jeszcze niższe: średnia 268,88 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 354,26 zł/m<sup>2</sup>, mediana 270,81 zł/m<sup>2</sup>.

Tylko w jednej transakcji nabywca była osoba fizyczna. Inwestorzy nabywali te grunty po cenach z ceną średnią 739,06 zł/m<sup>2</sup>, medianą 610,00 zł/m<sup>2</sup>. W 2017r - 2018r. cena średnia wynosiła 527,58 zł/m<sup>2</sup>, a w 2018r za 312,54 zł/m<sup>2</sup>.

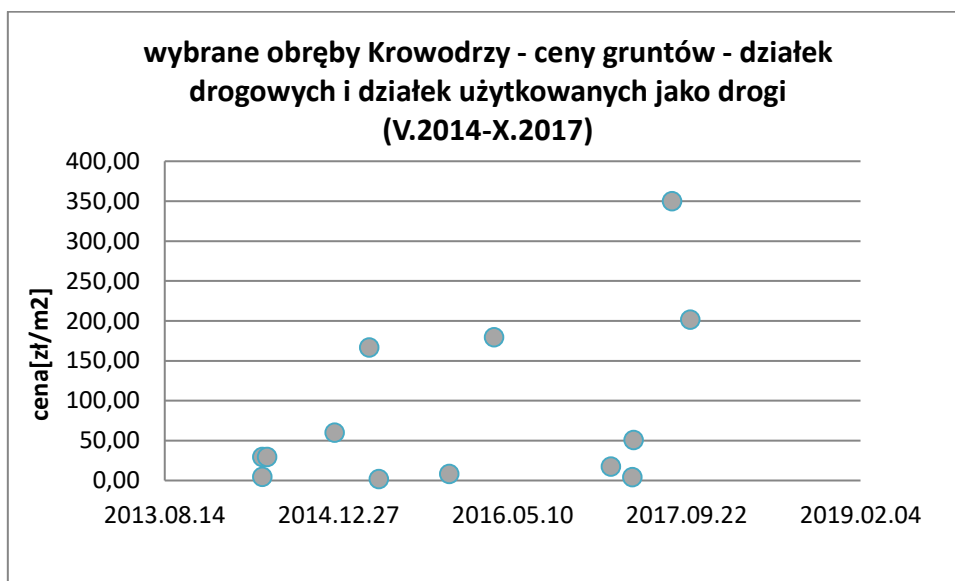
Wykres 9.





W obrocie znalazło się kilkanaście działek drogowych (w ewidencji dr) – bez informacji o przeznaczeniu w planie, ale przeważnie użytkowanych pod komunikację oraz innych – użytkowanych jako drogi. Ceny mieściły się w przedziale od 1,94 do 350,00, z ceną średnią 84,93 zł/m<sup>2</sup> i medianą 29,63 zł/m<sup>2</sup>. W transakcjach zawieranych w 2017r. cena minimalna wynosiła 4,05, cena średnia 124,76 zł/m<sup>2</sup> i mediana 50,93 zł/m<sup>2</sup>. W 2018r. nie odnotowano takich transakcji.

Wykres 10.



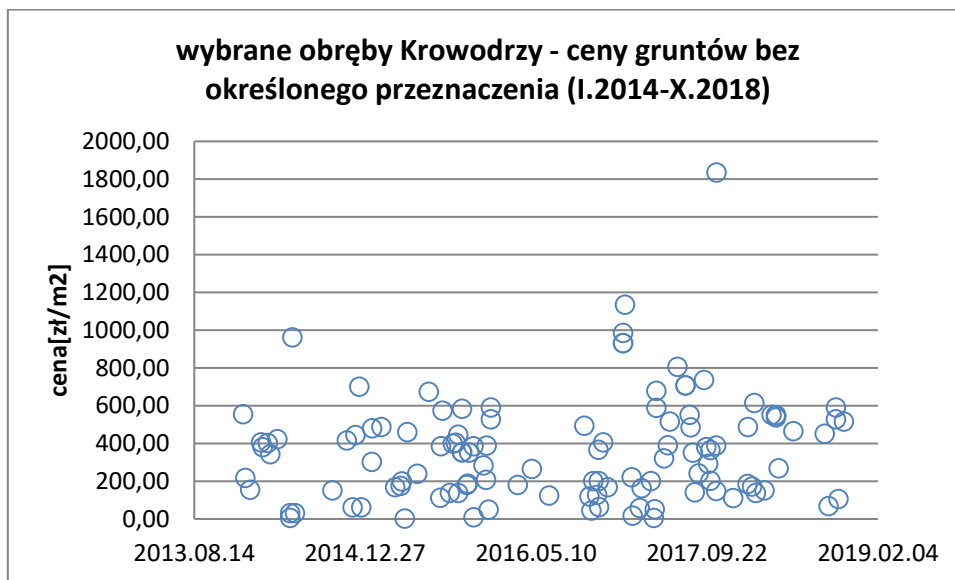
W licznych transakcjach brak było obowiązującego mpzp albo nie podano informacji o decyzji administracyjnej dla nabywanych gruntów.

Ceny mieściły się w szerokim przedziale od 1,94 zł/m<sup>2</sup> do 1834,86 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią dla całego okresu 361,53 zł/m<sup>2</sup> i medianą 351,56 zł/m<sup>2</sup>. Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 441,82 zł/m<sup>2</sup> i mediana 390,00 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 4,05 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2018 cena średnia wynosiła 384,10 zł/m<sup>2</sup> i mediana 475,40 zł/m<sup>2</sup>, cena minimalna 68,18 zł/m<sup>2</sup> i maksymalna 614,04 zł/m<sup>2</sup>.

W ponad 40% transakcji stroną nabywającą grunty były firmy. Inwestorzy nabywali grunty po wyższych cenach: cena średnia wynosiła 469,06 zł/m<sup>2</sup> mediana 432,61 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 60 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 1134,75 zł/m<sup>2</sup>. Dla transakcji zawieranych w latach 2017-2018 cena średnia wynosiła 539,74 zł/m<sup>2</sup>, mediana 532,78 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 110,40 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2018 cena średnia wynosiła 510,34 zł/m<sup>2</sup> i mediana 542,95 zł/m<sup>2</sup>, cena minimalna 267,13 zł/m<sup>2</sup> i maksymalna 614,04 zł/m<sup>2</sup>.

Poziom cen zbliżony był do cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Wykres 11.



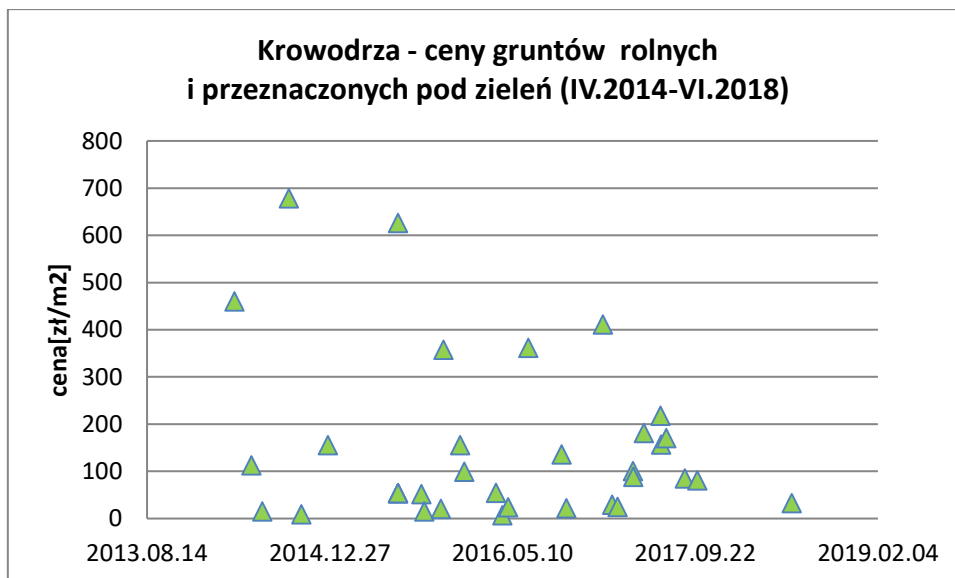
Grunty określone w aktach notarialnych jako rolne lub przeznaczone pod zieleń bardzo rzadko były przedmiotem obrotu.

Odnotowano dwie transakcje (z cenami: w 2014r – 8,84 zł/m<sup>2</sup> oraz w 2015r – 24,40 zł/m<sup>2</sup>).

Poszerzono więc badany rynek i przeanalizowano ceny gruntów rolnych i przeznaczonych pod zieleń w całej Krowodrzy. Wybrano transakcje rynkowe. Ceny jednostkowe mieściły się pomiędzy 6,62 zł/m<sup>2</sup> a 677,97 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia dla całego okresu wynosiła 149,69 zł/m<sup>2</sup> i mediana 86,37 zł/m<sup>2</sup>.

W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 131,21 zł/m<sup>2</sup> i mediana 94,00 zł/m<sup>2</sup>, przy wartościach skrajnych 24,40 zł/m<sup>2</sup> i 410,87 zł/m<sup>2</sup>. W 2018r cena w pojedynczej transakcji wynosiła 32,10 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 12.

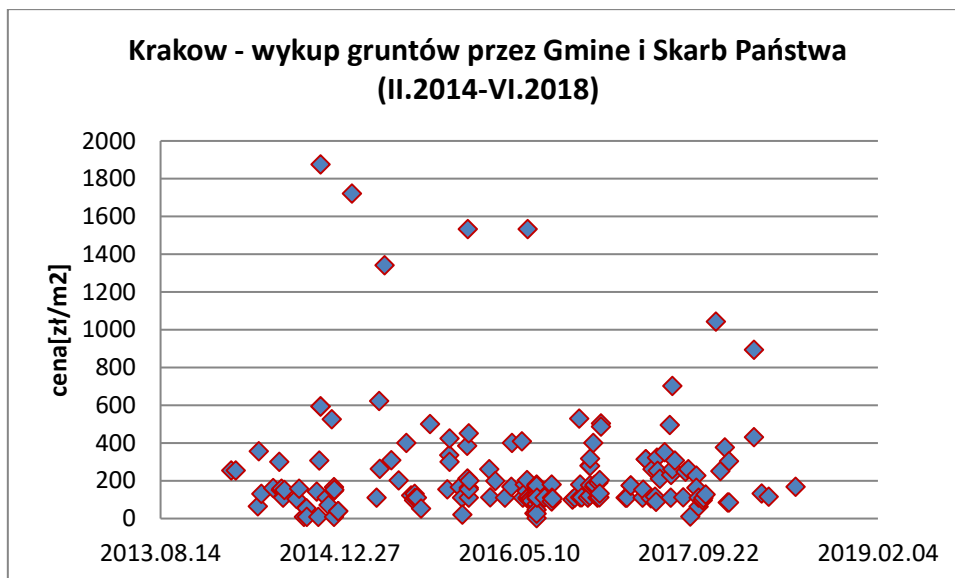


Dla określenia poziomu cen wykupu gruntów na cele publiczne przeanalizowano informacje dotyczące transakcji z obszaru całego Krakowa. Analizowano akty notarialne, w których grunty nabywała Gmina Kraków lub Skarb Państwa. Ceny jednostkowe mieściły się pomiędzy 2,19 zł/m<sup>2</sup> a 1875,29 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia dla całego okresu wynosiła 244,20 zł/m<sup>2</sup> i mediana 158,00 zł/m<sup>2</sup>.

W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 242,36 zł/m<sup>2</sup> i mediana 173,83 zł/m<sup>2</sup>, przy wartościach skrajnych 9,99 zł/m<sup>2</sup> i 1041,88 zł/m<sup>2</sup>. W 2018r cena w pojedynczej transakcji wynosiła 32,10 zł/m<sup>2</sup>. W 2018r. cena średnia wynosiła 347,74 zł/m<sup>2</sup> i mediana 167,42 zł/m<sup>2</sup>, cena minimalna 114,55 zł/m<sup>2</sup> i maksymalna 892,96 zł/m<sup>2</sup>.

Analizę szczegółową wykonano dla gruntów wykupowanych pod zieleń i pod komunikację.

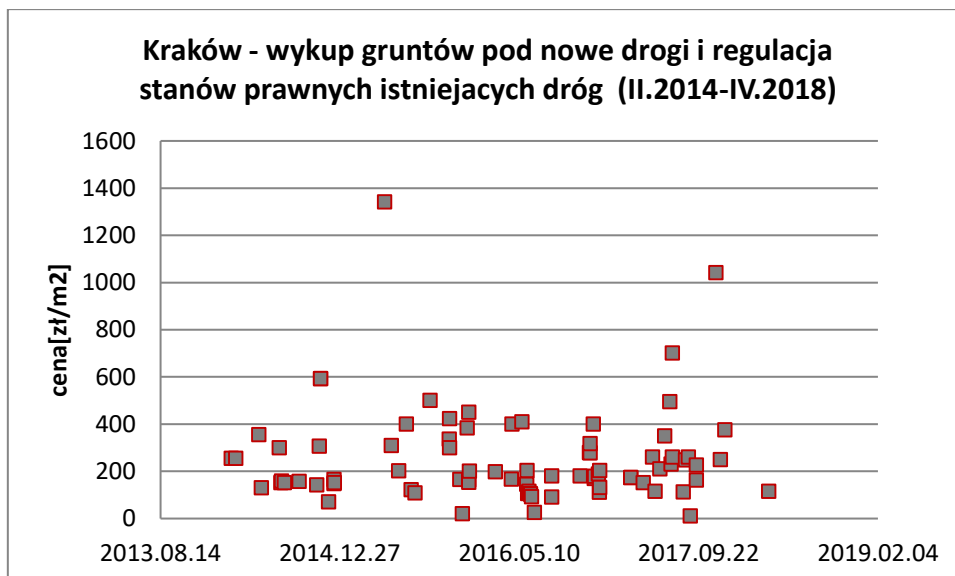
Wykres 13.



Odnotowano 81 transakcji dotyczących gruntów nabywanych z przeznaczeniem pod komunikację oraz transakcji dokonywanych w celu regulacji stanów prawnych istniejących dróg. Ceny mieściły się w przedziale od 9,99 zł/m<sup>2</sup> do 1341,06 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 252,61 zł/m<sup>2</sup>, mediana 188,86 zł/m<sup>2</sup>. Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 281,99 zł/m<sup>2</sup> i mediana 229,88 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 1041,88 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2018 odnotowano jedna transakcje z cena 114,55 zł/m<sup>2</sup>.

Dla gruntów położonych w Krowodrzy (bez obrębu 53) ceny mieściły się w przedziale od 111,70 zł/m<sup>2</sup> do 1341,06 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 456,71 zł/m<sup>2</sup> i mediana 400,00 zł/m<sup>2</sup>. W 2017r średnia wynosiła 353,60 zł/m<sup>2</sup> i mediana 173,83 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 701,29 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2018 nie odnotowano transakcji.

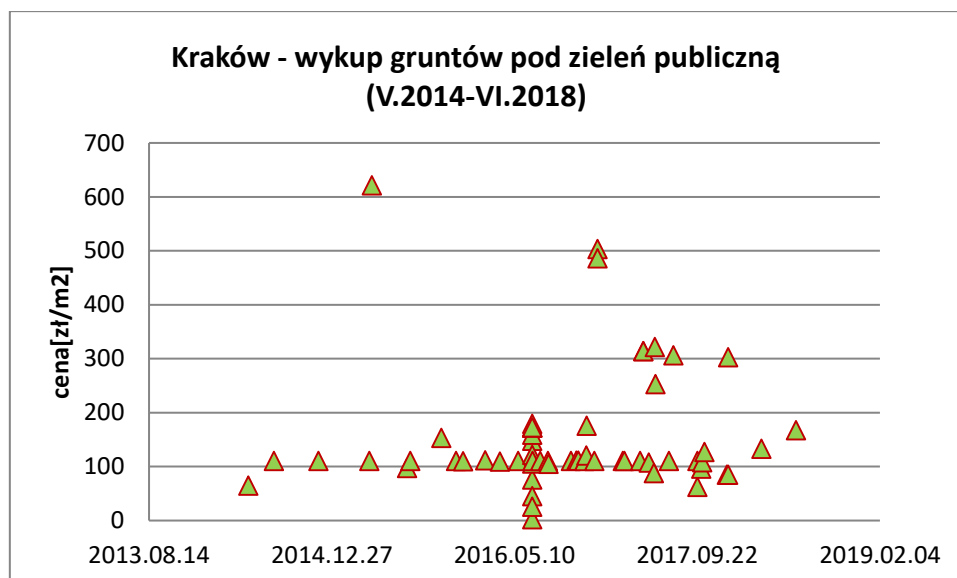
Wykres 14.



Poniżej przedstawiono informacje dotyczące transakcji, w których Gmina wykupiła grunty pod zieleni. Ceny mieściły się w przedziale od 2,19 zł/m<sup>2</sup> do 621,52 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 152,78 zł/m<sup>2</sup>, mediana 110,00 zł/m<sup>2</sup>. Za ostatnie dwa lata cena średnia wynosiła 162,77 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 62,12 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 321,45. W roku 2018 odnotowano dwie transakcje z cenami 132,71 zł/m<sup>2</sup> oraz 167,42 zł/m<sup>2</sup>.

Dla gruntów położonych w Krowodrzy ceny mieściły się w przedziale od 64,48 zł/m<sup>2</sup> do 621,52 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 353,26 zł/m<sup>2</sup> i mediana 313,99 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2017 cena średnia wynosiła 300,85 zł/m<sup>2</sup> i mediana 313,70 zł/m<sup>2</sup>, cena minimalna 252,72 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 321,45 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 15.



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

Tabela 2. Ceny nieruchomości (2014-2018)

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)		ceny
	wybrane obręby dzielnicy Krowodrza		[zł/m <sup>2</sup> ]
1	pod różnego typu zabudowę/zainwestowanie		639-311
2	pod zabudowę jednorodziną		574-322
3	pod zabudowę wielorodziną		862-556
4	pod zabudowę mieszkaniowo - usługową		647-262
5	pod usługi komercyjne i publiczne		957-269
6	bez określonego przeznaczenia		510-362
7	rolne i pod zielen w całej dzielnicy Krowodrza		150-131
8	pod komunikację – drogi wewnętrzne		85-125
	poszerzony rynek nieruchomości	Kraków	Krowodrza
	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]
9	wykup gruntów pod komunikację - drogi publiczne	253-282	457-354
10	wykup gruntów pod zielen	153-167	353-301

W kolejnej tabeli zestawiono prognozowane średnie ceny dla poszczególnych sposobów użytkowania terenu w obszarze obrębu 34 objętym niniejszym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**Tabela 3.** Prognozowane średnie wartości nieruchomości dla obszaru objętego planem

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m <sup>2</sup> ]
1	<b>MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną	322 / 435
2	<b>MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi	435 / 610
3	<b>MN/MWn - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności	610
4	<b>MW - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi	862
5	<b>MWn - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności	640
6	<b>MWn/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej</b>	640
7	<b>MW/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami wbudowanymi, lub budynkami usługowymi, lub budynkami usługowymi, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych	862
8	<b>U - Tereny zabudowy usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi	430 / 862
9	<b>ZP - Tereny zieleni;</b> wykup pod zielenią urządzoną	131/ 202
10	<b>KDD, KDL, KDGP - Tereny komunikacji</b> – wykup pod drogi publiczne	405
11	<b>KDX - Tereny ciągów pieszych</b> o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze, z dopuszczeniem ruchu rowerowego - wykup	405
	<b>Zabudowane garażami – do wykupu</b>	<b>[zł]</b>
12	Garaże	33000

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.

Skutki finansowe zbilansowano obliczając je na jeden moment czasowy – **poziom cen ze stycznia 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 z 2020 r.



### III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projektem planu objęto obszar o powierzchni około 230,6 ha.

Obszar graniczy :

- 1) od północnego zachodu – tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- 2) od południowego zachodu – ul. W. E. Radzikowskiego i Pasternik stanowiące równocześnie granice obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego obszarów: „Bronowice Małe – Tetmajera” przyjętego Uchwałą nr LIX/813/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2012 r. oraz „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia” przyjętego Uchwałą nr LIV/728/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2012 r.
- 3) od wschodu – ul. Jasnogórska oraz granice obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów: „Azory – Zachód” (Uchwała Nr XXXI/540/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia), „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”(Uchwała Nr XXII/369/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia), „Bronowice – Stelmachów” (przyjęty Uchwałą Nr XCVII/2493/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 marca 2018 r.), „Tonie – Łąki” (przyjęty Uchwałą Nr CII/2668/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r.).

#### 1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów jest własnością osób fizycznych i prawnych; grunty należące do Gminy stanowią głównie drogi publiczne wewnątrz obszaru, grunty należące do Skarbu Państwa znajdują się w części południowej i ponocno-zachodniej obszaru oraz w pasie drogowym ul. Jasnogórskiej.

#### 2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE

Realizacja ustaleń planu zapewni ład przestrzenny w obszarze objętym planem.

Zgodnie z projektem, celem planu jest:

1. Stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

2. Ochrona terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz obiektów zabytkowych.
3. Stworzenie warunków do budowy w pełni sprawnego układu komunikacyjnego, dostosowanego do intensyfikującego się zagospodarowania terenów.

Poniżej zestawiono symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu.

**Tabela 4.** Ustalenia planu.

Symbol	Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu
MN	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami jednorodzinnymi
MN/MWn	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności
MN/U	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub budynkami usługowymi
MW	– Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
MWn	– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności
MWni	– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności
MWn/U	– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi
MW/U	– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi
U	– Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi
Uo	– Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, wychowania i zdrowia
ZL	– Tereny lasów, o podstawowym przeznaczeniu pod lasy oraz tereny z możliwością zalesienia
ZP	ZP – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki
	ZPu – Tereny zieleni i zabudowy rezydencjonalnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen i zabudowę rezydencjonalną o charakterze zabytkowym
	ZPz – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce oraz zielen towarzyszącą obiektom budowlanym
	ZPw – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen towarzyszącą ciekom i rowom melioracyjnym,
ZC	ZC – Teren cmentarza, o podstawowym przeznaczeniu pod cmentarz
Tereny dróg	KDGP – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego
	KDZ - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej
	KDL – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej
	KDD – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej
	KDW – Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne
	KDX – Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze
KU	– Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia transportu publicznego - pętla autobusowa
	– Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi.

## IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU

### 1. KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE

Realizacja projektu planu wymaga nabycia gruntów na cel publiczny – pod zielen publiczną oraz nowe drogi publiczne oraz pod korekty przebiegu istniejących dróg.

#### 1.1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ

Plan wskazuje tereny przeznaczone pod zielen urządzoną. Część tych terenów powinna być dostępna, a więc przejęta na cele publiczne. Poniżej oszacowano koszt nabycia gruntów pod zielen publiczną.

**Tabela 5.** Tereny zieleni publicznej - do wykupu

L.p.	Przeznaczenie z planu	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1.	ZP.1	0,53	5255
2.	ZP.2	1,36	13646
3.	ZP.3	0,32	3184
4.	ZP.4	0,03	314
<b>Razem:</b>		<b>2,24</b>	<b>22398</b>

**Tabela 6.** Koszty wykupu gruntów na cele publiczne – pod zielen

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]
1.	ZP.1	5255	202	1 061 510
2.	ZP.2	13646	202	2 756 492
3.	ZP.3	3184	202	643 168
4.	ZP.4	314	202	63 428
<b>Razem:</b>				<b>4 524 598</b>
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>4 525 000</b>

Wartość gruntów przeznaczonych pod zielen urządzoną o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody szacuje się na 4 525 000 zł.

**1.2. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD KOMUNIKACJĘ**

Plan wprowadza nowe odcinki dróg publicznych oraz reguluje powierzchnie dróg istniejących.

**Tabela 7.** Komunikacja - drogi publiczne . Powierzchnia do wykupu w liniach rozgraniczających

Lp.	Przeznaczenie z planu	Powierzchnia według linii rozgraniczających [ha]	Powierzchnia według linii rozgraniczających [m <sup>2</sup> ]
1	wykup pod realizację nowych dróg publicznych	0,69	6860
2	dla uporządkowania praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne	2,69	26857
3	wykup terenów pod publicznie dostępnego ciągu piesze (w terenach: KDX.1, KDX.3)	0,14	1436
<b>Razem:</b>		<b>3,52</b>	<b>35 153</b>

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

**Tabela 8.** Koszty wykupu gruntów na cele publiczne – komunikacja

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]
1	wykup pod realizację nowych dróg publicznych	6860	405	2 778 300
2	wykup dla uporządkowania praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne	26857	405	10 877 085
3	wykup terenów pod publicznie dostępne ciągi piesze (w terenach: KDX.1, KDX.3)	1436	405	581 580
<b>Razem:</b>				<b>14 236 965</b>
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>14 237 000</b>

Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne szacuje się na 14 237 000 zł, w tym: pod nowe drogi publiczne - 2 778 000 zł (w zaokrągleniu do 1 tys. zł), pod publicznie dostępne ciągi piesze - 582 000 zł (w zaokrągleniu do 1 tys. zł), pod uporządkowanie stanów prawnych istniejących dróg – 10 877 000 zł (w zaokrągleniu do 1 tys. zł).

## 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

Ustawa o drogach publicznych stanowi, że zadania związane z budowa 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 publicznie dostępnego ciągu pieszo-rowerowego oraz ronda na jednym ze skrzyżowań i placu przy pętli autobusowej.

**Tabela 9.** Długość odcinków nowych dróg publicznych i ciągów pieszych.

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Długość dróg [m]	Długość dróg [km]
1	KDD.5	603	0,603
2	KDD.6	61	0,061
3	KDD.9 (ul. Okrężna)	210	0,21
4	KDD.10	451	0,451
5	KDD.11	152	0,152
6	KDD.13 (ul. Stawowa)	650	0,65
7	KDD.16	245	0,245
8	KDD.17 (ul. Szarotki)	520	0,52
9	KDZ.1	600	0,6
	<b>Razem:</b>	3492	3,492
10	KDD.7 (ul. Słotna)*	220	0,220
	<b>Razem:</b>	1195	1,195
11	KDX.1	238	0,238
12	KDX.2	51	0,051
13	KDX.3	58	0,058
	<b>Razem:</b>	347	0,347

\*przebudowa; drogi w zarządzie gminy

**Tabela 10.** Koszty prac budowlanych przy realizacji nowych odcinków dróg publicznych.

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Łączna długość odcinka [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km drogi [zł/km]*	Koszt budowy dróg [zł]
1	KDD.5	0,603	1836754	1107563
2	KDD.6	0,061	1836754	112042
3	KDD.9	0,210	1836754	385718
4	KDD.10	0,451	1836754	828376
5	KDD.11	0,152	1836754	279187
6	KDD.13	0,650	1836754	1193890
7	KDD.16	0,245	1836754	450005
8	KDD.17	0,520	1836754	955112
9	KDZ.1	0,600	3604641	2162785
Razem:				7474677
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>7 475 000</b>

\*Sekocenbud 2112-311

Koszty realizacji nowych odcinków dróg publicznych szacuje się na 7 475 000 zł.

**Tabela 11.** Koszty prac budowlanych przy przebudowie odcinków dróg publicznych i wewnętrznych w zarządzie gminy.

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Łączna długość dróg dojazdowych [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km drogi [zł/km]*	Koszt budowy dróg [zł]
1	KDD.7	0,220	1836754	404086
Razem:				404086
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>404 000</b>

\*Sekocenbud 2112-311;\*\* 2112-311zmodyfikowany

Koszt przebudowy drogi KDD.7 szacuje się na 404 000 zł.

**Tabela 12.** Koszty prac budowlanych publicznie dostępnych ciągów pieszych.

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Długość [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km ciągu [zł/km]*	Koszt budowy ciągu pieszego [zł]
1	KDX.1	0,238	676199	160935
2	KDX.2	0,051	676199	34486
3	KDX.3	0,058	676199	39220
Razem:				234641
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>235 000</b>

\*Sekocenbud 2112-531

Koszty realizacji publicznie dostępnych ciągów pieszych szacuje się na 235 000 zł.

**Tabela 13.** Koszty prac budowlanych – rondo.

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Pow. nawierzchni [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa budowy 1 m <sup>2</sup> nawierzchni [zł/m <sup>2</sup> ]*	Koszt budowy ronda [zł]
1	rondo	2350	401	942350
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>942 000</b>

\*Sekocenbud 2112-711

Koszty realizacji ronda szacuje się na 942 000 zł.

**Tabela 14.** Koszty prac budowlanych - pętla autobusowa.

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Pow. nawierzchni [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa budowy 1 m <sup>2</sup> nawierzchni [zł/m <sup>2</sup> ]*	Koszt budowy pętli [zł]
1	pętla autobusowa **	1476	289	426564
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>427 000</b>

\*2112-612 \*\*budowa pętli autobusowej w terenie KU

Koszt realizacji pętli autobusowej szacuje się na 427 000 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 odcinków dróg publicznych będzie konieczna realizacja oświetlenia i odwodnienia tych odcinków 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”.

Oświetlenie nowych odcinków dróg publicznych oraz wyznaczonych przez plan nowych ciągów pieszych przedstawiono poniżej.

**Tabela 15.** Koszty realizacji oświetlenia nowych dróg publicznych i publicznie dostępnych ciągów pieszych.

Lp.	Nr terenu Klasa drogi	Długość odcinka [km]	Koszt realizacji [zł/km]*	Koszt oświetlenia [zł]
1	KDD.5	0,603	155088	93518
2	KDD.6	0,061	155088	9460
3	KDD.9	0,210	155088	32568
4	KDD.10	0,451	155088	69945
5	KDD.11	0,152	155088	23573
6	KDD.13	0,650	155088	100807
7	KDD.16	0,245	155088	37997
8	KDD.17	0,520	155088	80646
9	KDZ.1	0,600	186201	111721
10	KDX.1	0,238	165685	39433
11	KDX.2	0,051	165685	8450
12	KDX.3	0,058	165685	9610
Razem:				617728
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>618 000</b>

\*Sekocenbud 2112-821 (7121); 2112-824 (7125)

Realizację oświetlenia nowych odcinków dróg publicznych i publicznie dostępnych ciągów pieszo-rowerowych oszacowano na 618 000 zł (w tym w zaokrągleniu do tysiąca zł: koszt oświetlenia ulic - 560 000 zł, koszt oświetlenia ciągów pieszych - 57 000 zł).

## B. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Projekt zmiany planu przewiduje rozbudowę, przebudowę i budowę nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. 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 we współpracy z MPWiK.



**C. KANALIZACJA DESZCZOWA**

Nowe odcinki dróg należy zaopatrzyć w odprowadzenie wód deszczowych.

**Tabela 16.** Koszty realizacji kanalizacji deszczowej nowych odcinków dróg.

Lp.	Nr terenu Klasa drogi	Długość odcinka [m]	Koszt realizacji [zł/m]*	Koszt budowy kanalizacji deszczowej [zł]
1	KDD.5	603	1679	1012437
2	KDD.6	61	1679	102419
3	KDD.9	210	1679	352590
4	KDD.10	451	1679	757229
5	KDD.11	152	1679	255208
6	KDD.	650	1679	1091350
7	KDD.16	245	1679	411355
8	KDD.17	520	1679	873080
9	KDZ.1	600	1679	1007400
Razem:				5863068
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>5 863 000</b>

\* 2112-817(5579C)

Koszty realizacji kanalizacji deszczowej dla nowych odcinków dróg szacuje się 5 863 000 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. Roszczenia 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 pod nowe odcinki dróg publicznych zostaną wykupione. Wskazane w projekcie planu tereny zieleni urządzonej pod publicznie dostępne parki też powinny być wykupione.

Na etapie prognozy nie wskazano gruntów, które nie mogłyby być użytkowane w sposób dotychczasowy z równoczesnym spadkiem wartości wynikającym z ustaleń procedowanego planu. 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.

## V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYSĆ DLA BUDŻETU GMINY

### 1. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Art. 36 ust. 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 określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”*

W poniższej tabeli zestawiono tereny objęte prognozowanym wzrostem wartości uwzględniając ustalenia planu ogólnego miasta Krakowa obowiązującego do 2003 r.

**Tabela 17.** Tereny objęte prognozowanym wzrostem wartości.

Lp.	Dotychczas*	Ustalenia planu	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia [ha]
1	KD	MN/MW <sub>n</sub>	935	0,09
2	KD	MN/U	790	0,08
3	KD	MW <sub>n</sub>	1646	0,16
4	KD	U	147	0,01
5	KT/GP	U	296	0,03
5	M3	MW <sub>n</sub>	41660	4,16
6	M4	MN/MW <sub>n</sub>	30369	3,04
7	M4	MN/U	6499	0,65
8	M4	MW <sub>n</sub>	10806	1,08
9	M4	U	14474	1,45
10	UP	MN	1278	0,13
11	UP	MN/MW <sub>n</sub>	9270	0,93
12	UP	MW/U	21396	2,14
13	UP	MW <sub>n</sub>	3514	0,35
14	UP	MW <sub>n</sub> /U	6757	0,68
15	UP	U	16857	1,69
16	ZP	MN	8908	0,89
17	ZP	U	19707	1,97
<b>Razem:</b>			<b>195 309</b>	<b>19,53</b>

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 <sup>2</sup> ]	Wartość przed uchwaleniem planu		Wartość po uchwaleniu planu		Różnica wartości [zł]	Opłata plan. %	Opłata plan. [zł]
Dotych czasowe	Nowe		[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]			
KD	MN/MW <sub>n</sub>	935	405	378675	610	570350	191675	30%	57503
KD	MN/U	790	405	334935	435	359745	24810	30%	7443
KD	MW <sub>n</sub>	1646	405	670680	640	1059840	386810	30%	116043
KD	U	147	405	179010	862	381004	67179	30%	20154
KT/GP	U	296	405	119880	862	255152	135272	30%	40582
M3	MW <sub>n</sub>	41660	435	22894485	640	33683840	8540300	30%	2562090
M4	MN/MW <sub>n</sub>	30369	430	13475770	610	19116790	5466420	30%	1639926

M4	MN/U	6499	430	2794570	435	2827065	32495	30%	9749
M4	MW <sub>n</sub>	10806	430	4646580	640	6915840	2269260	30%	680778
M4	U	14474	430	6223820	862	12476588	6252768	30%	1875830
UP	MN	1278	430	549540	435	555930	6390	30%	1917
UP	MN/MW <sub>n</sub>	9270	430	3986100	610	5654700	1668600	30%	500580
UP	MW/U	21396	430	9200280	862	18443352	9243072	30%	2772922
UP	MW <sub>n</sub>	3514	430	1511020	640	2248960	737940	30%	221382
UP	MW <sub>n</sub> /U	6757	430	2905510	640	4324480	1418970	30%	425691
UP	U	16857	430	7248510	862	14530734	7282224	30%	2184667
ZP	MN	8908	202	1799416	435	3874980	2075564	30%	622669
ZP	U	19707	202	3980814	862	16987434	13006620	30%	3901986
									17641912
<b>15% x 18317636</b>								<b>2 646 287</b>	
<b>Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:</b>								<b>2 646 000</b>	

Potencjalna wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod różnego typu zabudowę oszacowano na 17 641 912 zł. Dla założonego zbycia gruntów na poziomie 15% wpływy z opłaty planistycznej szacuje się na poziomie 2 646 000 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

W niniejszym opracowaniu nie oblicza się potencjalnych opłat adiacenckich.

## 3. PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI

Poniżej zestawiono tereny, które wprowadzają ustalenia zmiany planu i które będą podlegać ustalenia podatków od nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu. Zakłada się, że w okresie 5 lat zainwestowane zostanie około 20% nowych terenów wyznaczonych w planie.

**Tabela 19.** Wpływy z podatku\* od gruntu po zrealizowaniu ustaleń planu

Przeznaczenie terenu	Nowa pow. do zabudowy [ha]	Powierzchnia opodatkowana [m <sup>2</sup> ]	Stawka podatku od gruntu [zł/m <sup>2</sup> ]	Maksymalny podatek od gruntu [zł]
MN	24,26	242647	0,50	121323
MN/MWn	6,64	66355	0,50	33177
MN/U	1,34	13380	0,50x0,7+0,95x0,3	8 496
MW/U	3,09	30931	0,50x0,7+0,95x0,3	19641
MWn	7,63	76339	0,50	38170
MWn/U	3,22	32211	0,50x0,7+0,95x0,3	20454
U	7,37	73682	0,95	69998
Razem:				302 763
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>303 000</b>

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

Roczne wpływy z podatku od gruntów wg stawek z 2020 r. szacuje się na 303 000 zł.

**Tabela 20.** Obliczenie przewidywanych wpływów z podatku\* od gruntu w ciągu 5 lat od uchwalenia planu

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 303 000\*

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	15150	15150	15150	15150
Wpływy narastająco[%]	0%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	15150	30300	45450	60600
Suma wpływów z 5 lat:					151 500
<b>W zaokrągleniu:</b>					<b>152 000</b>

\*Wg stawek z 2020

W okresie 5 lat wpływy z podatków od gruntów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na łącznie 152 000 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 21.** Oszacowanie powierzchni użytkowej

Teren	Pow. [ha]	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Max wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik powierzchni użytkowej	Pow. użytkowa do opodatkowania [m <sup>2</sup> ]
MN	0,7178	7178	0,5	3589	0,7	2512
MN	13,1705	131705	0,6	79023	0,7	55316
MN	8,0293	80293	0,7	56205	0,7	39344
MN	2,3412	23412	0,8	18730	0,7	13111
MN/MW <sub>n</sub>	5,1372	51372	0,9	46235	0,7	32364
MN/MW <sub>n</sub>	1,4982	14982	1,0	14982	0,7	10487
MN/U	0,1509	1509	0,8	1207	0,7	845
MN/U	0,2299	2299	1,0	2299	0,7	1609
MN/U	1,002	10020	1,5	15030	0,7	10521
MW <sub>n</sub>	3,6688	36688	1,0	36688	0,7	25682
MW <sub>n</sub>	2,3017	23017	1,1	25319	0,7	17723
MW <sub>n</sub>	1,6655	16655	1,2	19986	0,7	13990
MW/U	0,7538	7538	1,5	11307	0,7	7915
MW/U	2,3393	23393	2,1	49125	0,7	34388
U	0,1307	1307	0,75	980	0,7	686
U	1,2912	12912	0,8	10330	0,7	7231
U	1,1166	11166	1,0	11166	0,7	7816
U	0,7139	7139	1,4	9995	0,7	6996
U	0,4148	4148	1,5	6222	0,7	4355
U	0,0957	957	1,6	1531	0,7	1072
U	1,1693	11693	2,0	23386	0,7	16370
U	0,3028	3028	2,3	6964	0,7	4875
U	0,4366	4366	2,5	10915	0,7	7641
U	1,6556	16556	2,8	46357	0,7	32450

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

**Tabela 22.** Wpływy z podatków\* od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Szacowana pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Stawka podatku [zł/m <sup>2</sup> ]pu]	Podatek od budynków [zł]
MN	7178	2512	0,81	2035
MN	131705	55316	0,81	44806
MN	80293	39344	0,81	31868
MN	23412	13111	0,81	10620
MN/MW <sub>n</sub>	51372	32364	0,81	26215
MN/MW <sub>n</sub>	14982	10487	0,81	8495
MN/U	1509	845	0,81x0,7 + 23,90x0,3	6538
MN/U	2299	1609	0,81x0,7 + 23,90x0,3	12451
MN/U	10020	10521	0,81x0,7 + 23,90x0,3	81401
MW <sub>n</sub>	36688	25682	0,81	20802
MW <sub>n</sub>	23017	17723	0,81	14356
MW <sub>n</sub>	16655	13990	0,81	11332
MW/U	7538	7915	0,81x0,7 + 23,90x0,3	61238
MW/U	23393	34388	0,81x0,7 + 23,90x0,3	266058
U	1307	686	23,90	16400
U	12912	7231	23,90	172814
U	11166	7816	23,90	186807
U	7139	6996	23,90	167210
U	4148	4355	23,90	104094
U	957	1072	23,90	25617
U	11693	16370	23,90	391248
U	3028	4875	23,90	116514
U	4366	7641	23,90	182608
U	16556	32450	23,90	775549
<b>Razem:</b>				<b>2 737 075</b>
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>2 737 000</b>

\*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 2 737 000 zł (wg stawek z 2020r).



**Tabela 23.** 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: 2 737 000\***

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	136850	136850	136850	136850
Wpływy narastająco[%]	0%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	136850	273700	410550	547400
Suma wpływów z 5 lat:					1368500
<b>W zaokrągleniu:</b>					<b>1 369 000</b>

\*Wg stawek z 2020

Szacuje się wpływy z podatków od budynków lub ich części w okresie 5 lat na 1 369 000 zł.

## 5. WPLYWY ZE SPRZEDAŻY GRUNTÓW

W obszarze objętym projektem mpzp znalazły się grunty należące do Gminy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną niskiej intensywności, zabudowę mieszkaniowo - usługową, zabudowę usługową. Ogółem sprzedaż może objąć 4 ha gruntów. Oszacowano poziom przychodów ze sprzedaży tych nieruchomości. W okresie 5 lat zakłada się sprzedaż 30% gruntów ujętych poniżej.

**Tabela 24.** Wpływy ze sprzedaży nieruchomości

Lp.	Przeznaczenie	Pow. [ha]	Pow.[m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa	Wartość [zł]
1	MN.31	0,018	181	435	78735
2	MN.17	0,165	1650	435	717750
3	MN.29	0,046	464	435	201840
4	MWn.7	0,140	1400	640	896000
5	MWn.7	0,131	1306	640	835840
6	MWn.7	0,140	1395	640	892800
7	MWn.7	0,189	1890	640	1209600
8	MWn.7	0,103	1027	640	657280
9	MWn.7	0,221	2207	640	1412480
10	MWn.7	0,252	2518	640	1611520
11	MWn/U.3	0,072	723	640	462720
12	U.23	0,0256	256	862	220672
13	U.23	0,1574	1574	862	1356788
14	U.23	0,1050	1050	862	905100
15	U.23	0,0736	736	862	634432
16	U.23	0,0623	623	862	537026
17	U.23	0,0075	75	862	64650
18	U.23	0,0285	285	862	245670
19	U.23	0,1446	1446	862	1246452
20	U.25	0,1112	1112	862	958544
razem:					15 145 899
<b>W zaokrągleniu:</b>					<b>15 146 000</b>
30% x 15 146 000					4 543 800
<b>W okresie 5 lat w zaokrągleniu :</b>					<b>4 544 000</b>

Gmina może uzyskać ze sprzedaży wybranych gruntów 15 146 000 zł. W okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie planu można spodziewać się wpływu do budżetu z tytułu sprzedaży nieruchomości w wysokości 4 544 000 zł.

## VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

Tabela 25. Prognozowane koszty ponoszone przez gminę.

<b>Koszty ponoszone przez gminę - prognozowane</b>		
<b>Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru</b>	<b>ogółem</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>
Wykup gruntów na cele publiczne - zieleń urządzona	4525000	2262500
Wykup gruntów na cele publiczne - pod zaprojektowanie i urządzenie nowych dróg publicznych	2778300	1667000
Wykup gruntów na cele publiczne - pod zaprojektowanie i urządzenie nowego ciągu pieszego	581580	349000
Wykup gruntów na cele publiczne - pod uporządkowanie praw własnościowych do gruntów pod istniejące drogi publiczne	10877085	3263125
Realizacja nowych odcinków dróg publicznych	7475000	3737500
Przebudowa KDD.7	404 000	0
Realizacja ciągów pieszych	235000	117500
Realizacja oświetlenia nowych dróg publicznych i ciągu pieszego	618000	212800
Realizacja ronda	942000	0
Realizacja pętli autobusowej	427000	427000
Realizacja odcinków kanalizacji deszczowej w nowych odcinkach dróg	5863000	2931500
razem:	34725965	14967925
<b>Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:</b>		<b>14 967 000</b>

Tabela 26. Prognozowane zyski gminy.

<b>Zyski gminy - prognozowane</b>		
<b>Zyski / przychody gminy</b>	<b>potencjalne</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>
Oplaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	17641912	2646000
Podatek od gruntów	[303000*]	152000
Podatek od budynków lub ich części	[2737000*]	1369000
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	19619000	4544000
Razem:		8711000
<b>Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:</b>		<b>8 711 000</b>

\*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 powinny być poprzedzone nabyciem gruntów pod budowę nowych odcinków dróg publicznych. Realizacja dróg jest niezbędna dla rozwoju obszaru. Zakłada się stopniowy wykup nieruchomości pod drogi oraz sukcesywną realizację ulic i ciągów pieszych.
2. Plan wskazuje tereny zieleni urządzonej. Koszt wykupienia tych terenów jest znaczny. Równocześnie tereny zielone są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju obszaru, a jedynie wykup gwarantuje ich ochronę przed zabudową i dewastacją.
3. 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.
4. Inwestorzy - właściciele kompleksów gruntów w obszarze objętym projektem planu mogą wnieść roszczenia w związku z brakiem możliwości zabudowy posiadanych działek; należy się spodziewać, że większość roszczeń będzie bezpodstawna.
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. Znaczna część obszaru objętego projektem mpzp w wygasłym planie ogólnym przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niskiej intensywności. Przy przeznaczeniu tych terenów pod zabudowę jednorodzinną konieczna jest szczegółowa analiza ustaleń wpływających na wartość gruntów i jej ewentualny wzrost.
6. Przy szacowaniu potencjalnej opłaty planistycznej odniesiono się do ustaleń planu ogólnego i wykorzystano zapisy art. 87 pkt. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Wpływy ze sprzedaży gruntów zasilać będą budżet miasta. Sprzedaż poprzedzona będzie wyceną poszczególnych nieruchomości.
8. Podane wyżej kwoty mają charakter szacunkowy.

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