

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**NIEBYŁA – NA WZGÓRZACH**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, maj 2023 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Autorzy opracowania

Anna Leśniak
Łukasz Kusak

Opracowanie kartograficzne

Konrad Kamiński -
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu....	9
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	11
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	12
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	13
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	13
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	13
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	14
4. Podatek od nieruchomości.....	14
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	16
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	16
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	17
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	17
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	18
IV. PODSUMOWANIE.....	20
1. Konkluzje	20
2. Zalecenia wynikające z prognozy	20

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Niebyła – Na Wzgórzach”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	8
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	9
Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	14
Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	15
Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	16
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	18
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”	18
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Niebyła – Na Wzgórzach”	20

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz.537 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stosownie do § 12 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2022 r. poz. 7645)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebyła – Na Wzgórzach” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kantorowicka - Niebyła”**
Uchwała NR LXX/1008/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r..
7. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.**
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynierskie”, II kwartał 2022 r.,**
Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [7] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [7]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar planu położony jest we wschodniej części Krakowa, w Dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie, na terenie jednostki ewidencyjnej Grębałów - Lubocza. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 3,9 ha.

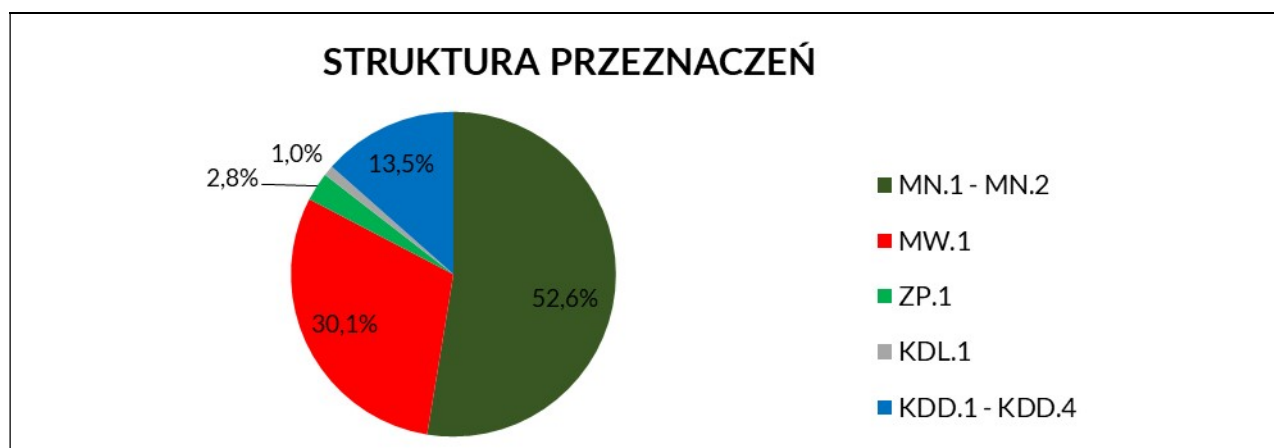
Granice obszaru wyznaczają:

- na zachodzie: obszar na wschód od ul. Sendora Petöfiego,
- w części środkowej: obszar na zachód i północ od ul. Niebyłej,
- w części wschodniej: obszar obejmujący nieruchomość położoną na os. Na Wzgórzach 17A.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Niebyła – Na Wzgórzach”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN.1 - MN.2	2,03	52,59
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1	1,16	30,05
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1	0,11	2,85
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	0,04	1,04
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.4	0,52	13,47
		3,86	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”



5. Struktura własności

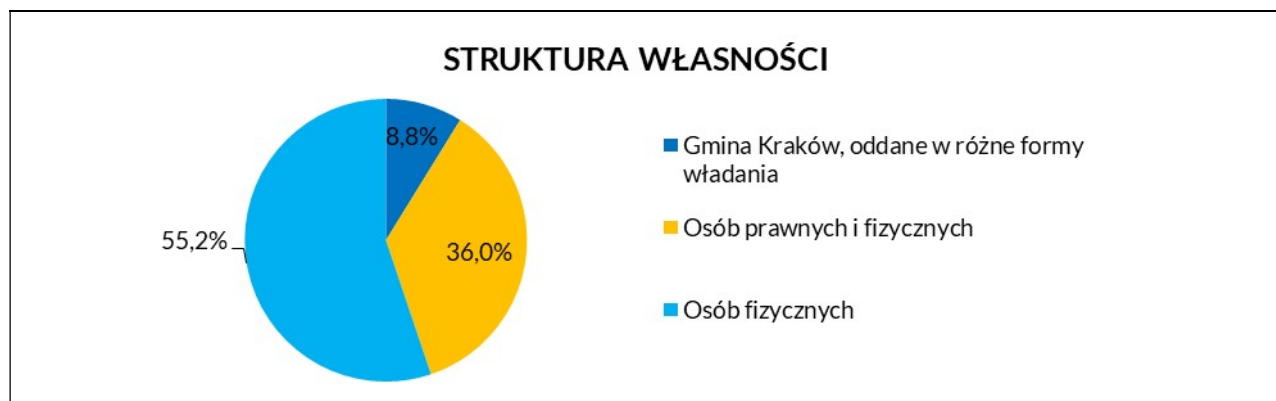
Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach” przedstawia poniższa tabela. Największą grupą własności w obszarze planu stanowią grunty osób fizycznych (ok. 55%). Kolejną grupą są działki osób prawnych i fizycznych ok. 36%, natomiast działki Gminy Kraków to zaledwie ok. 9%.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	3 411	8,83
Osób prawnych i fizycznych	13 900	35,99
Osób fizycznych	21 312	55,18
Suma	38 623	100,0

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”



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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Niebyła Na Wzgórzach” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej **Nr 57 Grębałów-Lubocza**

Mpzp obszaru „Niebyła Na Wzgórzach” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MNW – Tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń

urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Jednostka urbanistyczna nr 57 Grębałów-Lubocza

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza:

1. istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia,
2. istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla Na Stoku i osiedla Na Wzgórzach do rewitalizacji/rehabilitacji,
3. ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej,
4. zieleń nieurządzona w formie terenów rolnych,
5. istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

1. zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
2. zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych i bloków mieszkalnych;
3. powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. **70%** - fragment nr 1 i 2 w całości,
4. powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. **70%** - fragment nr 3 w mniejszości,
5. powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. **50%** - fragment nr 3 w większości.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

1. wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do **11 m**,
2. wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do **16 m**,
3. wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do **36 m**.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

1. Obszary ochrony krajobrazu warownego – B - fragment nr 1 i 2 w całości,
2. Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu - fragment nr 1, 2 i 3 w całości,

3. Fortyfikacje i zieleń Twierdzy Kraków - fragment nr 1 i 2 w całości.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3) wskazuje na strefę kształtowania systemu przyrodniczego.

Plansza K4 w zakresie elementów rozwoju systemów transportu w mieście nie wyznacza w tym obszarze większych inwestycji.

Plansza K5 w zakresie infrastruktury wyznacza:

1. obszar rozbudowy systemu elektroenergetycznego;
2. obszar wymagający budowy, rozbudowy lub przebudowy miejskiego systemu wodociągowego.

Plansza K6 obrazuje:

1. zasięg obszarów parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego;
2. obszary objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
3. obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy blokowej.

7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

W obszarze opracowania obowiązuje od dnia 23 kwietnia 2013 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – „KANTOROWICKA – NIEBYŁA”.

Uchwała NR LXX/1008/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 8 kwietnia 2013 r., poz. 27485).

§ 15

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** określając ich przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **MW.1, MW.2, MW.3, MW.4, MW.5, MW.6 i MW.7.**
3. W terenach oznaczonych symbolami **MW.1 – MW.5** dopuszcza się:
 - 1) realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, w sposób zapewniający dostęp do lokali bezpośrednio z przestrzeni publicznych,
 - 2) budowę wolnostojących budynków usługowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego,
 - 3) realizację miejsc do parkowania, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, w formie:
 - a) naziemnej,
 - b) podziemnej,
 - c) garażu wielopoziomowego, o ile takie dopuszczenie znajduje się na danym terenie.

(...)

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW.4**:
 - 1) maksymalna wysokość:
 - a) budynku: **16 m**, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - b) zabudowy: **18 m**,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **20%**,
 - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,25 – 1,00**,
 - 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,
 - 6) dopuszczenie realizacji garażu wielopoziomowego o maksymalnej wysokości **13 m**.

§ 17

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** określając ich przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **MN.1, MN.2, MN.3 i MN.4.**

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenów oznaczonych **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4**:
 - 1) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego: **8 m**,
 - b) garażowego i gospodarczego: **6 m**,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: **10 m**,
 - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,05 – 0,40**,
 - 5) obowiązujący kształt dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - 6) dopuszczenie budowy garaży wolnostojących wyłącznie jedno lub dwustanowiskowych, o maksymalnej powierzchni zabudowy **40 m²**.

§ 18

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** określając jego przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem: **MN.5**.
3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MN.5**:
 - 1) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego: **10 m**,
 - b) garażowego i gospodarczego: **6 m**,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: **12 m**,
 - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **45%**,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,05 – 0,60**,
 - 5) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej i bliźniaczej: **400 m²**,
 - 6) obowiązujący kształt dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, lub dachy płaskie,
 - 7) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, z możliwością sytuowania budynków w granicach działek budowlanych,
 - 8) dopuszczenie nadbudowy poddasza na cele mieszkalne lub usługowe,
 - 9) dopuszczenie przebudowy parteru na cele usługowe,
 - 10) dopuszczenie budowy garaży wolnostojących wyłącznie jedno lub dwustanowiskowych, o maksymalnej powierzchni zabudowy **40 m²**.

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 3, 4, 10, 11 Jednostka Ewidencyjna Nowa Huta.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2023. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków oraz wycen na potrzeby realizacji inwestycji drogowych.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Tabela 3. Prognozowane wartości wynikające z naliczenia opłaty planistycznej wskutek wypełniania ustaleń projektu planu w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia terenu możliwa do naliczenia opłaty planistycznej [m ²]	Kwota wzrostu [zł/m ²]	Powierzchnia podlegająca obrotowi [m ²] (40 % pow. możliwej do naliczenia opłaty)	Stawka procentowa opłaty planistycznej [%]	Prognozowana wielkość opłaty planistycznej [zł]
MN.1	8 122	150	3 249	30	146 196
MN.2	10 169	150	4 068	30	183 042
Razem:	18 291		7 316		329 238

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała nr XCVII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,13 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,34 zł od 1 m² powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,69 zł od 1 ha powierzchni,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,42 zł od 1 m² powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), 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 - 3,74 zł od 1 m² powierzchni,

g) pozostałych - 0,59 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) **mieszkalnych - 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**

b) **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 28,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 14,16 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 13,24 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 2,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych - 8,49 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

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 2022 r. poz. 1324 i 1383) - 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół - 1,42 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,69 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

k) pozostałych - 9,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,11 % 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.

Tabela 4. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Niebyła - Na Wzgórzach”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN.1	8 122	0,4	0,7	2 274	0,98	2 229
MN.2	10 259	0,4	0,7	2 873	0,98	2 815
MW.1	4 008	1,25	0,7	3 507	0,98	3 437
Razem	22 389			8 654		8 481

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 30 tys. zł.

Tabela 5. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MN.2	98	300	29 400
Razem:	98		29 400

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach” mogą być:

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

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

1. Nabywanie nieruchomości pod inwestycje drogowe

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonych do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 0,34 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych elementów wyniesie ok. 683 tys. zł.

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDL.1	360	200	72 000
KDD.1	796	200	159 200
KDD.2	281	200	56 200
KDD.3	1 608	200	321 600
KDD.4	374	200	74 800
Razem:	3 419		683 800

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – II kwartał 2022 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 20%.

Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Niebyła – Na Wzgórzach”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-311	1 700	413	701 760
2	KDD.2		180		74 304
3	KDD.3		900		371 520
4	KDD.4		100		41 280
					1 188 864

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-531	240	296	71 136
2	KDD.1		650		192 660
3	KDD.2		60		17 784
4	KDD.3		300		88 920
					370 500

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-826	300	263	78 804
2	KDD.2		30		7 880
3	KDD.3		150		39 402
4	KDD.4		30		7 880
					133 967

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	KDL.1	2112-815	150	1943	291 420
2	KDD.1		330		641 124
3	KDD.2		40		77 712
4	KDD.3		180		349 704
5	KDD.4		40		77 712
					1 437 672

Zieleń drogową

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-981	700	30	21 000
2	KDD.3		220		6 600
					27 600

suma	3 158 603
-------------	------------------

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Niebyła – Na Wzgórzach”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	113 967					-113 967
2	113 967				14 700	-99 267
3	113 967	631 721	109 746		14 700	-621 241
4	113 967	631 721	109 746			-635 941
5	113 967	631 721	109 746	1 696		-634 245
6	113 967	631 721		2 544		-743 143
7		631 721		3 392		-628 328
8				8 481		8 481
9				8 481		8 481
10				8 481		8 481
	683 800	3 158 603	329 238	33 074	29 400	-3 450 690

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 3,5 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją. Niemniej w zakresie realizacji układu drogowego projekt niniejszego planu nie wprowadza zasadniczo nowych rozwiązań a jedynie uwzględnia te, które już zostały wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym „Kantorowicka-Niebyła”. Dotychczas nie zostały one zrealizowane.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

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