

**PROGNOZA**  
**SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU „BIEŃCZYCE – SZPITAL”**

AUTOR OPRACOWANIA:

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

KRAKÓW, sierpień 2016 r.

## SPIS TREŚCI

### I. CZĘŚĆ OGÓLNA

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

### II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Obszar lokalnego rynku nieruchomości
2. Horyzont prognozy

### III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. Struktura własności
2. Zamierzenia planistyczne

### IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KOSZTY

1. Szacunkowe koszty wykupu gruntów na cel publiczny
2. Szacunkowe koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej
3. Odszkodowania wynikające z art.36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

1. Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
2. Opłaty adiacenckie
3. Podatki od nieruchomości

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

### VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1. PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA**

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109, z 2005 r. Nr 196 poz. 1628, z 2011 r. Nr 165 poz. 985)

### **2. PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA**

Umowa zawarta z Instytutem Rozwoju Miast , 30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2

### **3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem prognozy są finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce – Szpital”

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

Art. 36 stanowi podstawę do :

- wypłat przez gminę rekompensat za wynikające z ustaleń planu obniżenie wartości nieruchomości, a także za ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości;
- pobierania opłat z tytułu związanego z ustaleniami planu wzrostu wartości nieruchomości.

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

#### **4. ZAKRES PROGNOZY**

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

1) prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

Zapisy powyższe odnoszą się również do zmiany planu.

#### **5. CEL OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest wypełnienie zapisu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu w odniesieniu do spodziewanych skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza pozwala oszacować: potencjalne obciążenia dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu i uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także – korzyści, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem planu.

#### **6. ŹRÓDŁA DANYCH**

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce – Szpital” opracowany w Instytucie Rozwoju Miast
- Znajdujące się w archiwum rzeczoznawcy dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z zasobów Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
- SEKOCENBUD Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne, I Kwartał 2015r.
- Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Krakowie w 2015r.  
[https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=65296](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=65296)
- Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Krakowie w 2016r

[https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=73018](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=73018)

- Literatura przedmiotu

## **7. DATA PROGNOZY**

Opracowanie wykonano wg stanu przedmiotu analizy i poziomu cen maja 2015 r.

## **8. OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Analizą objęto okres: 2010 ÷ 2015.

## **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 ustala się:

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

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

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

4) Wartość gruntów o dotychczasowym i nowym przeznaczeniu w odniesieniu do dużych obszarów szacuje się korzystając z metody masowej wyceny nieruchomości. Oszacowana

wartość gruntu dotyczy obszarów o danej funkcji, a nie pojedynczej nieruchomości - ustalone będą średnie wartości gruntu dla całego kompleksu nieruchomości o określonej funkcji.

Zmiana wartości gruntów na analizowanym terenie będzie związana ze zmianą przeznaczenia terenów po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 9.2. ZMIANY WARTOŚCI

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

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

gdzie:

$\Delta W_w$  - 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 2015 rok reguluje UCHWAŁA NR XCII/1357/13 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Uchwała Nr KI-411/2014 z 03.01.2014 r. Kolegium RIO W Krakowie (znak sprawy: KI-43-046/412/13), orzekająca o stwierdzeniu nieważności uchwały w części dotyczącej zapisu § 1 ust, 1 pkt 2 lit. m.

Wysokości stawek podatkowych na 2016 rok reguluje UCHWAŁA NR XXX/487/15 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Dla potrzeb podatników stawki podatków od nieruchomości zamieszczono pod adresem

[https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=65296](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=65296), [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=73018](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=73018)

### **TABELA 1. STAWKI PODATKOWE OBOWIĄZUJĄCE W KRAKOWIE W ROKU 2015 i 2016**

Lp	Przedmiot opodatkowania	2015 - [zł]	2016 - [zł]
<b>1) od gruntów:</b>			
a)	związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,89 zł/m <sup>2</sup>	<b>0,89 zł/m<sup>2</sup></b>
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej położonych na obszarach określonych w załączniku nr 1 do właściwej uchwały RMK w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, na których rozpoczęto proces inwestycyjny	0,36 zł/m <sup>2</sup>	
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych	0,36 zł/m <sup>2</sup>	
d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, stolarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego	0,71 zł/m <sup>2</sup>	
e)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	0,27 zł/m <sup>2</sup>	<b>0,27 zł/m<sup>2</sup></b>
f)	pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,56 zł/ha	<b>4,58 zł/ha</b>
g)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,31 zł/m <sup>2</sup>	<b>0,33 zł/m<sup>2</sup></b>
h)	pozostałych	0,46 zł/m <sup>2</sup>	<b>0,47 zł/m<sup>2</sup></b>
i)	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		<b>3,00 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>2) od budynków lub ich części:</b>			
a)	mieszkalnych	0,74 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>0,75 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,03 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>22,86 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, w których proces inwestycyjny został zakończony po dniu 1 stycznia 2007 r. położonych na obszarach określonych w załączniku nr 1 do właściwej uchwały RMK w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości	9,21 zł/m <sup>2</sup> pu	
d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych oraz prowadzenia stołówki szkolnej w budynku szkoły	9,21 zł/m <sup>2</sup> pu	
e)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego	18,42 zł/m <sup>2</sup> pu	
f)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973)	11,52 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>11,43 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
g)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,75 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>10,68 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
h)	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	1,87 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>1,86 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
i)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	6,91 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>6,86 zł/m<sup>2</sup>pu</b>

j)	związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. Nr 45, poz. 235 z późn. zm.)	1,50 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>1,14 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
k)	zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół		<b>1,14 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
l)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,79 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>5,38 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
ł)	pozostałych	7,73 zł/m <sup>2</sup> pu	<b>7,68 zł/m<sup>2</sup>pu</b>
<b>3) od budowli</b>			
a)	2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych		
b)	stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.		

## II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

### 1. OBSZAR LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

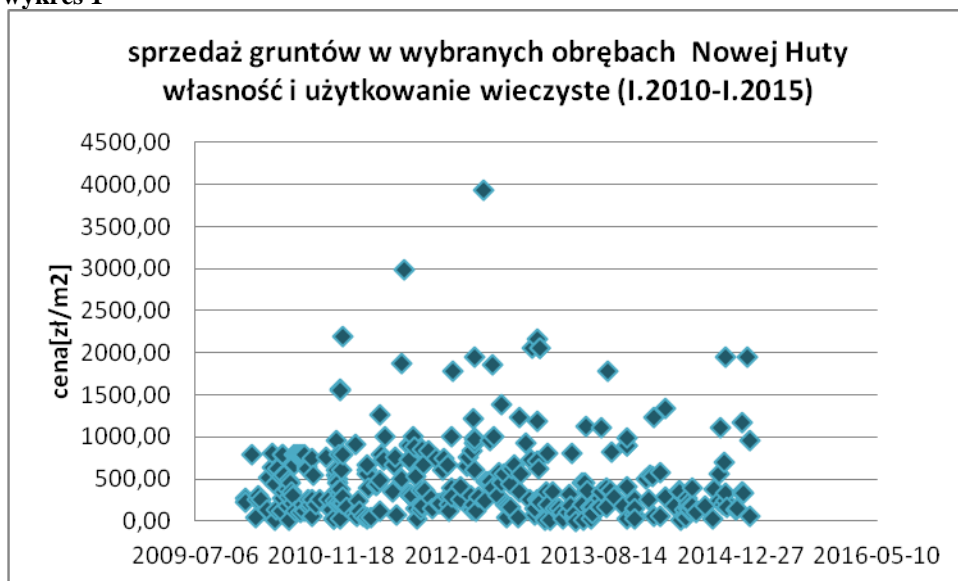
Analizą objęto transakcje z obszaru części dzielnicy Nowa Huta oraz pomocniczo – dla gruntów przeznaczonych pod zieleń i pod komunikację - z całego miasta Krakowa.

Przeprowadzono analizę 324 cen transakcyjnych w części Nowej Huty (obręby nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 45, 47, 48, 48, 50, 51, 52,53,54).

Ceny jednostkowe mieściły się o obszernym przedziale od 3 zł/m<sup>2</sup> do 3934 zł/m<sup>2</sup>; średnia wynosiła 486 zł/m<sup>2</sup> i mediana 326 zł/m<sup>2</sup>.

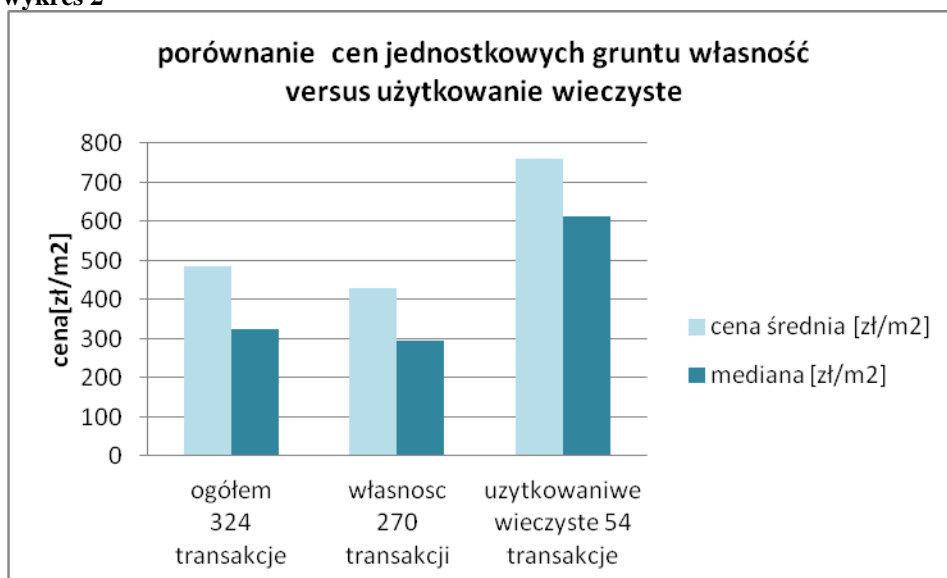


wykres 1



Transakcje przyjęte do analizy dotyczyły gruntów – przedmiotu własności oraz gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym; część gruntów była zabudowana budynkami przeznaczonymi do wyburzenia. W obrocie więcej ważyła lokalizacja nieruchomości od praw do gruntu. Bardzo dobrze zlokalizowane grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym osiągały wyższe ceny od gruntów – przedmiotu własności z tej samej części miasta.

wykres 2



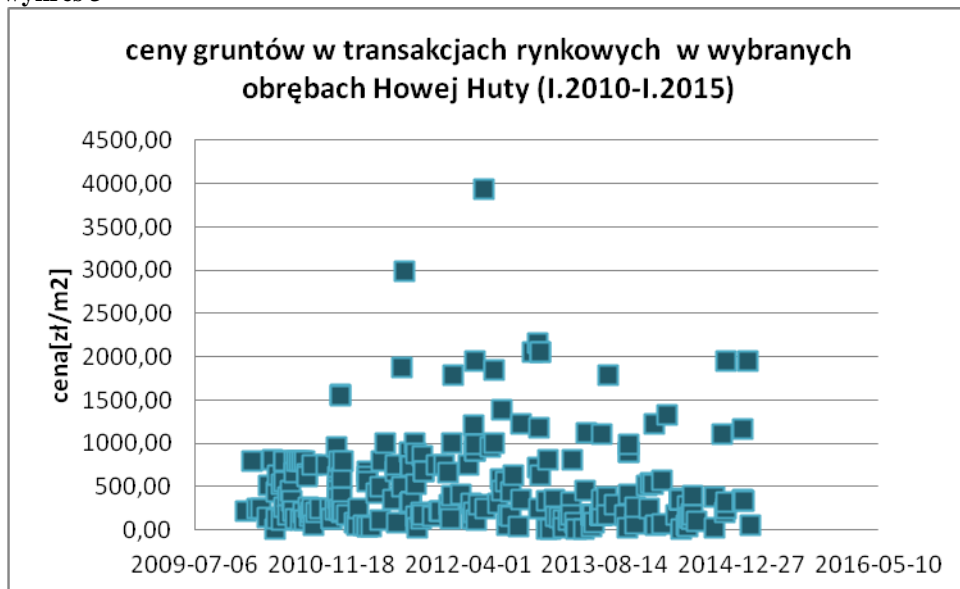
Część transakcji nie miała charakteru rynkowego; była np. zawierana między powiązаныmi podmiotami, stanowiła aporty do spółek. Średnia cena w tych aktach notarialnych wynosiła 469

zł/m<sup>2</sup>, mediana 200 zł/m<sup>2</sup>; w latach 2013 - 2015 średnia cena wynosiła 449 zł/m<sup>2</sup>, mediana 200 zł/m<sup>2</sup>.

Charakter rynkowy posiadały 251 transakcji z cenami z przedziału od 3 zł/m<sup>2</sup> do 3934 zł/m<sup>2</sup>, ceną średnią 507 zł/m<sup>2</sup> i medianą 335 zł/m<sup>2</sup>. W okresie od początku 2013r ceny mieściły się w przedziale od 3 zł/m<sup>2</sup> do 1957 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 364 zł/m<sup>2</sup> i mediana 179 zł/m<sup>2</sup>.

Przebadano przeznaczenie gruntów sprzedawanych w poszczególnych transakcjach.

wykres 3



Część aktów notarialnych zawierała informacje o przeznaczeniu nabywanych gruntów; były to: zapisy miejscowego planu miejscowego, informacje o wydanych decyzjach lokalizacyjnych, decyzje pozwolenia na budowę, zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sprzedawano w cenach z przedziału od 50 zł/m<sup>2</sup> do 921 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosi 214 zł/m<sup>2</sup> i mediana 171 zł/m<sup>2</sup>.

Cena średnia w ostatnich dwóch latach była niższa i wynosiła 205 zł/m<sup>2</sup>; mediana pozostała bez zmian.

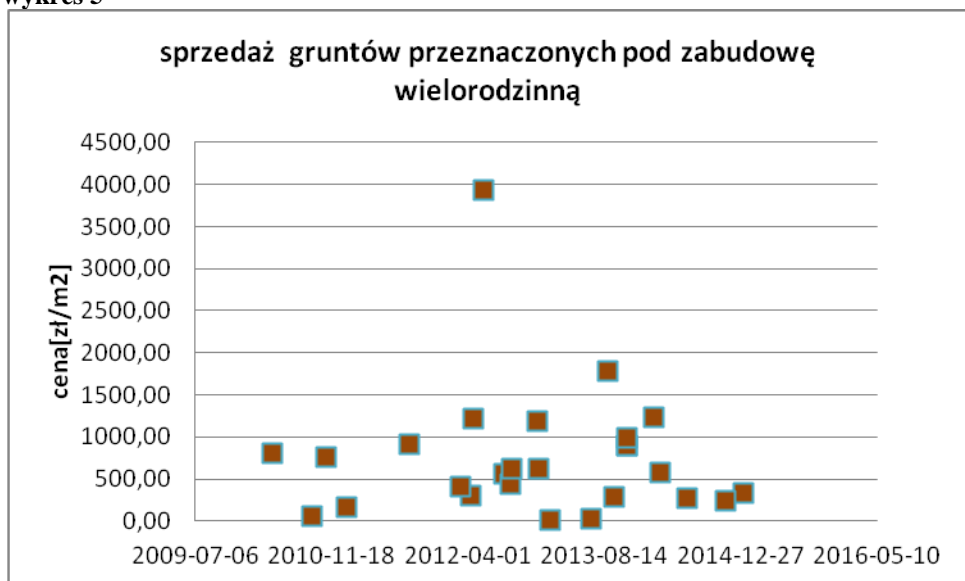
wykres 4



Grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną sprzedawano w cenach z przedziału od 14 zł/m<sup>2</sup> do 3934 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosi 753 zł/m<sup>2</sup> i mediana 599 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny w ostatnich dwóch latach były niższe: średnia wynosiła 630 zł/m<sup>2</sup> i mediana 278 zł/m<sup>2</sup>.

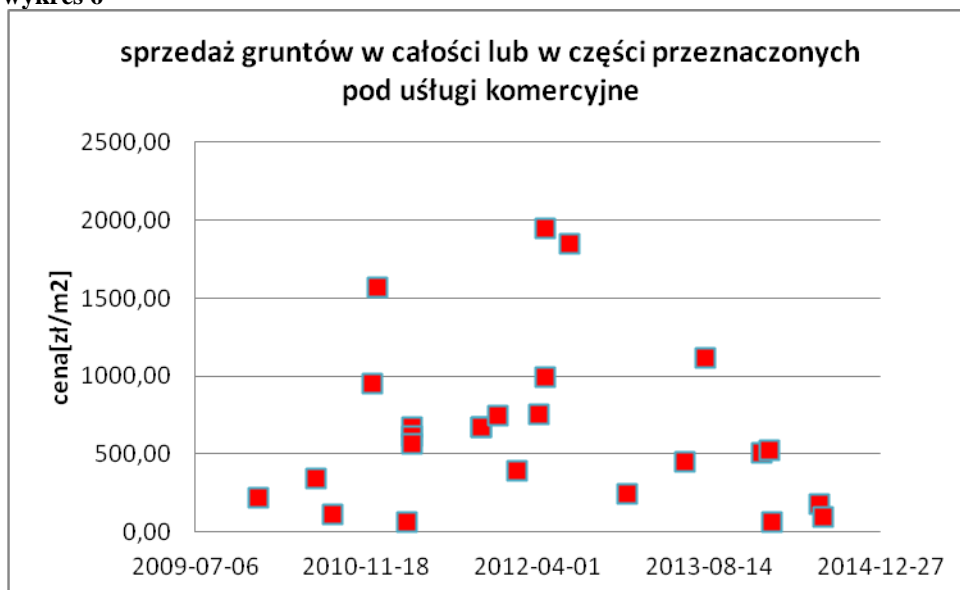
wykres 5



W pojedynczych transakcjach sprzedawano grunty pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; ceny wynosiły około 350 zł/m<sup>2</sup>.

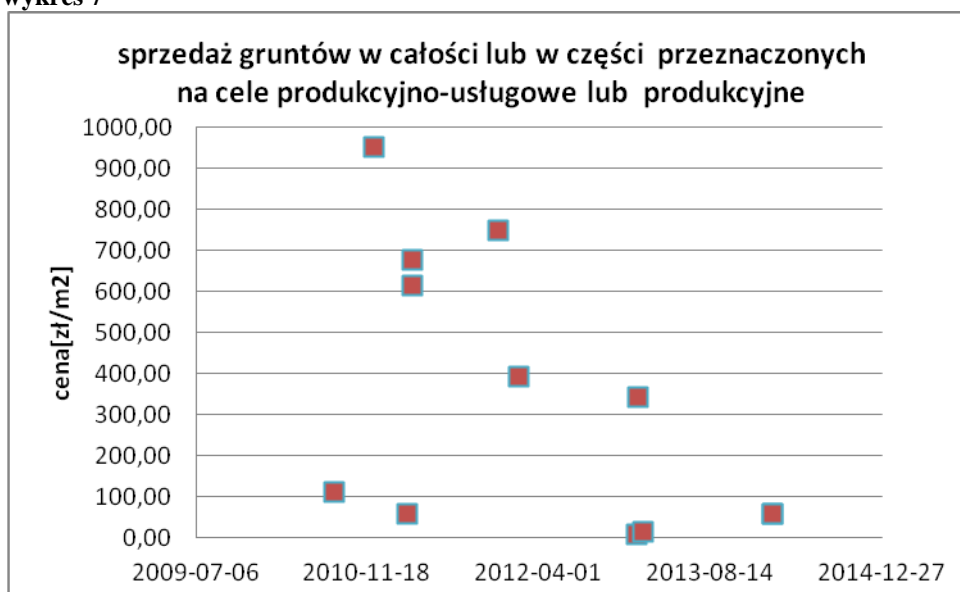
Ceny gruntów pod usługi komercyjne mieściły się w przedziale od 60 zł/m<sup>2</sup> do 1950 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosiła 653 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 563 zł/m<sup>2</sup>. Ceny w ostatnich dwóch latach były niższe: średnia wynosiła 419 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 450 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 6



Grunty przeznaczone na cele produkcyjno-usługowe lub produkcyjne sprzedawano za ceny od 8 zł/m<sup>2</sup> do 952 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosiła 337 zł/m<sup>2</sup>, mediana 227 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 7



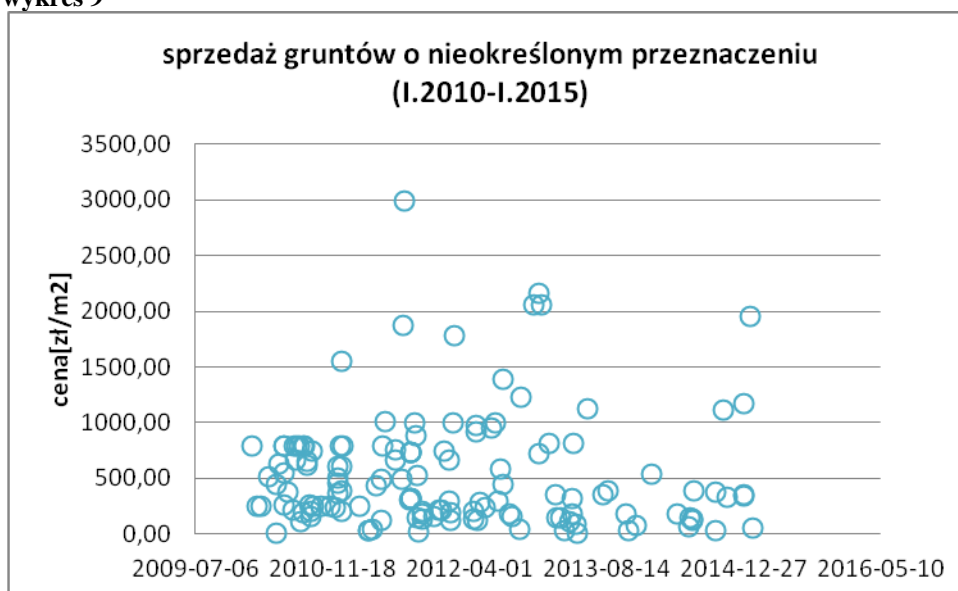
W nielicznych transakcjach dotyczących gruntów w całości lub w części w przeznaczonych pod zieleń, na cele rolne oraz pod usługi sportu i rekreacji ceny mieściły się w przedziale od 5 zł/m<sup>2</sup> do 2056 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 352 zł/m<sup>2</sup> i medianą 81 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 8



Znaczna część transakcji o charakterze rynkowym (42%) nie miała w akcie notarialnym zapisanego przeznaczenia gruntu. Ceny w tych transakcjach zawierały się w bardzo szerokim przedziale od 3 zł/m<sup>2</sup> do 2986 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosiła 532 zł/m<sup>2</sup> i mediana 361 zł/m<sup>2</sup>. W około połowie tych transakcji grunty nabywały różnego rodzaju firmy i spółki; cena średnia dla tych transakcji wynosiła 641 zł/m<sup>2</sup>, mediana 435 zł/m<sup>2</sup>, a dla gruntów o powierzchni ponad 1000 m<sup>2</sup> cena średnia wynosiła 800 zł/m<sup>2</sup> i mediana 539 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 9



Okolo 18% analizowanych transakcji zawierano z udziałem Gminy Kraków lub Skarbu Państwa. W większości transakcji gmina lub Skarb Państwa sprzedawały grunty. Wśród tych transakcji 8 dotyczyło wykupu na cele publiczne. W 4 transakcjach gmina nabywała grunty na

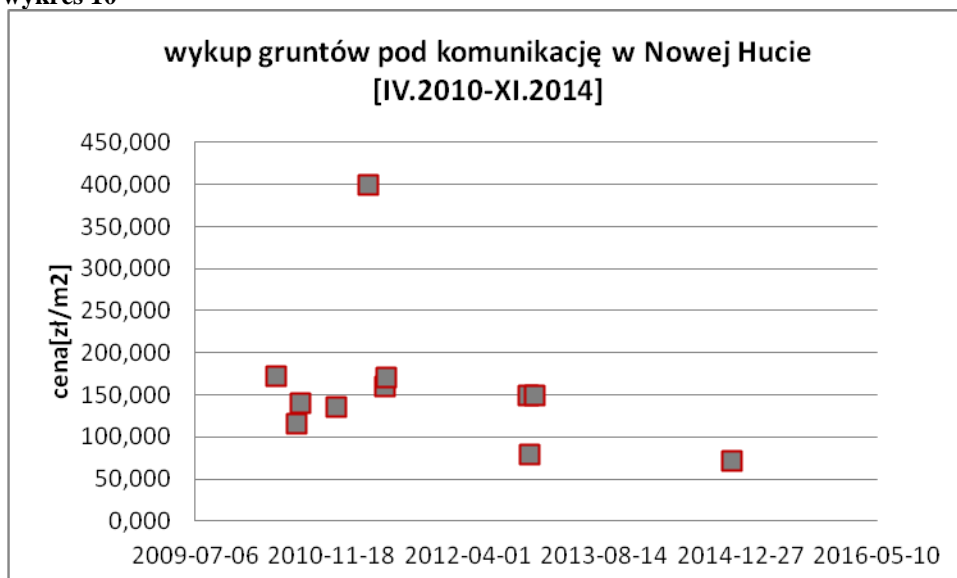
różne cele oraz w 4 transakcjach Skarb Państwa nabywał grunty w celu przebudowy wałów przeciwpowodziowych.

Poziom cen gruntów wykupywanych pod komunikację przez Gminę Kraków lub Skarb Państwa analizowano również **dla całego miasta**. Ceny mieściły się w przedziel od 61 zł/m<sup>2</sup> do 416 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 199 zł/m<sup>2</sup>, mediana 173 zł/m<sup>2</sup>.

W badanym okresie w Nowej Hucie wykupowi pod drogi podlegało 11 nieruchomości z cenami z przedziału od 71 zł/m<sup>2</sup> do 400 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 159 zł/m<sup>2</sup> i medianą 150 zł/m<sup>2</sup>. Część tych gruntów położonych było peryferyjnie.

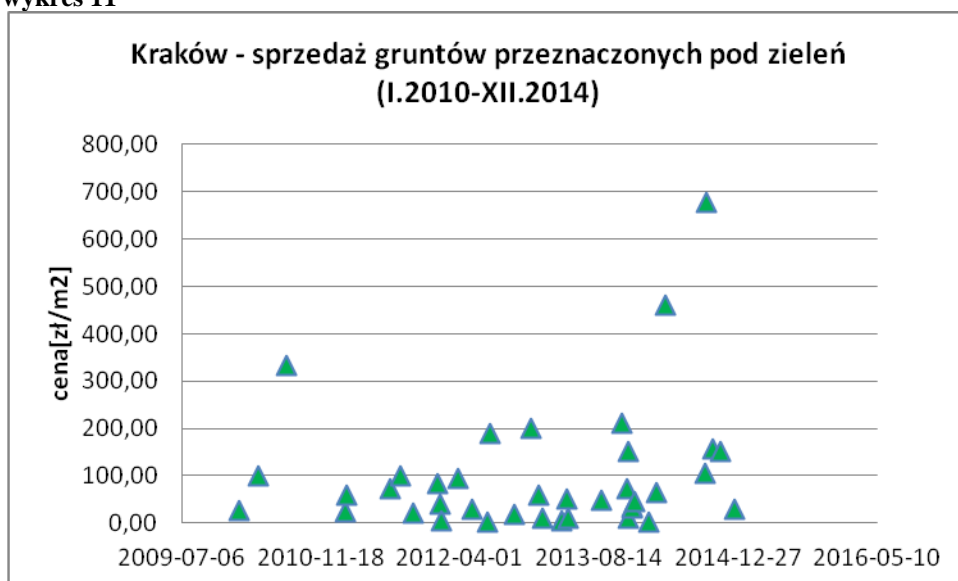
Za grunty z zachodniej części Nowej Huty Gmin Kraków płaciła od 136 zł/m<sup>2</sup> do 400 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 188 zł/m<sup>2</sup> i medianą 150 zł/m<sup>2</sup>. W obrębie nr 8 nabyto grunt o cenie maksymalnej 400 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 10



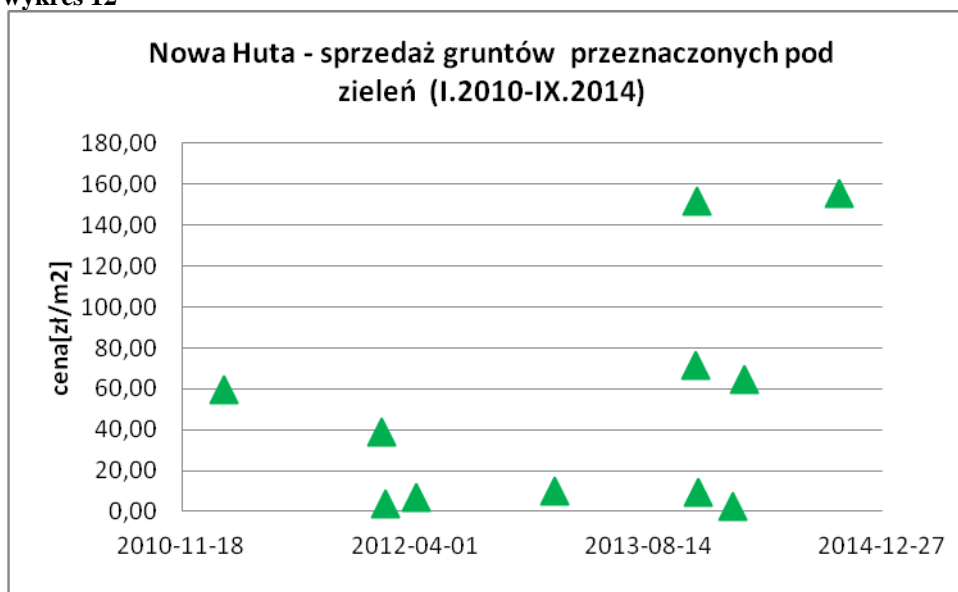
W badanym zbiorze danych sprzedawano grunty pod przeznaczone zieleni; transakcji tych było niewiele i dla takiego przeznaczenia przebadano transakcje z całego Krakowa. Ceny gruntów mieściły się w przedziale od 2 do 678, z ceną średnią 98 zł/m<sup>2</sup> i medianą 57 zł/m<sup>2</sup>. W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 97 zł/m<sup>2</sup> i mediana 54 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 11



Ceny gruntów położonych w Nowej Hucie przeznaczonych pod zieleń mieściły się w przedziale od 2 zł/m<sup>2</sup> do 156 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 52 zł/m<sup>2</sup> i mediana 39 zł/m<sup>2</sup>; w ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 67 zł/m<sup>2</sup> i mediana 65 zł/m<sup>2</sup>.

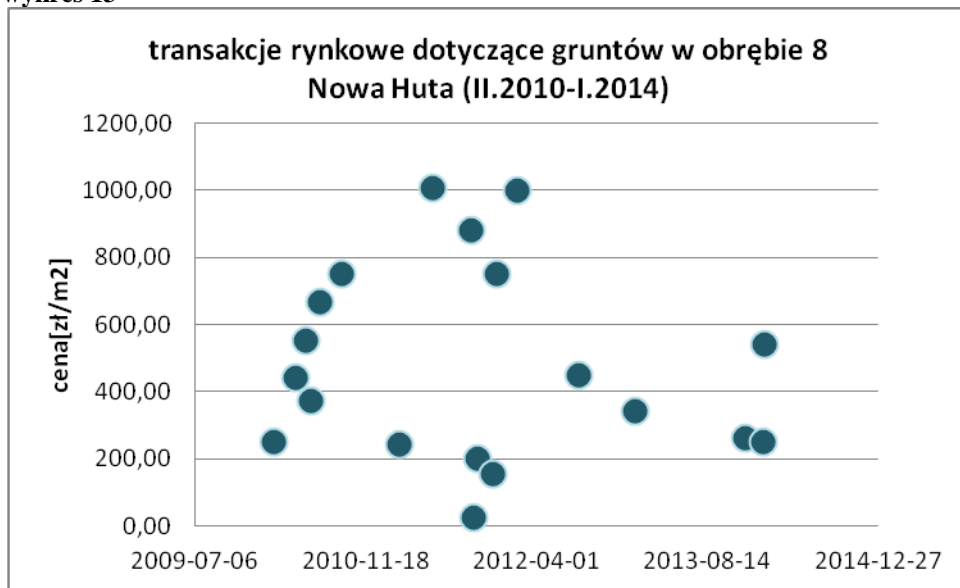
wykres 12



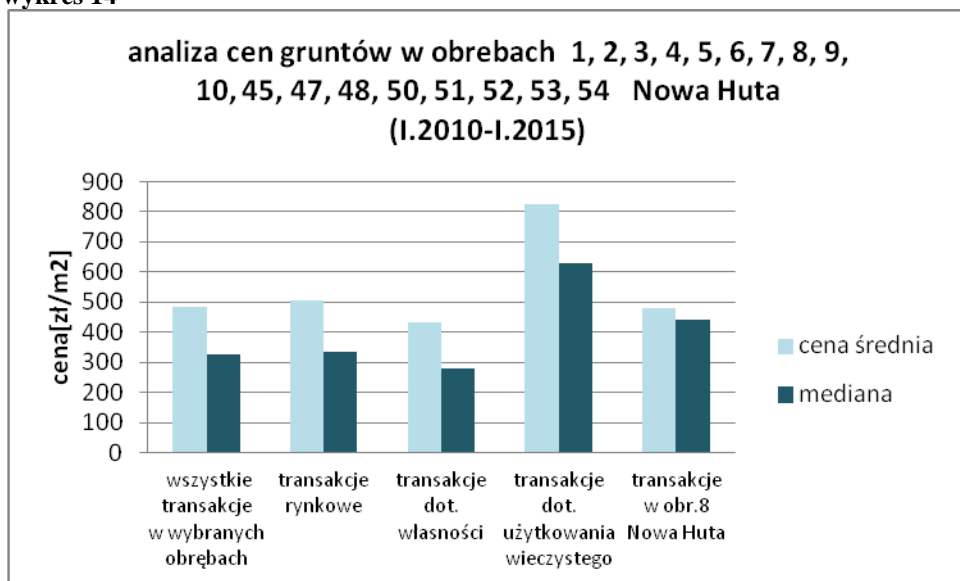
Dla obszaru objętego mpzp lokalny rynek stanowi obręb nr 8 Nowa Huta. Spośród 23 transakcji 19 miało charakter rynkowy.

Cena średnia w obrębie 8 Nowa Huta wynosiła 481 zł/m<sup>2</sup>, mediana 440 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 13



wykres 14

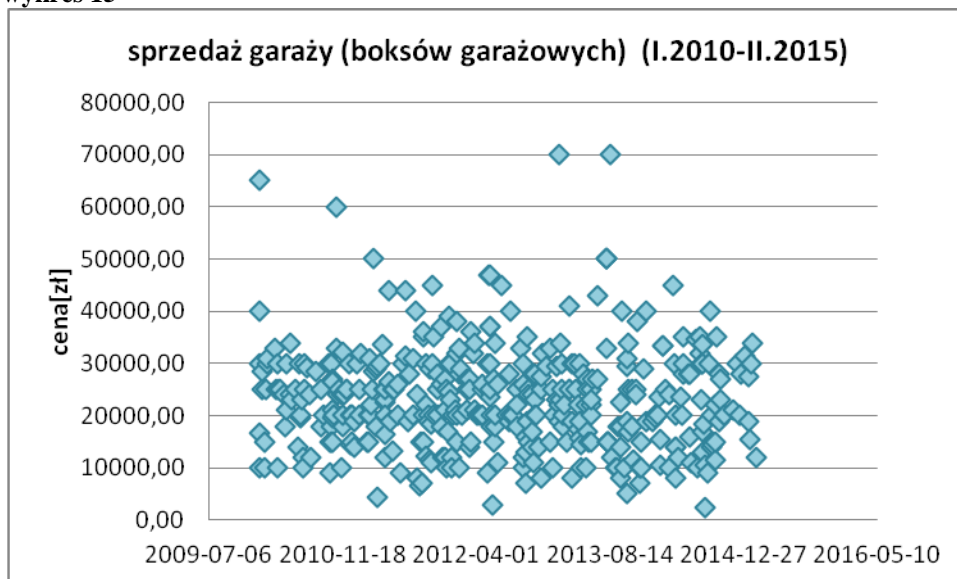


W związku z koniecznością wyburzenia garaży znajdujących się na gruntach przeznaczonych pod drogi publiczne przeanalizowano ceny garaży w Krakowie oraz w obszarze dzielnicy Nowa Huta. Ceny garaży są bardzo zróżnicowane. Najważniejszym czynnikiem jest położenie w mieście i dzielnicy. Ważny jest również materiał zastosowany do budowy, stan techniczny, wyposażenie w instalacje. Mniej istotny jest rodzaj nabywanych praw, choć użytkowanie wieczyste gruntu jest tańsze od własności gruntu. Przy bardzo ograniczonych prawach w obrocie znalazł się garaże z ceną poniżej 10000 zł. Większość cen mieści się w przedziale



między 10000 zł a 40000 zł. za boks garażowy. Najdroższe sprzedawano w cenach od 45000 zł do 70000 zł.

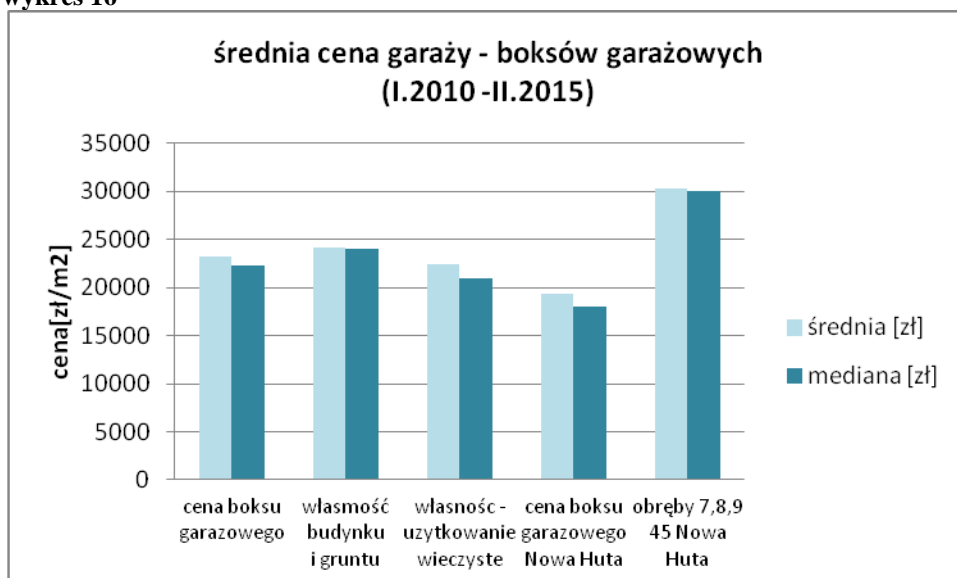
wykres 15



Ceny garaży w Nowej Hucie mieszczą się w przedziale od 2500 zł do 70000 zł, z ceną średnią 19336 zł i medianą 18000 zł.

W obrębach 7, 8,9 Nowa Huta ceny garaży mieszczą się w przedziale od 18000 do 70000 zł; cena średnia wynosi 32179 zł i medianą 30000 zł.

wykres 16



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

**TABELA 2**  
**ŚREDNIE CENY NIERUCHOMOŚCI (2010-2015)**

lp	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	ceny	
	wybrane obręby dzielnicy Nowa Huta	[zł/m <sup>2</sup> ]	
1	pod zabudowę wielorodzinną i mieszkaniowo- usługową	600 - 750	
2	pod zabudowę jednorodzinną	170 - 215	
3	pod usługi komercyjne	565 - 655	
4	pod pozostałe typy zabudowy	230 - 330	
5	pod zieleń	80 - 350	
6	wykup gruntów	150 - 190	
	poszerzony rynek nieruchomości	Kraków	Nowa Huta
	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]
7	wykup gruntów pod komunikację	61 - 400	150 - 400
8	pod zieleń	2 - 678	57 - 350
		[zł]	[zł]
9	zabudowane garażami	10000- 40000	9000 - 34000

W kolejnej tabeli zestawiono prognozowane średnie ceny dla poszczególnych sposobów użytkowania terenu w obszarze obrębu 8 Nowa Huta 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	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	700
2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	215
3	Tereny zabudowy usługowej	655
4	Tereny zabudowy istniejącej	480
5	Tereny zieleni	350
6	Tereny komunikacji dróg publicznych	400
	Zabudowane garażami – do wykupu	[zł]
7	Garaże	18500/ 33000

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

## 2. HORYZONT PROGNOZY

Część ewentualnych kosztów do poniesienia przez Gminę wynika z art. 36 ustawy i odnosi się do okresu obejmującego 5 lat od dnia wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego.

W okresie 5 lat od uchwalenia planu możliwe jest również pobranie opłaty planistycznej.

Skutki finansowe zbilansowano obliczając je na jeden moment czasowy – **poziom cen z maja 2015 r.**, ponieważ nie ma wystarczających przesłanek co do struktury czasowej wystąpienia czynników wpływających na skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego.

Wysokość ewentualnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej zależeć będzie od obrotu gruntami na przedmiotowym objętym planem terenie.

Oprócz opłaty planistycznej gmina zyska przychody z podatku od nieruchomości.

### III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projektem planu objęto obszar o powierzchni około 50,93 ha.

#### 1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów jest własnością oddaną w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym.

#### 2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE

Realizacja ustaleń planu zapewni ład przestrzenny w obszarze objętym planem.

Poniżej zestawiono symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu.

**TABELA 4  
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W OBSZARZE PLANU I BILANS TERENU**

Symbol	Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu	pow.[ha]
MW	MW.1 do MW.21 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	8,48
MN/MWn	MN/MWn. 1 do MN/MWn.7 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	1,84
MN	MN.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,03
MN/U	MN/U.1 – Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0,26
U/MW	U/MW.1 do U/MW.4 – Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej	1,79
U	U.1 do U.13 – Tereny zabudowy usługowej	17,86
US	US.1 do US.2 – Tereny usług sportu i rekreacji	0,43
ZP	ZP.1 do ZP.32 – Tereny zieleni urządzonej	8,47
Tereny komunikacji	KDGP.1 – Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	3,07
	KDZT.1 – Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	1,87
	KDL.1 do KDL.2 – Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	2,27
	KDD.1 do KDD.5 – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	1,68
	KDW.1 do KDW.5 – Tereny dróg wewnętrznych	1,01
KU	KU.1 do KU.10 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	1,81

C	C.1 – Teren infrastruktury technicznej	0,05
	Razem:	50,93

#### IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU - KOSZTY

##### 1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA CEL PUBLICZNY – POD KOMUNIKACJĘ

Realizacja projektu planu wymaga nabycia gruntów na cel publiczny – pod nowe drogi publiczne (drogi dojazdowe) oraz ewentualnie pod korekty przebiegu istniejących dróg. Wyznaczono w planie drogi wewnętrzne, które nie posiadają statusu dróg publicznych (nie ma potrzeby wykupu gruntów).

**TABELA 5  
KOMUNIKACJA - DROGI PUBLICZNE  
POWIERZCHNIA DO WYKUPU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH ORAZ  
DŁUGOŚĆ NOWYCH ODCINKÓW DRÓG**

lp	przeznaczenie z planu	powierzchnia według linii rozgraniczających [m <sup>2</sup> ]	długość nowych odcinków dróg [m]
1	KDGP.1	6146	-
2	KDL.2	362	-
3	KDD.2	493	159
4	KDD.1	4871	76

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

**TABELA 6  
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	KDGP.1	6146	400	2458400
2	KDL.2	362	400	144800
3	KDD.2	493	400	197200
4	KDD.1	4871	400	1948400
		Razem:		4748800
		<b>W zaokrągleniu:</b>		<b>4 750 000</b>

Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne szacuje się na 4 750 000 zł.

## 1.1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH GARAŻAMI

Na trasie wyznaczonych odcinków dróg publicznych znajduje się w sumie 12 boksów garażowych. Dla oszacowania poziomu kosztów wykupu garaży przyjęto cenę za jeden boks garażowy murowany w wysokości 33000 zł, za „blaszak” 18500 zł.

**TABELA 7**  
**KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH GARAŻAMI**

lp	Konstrukcja garażu	Liczba garaży do wykupu	Cena garażu	[zł]
1	murowana	3	33000	99000
2	blaszana	9	18500	166500
	Razem:	11	Razem:	265500
W zaokrągleniu:				<b>266 000</b>

Koszty wykupu pod drogi publiczne nieruchomości zabudowanych garażami (grunty znajdujące w użytkowaniu wieczystym oraz z prawem własności) szacuje się na 266 000 zł.

## 2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 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.

**TABELA 8**  
**KOSZTY BUDOWYCH DRÓG PUBLICZNYCH KDD**

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Łączna długość dróg dojazdowych [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km drogi [zł/km]*	Koszt budowy dróg [zł]
1	KDD.2	0,159	1543351	245393
2	KDD.1	0,076	1543351	117295
Razem:				362688
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>363 000</b>

\*2112-129 (5215)

Koszty realizacji dróg publicznych szacuje się na 363 000 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 pełne uzbrojenie miejskie. Nie ma potrzeby realizacji nowych odcinków infrastruktury miejskiej.

Przy realizacji odcinków dróg publicznych będzie konieczna realizacji 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 przedstawiono poniżej.

**TABELA 9  
KOSZTY REALIZACJI OŚWIETLENIA NOWYCH DRÓG PUBLICZNYCH**

Lp.	Klasa drogi	[km]	Koszt realizacji [zł/km]*	Koszt kanalizacji deszczowej
1	KDD.2	0,159	125518	19957
2	KDD.1	0,076	125518	9539
Razem:				29496
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>30 000</b>

\*2112-821 (7125)

Realizację oświetlenia nowych odcinków dróg publicznych oszacowano na 30 000 zł.

### B. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Projekt zmiany planu przewiduje wykorzystanie istniejących odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Wykonanie przyłączy leży po stronie przyszłych inwestorów.

### C. KANALIZACJA DEZCZOWA

Nowy odcinek ulicy wymaga wykonania odwodnienia (kanalizacji deszczowej).

#### TABELA 10

#### KOSZTY REALIZACJI KANALIZACJI DESZCZOWEJ NOWYCH ODCINKÓW DRÓG

Lp.	Klasa drogi	[m]	Koszt realizacji [zł/m]*	Koszt kanalizacji deszczowej [zł]
1	KDD.2	159	1400	222600
2	KDD.1	76	1400	106400
Razem:				329000
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>329 000</b>

\* 2112-817(5579C)

Koszty realizacji kanalizacji deszczowej dla nowych odcinków dróg szacuje się 329 000 zł.

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

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

Ustalenia planu dla większości terenów nie skutkują spadkiem wartości i ograniczeniem bądź uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy; grunty pod nowe odcinki dróg publicznych zostaną wykupione.

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

## 1. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu przy sprzedaży tej nieruchomości gmina pobiera opłatę, nie wyższą niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

**TABELA 11**  
**TERENY OBJĘTE PROGNOZOWANYM WZROSTEM WARTOŚCI**

lp.	Dotychczasowy sposób użytkowania	Ustalenia planu	Powierzchnia [ha]	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	ZN zieleń nieurządzona	MW.8	0,68	6800
2	ZN zieleń nieurządzona	MW.19	0,32	3200
3	PU Garaże i budynki	MW.20	0,59	5900
4	ZN zieleń nieurządzona	U/MW.1	0,39	3900
5	ZN zieleń nieurządzona	MN/MWn.4	0,05	500
		Razem:	<b>2,03</b>	<b>20300</b>

Obliczenie potencjalnej opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli poniżej. Na podstawie analizy rynku nieruchomości założono, że w obrocie może znaleźć się około 20 % gruntów, których wartość wzrośnie w skutek wejścia w życie i uchwalenia planu.

**TABELA 12**  
**WZROST WARTOŚCI GRUNTÓW, POTENCJALNA OPŁATA PLANISTYCZNA**

przeznaczenie		powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	wartość przed uchwaleniem planu		wartość po uchwaleniu planu		różnica wartości [zł]	opłata planistyczna %	opłata planistyczna [zł]
dotychczasowe	nowe		[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]			
ZN	MW.8	6800	350	2380000	700	4760000	2380000	30%	714000
ZN	MW.19	3200	350	1120000	700	2240000	1120000	30%	336000
PU	MW.20	5900	480	2832000	700	4130000	1298000	30%	389400
ZN	U/MW.1	3900	350	1365000	700	2730000	1365000	30%	409500
ZN	MN/MWn.4	500	350	175000	700	350000	175000	30%	52500
	Razem	20300						Razem:	1901400
20% x 1 901 400									380280
<b>Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:</b>									<b>380 000</b>

Potencjalna wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod różnego typu zabudowę oszacowano



na 1 901 400 zł. Dla złożonego zbycia gruntów na poziomie 20 % wpływy z opłaty planistycznej szacuje się na poziomie 380 000 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 podatkowi od nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu.

Obliczenia podatku od nieruchomości dotyczą terenów objętych potencjalną opłatą planistyczną.

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

**TABELA 13**  
**WPLYWY Z PODATKU\* OD GRUNTU PO ZREALIZOWANIU USTALEN 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]
MW.8	0,68	6800	0,47	3196
MW.19	0,32	3200	0,47	1504
MW.20	0,59	5900	0,47	2773
U/MW.1	0,39	3900	0,5x0,47+0,5x0,89	2652
MN/MWn.4	0,05	500	0,47	235
Razem:				10360
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>10 000</b>

\*Wg stawek z 2016 \*\* pod usługi przeznaczają się 50 % powierzchni

Roczne wpływy z podatku od gruntów wg stawek z 2016 r. szacuje się na 10 000 zł.

**TABELA 14**  
**OBLICZENIE PRZEWIDYWANYCH WPLYWÓW Z PODATKU\* OD GRUNTU W CIAGU 5 LAT OD UCHWALENIA PLANU**

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 10 000\*

Kolejny lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5%	5%
Wpływy z podatku [zł]	0	500	500	500	500
Wpływy narastająco [%]	0%	5,00%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	500	1000	1500	2000
Suma wpływów z 5 lat:					5000
<b>W zaokrągleniu:</b>					<b>5 000</b>

\*Wg stawek z 2016 r.

W okresie 5 lat wpływy z podatków od gruntów położonych w nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na łącznie 5000zł.

### 3.2 PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI

Podatek od budynków lub ich części obliczono dla przyszłej zabudowy na nowych terenach wyznaczonych w zmianie planu. W obliczeniach przyjęto średnią powierzchnię zabudowy oraz wysokość budynku wg zapisów ustaleń planu.

**TABELA 15  
OSZACOWANIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ**

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Szacowana pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]
MW.8	6800	3,0	0,7	14280
MW.19	3200	1,6	0,7	3584
MW.20	5900	1,6	0,7	6608
U/MW.1	3900	1,9	0,7	5187
MN/MWn.4	500	0,7	0,7	245

**TABELA 16  
WPLYWY 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]
MW.8	6800	14280	0,75	10710
MW.19	3200	3584	0,75	2688
MW.20	5900	6608	0,75	4956

U/MW.1	3900	5187	0,5x0,75+0,5x22,86	61258
MN/MWn.4	500	245	0,75	184
Razem:				79796
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>80 000</b>

\*Wg stawek z 2016 \*\* po usługi przeznaczają się 50 % powierzchni gruntu

Roczne wpływy z podatków od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu szacuje się na 80 000 zł (wg stawek z 2016 r.).

**TABELA 17**

**OBLICZENIE PRZEWIDYWANYCH WPŁYWÓW Z PODATKU\* OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI W CIĄGU 5 LAT OD UCHWALENIA PLANU**

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 80 000\*

Kolejny lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5%	5%
Wpływy z podatku [zł]	0	4000	4000	4000	4000
Wpływy narastająco [%]	0%	5,00%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	4000	8000	12000	16000
Suma wpływów z 5 lat:					40000
<b>W zaokrągleniu:</b>					<b>40 000</b>

\*Wg stawek z 2016 r.

Wpływy z podatków od budynków lub ich części położonych w nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową w okresie 5 lat szacuje się na 40 000 zł.

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

Koszty ponoszone przez gminę		
Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru	ogółem	w ciągu 5 lat
Wykup gruntów na cele publiczne - drogi publiczne	4750 000	1425000
Wykup garaży - drogi publiczne	266000	266000
Realizacja dróg publicznych	363000	363000

Realizacja oświetlenia nowych dróg publicznych	30000	30000
Realizacja odcinków kanalizacji deszczowej	329000	329000
Razem:	5738000	2413000
<b>Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:</b>		<b>2 413 000</b>

<b>Zyski gminy</b>		
<b>Zyski / przychody gminy</b>	<b>ogółem</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>
Oplaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (o opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	1901400	380000
Podatek od gruntów	[10000*]	5000
Podatek od budynków lub ich części	[80000*]	40000
Razem:		425000
<b>Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:</b>		<b>425 000</b>

\*rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2016 r.

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

1. Koszty realizacji ustaleń planu związane są z poprzedzoną nabyciem gruntów budową odcinków dróg publicznych oraz przebudową istniejących dróg publicznych.
2. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu. Wykup nieruchomości pod drogi oraz rozbudowa nowych odcinków dróg powinny wyprzedzać realizację zabudowy.
3. Potencjalne wpływy z ewentualnej opłaty planistycznej nie są wysokie, a ich pozyskanie zależy od obrotu gruntami.

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

