

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

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU „RYBITWY – REJON ULICY GOLIKÓWKA”**



**Kraków**

lipiec 2020 r.

## Spis treści

1. Wstęp.....	3
1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania .....	3
1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem.....	4
1.3. Struktura własności gruntów.....	5
1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
2. Informacje z analizy rynku nieruchomości .....	7
3. Obciążenia finansowe gminy .....	7
3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości.....	7
3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego.....	8
3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.....	13
3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych.....	14
3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej.....	15
3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji .....	16
3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	16
4. Zyski gminy .....	17
4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej.....	17
4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich .....	18
4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości .....	19
4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych.....	21
4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych.....	22
4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..	22
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	22
6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie .....	22

## 1. Wstęp

### 1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest zgodnie z zapisami art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Jej zakres rzeczowy reguluje § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Zgodnie z powyższymi aktami prawnymi, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna zawierać w szczególności:

- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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;
- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prawne i finansowe skutki uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą zarówno gmin jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem. Ponoszone przez gminę skutki finansowe uchwalenia planu determinowane są przede wszystkim efektem określonych w planie kierunków zmian przeznaczenia terenów. Prowadzą one do zmian wartości nieruchomości, powodują konieczność wykupu nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego oraz umożliwiają zbycie nieruchomości pozostających w zasobie samorządu. Jednocześnie zmiany wartości nieruchomości oraz przeprowadzane w ich wyniku transakcje, poprzez system opłat ustawowych oraz system podatkowy, posiadają bezpośredni wpływ na budżet gminy. Osobną kategorią kosztów są koszty inwestycji drogowych, infrastrukturalnych i inne konieczne do poniesienia w celu realizacji zapisów planu. Do zysków gminy należą wpływy z tytułu opłat planistycznych oraz adiacenckich, stanowiących do pewnego stopnia zwrot poniesionych kosztów.

Koszty ponoszone przez gminę oraz dochody wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego posiadają odmienny zakres i charakter, występują w różnych wysokościach i terminach. Podstawowe kategorie kosztów i dochodów przedstawiono poniżej, natomiast szczegółowo omówiono je w dalszej części niniejszego dokumentu.

Obciążenia finansowe gminy:

- Odszkodowania wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości - Ko;
- Spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego - Kw;
- Wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - Kg;
- Związane z kosztami urządzenia terenów publicznych, w tym dróg - Kd;
- Związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej - Kit;
- Związane z obsługą procesu planowania i inwestycji, w tym uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego - Kup.

Zyski gminy z tytułu:

- Opłaty planistycznej - Zop;
- Opłaty adiacenckiej - Zoa;

- Podatku od nieruchomości - Zpn;
- Sprzedaży gruntów gminnych - Zs;
- Dochodu z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych - Zi.

Powyższe wyszczególnienie można podsumować następującym wzorem:

$$Ee = \sum Z - \sum K = (Zop + Zoa + Zpn + Zs + Zi) - (Ko + Kw + Kd + Kg + Kit + Kup)$$

Niniejsza prognoza opracowana jest w perspektywie 10-cio letniej, chyba że wskazano inaczej. Wartości przedstawione w niniejszej prognozie zaokrąglono do pełnych złotych.

## 1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” położony jest we wschodniej części miasta, w Dzielnicy XIII Podgórze, po południowej stronie rzeki Wisły, na północ od ulicy Jana Surzyckiego.

Północną granicę obszaru wyznacza południowa granica części korytarza drogowego ulicy Golikówka, wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rybitwy - Północ". Od wschodu granica opracowania przebiega wzdłuż granicy terenów nie inwestycyjnych wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rybitwy - Północ" i oznaczonych symbolami R2, R3 oraz przez wspólną granicę działek 251 i 250/15 oraz 269/2 i 270/4 położonych w obrębie 21 Podgórze. Południową granicę obszaru wyznacza granica części korytarza drogowego ulicy Albatrosów i granica terenu nie inwestycyjnego oznaczonego symbolem R1, wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rybitwy - Północ". Zachodnią granicą opracowania jest w/w granica terenu nie inwestycyjnego oznaczonego symbolem R1.

Obszar opracowania obejmuje głównie tereny gruntów rolnych oraz porolnych z zadrzewieniami i zakrzewieniami. Wokół terenu objętego opracowaniem, od strony wschodniej, południowej i zachodniej znajdują się tereny zurbanizowane o zróżnicowanym charakterze. Od północy analizowany obszar sąsiaduje z doliną Wisły oraz terenem zieleni fortecznej obejmującym fragment Twierdzy Kraków.

W obszarze opracowania zabudowa mieszkaniowa występuje jedynie w północno-zachodniej części oraz punktowo w części północnej, przy ul. Golikówka. Oprócz licznych skupisk drzew i krzewów na terenach nie wykorzystywanych rolniczo, w środkowej części analizowanego obszaru występują zadrzewienia wzdłuż rowu odwadniającego i w obniżeniach terenu.

Na terenach zabudowy położonych za północno-wschodnią granicą opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze zwartym, usytuowana wzdłuż ulic. Południowo-wschodni kraniec obszaru objętego planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych. Taką samą formą zagospodarowania charakteryzuje się teren położony na południe od analizowanego obszaru, po południowej stronie ulicy Jana Surzyckiego. W najbliższym otoczeniu zachodniej i południowo-zachodniej części przedmiotowego obszaru, wzdłuż ulic Golikówka i Jana Surzyckiego usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Poza granicą opracowania, na zachód od ulicy Golikówka znajdują się tereny ogródków działkowych oraz osiedle domów wielorodzinnych.

Za północną granicą opracowania przebiega korytarz drogowy ulicy Golikówka. Po północnej stronie ulicy znajduje się teren dawnego fortu pancernego 50a "Lasówka" wraz z otaczającą go zielenią. Teren fortu jest częścią wału przeciwpowodziowego mającego równoleżnikowy przebieg na omawianym odcinku.

Obszar objęty opracowaniem wyposażony jest w media miejskie. Wyjątek stanowi zaopatrzenie w gaz, który dostępny jest północno-zachodniej części obszaru objętego planem. Poza obszarem opracowania, za wschodnią i południową granicą, w ciągu ulic Lipskiej, Jana Surzyckiego, Rybitwy przebiega gazociąg średnioprężny.

Układ komunikacyjny wewnątrz obszaru planu służy jedynie obsłudze terenów rolnych, gruntów porolnych pokrytych zielenią oraz zieleni wzdłuż rowu odwadniającego i w obniżeniach terenu. Składa się on w większości z dróg gruntowych. W rejonie zabudowy mieszkaniowej w północno-zachodniej części opracowania nawierzchnia drogi wewnętrznej jest utwardzona kostką.

Z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszar planu jest powiązany przyległymi ulicami Albatrosów (KDZ) i Golikówka (KDL). Powiązań dopełnia ulica Jana Surzyckiego (KDG), która przebiega w bliskim sąsiedztwie południowej granicy obszaru i jest połączona z ulicami Albatrosów i Golikówka.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru jak również powiązania z układem komunikacyjnym Miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

W analizie zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zidentyfikowano między innymi następujące problemy dotyczące analizowanego obszaru:

- dostosowanie zapisów planu miejscowego do ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.;
- określenie zasad zrównoważonego rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;
- rozwój nowych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Cały obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni **34,6** ha.

### 1.3. Struktura własności gruntów

Struktura własności gruntów ma fundamentalne znaczenie dla prognozowania przepływów finansowych spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najkorzystniejsza z punktu widzenia gminy sytuacja występuje wtedy, gdy jak najwięcej gruntów przeznaczonych pod inwestycje gminne należy do podmiotów sektora publicznego. W takim przypadku minimalizuje się koszty pozyskania gruntów pod inwestycje gminne, gdyż działki mogą być przekazane między podmiotami sektora publicznego nieodpłatnie lub na drodze wymiany.

W obszarze opracowania występują następujące formy własności gruntów:

- Gmina Kraków - działki o łącznej powierzchni 0,26 ha co stanowi 0,75% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki o łącznej powierzchni 1,57 ha co stanowi 0,54% powierzchni obszaru,
- własność osób fizycznych i prawnych - działki o łącznej powierzchni 33,8 ha, co stanowi 97,68% powierzchni obszaru.

Większość nieruchomości objętych opracowaniem stanowi własność osób fizycznych i prawnych (łącznie ponad 97%). Pozostała część działek należy do Gminy Kraków i Skarbu Państwa, które zajmują ok. 8 ha i stanowią 0,8% powierzchni obszaru objętego planem.

### 1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyróżnione na rysunku planu symbolami literowymi:

- **MN.1-MN.8** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną, dla których określono m.in.:
  - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,9 w zależności od terenu;

- minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 60%;
- maksymalną wysokość budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: od 9 m do 11 m w zależności od terenu;
- **MN/U.1-MN/U.6** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę jednorodziną z usługami lub pod zabudowę budynkami usługowymi, których określono m.in.:
  - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2 w zależności od terenu;
  - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 50%, 60% i 70%;
  - maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, 11 m i 13 m;
- **MWn.1-MWn.9** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, których określono m.in.:
  - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,3 do 1,2 w zależności od terenu;
  - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 50% i 60%;
  - maksymalną wysokość zabudowy: 13 m;
- **MWn/U.1, MWn/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z usługami wbudowanymi, lub budynkami usługowymi, których określono m.in.:
  - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,3 do 1,2 w zależności od terenu;
  - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 50% i 60%;
  - maksymalną wysokość zabudowy: 13 m;
- **U.1-U.6** - Tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
  - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,1 w zależności od terenu;
  - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 25% i 50% w zależności od terenu;
  - maksymalną wysokość budynków: 9 m i 13 m w zależności od terenu;
- **ZPr.1-ZPr.2** - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępną zieleń parku rzecznoego, dla których określono m.in.:
  - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 95%;
  - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- **ZPo.1-ZPo.18** - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, dla których określono m.in.:
  - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 80%;
  - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- Tereny komunikacji z podziałem na:
  - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
    - a) klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ.1,
    - b) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9 i KDD.10;
  - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4;

- Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze, oznaczone symbolami KDX.1, KDX.2, KDX.3, KDX.4, KDX.5, KDX.6, w obrębie których dopuszcza się również lokalizację trasy rowerowej.

Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów.

W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przestanków komunikacji miejskiej, szpalerów drzew (w terenach KDD.2 i KDD.3), zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m, przejść ekologicznych dla zwierząt.

Tereny ciągów pieszych przeznaczone są pod budowę służące obsłudze ruchu pieszego, z możliwym dopuszczeniem ruchu rowerowego – wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. W terenach ciągów pieszych dopuszcza się lokalizację tras rowerowych, dojazdów w terenach KDX.3-KDX.6, zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości do 4 m, przejść ekologicznych dla zwierząt.

Projekt planu ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

W projekcie planu nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **2. Informacje z analizy rynku nieruchomości**

Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano analizy rynku nieruchomości na przedmiotowym obszarze opierając się na danych z GUS oraz danych z Rejestru cen i wartości udostępnianych na stronach Urzędu Miasta. Do wycen przyjęto średnią cenę gruntów w Krakowie.

## **3. Obciążenia finansowe gminy**

### **3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości**

Negatywne skutki dotyczące uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują koszty odszkodowań bądź wykupów nieruchomości, jakie gmina zmuszona będzie przeprowadzić na rzecz właścicieli bądź użytkowników wieczystych gruntów, z których korzystanie w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zasady realizacji roszczeń regulują Art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Realizacja tych roszczeń może również nastąpić w drodze zaoferowania nieruchomości zamiennej. W przypadku nie skorzystania przez właściciela lub użytkownika wieczystego z wyżej wymienionych opcji, może on wystąpić z roszczeniem w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do pięciu lat od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odszkodowanie będzie wtedy równe obniżeniu wartości nieruchomości.

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ” przyjęty uchwałą Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r.

W stosunku do nieruchomości objętych tym planem nie nastąpi pogorszenie możliwości użytkowania i zagospodarowania.

Z tej przyczyny obciążenia finansowe związane z realizacją ww. roszczeń **nie wystąpią**.

### 3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego

Konieczność realizacji zadań celu publicznego przez gminę wynika wprost z zadań własnych gminy określonych w Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Gmina zobowiązana jest realizować m.in. zadania z zakresu:

- budowy i utrzymania gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- sieci infrastruktury m.in. wodociągowej i kanalizacyjnej,
- zieleni gminnej i zadrzewień,
- kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

W zakresie rozbudowy sieci dróg i urządzenia parków rzecznych wystąpi konieczność dokonania wykupów nieruchomości, których wielkość zaprezentowano w Tabeli 1.

Konieczne będzie także pozyskanie przez gminę gruntów należących do Skarbu Państwa na własność, czy to poprzez bezpłatne przekazanie, zaoferowanie nieruchomości zamiennych lub na innej drodze wynegocjowanej przez podmioty publiczne. W Tabeli 2 przedstawiono powierzchnie terenów mogących podlegać zamianie.

**Tabela 1 - Wykupy nieruchomości konieczne dla realizacji zadań gminy**

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia do wykupu [m <sup>2</sup> ]	Cena wykupu 1 m <sup>2</sup> [zł/m <sup>2</sup> ]	Koszt wykupu [zł]	Suma kosztów dla terenu [zł]
KDZ.1	165	1 305	190	247 950	1 902 850
	166/2	571		108 490	
	166/1	1 530		290 700	
	167/2	696		132 240	
	176	1 993		378 670	
	175	28		5 320	
	251	1 132		215 080	
	252	947		179 930	
	333/1	835		158 650	
	254/4	167		31 730	
	254/5	670		127 300	
	376	16		3 040	
	331/5	112		21 280	
	331/7	13		2 470	
KDD.1	17	347	190	65 930	2 083 540
	18	232		44 080	
	19	118		22 420	
	27	3		570	
	28/2	28		5 320	
	29	55		10 450	
	30	118		22 420	
	31/1	127		24 130	
	31/2	95		18 050	
	32	17		3 230	



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
 „RYBITWY – REJON ULICY GOLIKÓWKA”

	34	94		17 860	
	36	81		15 390	
	37	135		25 650	
	40/1	134		25 460	
	40/2	132		25 080	
	41	224		42 560	
	42	880		167 200	
	262/1	103		19 570	
	262/2	90		17 100	
	261	213		40 470	
	260	167		31 730	
	259/2	167		31 730	
	259/1	164		31 160	
	258	269		51 110	
	257/2	245		46 550	
	256/3	95		18 050	
	256/4	103		19 570	
	331/5	196		37 240	
	254/5	19		3 610	
	174/1	1 087		206 530	
	170/1	1 015		192 850	
	90	1 337		254 030	
	47	4		760	
	48	77		14 630	
	49	58		11 020	
	50	63		11 970	
	52	26		4 940	
	53	23		4 370	
	54/2	29		5 510	
	54/1	28		5 320	
	55	58		11 020	
	56	57		10 830	
	60	128		24 320	
	61	62		11 780	
	65	81		15 390	
	66	258		49 020	
	67	282		53 580	
	68	381		72 390	
	70	294		55 860	
	71	143		27 170	
	72	66		12 540	
	73	34		6 460	
	133	217		41 230	
	82	347		65 930	
	86	9		1 710	
	84	151		28 690	
KDD.2	28/1	97	190	18 430	365 180

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„RYBITWY – REJON ULICY GOLIKÓWKA”

	29	113		21 470	
	30	160		30 400	
	31/1	189		35 910	
	31/2	481		91 390	
	32	2		380	
	34	438		83 220	
	33	442		83 980	
KDD.3	69	661	190	125 590	546 250
	74	278		52 820	
	75	192		36 480	
	76	282		53 580	
	64	720		136 800	
	68	742		140 980	
KDD.4	3	13	190	2470	308 560
	26	139		26 410	
	25	140		26 600	
	22	309		58 710	
	21/3	38		7 220	
	21/2	41		7 790	
	21/1	139		26 410	
	20	284		53 960	
	19	118		22 420	
	18	403		76 570	
KDD.5	33	166	190	31 540	625 670
	34	707		134 330	
	36	271		51 490	
	37	348		66 120	
	40/1	333		63 270	
	40/2	293		55 670	
	41	244		46 360	
	42	931		176 890	
KDD.6	75	162	190	30 780	880 270
	74	573		108 870	
	73	240		45 600	
	78	636		120 840	
	79	532		101 080	
	87	1 196		227 240	
	80	356		67 640	
	81	240		45 600	
	83	6		1 140	
	82	310		58 900	
	86	382		72 580	
KDD.7	45	1 157		190	
	46	185	35 150		
	48	666	126 540		
	51	117	22 230		
	52	89	16 910		

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„RYBITWY – REJON ULICY GOLIKÓWKA”

	53	87		16 530	
	54/2	85		16 150	
	54/1	91		17 290	
	57	280		53 200	
	58	218		41 420	
	59	109		20 710	
	62	107		20 330	
	63	108		20 520	
	64	250		47 500	
KDD.8	261	703	190	133 570	167 010
	262/2	1		190	
	260	24		4 560	
	263	151		28 690	
KDD.9	169/1	178	190	33 820	237 690
	169/2	182		34 580	
	168	189		35 910	
	167/1	130		24 700	
	167/2	86		16 340	
	176	76		14 440	
	175	134		25 460	
	174/2	92		17 480	
	174/1	180		34 200	
	170/1	4	760		
KDD.10	177	480	190	91 200	126 540
	176	97		18 430	
	166/1	17		3 230	
	166/2	72		13 680	
KDX.1	37	219	190	41 610	75 050
	40/1	176		33 440	
KDX.2	53	581	190	110 390	110 390
KDX.3	170/1	101	190	19 190	43 130
	170/2	126		23 940	
KDX.4	171	84	190	15 960	137 560
	172/1	70		13 300	
	172/2	71		13 490	
	173	115		21 850	
	174/1	14		2 660	
	331/5	21		3 990	
	256/4	24		4 560	
	256/3	23		4 370	
	257/2	63		11 970	
	258	87		16 530	
	259/1	62		11 780	
	259/2	46		8 740	
	260	44		8 360	
	261	40		7 600	
KDX.5	174/1	79	190	15 010	91 770

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„RYBITWY – REJON ULICY GOLIKÓWKA”

	174/2	55		10 450	
	175	59		11 210	
	251	47		8 930	
	252	82		15 580	
	333/1	87		16 530	
	254/4	19		3 610	
	254/5	55		10 450	
KDX.6	176	92	190	17 480	48 260
	177	162		30 780	
ZPr.1	90	1 176	190	223 440	7 000 360
	89	410		77 900	
	88	2 275		432 250	
	87	1 487		282 530	
	86	832		158 080	
	170/2	8 602		1 634 380	
	171	4 040		767 600	
	172/1	1 511		287 090	
	172/2	1 535		291 650	
	262/1	1 593		302 670	
	261	239		45 410	
	42	288		54 720	
	39	4 377		831 630	
	40/2	80		15 200	
	40/1	291		55 290	
	37	369		70 110	
	36	183		34 770	
	34	101		19 190	
	35/2	3 109		590 710	
	35/1	672		127 680	
	33	3 674	698 060		
ZPr.2	262/2	949	190	180 310	215 650
	261	159		30 210	
	263	24		4 560	
	43	3		570	
<b>Suma kosztów</b>					<b>15 640 040 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

**Tabela 2 - Powierzchnia działek mogących podlegać komunalizacji**

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia do komunalizacji [m <sup>2</sup> ]	Suma powierzchni dla poszczególnych terenów [m <sup>2</sup> ]
KDZ.1	319	55	1 386
	375	1 331	
KDX.4	319	134	134
KDX.5	319	237	237
KDX.6	319	176	176
ZPr.1	38	2 575	2 861
	85	286	
<b>Suma powierzchni</b>			<b>4 794 m<sup>2</sup></b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

Na podstawie danych dotyczących porównywalnych transakcji na rynku nieruchomości w tym rejonie Krakowa oszacowano średnią cenę 1 m<sup>2</sup> działki przeznaczonej do wykupu na 190 zł/m<sup>2</sup>.

Biorąc po uwagę powyższe, obliczono koszt wykupu nieruchomości mnożąc powierzchnie wykupu przez odpowiednie ceny na podstawie danych z Tabeli 1, zgodnie z formułą:

$$Kw = \sum (Pw \times Cd) = 15\,640\,040 \text{ zł}$$

gdzie:

Pw - powierzchnia do wykupu z danej działki,

Cd - cena 1 m<sup>2</sup> działki.

Szacowanie kosztów wykupu nieruchomości obarczone jest ryzykiem popełnienia błędu, który trudno jest wyeliminować. Szacunkowe wartości gruntów są bowiem aktualne na dzień sporządzania prognozy. Im dalej w przyszłość, tym pojawia się większa niepewność cen transakcyjnych osiąganych w kolejnych latach. Dodatkowo, mogą wystąpić znaczne różnice, raczej zawyżające ceny wykupu, związane z negocjacjami z właścicielami nieruchomości.

### 3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

Projekt planu nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Dlatego też wszelkie wydatki konieczne do poniesienia przez gminę w tym zakresie odnoszą się będą do budowy układu drogowego.

Tereny, w ramach których konieczne będzie przeprowadzenie podziałów, przedstawiono w poniższej tabeli. Do obliczeń przyjęto średnią cenę usług geodezyjnych:

- 2 000 zł za wydzielenie działki,
- 400 zł za wydzielenie każdej następnej działki w ramach jednej procedury podziału.

**Tabela 3 - Szacunkowe koszty przeprowadzenia podziału nieruchomości**

Przeznaczenie terenu	Liczba podziałów	Koszt podziałów [zł]
KDZ.1	23	31 600
KDD.1	72	123 200
KDD.2	11	15 600
KDD.3	10	13 600
KDD.4	18	23 200
KDD.5	15	18 800
KDD.6	21	27 600

KDD.7	27	33 200
KDD.8	6	10 400
KDD.9	11	18 800
KDD.10	6	8 800
KDX.1	2	4 000
KDX.2	1	2 000
KDX.3	4	4 800
KDX.4	16	30 400
KDX.5	10	18 400
KDX.6	5	10 000
ZPr.1	28	46 400
ZPr.2	6	8 800
<b>Suma kosztów</b>		<b>449 600 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia podziałów nieruchomości wyniosą:

$$K_g = z \times L_t = 449\,600 \text{ zł}$$

gdzie:

z - koszt podziału (zł),

L<sub>t</sub> - liczba podziałów dla danego terenu.

Z uwagi na fakt iż, w niniejszym planie znajduje się droga nowoprojektowana oraz zachodzi konieczność rozbudowy lub przebudowy układu komunikacyjnego, całkowity koszt podziałów jest znaczący. W związku z tym, obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia podziałów nieruchomości **wyniosą 449 600 zł.**

### 3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest koszt urządzenia terenów publicznych. Niniejsze koszty związane będą z budową układu drogowego i urządzenia ogólnodostępnych parków rzecznych (ZPr.1, ZPr.2).

W Tabeli 4 przedstawiono szacunkowy koszty urządzenia terenów publicznych. Do obliczeń przyjęto:

- Koszt urządzenia 1 m<sup>2</sup> jezdni – 312 zł,
- Koszt urządzenia 1 m<sup>2</sup> chodnika – 146 zł,
- Koszt oświetlenia 1 mb drogi – 150 zł,
- Koszt urządzenia 1 m<sup>2</sup> terenów zielonych – 50 zł

**Tabela 4 - Szacunkowe koszty urządzenia terenów publicznych**

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia jezdni [m <sup>2</sup> ]	Koszt urządzenia jezdni w [zł]	Powierzchnia chodnika [m <sup>2</sup> ]	Koszt urządzenia chodnika [zł]	Długość jezdni do oświetlenia [mb]	Koszt oświetlenia [zł]	Suma kosztów urządzenia drogi [zł]
KDZ.1	3 521	845 040	2 012	261 560	503	75 450	1 182 050
KDD.1	7 875	2 457 000	3 375	492 750	1 125	168 750	16 411 500
KDD.2	840	262 080	480	70 080	120	18 000	1 768 080
KDD.3	2 303	718 536	1 316	192 136	329	49 350	4 847 486

KDD.4	1 113	347 256	636	92 856	159	23 850	2 342 706
KDD.5	2 338	729 456	1 336	195 056	334	50 100	974 612
KDD.6	2 401	749 112	1 372	200 312	343	51 450	5 053 762
KDD.7	2 541	792 792	1 452	211 992	363	54 450	5 348 442
KDD.8	588	183 456	252	36 792	84	12 600	193 392
KDD.9	945	294 840	405	59 130	135	20 250	1 969 380
KDD.10	434	135 408	186	27 156	84	12 600	183 756
KDX.1	-	-	395	57 670	79	11 850	69 520
KDX.2	-	-	535	78 110	107	16 050	94 160
KDX.3	-	-	225	32 850	45	6 750	39 600
KDX.4	-	-	675	98 550	135	20 250	118 800
KDX.5	-	-	660	96 360	132	19 800	116 160
KDX.6	-	-	350	51 100	70	10 500	61 600
<b>Suma kosztów</b>							<b>10 391 466 zł</b>

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia do urządzenia [m <sup>2</sup> ]	Koszt urządzenia [zł]
ZPr.1	39 671	1 983 550
ZPr.2	1 137	56 850
<b>Suma kosztów</b>		<b>2 040 400 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

Podsumowując, łączny koszt wyliczony w Tabeli 4 wynosi:

$$\mathbf{Kd = 10\,391\,466\,zł + 2\,040\,400\,zł = 12\,431\,886\,zł}$$

### 3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej. Zatem konieczna będzie jej budowa w celu obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Do zadań gminy należy wyposażenie ww. działek w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową.

Wzdłuż zachodniej granicy opracowania (ul. Golikówka) przebiega wodociąg, który stanowi zaopatrzenie w wodę działek w tej części obszaru. Wymaga on natomiast uzbrojenia nieruchomości w kanalizację sanitarną i deszczową.

Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną działek we wschodniej części obszaru objętego planem umożliwia wodociąg zlokalizowany w ulicy Albatrosów, który wymaga rozbudowy. Środkowa część obszaru uzbrojona zostanie poprzez budowę wymaganej infrastruktury w nowoprojektowanych terenach komunikacyjnych.

Warto podkreślić, że przebieg sieci jest orientacyjny i może ulec zmianie. Ostateczny przebieg infrastruktury technicznej zostanie określony na etapie realizacji inwestycji.

Do obliczeń przyjęto szacunkowy koszt budowy metra bieżącego sieci:<sup>1</sup>

- wodociągi (Ø150) – 400 zł,
- kanalizacja sanitarna (Ø250) – 600 zł,
- kanalizacja deszczowa (Ø200) – 730 zł<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Średnie koszty budowy 1 mb sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej; Wodociągi Miasta Kraków

<sup>2</sup> Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych, Bistyp 2016

Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej przedstawia Tabela 5.

$$\text{Kit} = \sum (D \times C)$$

gdzie:

D - długość sieci wymagającej realizacji,

C - cena budowy metra bieżącego sieci.

**Tabela 5 - Szacunkowe koszty uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną**

Przeznaczenie terenu	Długość sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej [mb]	Koszt budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej [zł]	Długość sieci wodociągowej [mb]	Koszt budowy wodociągów [zł]	Koszt uzbrojenia terenu [zł]
KDZ.1	503	668 990	503	201 200	870 190
KDD.1	1 125	1 496 250	1 125	450 000	1 946 250
KDD.9	135	179 550	135	54 000	233 550
<b>Suma kosztów całkowitych</b>					<b>3 049 990 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

Z powyższej tabeli wynika, iż obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej **wyniosą 3 049 990 zł.**

### 3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji

Koszty z tej kategorii obejmują wykonanie wycen dla ustalenia rekompensat oraz nabycia nieruchomości, a także koszt sporządzenia samego planu miejscowego.

W skutek uchwalenia niniejszego projektu planu nie wystąpi konieczność wypłacenia rekompensat. Koszt wyceny w celu nabycia nieruchomości przez gminę są trudne do oszacowania co do wysokości i czasu wystąpienia, a przede wszystkim na tyle niskie (cena operatu szacunkowego wynosi zazwyczaj kilkaset złotych), że wręcz nieistotne przy szacowanym koszcie wykupów nieruchomości. Z tego względu koszty te zostaną pominięte w niniejszej analizie. Jedynym kosztem związanym z obsługą procesu planowania i inwestycji, jaki będzie zmuszona ponieść gmina jest koszt wykonania projektu planu miejscowego.

Całkowite obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji wyniosą:

$$\text{Kup} = 78\,000 \text{ zł}$$

### 3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Całkowite koszty uchwalenia niniejszego planu są wysokie, na co mają bezpośredni wpływ planowane inwestycje infrastrukturalne. Suma kosztów całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

$$\sum K = 15\,640\,040 + 449\,600 + 12\,431\,886 + 3\,049\,990 + 78\,000 = 31\,649\,516 \text{ zł}$$



## 4. Zyski gminy

### 4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej

Zgodnie z zapisami Art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłatę planistyczną ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zaczął obowiązywać. Jest ona naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem bądź zmianą planu. Opłatę ustala prezydent miasta w drodze decyzji, podejmowanej niezwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości lub ich części występuje na terenach, w stosunku do których ustalenia projektu planu są bardziej korzystne niż ustalenia planu obowiązującego.

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ” przyjęty uchwałą Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r.

Niniejszy plan zmienia przeznaczenie części terenów w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ” przyjętego uchwałą Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r. W związku z tym przyjęto, iż dochody z tytułu opłaty planistycznej wystąpią. Do obliczeń przyjęto średnie ceny gruntów w okolicy obszaru objętego planem.

**Tabela 6 - Dochody z tytułu opłaty planistycznej**

Oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	Zmiany wprowadzone w projekcie planu w odniesieniu do planu obowiązującego	Szacunkowa stawka wzrostu wartości nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]	Wzrost wartości nieruchomości [zł]	Wartość opłaty planistycznej [zł]
MN.1-MN.8	66 900	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych (R) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	210	14 049 000	4 214 700
MN/U.1	1 653	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	150	247 950	74 385
MN/U.2	2 428	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych (R) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	260	631 280	189 284
MN/U.3	1 385	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	260	360 100	108 030
	4 934	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	150	740 100	222 030
MN/U.4	1 231	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych (R) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	260	320 060	55 395
	3 367	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	150	505 050	151 515
MN/U.5	5 799	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych (R) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	150	1 507 740	452 322

	2 270	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej	150	340 500	102 150
MN/U.6	7 302	jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową	150	1 095 300	328 590
MWn.1-MWn.9	121 500	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych (R) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności	110	13 365 000	4 009 500
MWn/U.1	5 770	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności lub usługowej	200	1 154 000	346 200
MWn/U.2	2 861	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych (R) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności lub usługowej	260	743 860	223 158
U.1	1 808	zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych (R) na zabudowę budynkami usługowymi	280	741 280	222 384
U.2	2 177			892 570	267 771
U.3	4 687			1 921 670	576 501
U.4	2 533			1 038 530	311 559
U.5	2 180			893 800	268 140
U.6	4 559			1 869 190	560 757
<b>Suma zysków</b>					<b>12 725 094 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

Wpływy z opłaty planistycznej zasilą budżet gminy jedynie w przypadku, gdy właściciele lub użytkownicy wieczystości zbędą ją w przeciągu 5 lat. W związku z tym, iż nie można założyć sprzedaży wszystkich nieruchomości w tej perspektywie czasowej, na potrzeby niniejszej analizy założono, że w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego przedmiotem sprzedaży stanie się 20% powierzchni gruntów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu.

Przy tak przyjętych założeniach, wpływy z tytułu opłaty planistycznej **wyniosą 2 545 019 zł.**

#### 4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich

Występują trzy główne kategorie opłat adiacenckich:

- z tytułu podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem;
- z tytułu scalenia i podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego scaleniem i podziałem;
- z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia lub modernizację drogi - ponoszone przez właściciela nieruchomości - w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uzbrojeniem terenu w sieci infrastrukturalne.

Pobieranie opłat adiacenckich szczegółowo reguluje Art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).

Możliwość ich naliczenia zależeć będzie od podjęcia przez gminę uchwały o wysokości opłat adiacenckich.

### 4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny rolne. W związku z tym, że plan w większości zmienia przeznaczenie działek na działki budowlane należy przewidywać wzrost wysokości podatku od nieruchomości pobieranego przez gminę. Wysokość tych zmian uzależniona będzie od tego, czy faktycznie nieruchomości te w ciągu 10 lat zostaną zagospodarowane w sposób zgodny z ustaleniami planu.

W Krakowie w 2019 roku obowiązują następujące stawki podatku rolnego:

- od 1 ha przeliczeniowego gruntów gospodarstw rolnych - 131,23 zł,
- od 1 ha pozostałych gruntów - 262,45 zł.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w 2019 roku w Krakowie obowiązują następujące wysokości podatku od nieruchomości:

#### Grunty:

- związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,91 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,27 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,63 zł od 1 ha powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802) 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 - 3,04 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pozostałe - 0,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

#### Budynki lub ich części:

- mieszkalnych - 0,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - 23,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 RMK z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. U. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973 ze zm.) - 11,55 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,80 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 1,88 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 6,93 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 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 ze zm.) - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,44 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- pozostałe - 7,77 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**Budowle:**

- 2% ich wartości,

- stadiony sportowe 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.

**Tabela 7 - Szacunkowe zyski z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości**

Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	Szacunkowy podatek od gruntów przed uchwaleniem planu [zł]	Szacunkowy podatek od gruntów po uchwaleniu planu [zł]	Zysk z podatku od gruntów [zł]	Szacunkowy podatek od budynków przed uchwaleniem planu [zł]	Szacunkowy podatek od budynków po uchwaleniu planu [zł]	Zysk z podatku od budynków [zł]
MN.1	10 606	3 619	5 673	2 054	726	11 025	10 299
MN.2	5 925	155	2 844	2 689	144	3 285	3 141
MN.3	11 586	304	5 561	5 257	0	6 423	6 423
MN.4	1 100	29	528	499	0	610	610
MN.5	9 668	254	4 641	4 387	0	5 360	5 360
MN.6	4 590	120	2 203	2 083	0	2 545	2 545
MN.7	8 682	228	4 167	3 940	0	4 813	4 813
MN.8	6 827	179	3 277	3 098	0	7 097	7 097
MWn.1	11 830	310	5 678	5 368	0	12 297	12 297
MWn.2	22 330	583	10 718	10 136	0	27 854	27 854
MWn.3	7 350	193	3 528	3 335	0	12 225	12 225
MWn.4	12 550	331	6 024	5 693	0	15 655	15 655
MWn.5	9 549	251	4 584	4 333	0	11 911	11 911
MWn.6	11 866	311	5 696	5 384	0	19 736	19 736
MWn.7	14 995	394	7 198	6 804	0	18 705	18 705
MWn.8	11 870	1 421	5 698	4 277	0	14 807	14 807
MWn.9	19 163	503	9 198	8 695	384	23 904	23 520
MWn/U.1	5 707	150	3 966	3 817	0	147 124	147 124
MWn/U.2	2 882	76	3 044	2 968	0	45 297	45 297
MN/U.2	2 419	63	1 681	1 618	0	25 984	25 984
MN/U.3	6 318	166	4 391	4 225	0	108 584	108 584
MN/U.4	4 626	739	3 215	2 476	0	79 504	79 504
MN/U.5	8 063	771	5 604	4 833	0	138 574	138 574
MN/U.6	7 295	2 771	5 070	2 299	0	188 062	188 062
U.1	1 803	47	1 641	1 593	0	59 975	59 975
U.2	2 165	57	1 970	1 913	0	72 017	72 017
U.3	4 677	123	4 256	4 133	0	103 717	103 717
U.4	2 540	67	2 311	2 245	0	221 788	221 788
U.5	2 179	57	1 983	1 926	0	190 266	190 266
U.6	4 542	119	4 133	4 014	0	100 723	100 723
<b>Suma</b>		-	-	116 093	-	-	1 678 613
<b>Suma zysków</b>							<b>1 794 706 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

Szacuje się, iż po docelowym zagospodarowaniu terenów roczny zysk spowodowany wzrostem podatku od nieruchomości może wynosić około **1 794 706 zł**. Założono, iż zyski te wystąpić mogą po raz pierwszy w trzecim roku od uchwalenia planu i wynoszą:

- w 3 roku wyniosą: 89 735 zł., tj. 5% kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia,
- w 4 roku wyniosą około: 179 471 zł., tj. 10% kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia,
- w 5 roku wyniosą około: 269 206 zł, tj. 15% kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia,
- w 6 roku wyniosą około: 358 941 zł., tj. 20% kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia,
- w 7 roku wyniosą około: 538 412 zł., tj. 30% kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia,
- w 8 roku wyniosą około: 717 882 zł., tj. 40% kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia,
- w 9 roku wyniosą około: 897 353 zł., tj. 50 kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia.
- w 10 roku wyniosą około: 1 076 824 zł., tj. 60% kwoty maksymalnie możliwej do osiągnięcia.

W sumie, w okresie objętym prognozą zyski z tego tytułu wynosić mogą:

$$\underline{\underline{Zpn = [Zpb + Zpg]*0,05 + [Zpb + Zpg]*0,1 + [Zpb + Zpg]*0,15 + [Zpb + Zpg]*0,2 + [Zpb + Zpg]*0,3 + [Zpb + Zpg]*0,4 + [Zpb + Zpg]*0,5 + [Zpb + Zpg]*0,6 = 4\ 127\ 824\ zł}}$$

gdzie:

Zpb = wpływy z tytułu podatku od budynków,

Zpg = wpływ z tytułu podatku od gruntów.

Dodatkowo, podatek od nieruchomości pobierany od budynków może wzrosnąć na skutek budowy nowych lub rozbudowy budynków istniejących na dotychczas zagospodarowanych działkach. Nie jest to jednak przedmiotem analizy w niniejszej prognozie finansowej, gdyż nie można uznać tych zmian za skutek uchwalenia planu - rozbudowa budynków lub budowa nowego budynku na działce zagospodarowanej jest możliwa przed uchwaleniem planu.

#### 4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych

W granicach obszaru objętego projektem planu znajdują się działki, których sprzedaż może stać się źródłem zysku dla gminy.

**Tabela 8 - Szacunkowe zyski z tytułu sprzedaży gruntów gminnych**

Przeznaczenie terenu	Numer działki	Powierzchnia do sprzedaży [m <sup>2</sup> ]	Cena za m <sup>2</sup> [zł]	Zysk [zł]
MN.1	128/11	126	300	37 800
MN/U.1		5	450	2 250
MWn.4	59	137	500	68 500
MWn.6		721		360 500
MN/U.6	331/6	94	450	42 300
<b>Suma zysków</b>				<b>511 350 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” (październik 2019 r.).

Z danych zamieszczonych w Tabeli 7 wynika, że:

$$Zs = Ps * Cs = 511\ 350\ \text{zł}$$

gdzie:

Ps = powierzchnia gruntów do sprzedaży,

Cs = cena sprzedaży m<sup>2</sup> gruntów.

#### 4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych

Udział samorządu gminnego we wpływach z innych podatków, na wysokość których mogą mieć wpływ zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują m.in. zapisy ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 23 ze zm.) Gmina uzyskuje wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2% wartości nieruchomości będącej przedmiotem obrotu oraz wpływ z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy w wysokości 39,34% ich podatku dochodowego oraz od osób prawnych w wysokości 6,71% ich podatku dochodowego.

Na występują tereny niezainwestowane i niezabudowane. Na obszarze opracowania trudno określić sposób i stopień zainwestowania poszczególnych nieruchomości.

W związku z tym, uznano, że zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku **nie występują.**

#### 4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma zysków całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w perspektywie 10 lat wyniesie:

$$\underline{\underline{\sum Z = 2\ 545\ 019 + 4\ 127\ 824 + 511\ 350 = 7\ 184\ 192\ \text{zł}}}$$

#### 5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Rejon ulicy Golikówka” spowoduje, w perspektywie dziesięciu lat od uchwalenia planu, i przy przyjętych, opisanych w poszczególnych podrozdziałach założeniach, ujemny bilans zysków i kosztów wynoszący:

$$\underline{\underline{Ee = \sum Z - \sum K = 7\ 184\ 192\ \text{zł} - 31\ 649\ 516\ \text{zł} = -24\ 465\ 324\ \text{zł}}}$$

Wysoki koszt uchwalenia niniejszego planu związany jest budową układu, dla których konieczny jest wykup działek należących do osób prywatnych. Należy jednak pamiętać, iż powyższa analiza ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianom zarówno na plus jak i na minus w związku z różnymi, makro i mikroekonomicznymi czynnikami.

#### 6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587);

- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 23 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713);
- Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ” przyjęty uchwałą Nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r.;
- Dane z serwisu msip.um.krakow.pl;
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych, Bistyp 2016;
- Katalog cen robót kolejowych i tramwajowych, Bistyp 2016.



