

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

**PROGNOZA**  
**SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**„ŁOBZÓW – REJON ULIC ŁOKIETKA I WROCŁAWSKIEJ”.**

AUTOR OPRACOWANIA:

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

KRAKÓW, maj 2017 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 2016r. poz. 778, 904,961, 1250, 1579)
- 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1774 )
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 21 września 2004r z późniejszymi zmianami.)

### **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 „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”.

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

Art. 36 stanowi podstawę do:

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

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

### **4. ZAKRES PROGNOZY**

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

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

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

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

Zapisy powyższe odnoszą się również do zmiany planu.

## **5. CEL OPRACOWANIA**

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

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

## **6. ŹRÓDŁA DANYCH**

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej” 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 inżynierskie, 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 (lub zmiany planu) ustala się:

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

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

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

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

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

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

## 9.2. ZMIANY WARTOŚCI

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

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

gdzie:

$\Delta W_w$  - 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 2015 rok reguluje UCHWAŁA NR XXX/487/15 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Uchwała nr XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości ze zmianami

Dla potrzeb podatników stawki podatków od nieruchomości zamieszczono pod adresami:

[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>	0,89 zł/m <sup>2</sup>
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>	0,27 zł/m <sup>2</sup>
f)	pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,56 zł/ha	4,58 zł/ha
g)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,31 zł/m <sup>2</sup>	0,33 zł/m <sup>2</sup>
h)	pozostałych	0,46 zł/m <sup>2</sup>	0,47 zł/m <sup>2</sup>
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		3,00 zł/m <sup>2</sup>
<b>2) od budynków lub ich części:</b>			
a)	mieszkalnych	0,74 zł/m <sup>2</sup> pu	0,75 zł/m <sup>2</sup> pu
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,03 zł/m <sup>2</sup> pu	22,86 zł/m <sup>2</sup> pu
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	11,43 zł/m <sup>2</sup> pu
g)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,75 zł/m <sup>2</sup> pu	10,68 zł/m <sup>2</sup> pu
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	1,86 zł/m <sup>2</sup> pu
i)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	6,91 zł/m <sup>2</sup> pu	6,86 zł/m <sup>2</sup> pu

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	1,14 zł/m <sup>2</sup> pu
k)	zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół		1,14 zł/m <sup>2</sup> pu
l)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,79 zł/m <sup>2</sup> pu	5,38 zł/m <sup>2</sup> pu
ł)	pozostałych	7,73 zł/m <sup>2</sup> pu	7,68 zł/m <sup>2</sup> pu
<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

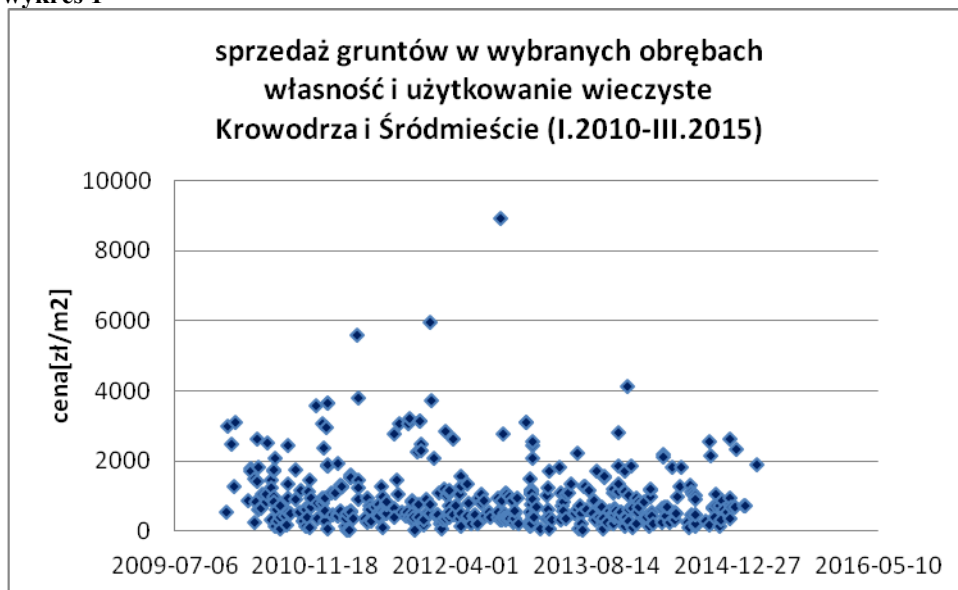
Analizą objęto transakcje z obszaru części dzielnicy Krowodrza i Śródmieście oraz pomocniczo – dla gruntów przeznaczonych pod zielen i pod komunikację - z całego miasta Krakowa.

Przeprowadzono analizę 415 cen transakcyjnych w części Krowodrzy (obręby nr 2, 3, 4, 5, 6, 41, 42, 43, 44, 45, 46) oraz Śródmieścia (obręby nr 4, 5, 7, 16, 22, 23).

Ceny jednostkowe mieściły się o obszernym przedziale od 7 zł/m<sup>2</sup> do 8920 zł/m<sup>2</sup>; średnia wynosiła 974 zł/m<sup>2</sup> i mediana 701 zł/m<sup>2</sup>.

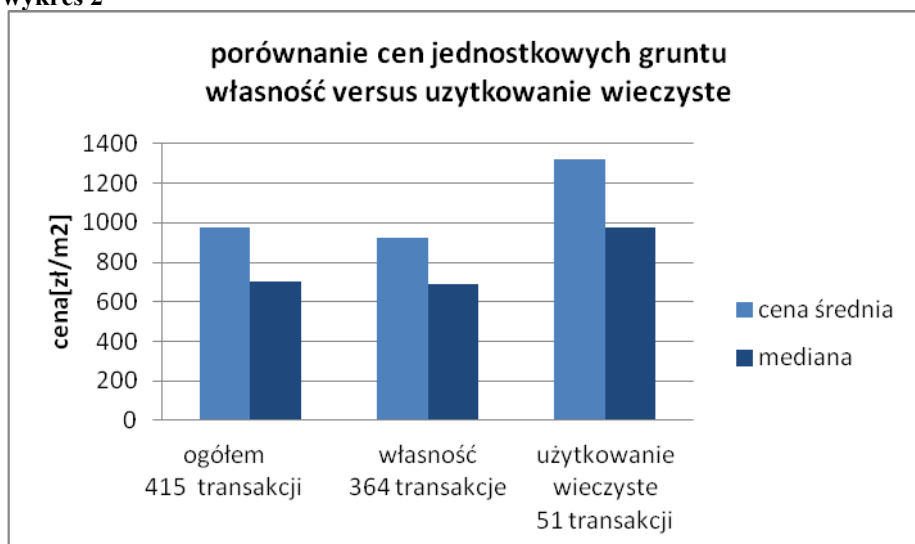


wykres 1



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.

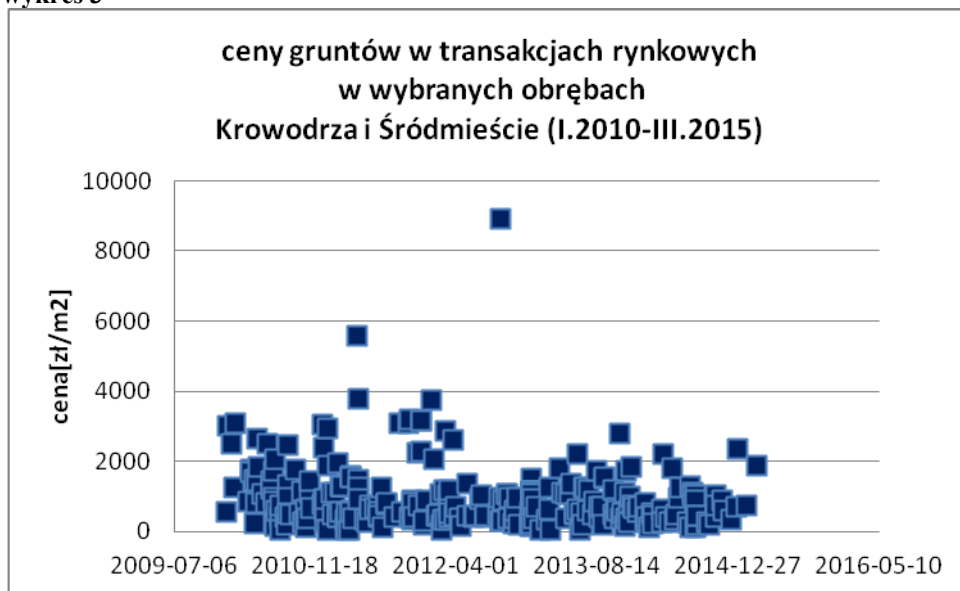
wykres 2



Znaczna część transakcji nie miała charakteru rynkowego; była np. zawierana między powiązаныmi podmiotami, stanowiła aporty do spółek. Średnia cena w tych aktach notarialnych wynosiła 1364 zł/m², mediana 1022 zł/m²; w roku 2014 średnia cena wynosiła 1245 zł/m² i mediana 1049 zł/m².

Charakter rynkowy posiadały 293 transakcje z cenami z przedziału od 25 zł/m<sup>2</sup> do 892 zł/m<sup>2</sup>, ceną średnią 964 zł/m<sup>2</sup> i medianą 732 zł/m<sup>2</sup>. W okresie od początku 2013r ceny mieściły się w przedziale od 47 zł/m<sup>2</sup> do 2808 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 775 zł/m<sup>2</sup> i mediana 610 zł/m<sup>2</sup>. Przebadano przeznaczenie gruntów sprzedawanych w poszczególnych transakcjach.

wykres 3

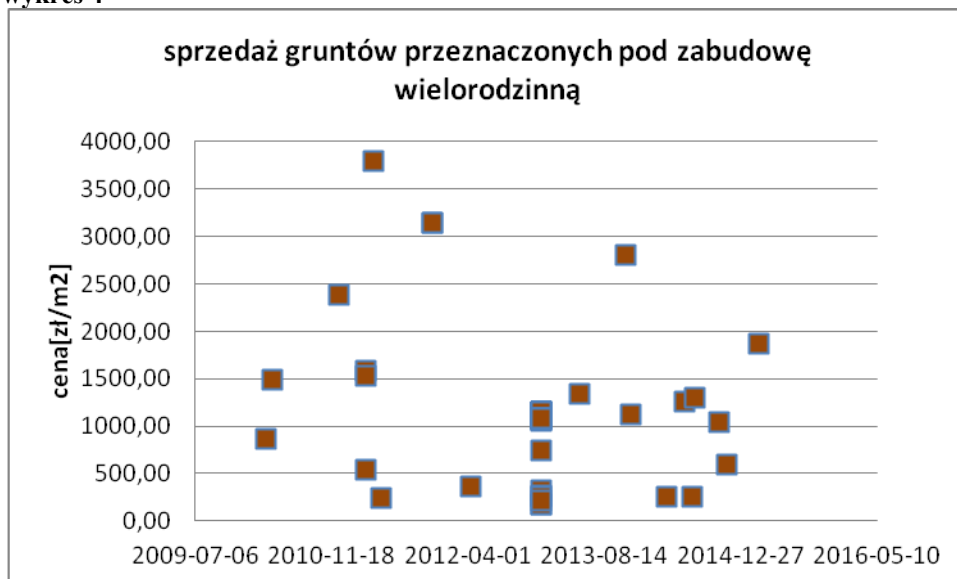


Większość aktów notarialnych zawierała informacje o przeznaczeniu nabywanych gruntów; były to: zapisy miejscowego planu miejscowego, informacje o wydanych decyzjach lokalizacyjnych, zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną sprzedawano w cenach z przedziału od 170 zł/m<sup>2</sup> do 3791 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosi 1154 zł/m<sup>2</sup> i mediana 1110 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny w ostatnich dwóch latach były nieco wyższe: średnia wynosiła 1188 zł/m<sup>2</sup> i mediana 1194 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 4



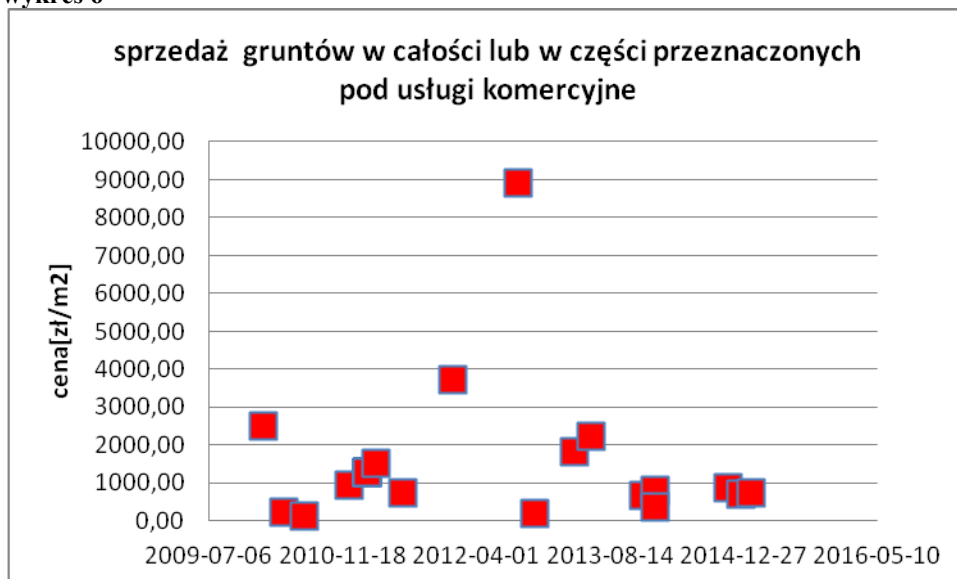
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową sprzedawano za ceny z przedziału od 369 zł/m<sup>2</sup> do 5581 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 1509 zł/m<sup>2</sup> i medianą 1107 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 5



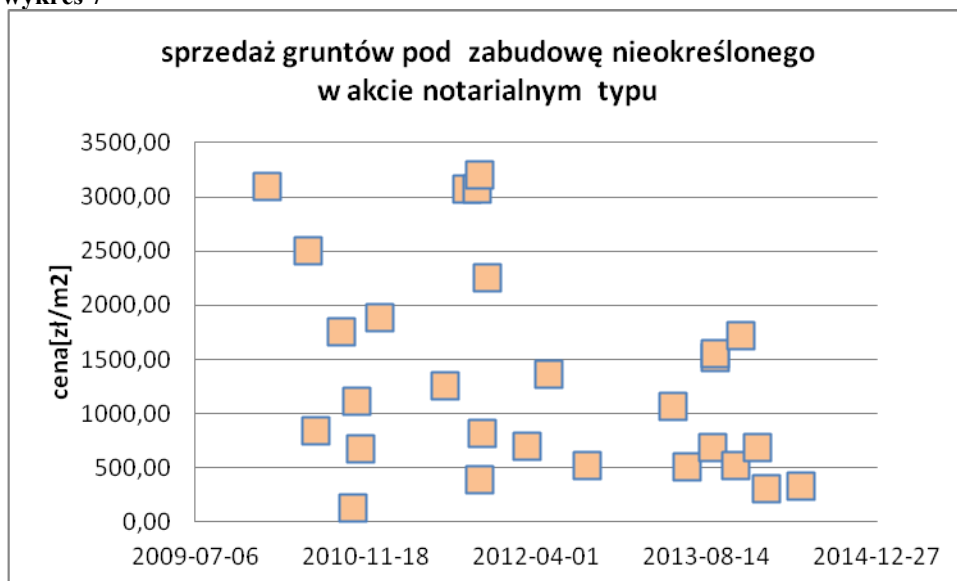
Ceny gruntów pod usługi komercyjne mieściły się w przedziale od 137 zł/m<sup>2</sup> do 8920 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosiła 1513 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 1281 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 6



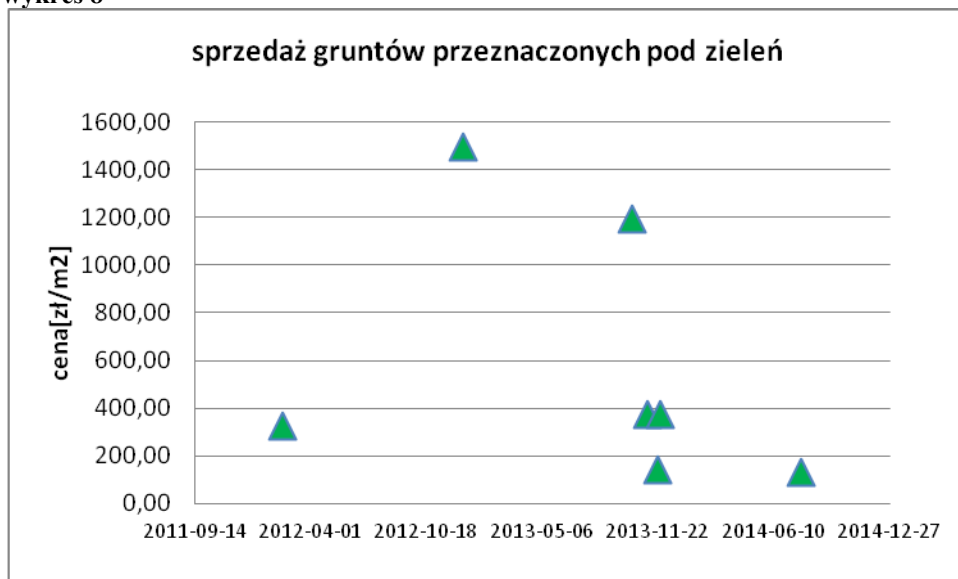
Dla pozostałych typów zabudowy grunty sprzedawano za ceny od 130 zł/m<sup>2</sup> do 3197 zł/m<sup>2</sup>; cena średnia wynosiła 1341 zł/m<sup>2</sup>, mediana 1090 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 7



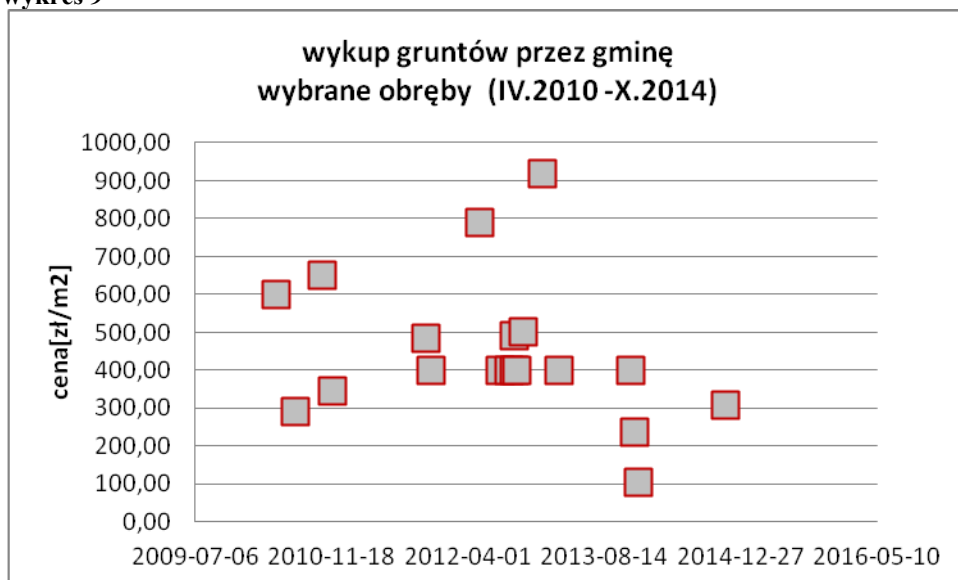
W nielicznych transakcjach przeznaczonych po zieleni mieściły się w przedziale od 133 zł/m<sup>2</sup> do 1493 zł/m<sup>2</sup>, z ceną średnią 576 zł/m<sup>2</sup> i medianą 376 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 8



Około 20 % analizowanych transakcji zawierano z udziałem Gminy Kraków, Skarbu Państwa lub województwa. Wśród nich w 19 transakcjach gmina nabywała grunty na różne cele, w większości pod drogi publiczne. Ceny mieściły się w przedziale od 105 zł/m<sup>2</sup> do 919 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 448 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 400 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 9

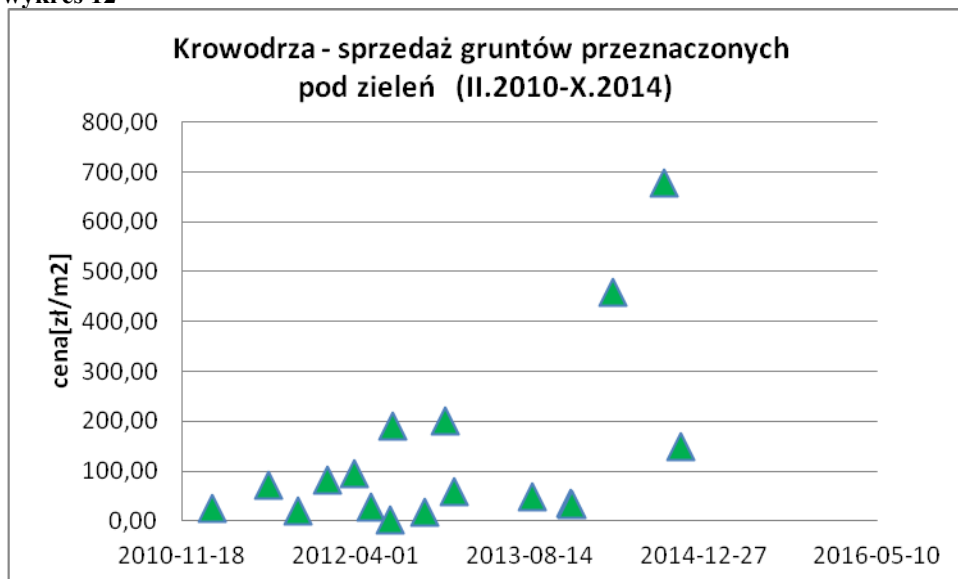


Poziom cen gruntów wykupywanych pod komunikację przez Gminę Kraków lub Skarb Państwa analizowano również dla całego miasta. Ceny mieściły się w przedziel od 61 zł/m<sup>2</sup> do 416 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 199 zł/m<sup>2</sup>, mediana 173 zł/m<sup>2</sup>. Dla gruntów położonych



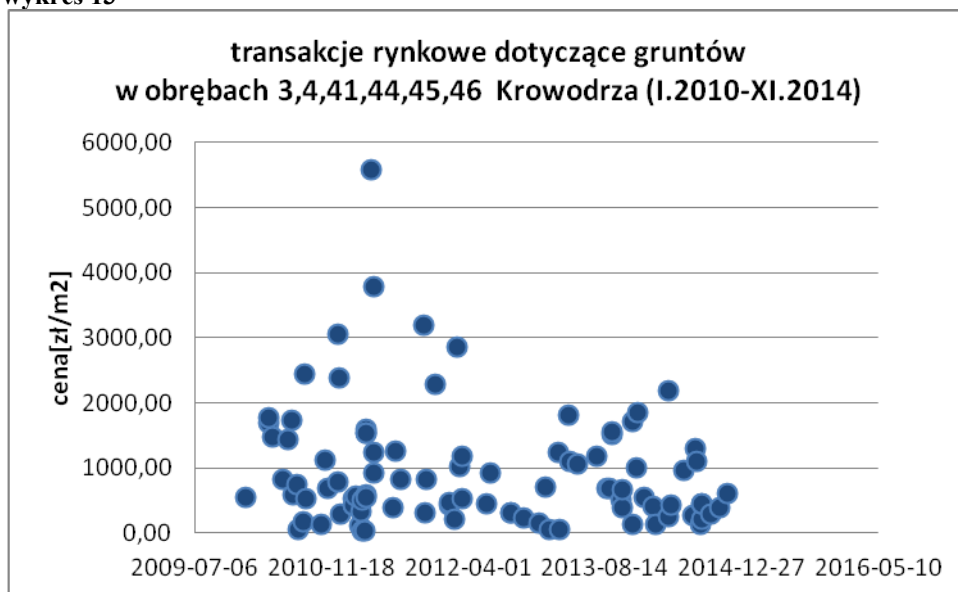
Ceny gruntów położonych w Krowodrzy przeznaczonych pod zieleń mieściły się w przedziale od 3 zł/m<sup>2</sup> do 678 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wynosiła 129 zł/m<sup>2</sup> i mediana 59 zł/m<sup>2</sup>; w ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 154 zł/m<sup>2</sup> i mediana 59 zł/m<sup>2</sup>.

wykres 12

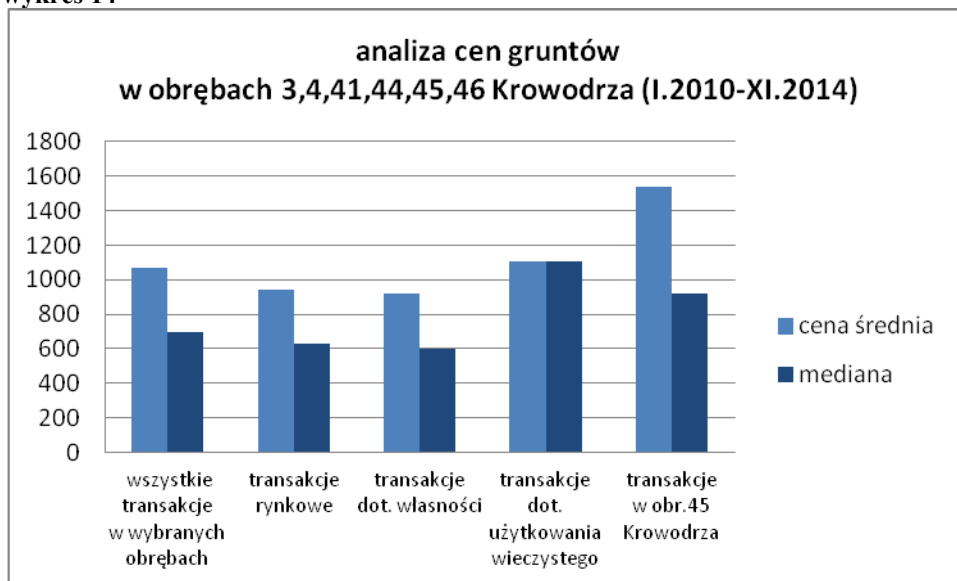


Dla obszaru objętego mpzp lokalny rynek stanowi obręb nr 45 Krowodrzy oraz obręby sąsiednie: nr 46, 3, 4, 41, 44 Krowodrzy. Spośród 125 transakcji 94 miały charakter rynkowy.

wykres 13

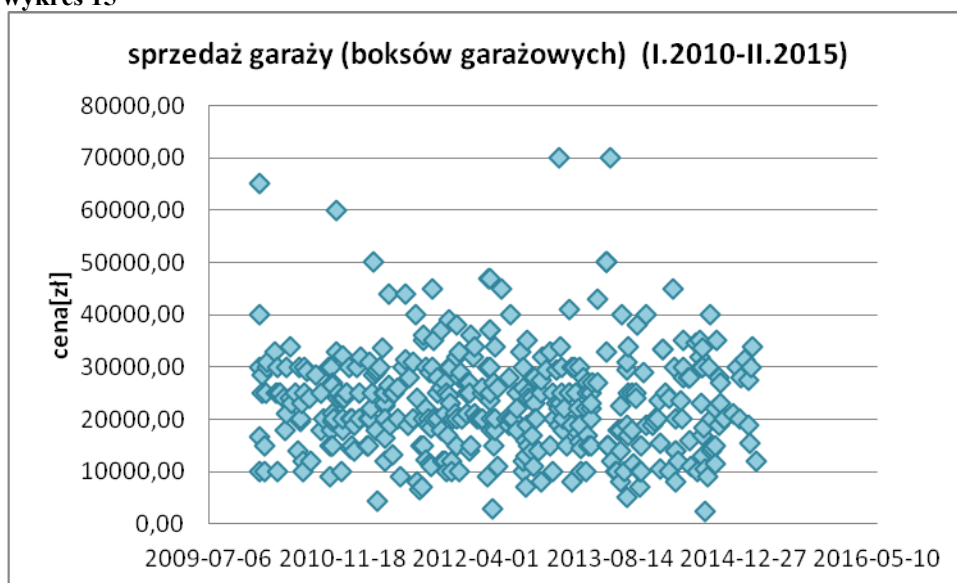


wykres 14



W związku z koniecznością wyburzenia garaży znajdujących się na gruntach przeznaczonych pod drogi publiczne przeanalizowano ceny garaży w Krakowie oraz w obszarze dzielnicy Krowodrza. 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 pomiędzy 10000 zł a 40000 zł. za boks garażowy. Najdroższe sprzedawano w cenach od 45000 zł do 70000 zł.

wykres 15

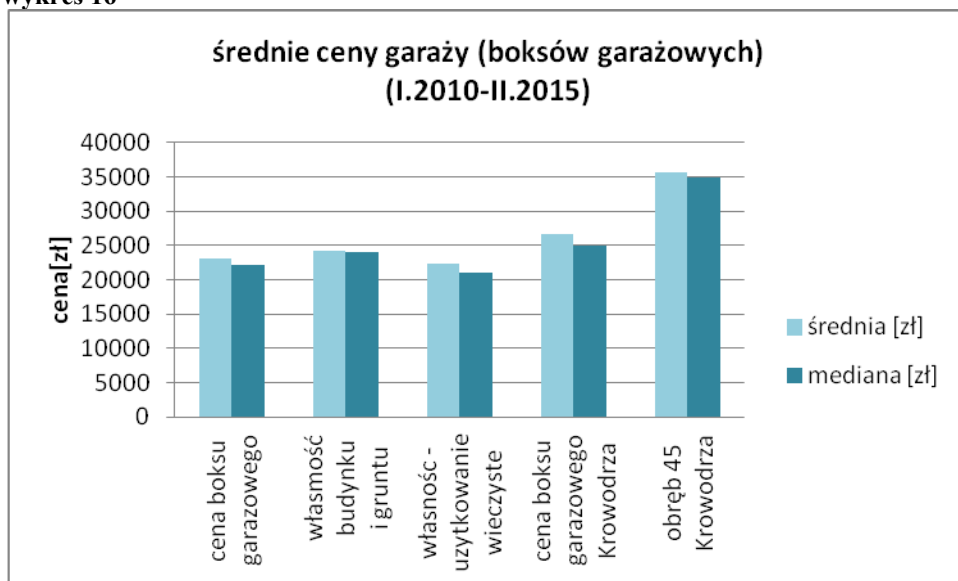




Ceny garaży w Krowodrzy mieszczą się w przedziale od 10000 zł do 65000 zł , z ceną średnią 26660 zł i medianą 25000 zł.

W obrębie 45 Krowodrza ceny garaży mieszczą się w przedziale od 25000 zł do 47000 zł; cena średnia wynosi 35625 zł i mediana 35000 zł. Ceny garaży na gruncie w użytkowaniu wieczystym wynosiły 30000 zł.

wykres 16



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

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

lp	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	ceny	
	wybrane obręby dzielnicy Krowodrza	[zł/m <sup>2</sup> ]	
1	pod zabudowę wielorodzinną	170-3791	
2	pod zabudowę mieszkaniowo- usługową	369-5581	
3	pod usługi komercyjne	137-8920	
4	pod pozostałe typy zabudowy	130-3197	
5	pod zielen	133-1493	
6	wykup gruntów	105 - 919	
	poszerzony rynek nieruchomości	Kraków	Krowodrza
	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł/m <sup>2</sup> ]
7	wykup gruntów pod komunikację	61-416	249-344
8	pod zielen	2-678	3-678
		[zł]	[zł]
9	zabudowane garażami	10000- 40000	10000-65000

W kolejnej tabeli zestawiono prognozowane średnie ceny dla poszczególnych sposobów użytkowania terenu w obszarze obrębu 45 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>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi	1200
2	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami wielorodzinnymi z usługami wbudowanymi lub budynkami usługowymi	1200
3	<b>Tereny zabudowy usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi	1300
4	<b>Tereny zabudowy istniejącej produkcyjno-usługowej</b>	1000
5	<b>Tereny zieleni urządzonej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym	450
6	<b>Tereny komunikacji dróg publicznych, ciągów pieszo – rowerowych</b>	400
	<b>Zabudowane garażami – do wykupu</b>	[zł]
7	<b>Garaże</b>	35000

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

## 2. HORYZONT PROGNOZY

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

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

Skutki finansowe zbilansowano obliczając je na jeden moment czasowy – **poziom cen 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 także przychody z podatku od nieruchomości.

### III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projektem planu objęto obszar o powierzchni około 41,88 ha.

#### 1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów (blisko połowa gruntów) jest własnością Skarbu Państwa oddaną w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym. Grunty Gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste stanowią nieco ponad 4% powierzchni. Grunty Skarbu Państwa oddane w trwałe zarząd i inne formy władania stanowią około 16 % powierzchni.

Własność osób fizycznych to około 12 % powierzchni gruntów. Działki posiadające wpisy o jakiegokolwiek formie władania osób fizycznych i prawnych (ale nie Gminy Kraków, ani Skarbu Państwa, ani Powiatu Kraków, ani województwa małopolskiego) to ponad 8,5 % powierzchni. Grunty – własność Gminy Kraków to niecałe 3%.

#### 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**

<b>Symbol</b>	<b>Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu</b>
<b>MW</b>	<b>MW.1 – MW.27 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
<b>MW/U</b>	<b>MW/U.1 – MW/U.7 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami wielorodzinnymi z usługami wbudowanymi lub budynkami usługowymi
<b>MNi</b>	<b>MNi.1 – MNi.4 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej</b> o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę jednorodzinną
<b>MNi/U</b>	<b>MNi/U.1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub zabudowy usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami usługowymi
<b>U</b>	<b>U.1 – U.12 – Tereny zabudowy usługowej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi

<b>ZP</b>	<b>ZP.1 – ZP.3, ZP.5 – Tereny zieleni urządzonej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod parki, <b>ZP.4, ZP.6 – ZP.10 – Tereny zieleni urządzonej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym
<b>KU</b>	<b>KU.1 – KU.2 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów oraz zespoły garaży
<b>Tereny komunikacji</b>	<b>KDL.1-KDL.3 – Tereny dróg publicznych</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej
	<b>KDD.1-KDD.10 – Tereny dróg publicznych</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej
	<b>KDW.1-KDW.4 – Tereny dróg wewnętrznych</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne
<b>Tereny infrastruktury technicznej</b>	<b>W.1 - Tereny infrastruktury technicznej</b> z zakresu infrastruktury wodociągowej, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej
	<b>E.1-E.9 - Tereny infrastruktury technicznej</b> , o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki
<b>KK</b>	<b>KK.1 - Teren kolei</b>

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

##### 1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA CEL PUBLICZNY

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

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

Plan wskazuje tereny przeznaczone pod zieleń urządzonej. Część tych terenów powinna być dostępna, a więc przejęta na cele publiczne.

**TABELA 5**  
**TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ ZP - DO WYKUPU**

lp	przeznaczenie z planu	powierzchnia [ha]	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	ZP.1	0,1409	1409
2	ZP.2	1,6453	16453
3	ZP.3	0,0466	466
4	ZP.5	0,1592	1592
	Razem:	1,9920	19920

Poniżej oszacowano koszt nabycia gruntów pod zielen publiczną

**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	1409	450	634050
2	ZP.2	16453	450	7403850
3	ZP.3	466	450	209700
4	ZP.5	1592	450	716400
Razem:				8964000
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>8 964 000</b>

Wartość gruntów przeznaczonych pod zielen urządzoną o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody szacuje się na 8 964 000 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 ORAZ**  
**DŁUGOŚĆ NOWYCH ODCINKÓW DRÓG**

lp	przeznaczenie z planu	powierzchnia według linii rozgraniczających [m <sup>2</sup> ]	długość nowych odcinków dróg [m]
1	KDL.2	64	-
2	KDD.4	925	-
3	KDD.5	269	50
4	KDD7 (część)	-	70
5	KDD.8	1911	140
6	KDD.9	803	150
7	KDD.10	7058	200

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	KDL.2 (część)	64	400	25600
2	KDD.4 (część)	925	400	370000
3	KDD.5 (część)	269	400	107600
4	KDD.8	1911	400	764400
5	KDD.9	803	400	321200
6	KDD.10	7058	400	2823200
Razem:				4412000
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>4 412 000</b>

Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne szacuje się na 4 412 000 zł.

**1.3. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI  
ZABUDOWANYCH GARAŻAMI**

Na trasie wyznaczonych odcinków dróg publicznych znajduje się w sumie 14 boksów garażowych. Dla oszacowania poziomu kosztów wykupu garaży przyjęto cenę za jeden boks garażowy w wysokości 35000 zł.

**TABELA 9**

**KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH GARAŻAMI**

lp	Liczba garaży do wykupu	Cena garażu	[zł]
1	14	35000	<b>490 000</b>

Koszty wykupu pod drogi publiczne nieruchomości zabudowanych garażami ( grunty znajdujące w użytkowaniu wieczystym oraz z prawem własności) szacuje się na 490 000 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 publicznego ciągu pieszo rowerowego.

**TABELA 10**  
**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.7 (część)	0,07	1543351	108035
2	KDD.5 (część)	0,05	1543351	77168
3	KDD.8	0,14	1543351	216069
4	KDD.9	0,15	1543351	231503
5	KDD.10	0,20	1543351	308670
Razem:				941444
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>941 000</b>

\*2112-129 (5215)

Koszty realizacji dróg publicznych szacuje się na 941 000. 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 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 nowego odcinka dróg publicznych oraz wprowadzanego przez plan ciągu pieszo-rowerowego przedstawiono poniżej.

**TABELA 11**  
**KOSZTY REALIZACJI OŚWIETLENIA NOWYCH DRÓG PUBLICZNYCH**

Lp.	Klasa drogi	[km]	Koszt realizacji [zł/km]*	Koszt kanalizacji deszczowej [zł]
1	KDD.7 (część)	0,07	125518	8786
2	KDD.5 (część)	0,05	125518	6276
3	KDD.8	0,14	125518	17573
4	KDD.9	0,15	125518	18828
5	KDD.10	0,20	125518	25104
Razem:				76566
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>77 000</b>

\*2112-821 (7125)

Realizację oświetlenia nowych odcinków dróg publicznych oszacowano na 77 000 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

Nowe odcinki dróg należy zaopatrzyć w odprowadzenie wód deszczowych.

**TABELA 12**  
**KOSZTY REALIZACJI KANALIZACJI DESZCZOWEJ NOWYCH ODCINKÓW DRÓG**

Lp.	Klasa drogi	[m]	Koszt realizacji [zł/m]*	Koszt kanalizacji deszczowej [zł]
1	KDD.7 (część)	70	1400	98000
2	KDD.5 (część)	50	1400	70000
3	KDD.8	140	1400	196000
4	KDD.9	150	1400	210000
5	KDD.10	200	1400	280000
Razem:				854000
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>854 000</b>

\* 2112-817(5579C)

Koszty realizacji kanalizacji deszczowej dla nowych odcinków dróg szacuje się 854 000 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 oraz ciąg pieszo-rowerowy zostaną wykupione.

Wskazane w projekcie planu tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, też powinny być wykupione.

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

### 1. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu przy sprzedaży tej nieruchomości gmina pobiera opłatę, nie wyższą niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

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

**TABELA 13**  
**TERENY OBJĘTE PROGNOZOWANYM WZROSTEM WARTOŚCI**

lp.	dotychczas	ustalenia planu	powierzchnia [ha]	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	PU; Z	MW.17	0,385	3849
2	Z	MW.18	0,455	4552
3	U; PU; Z	MW.24	0,318	3179
4	PU	MW.21	1,296	12959
5	PU	MW.24	4,269	42692
6	MN; U	MW/U.1	0,181	1808
7	U; Z; MN	MW/U.3	0,701	7008
8	MN; U	MW/U.2	0,057	574
		Razem:	7,662	76621

Obliczenie potencjalnej opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli poniżej. Na podstawie analizy rynku nieruchomości założono, że w obrocie może znaleźć się około 13 % gruntów, których wartość wzrośnie w skutek wejścia w życie i uchwalenia planu.

**TABELA 14**  
**WZROST WARTOŚCI GRUNTÓW, POTENCJALNA OPŁATA PLANISTYCZNA**

przeznaczenie		powierz- chnia [m <sup>2</sup> ]	wartość przed uchwaleniem planu		wartość po uchwaleniu planu		różnica wartości [zł]	opłata planisty- czna %	opłata planisty- czna [zł]
dotych- czasow- e	nowe		[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]	[zł/m <sup>2</sup> ]	[zł]			
PU; Z	MW.17	3849	1000	3849000	1200	4618800	769800	30%	230940
Z	MW.18	4552	450	2048400	1200	5462400	3414000	30%	1024200
U; PU; Z	MW.24	3179	1000	3179000	1200	3814800	635800	30%	190740
PU	MW.28	12959	1000	12959000	1200	15550800	2591800	30%	777540
PU	MW.29	42692	1000	42692000	1200	51230400	8538400	30%	2561520
MN; U	MW/U.1	1808	1000	1808000	1200	2169600	361600	30%	108480
U; Z; MN	MW/U.3	7008	1000	7008000	1200	8409600	1401600	30%	420480
MN; U	MW/U.2	574	1000	574000	1200	688800	114800	30%	34440
	Razem	76621						Razem:	5348340
13% x 5348340									695284
<b>Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:</b>									<b>695 000</b>

Potencjalna wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod różnego typu zabudowę oszacowano na 5 348 340 zł. Dla złożonego zbycia gruntów na poziomie 13% wpływu z opłaty planistycznej szacuje się na poziomie 695 000 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 ustaleniu podatków od nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu.

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

**TABELA 15**  
**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.17	0,3849	3849	0,47	1809
MW.18	0,4552	4552	0,47	2139
MW.24	0,3179	3179	0,47	1494
MW.28	1,3297	12959	0,47	6091
MW.29	4,4277	42692	0,47	20065
MW/U.1	0,1808	1808	0,5x0,47+0,5x0,89	1248
MW/U.3	0,7063	7008	0,5x0,47+0,5x0,90	4836
MW/U.2	0,0574	574	0,5x0,47+0,5x0,91	396
Razem:				38078
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>38 000</b>

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

Roczne wpływy z podatku od gruntów wg stawek z 2016r szacuje się na 38 000 zł.

**TABELA 16**  
**OBLICZENIE PRZEWIDYWANYCH WPLYWÓW Z PODATKU\* OD GRUNTU W CIAGU 5 LAT OD UCHWALENIA PLANU**

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 38 000\*

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	1900	1900	1900	1900
Wpływy narastająco[%]	0%	5,00%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	1900	3800	5700	7600
Suma wpływów z 5 lat:					19000
<b>W zaokrągleniu:</b>					<b>19 000</b>

\*Wg stawek z 2016

W okresie 5 lat wpływy z podatków od gruntów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na łącznie 19 000zł.

### 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 maksymalna intensywność zabudowy wg zapisów ustaleń planu.

**TABELA 17**  
**OSZACOWANIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ**

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik pow zab	Powierzchnia zabudowy	Liczba kondygnacji	Wskaźnik pow. użytkowej	Szacowana pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]
MW.17	3849	0,4	1540	5	0,7	5389
MW.18	4552	0,5	2276	5	0,7	7966
MW.24	3179	0,5	1590	7	0,7	7789
MW.21	12959	0,5	6480	8	0,7	36285
MW.29	42692	0,5	21346	8	0,7	119538
MW/U.1	1808	0,5	904	7	0,7	4430
MW/U.3	7008	0,5	3504	7	0,7	17170
MW/U.2	574	0,5	287	7	0,7	1406

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

**TABELA 18**  
**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.17	3849	5389	0,75	4041
MW.18	4552	7966	0,75	5975
MW.24	3179	7789	0,75	5841
MW.28	12959	36285	0,75	27214
MW.29	42692	119538	0,75	89653
MW/U.1	1808	4430	0,5x0,75+0,5x22,86	52314
MW/U.3	7008	17170	0,5x0,75+0,5x22,86	202773
MW/U.2	574	1406	0,5x0,75+0,5x22,86	16608
<b>Razem:</b>				<b>404419</b>
<b>W zaokrągleniu:</b>				<b>404 000</b>

\*Wg stawek z 2016 ; pod usługi przeznacza się 50 % powierzchni gruntu

Roczne wpływy z podatków od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu szacuje się na 404 000 zł (wg stawek z 2016r).

**TABELA 19**

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

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 404 000\*

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	20250	20250	20250	20250
Wpływy narastająco[%]	0%	5,00%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	20250	40500	60750	81000
Suma wpływów z 5 lat:					202000
<b>W zaokrągleniu:</b>					<b>202000</b>

\*Wg stawek z 2016

Szacuje się wpływy z podatków od budynków lub ich części w okresie 5 lat na 202 000 zł.

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

<b>Koszty ponoszone przez gminę</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	8248000	
Wykup gruntów na cele publiczne - drogi publiczne	4412000	3193200
Wykup garaży - drogi publiczne	490000	
Realizacja dróg publicznych	941000	416705
Realizacja oświetlenia nowych dróg publicznych	77000	33890
Realizacja odcinków kanalizacji deszczowej	854000	378000
Razem:	15022000	4021795
<b>Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:</b>		<b>4 022 000</b>

<b>Zyski gminy</b>		
<b>Zyski / przychody gminy</b>	<b>ogółem</b>	<b>w ciągu 5 lat</b>
Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (o opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	5348340	695000
Podatek od gruntów	[38000*]	19000
Podatek od budynków lub ich części	[404000*]	202000
Razem:		916000
<b>Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:</b>		<b>916 000</b>

\*rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2016r

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

1. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu. Koszty realizacji ustaleń planu związane z poprzedzoną nabyciem gruntów budową nowych odcinków dróg publicznych. Realizacja dróg jest niezbędna dla rozwoju obszaru. Zakłada się stopniowy wykup nieruchomości pod drogi oraz ich sukcesywną realizację.
2. Plan wskazuje tereny zieleni urządzonej. Koszt wykupienia tych terenów jest znaczny. Równocześnie tereny zielone w gęsto zabudowanym i zaludnionym obszarze są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju.
3. W obszarze przeważa zabudowa wielorodzinna; realizacja kolejnych budynków wymaga współpracy inwestorów z zarządcą dróg publicznych. Należy również wziąć pod uwagę możliwość wykonania odpowiedniej liczby stanowisk postojowych (na terenie oraz pod budynkami) dla przyszłej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
4. Potencjalne wpływy z ewentualnej opłaty planistycznej zależą od obrotu gruntami w obszarze objętym planem.