

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„AZORY-ZACHÓD”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



Kraków, styczeń 2021 r.



Instytut Rozwoju Miast i Regionów

siedziba: ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa

adres koresp.: Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „AZORY-ZACHÓD”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

AUTOR OPRACOWANIA:

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

Kraków, styczeń 2021 r.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1. PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA	4
2. PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA	4
3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
4. ZAKRES PROGNOZY	5
5. CEL OPRACOWANIA	5
6. ŹRÓDŁA DANYCH	5
7. DATA PROGNOZY	6
8. OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	6
9. METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY.....	6
II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	9
1. OBSZAR LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	9
2. HORYZONT PROGNOZY	21
III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.....	22
1. STRUKTURA WŁASNOŚCI	22
2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE.....	22
IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU	24
1. KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE	24
2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	26
3. ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY	28
V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY	29
1. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	29
2. OPŁATY ADIACENCKIE.....	31
3. PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI.....	31
4. PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI.....	32
VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY.....	34
VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	35

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471, 782 i 1378)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 21 września 2004 r. z późniejszymi zmianami).

2. PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA

Umowa zawarta z Instytutem Rozwoju Miast, 30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2, obecnie: Instytut Rozwoju Miast i Regionów , siedziba: ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
adres koresp.: Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory-Zachód” w Krakowie. Przy ustalaniu skutków finansowych prognozy należy uwzględnić art. 36 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 36 stanowi podstawę do:

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

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

4. ZAKRES PROGNOZY

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

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) prognozę wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych;
- 4) zapisy powyższe odnoszą się również do zmiany planu.

5. CEL OPRACOWANIA

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

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

6. ŹRÓDŁA DANYCH

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory-Zachód” opracowany w Instytucie Rozwoju Miast i Regionów.
- 2) Znajdujące się w archiwum rzeczoznawcy dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z zasobów Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
- 3) SEKOCENBUD Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynierskie, IV Kwartał 2018r.
- 4) Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Krakowie w 2019 r. UCHWAŁA NR LXXXV/2090/17 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
<https://www.bip.krakow.pl>
- 5) Literatura przedmiotu.

7. DATA PROGNOZY

Opracowanie wykonano wg stanu przedmiotu analizy i poziomu cen lipca 2019 r.

8. OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizą objęto okres: 2012 ÷ 2017.

9. METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu powinna spełniać poniższe podstawowe wymogi:

- 1) Określić wpływ ustaleń planu lub zmiany planu na wartość rynkową gruntów wynikającą z przyjętych rozwiązań przestrzennych w zakresie przeznaczenia terenów i związane z tym wpływy do budżetu gminy;
- 2) Określić ewentualne koszty jakie gmina musi ponieść w związku z realizacją art. 36 ustawy;
- 3) Uwzględnić ewentualne wydatki na realizację inwestycji z zakresu budowy infrastruktury w ramach zadań własnych gminy.

9.1. ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY

- 1) Dla terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:
 - przeznaczenie poszczególnych terenów,
 - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - zasady modernizacji i rozbudowy komunikacji i sieci infrastruktury technicznej,
 - sposoby ochrony środowiska, krajobrazu i obiektów zabytkowych.
- 2) Plan ma rangę prawa miejscowego a „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania praw własności na nieruchomości” (art. 6 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 3) Plan staje się instrumentem rozwoju gospodarczego przyczyniając się do wzrostu dochodów budżetu gminy z podatków i opłat od nieruchomości oraz z obrotu nieruchomościami.
- 4) Wartość gruntów o dotychczasowym i nowym przeznaczeniu w odniesieniu do dużych obszarów określa się w odniesieniu do dużych obszarów o danym przeznaczeniu. Oszacowana wartość gruntu dotyczy obszarów o danej funkcji, a nie pojedynczej nieruchomości – ustalone będą średnie wartości gruntu dla całego kompleksu nieruchomości o określonej funkcji.

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

9.2. ZMIANY WARTOŚCI

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

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

gdzie:

ΔW_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 2019 rok reguluje Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

<https://www.bip.krakow.pl/>

Tabela 1. Stawki podatkowe obowiązujące w Krakowie w roku 2019.

Lp.	Przedmiot opodatkowania	[zł]
1) od gruntów:		
a)	związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,91 zł/m ²
b)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	0,27 zł/m ²
c)	pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,63 zł/ha
d)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,34 zł/m ²
e)	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	3,04 zł/m ²
f)	Pozostałych	0,48 zł/m ²
2) od budynków lub ich części:		
a)	mieszkalnych	0,77 zł/m ² pu
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,10 zł/m ² pu
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973)	11,55 zł/m ² pu
d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,80 zł/m ² pu
e)	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	1,88 zł/m ² pu
f)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	6,93 zł/m ² pu
g)	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.)	1,15 zł/m ² pu
h)	zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół	1,15 zł/m ² pu
i)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,44 zł/m ² pu
j)	pozostałych	7,77 zł/m ² pu
3) od budowli		
a)	2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	
b)	stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.	

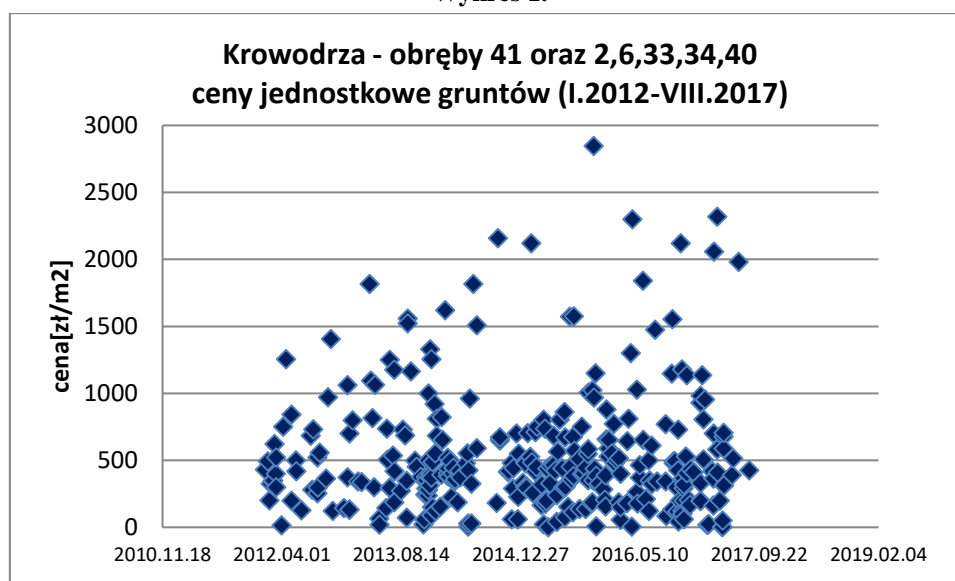
II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

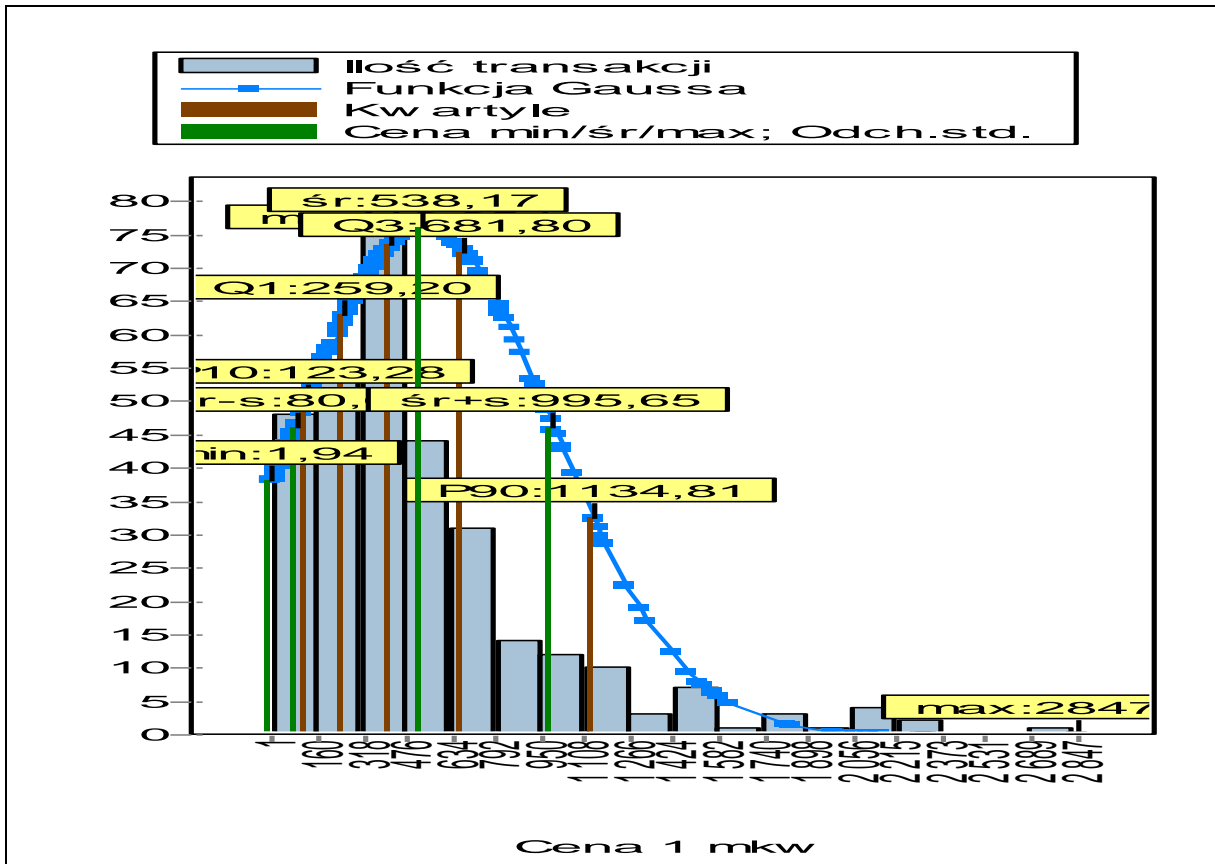
Analizą objęto transakcje z obszaru części dzielnicy Krowodrza (obręby 41,40, 6, 33, 34) z lat 2012-2017. Odnotowano ogółem 310 transakcji dotyczących prawa własności gruntów. Ceny gruntów w badanym obszarze dla całego okresu mieściły się w bardzo szerokim przedziale od 1,94 zł/m² do 2847,37 zł/m², z ceną średnią 538,17 zł/m² i medianą 419,86 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 563,27 zł/m² i mediana 411,74 zł/m² przy tych samych wartościach min 3,11 zł/m² i max 2318,84 zł/m². W 2017r. cena średnia wynosiła 612,24 zł/m², mediana 426,83 zł/m², przy tych samych wartościach skrajnych. Ceny rosły.

Wykres 1.



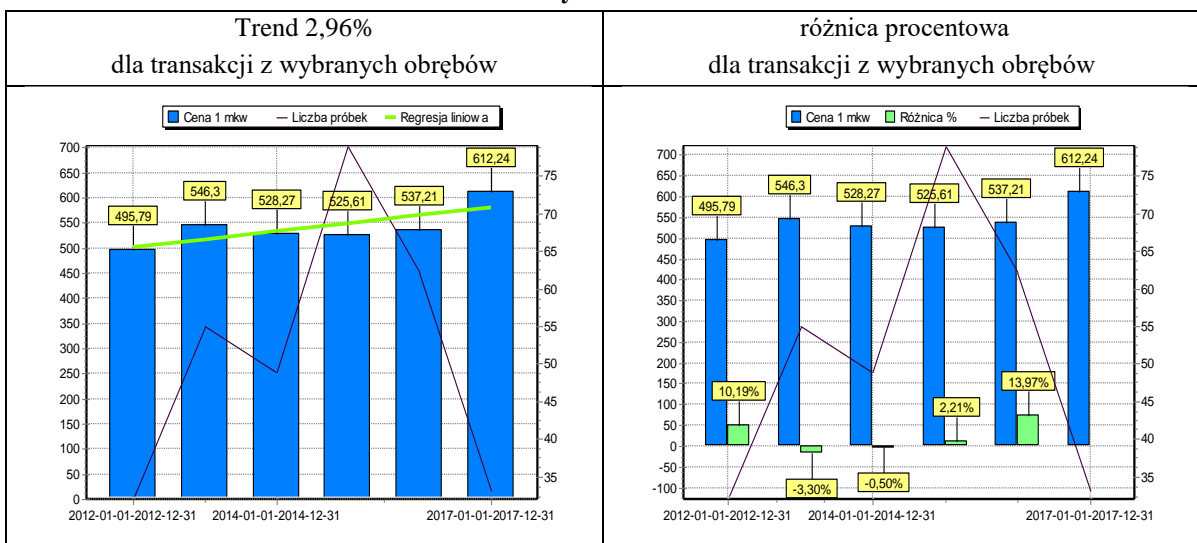
Istotne informacje o transakcjach przedstawia krzywa Gaussa poniżej.

Wykres 2.



Przeszło 75% cen transakcyjnych mieściło się w przedziale do 700 zł/m². Zmiany poziomu cen w ostatnich niepełnych 6 latach ilustrują poniższe wykresy.

Wykres 3.

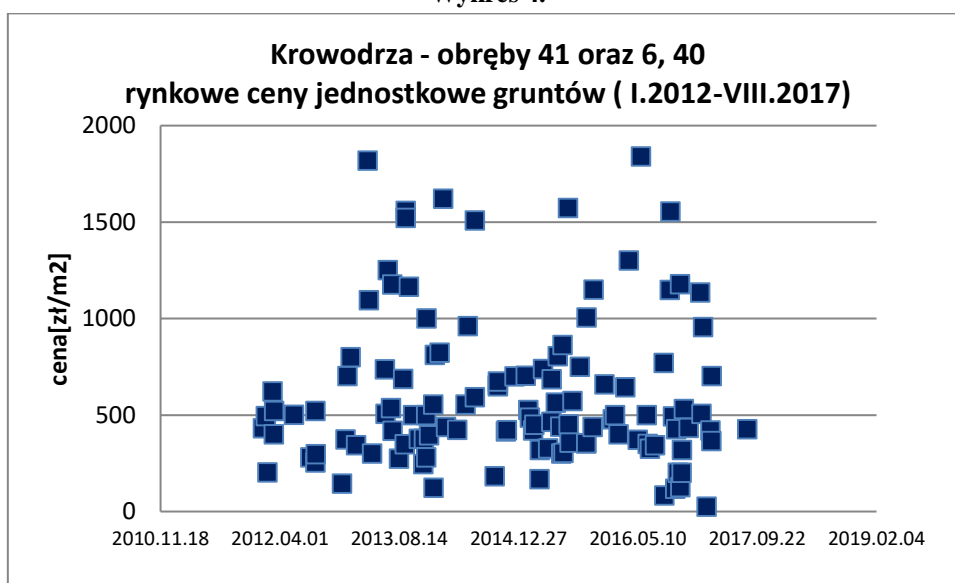


Powyższe wykresy dotyczą wszystkich transakcji z badanego okresu. W transakcjach tych znaczną część kupujących grunty stanowili inwestorzy – około 45 % nabywców (różnego typu spółki oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą).

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

W dalszej części ograniczono analizę do obrębów 41 oraz 6 i 40 Krowodrza. Ceny dla całego monitorowanego okresu zawierały się w przedziale od 5,52 zł/m² do 2847,37 zł/m², z ceną średnią 657,52 zł/m² i medianą 500,00 zł/m². Ceny rynkowe dla całego monitorowanego okresu zawierały się w przedziale od 24,40 zł/m² do 1839,48 zł/m², z ceną średnią 605,26 zł/m² i medianą 496,26 zł/m².

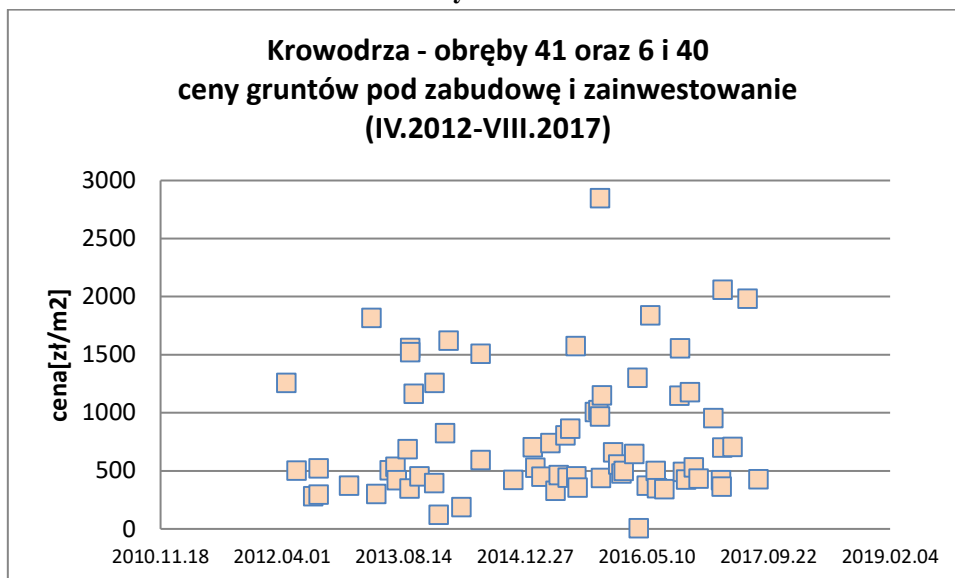
Wykres 4.



Znaczna część z powyższych transakcji nabywano z przeznaczeniem pod zabudowę oraz zainwestowanie (w aktach notarialnych podawano dane z mpzp, decyzji administracyjnej lub studium, a często stroną kupującą były jednostki zajmujące się w przedziale od 5,52 zł/m² do 2847,37 zł/m², ze średnią dla całego okresu 781,82 zł/m² i medianą 529,99 zł/m²). W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 779,28 zł/m² i mediana 515,00 zł/m². W 8 miesiącach 2017r. cena średnia wynosiła 951,79 zł/m² i mediana 703,33 zł/m².

Ceny rynkowe dla całego okresu mieściły się w przedziale od 122,21 zł/m² do 1839,48 zł/m², z ceną średnią 715,46 zł/m² i medianą 505,38 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale od 342,86 zł/m² do 1839,48 zł/m², z ceną średnią 661,25 zł/m² i medianą 496,00 zł/m².

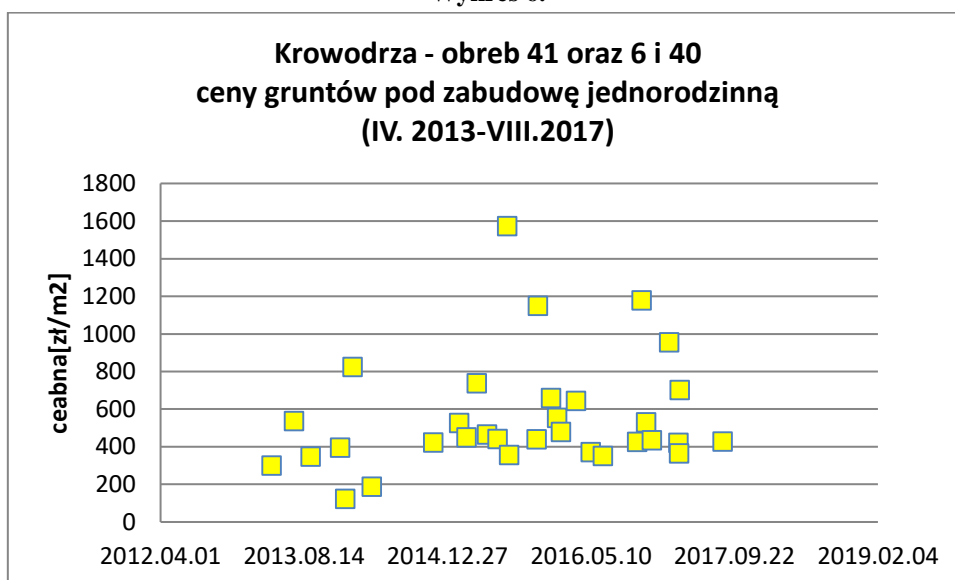
Wykres 5.



Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną mieściły się w przedziale od 122,21 zł/m² do 1572,96 zł/m², ze średnią dla całego okresu 554,92 zł/m² i medianą 445,07 zł/m². Średnia dla lat 2016-2017 wynosiła 559,38 zł/m², a dla 2017 – 573,43 zł/m².

Ceny rynkowe dla całego okresu mieściły się w przedziale od 122,21 zł/m² do 1572,96 zł/m², z ceną średnią 567,20 zł/m² i medianą 445,07 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale od 350,00 zł/m² do 1178,01 zł/m², z ceną średnią 559,79 zł/m² i medianą 455,47 zł/m².

Wykres 6.

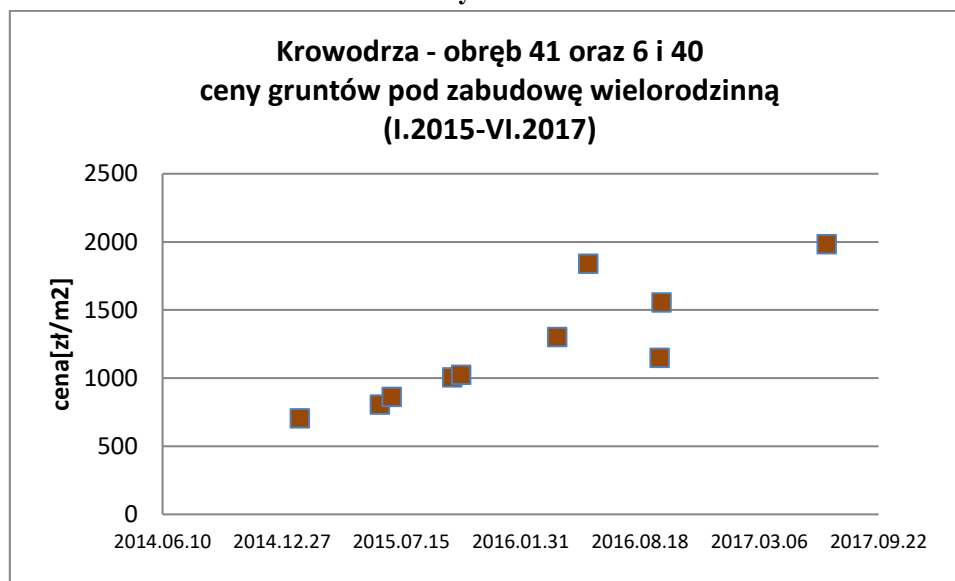


Grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną mieściły się w przedziale od 704,02 zł/m² do 1982,75 zł/m², ze średnią dla całego okresu 1222,54 zł/m² i medianą 1085,89 zł/m².

W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale 1148,01 zł/m² do 1982,75 zł/m², ze średnią dla tego okresu 1561,60 zł/m² i medianą 1554,05 zł/m². Najwyższa cena dotyczyła jedynej transakcji z 2017r.

Ceny rynkowe dla całego okresu mieściły się w przedziale od 704,02 zł/m² do 1839,48 zł/m², z ceną średnią 1152,36 zł/m² i medianą 1076,88 zł/m². W 2016r. w 4 transakcjach ceny mieściły się w przedziale od 1460,61 zł/m² do 1839,48 zł/m², z ceną średnią 1460,61 zł/m².

Wykres 7.



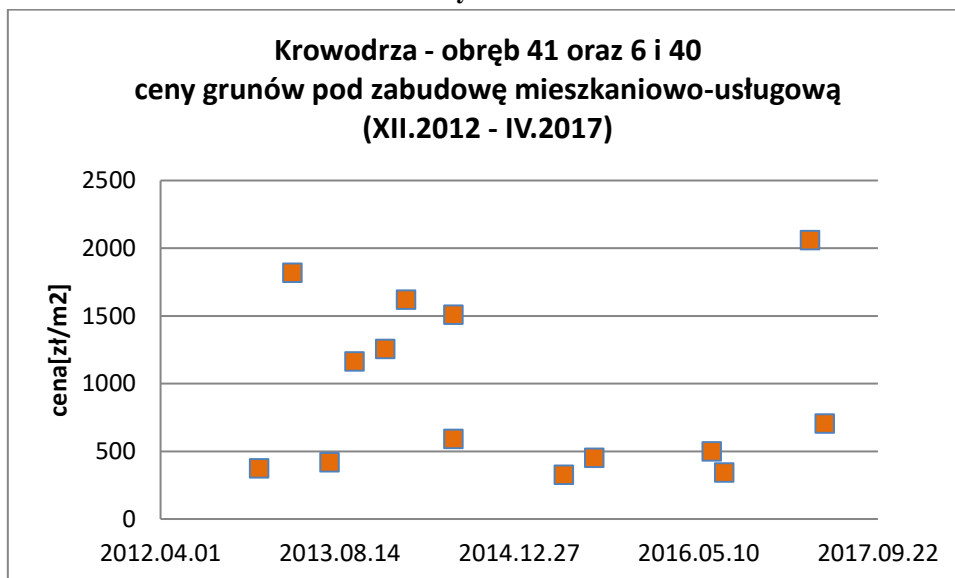
W obrocie znalazły się również grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W aktach notarialnych opisywano ustalenia planu lub decyzje administracyjne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze.

Ceny mieściły się w przedziale od 327,38 zł/m² do 2058,82 zł/m², ze średnią dla całego okresu 938,23 zł/m² i medianą 648,71 zł/m².

Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 981,73 zł/m², mediana 705,62 zł/m². Najwyższa cena dotyczyła transakcji z 2017r

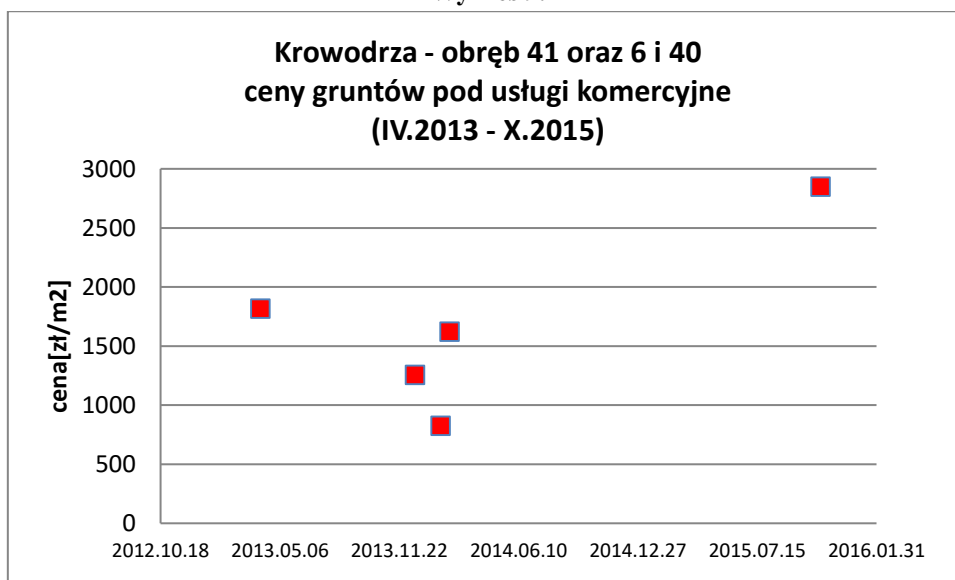
Ceny rynkowe dla całego okresu mieściły się w przedziale od 327,38 zł/m² do 1817,58 zł/m², z ceną średnią 828,62 zł/m² i medianą 500,00 zł/m².

Wykres 8.



W obszarze objętym analizą odnotowano również transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod usługi komercyjne. Ceny dla całego okresu mieściły się w przedziale od 823,53 zł/m² do 2847,37 zł/m², z ceną średnią 1673,01 zł/m² i medianą 1620,58 zł/m². Dwie spośród tych transakcji nie miało charakteru rynkowego. Ceny rynkowe mieściły się w przedziale od 823,53 zł/m² do 1817,58 zł/m².

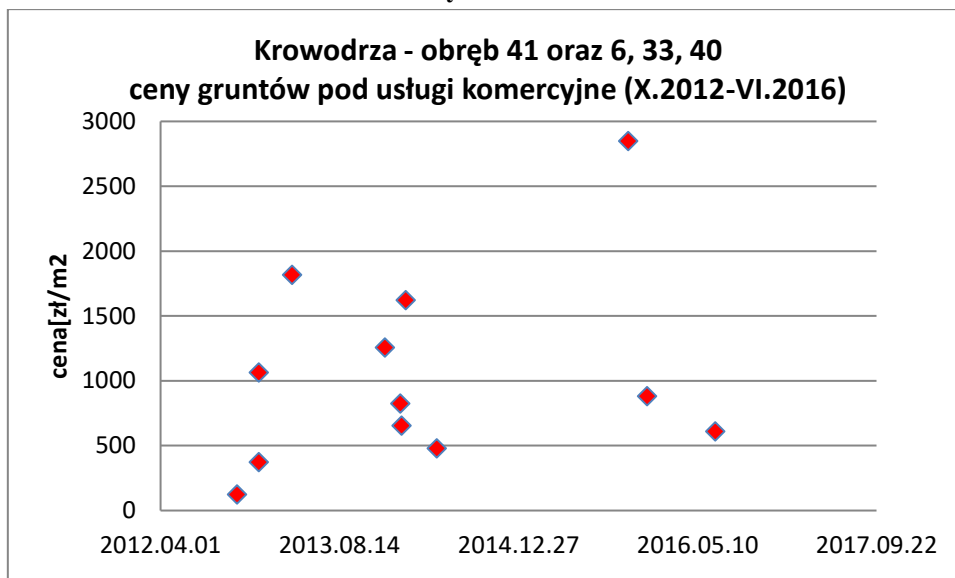
Wykres 9.



Dla tego typu użytkowania – usług komercyjnych – przeanalizowano również ceny transakcyjne dotyczące gruntów z obr. 33. Ceny dla całego okresu mieściły się w przedziale od 123,40 zł/m² do 2847,37 zł/m², z ceną średnią 1045,65 zł/m² i medianą 852,08 zł/m².

Ceny rynkowe dla całego okresu mieściły się w przedziale od 372,67 zł/m² do 1817,58 zł/m², z ceną średnią 958,40 zł/m² i medianą 852,08 zł/m². W 2016 odnotowano pojedynczą transakcję z ceną 610,00 zł/m².

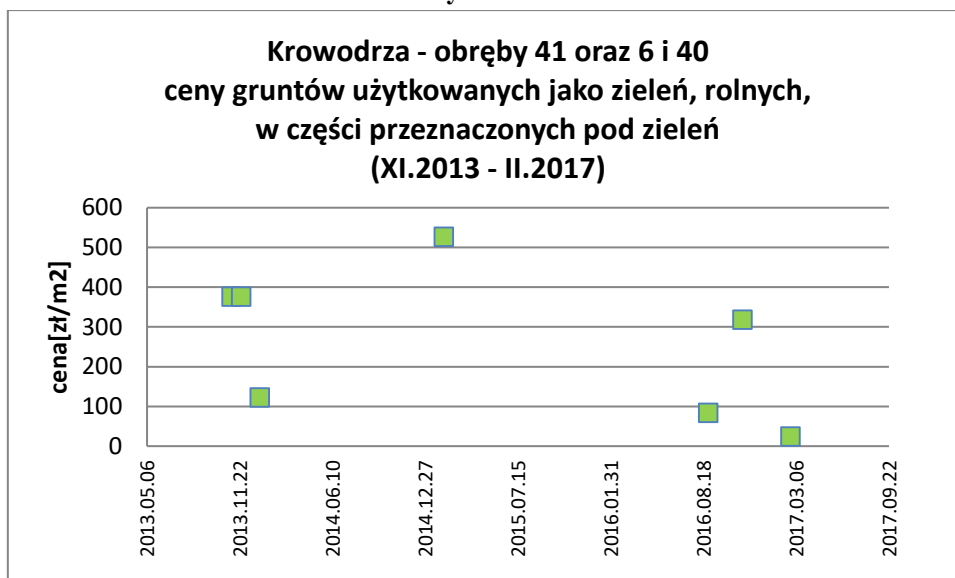
Wykres 10.



W wybranych obrębach odnotowano zaledwie pojedyncze transakcje dotyczące gruntów rolnych i przeznaczonych pod zieleń. Część gruntów, dla których w akcie notarialnym nie określono przeznaczenia, użytkowana była jako zieleń nieurządzona. Poniższe transakcje miały charakter rynkowy.

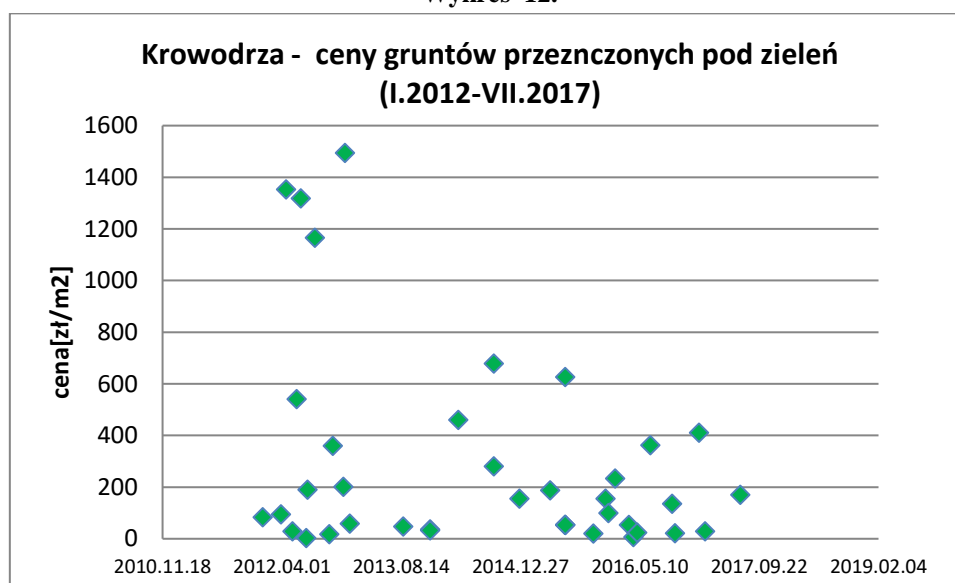
Cena dla tych nielicznych transakcji mieściła się między 24,40 zł/m² i 526,32 zł/m²; średnia wynosiła 260,81 zł/m² i mediana 317,73 zł/m². Dla 3 transakcji z ostatnich 2 lat średnia wynosiła 141,91 zł/m² (ceny: 83,61 zł/m², 317,73 zł/m², 24,40 zł/m²).

Wykres 11.



Przeanalizowano również transakcje dotyczące położonych w dzielnicy Krowodrza gruntów przeznaczonych pod zielen, które były przedmiotem obrotu w objętym analizą okresie. Ceny dla całego okresu mieściły się w przedziale od 2,61 zł/m² do 1493,42 zł/m², z ceną średnią 284,91 zł/m² i medianą 155,28 zł/m². Ceny dla ostatnich dwóch lat mieściły się w przedziale od 6,62 zł/m² do 502,92 zł/m², z ceną średnią w wysokości 219,36 zł/m² i medianą 206,43 zł/m². Ceny rynkowe dla całego okresu mieściły się w przedziale jak wyżej, cena średnia wynosiła 289,39 zł/m² i mediana 135,43 zł/m². Ceny rynkowe dla ostatnich dwóch lat mieściły się w przedziale od 6,62 zł/m² do 410,87 zł/m², z ceną średnią w wysokości 144,59 zł/m² i medianą 94,62 zł/m².

Wykres 12.

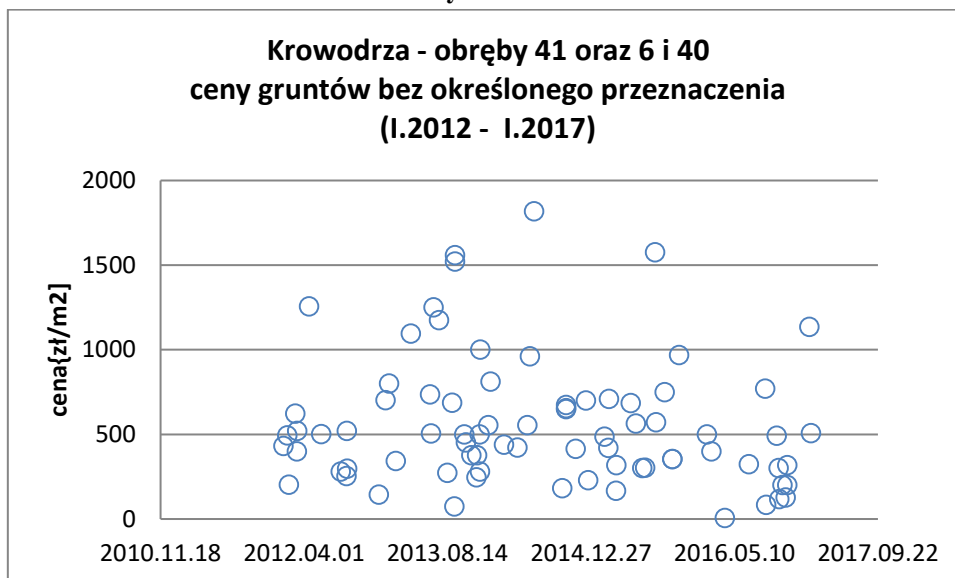


Grunty objęte analizą w większości przypadków nie były objęte mpzp. W części transakcji podawano przeznaczenie wynikające z decyzji administracyjnych lub Studium. W wielu transakcjach takich informacji nie podano. W ponad 405 transakcji stroną kupującą byli przedsiębiorcy.

Ceny dla całego okresu mieściły się w przedziale od 5,52 zł/m² do 1817,58 zł/m², z ceną średnią 556,83 zł/m² i medianą 492,86 zł/m².

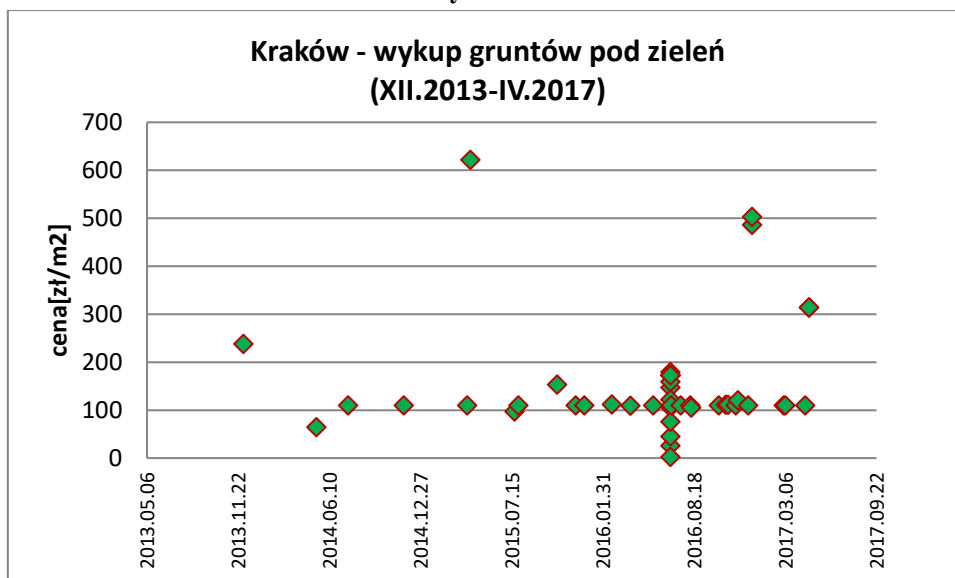
Ceny rynkowe dla całego okresu mieściły się w przedziale od 83,61 zł/m² do 1558,19 zł/m², z ceną średnią 530,10 zł/m² i medianą 492,86 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale od 83,61 zł/m² do 1134,75 zł/m², z ceną średnią 397,93 zł/m² i medianą 324,32 zł/m².

Wykres 13.



Dla potrzeb niniejszego opracowania osobno przeanalizowano wykup gruntów na cele publiczne – pod zielen i parki z obszaru miasta Krakowa. Ceny dla całego okresu mieściły się między 2,19 zł/m² a 621,52 zł/m², z ceną średnią 153,83 zł/m² i medianą 110,00 zł/m². W ostatnich dwóch latach z cena średnia wynosiła 149,54 zł/m².

Wykres 14



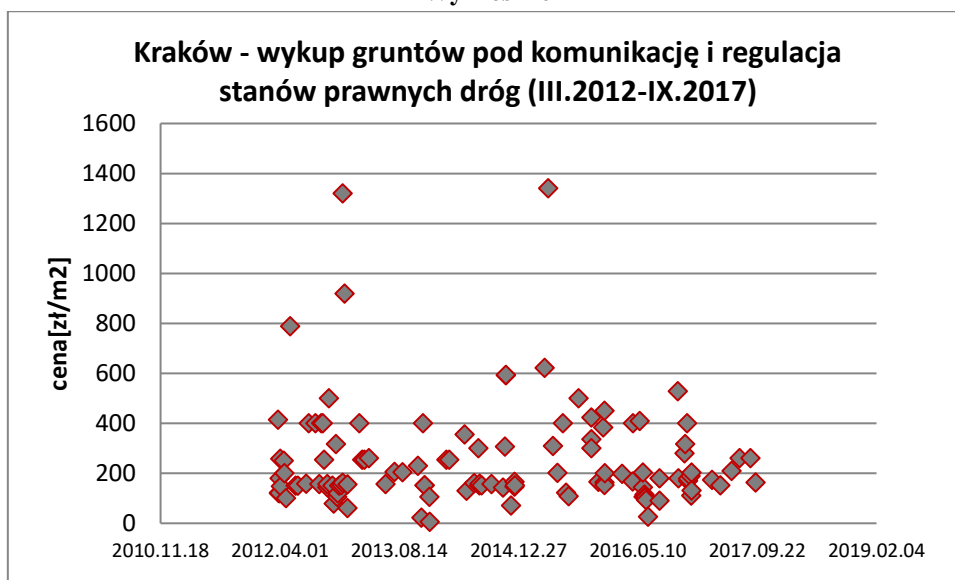
W Krowodrzy ceny dla całego okresu mieściły się między 64,48 zł/m² a 621,52 zł/m², z ceną średnią 362,97 zł/m² i medianą 313,99 zł/m². W ostatnich dwóch latach z cena średnia wynosiła 404,20 zł/m² i medianą 400,08 zł/m².

Wykres 15



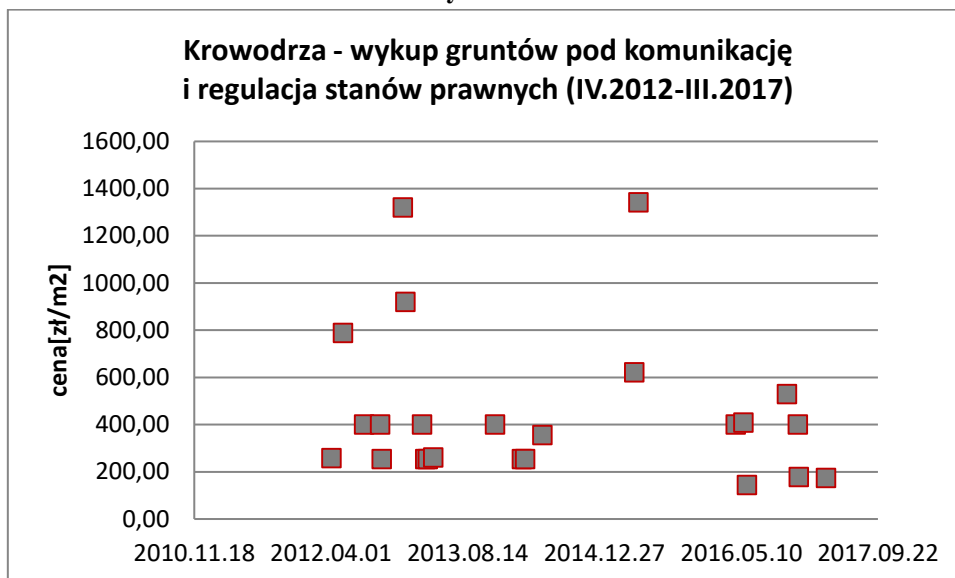
Przeanalizowano transakcje dotyczące wykupu gruntu pod komunikację, w tym na regulację stanów prawnych ulic dla obszaru całego Krakowa. Ceny mieściły się w przedziale od 5,41 zł/m² do 1341,06 zł/m² ze średnią 252,11 zł/m² i medianą 176,08 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale od 26,14 zł/m² do 528,69 zł/m², z ceną średnią 201,35 zł/m² i medianą 178,32 zł/m².

Wykres 16



W transakcjach dotyczących gruntów położonych w Krowodrzy ceny mieściły się w przedziale od 144,46 zł/m² do 1341,06 zł/m² ze średnią 457,09 zł/m² i medianą 400,00 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale od 144,46 zł/m² do 528,69 zł/m², cena średnia wynosiła 319,18 zł/m² i mediana 400,00 zł/m².

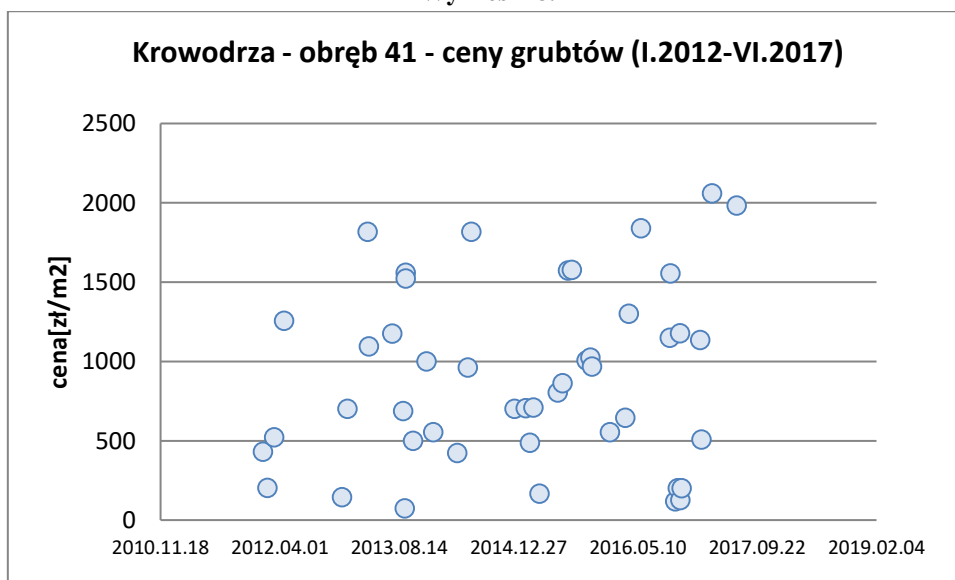
Wykres 17.



Poniżej przedstawiono informacje o cenach gruntów w obrębie 41 Krowodrza. Obszar objęty projektem planu położony jest w zachodniej części obrębu 41.

W 45 odnotowanych transakcjach ceny mieściły się w przedziale od 73,42 do 2058,82; cena średnia wynosiła 903,49 i mediana 833,34. W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale od 118,11 zł/m² do 2058,82 zł/m², cena średnia wynosiła 969,69 zł/m² i mediana 1134,75 zł/m².

Wykres 18.



Charakter rynkowy posiadało 36 z powyższych transakcji. Ceny dla całego okresu mieściły się w przedziale od 118,11 do 1839,48; cena średnia wynosiła 820,60 i mediana 702,48.

W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w samym przedziale, cena średnia wynosiła 829,16 zł/m² i mediana 889,39 zł/m².

Nieco ponad 40% transakcji dotyczyło gruntów przeznaczonych pod zabudowę (przeznaczenie określone w akcie notarialnym): średnia cena wynosiła 1240,42 zł/m² i mediana 1178,01 zł/m². W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 1277,41 zł/m² i mediana 1239,46 zł/m².

Grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną mieściły się w przedziale od 704,02 zł/m² do 1839,42 zł/m², ze średnią dla całego okresu 1152,36 zł/m² i medianą 1076,88 zł/m². W 2016r. ceny mieściły się w przedziale 1148,01 zł/m² do 1839,48 zł/m², ze średnią dla tego okresu 1460,61 zł/m² i medianą 1427,48 zł/m². W 2017r transakcji tego typu gruntami nie odnotowano.

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

Tabela 2. Ceny nieruchomości (2012-2017)

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)		ceny
	wybrane obręby dzielnicy Podgórze		[zł/m ²]
1	pod różnego typu zabudowę/zainwestowanie		779-952
2	pod zabudowę jednorodziną		555-573
3	pod zabudowę wielorodzinną		982-1562
4	pod zabudowę mieszkaniowo - usługową		829-982
5	pod usługi komercyjne*		958 - 1673
6	bez określonego przeznaczenia		398 - 557
7	pod zieleń **		142-289
	poszerzony rynek nieruchomości	Kraków	Krowodrza
	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]	[zł/m ²]
9	wykup gruntów pod komunikację - drogi publiczne	201- 252	319 - 457
10	wykup gruntów pod zieleń	150-154	363 - 404

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

Tabela 3. Prognozowane średnie wartości nieruchomości dla obszaru objętego planem

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]
1	MWn.1 - MWn.4 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności	1460
2	MWn.5 – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności	1460
3	U.3, U.10, U.11 Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi	1670
4	ZP – Tereny zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, skwery, zieleńce	404
5	KDGP; KDL; KDD tereny dróg publicznych	457

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 lipca 2019 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 38,09 ha. Obszar graniczy:

- 1) od południa i od wschodu – linia kolejowa nr 95 Kraków Mydlniki-Podłęże (granica ternu zamkniętego),
- 2) od zachodu – ul. Armii Krajowej, granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe- Rondo Ofiar Katynia”,
- 3) od północy – ul .J. Conrada, granica sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice – Rejon Koncentracji Usług”.

1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów jest własnością prywatną osób fizycznych i prawnych. Znaczna część gruntów jest własnością gminy Kraków (najczęściej przekazana w użytkowanie wieczyste i inne formy władania). W niewielkim zakresie grunty są własnością Skarbu Państwa.

2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE

Realizacja ustaleń planu zapewni ład przestrzenny w obszarze objętym planem. Zgodnie z projektem, celem planu jest:

1. Stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju obszaru: uchwalenie i wejście w życie planu pozwoli na integrację zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Harmonijne kształtowanie przestrzeni pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową.
2. Uporządkowanie układu komunikacyjnego obszaru.
3. Ochrona terenów zieleni urządzonej.
4. Kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych uwzględniających historyczne układy drożne i osie widokowe, co wpłynie korzystnie na warunki życia w obszarze.

Poniżej zestawiono symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu.

Tabela 4. Ustalenia planu

Symbol	Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu
MNi	MNi.1 – MNi.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną
MW	MW.1 – MW.8 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
MW/MNi	MW/MNi.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę jednorodzinną
MWn	MWn.1 - MWn.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności
U/MWi	U/MWi.1 – Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami usługowymi, lub budynkami usługowymi, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
U	U.1 – U.11 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi
ZP	ZP.1 – Teren zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwer, zieleniec
ZD	ZD.1 – Teren ogrodów działkowych, o podstawowym przeznaczeniu pod rodzinne ogrody działkowe, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych
KDGPT KDGP	KDGPT.1 – Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym
	KDGP.1 – KDGP.2 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDL	KDL.1 – KDL.5 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej
KDD	KDD.1 – KDD.4 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej
KDW	KDW.1 – KDW.4 – Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne
KDX	KDX.1 – KDX.2 – Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze
KU	KU.1 – KU.2 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod garaże i parkingi

IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU

1. KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE

Realizacja projektu planu wymaga nabycia gruntów na cel publiczny – pod nowe drogi publiczne i regulację stanów prawnych istniejących dróg.

1.1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ

Plan nie wskazuje terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną, które powinny być dostępne, a więc przejęte na cele publiczne i które wiązałyby się z wykupem gruntów.

1.2. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD KOMUNIKACJĘ

Plan wprowadza nowe odcinki dróg publicznych i publicznie dostępnych ciągów pieszych oraz reguluje powierzchnie dróg istniejących.

Tabela 5. Komunikacja - drogi publiczne. Powierzchnia do wykupu.

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Pow. nowych dróg [ha]	Pow. nowych dróg [m ²]
1	KDGPT.1	0,1007	1007
2	KDL.5	0,5600	5600
3	KDL.3	0,3417	3417
4	KDD.1	0,0351	351
	Nr terenu klasa drogi	Pow. dla uporządkowania praw własnościowych dróg [ha]	Pow. dla uporządkowania praw własnościowych dróg [m ²]
5	KDGPT.1	0,2029	2029
6	KDL.1	0,0114	114
7	KDL.2	0,0094	94
8	KDL.4	0,0386	386
9	KDD.1	0,0595	595
10	KDD.2	0,1185	1185
11	KDD.3	0,0680	680
12	KDD.4	0,1241	1241
	Nr terenu publicznie dostępny ciąg pieszy	Pow. publicznie dostępnego ciągu pieszego [ha]	Pow. publicznie dostępnego ciągu pieszego [m ²]
13	KDX.2	0,0210	210
	Razem:	1,6909	16909

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

Tabela 6.. Koszty wykupu gruntów na cele publiczne – komunikacja

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	[zł]
Pow. nowych dróg				
1	KDGPT.1	1007	457	460199
2	KDL.5	5600	457	2559200
3	KDL.3	3417	457	1561569
4	KDD.1	351	457	160407
Pow. dla uporządkowania praw własnościowych dróg				
5	KDGPT.1	2029	457	927253
6	KDL.1	114	457	52098
7	KDL.2	94	457	42958
8	KDL.4	386	457	176402
9	KDD.1	595	457	271915
10	KDD.2	1185	457	541545
11	KDD.3	680	457	310760
12	KDD.4	1241	457	567137
Pow. publicznie dostępnego ciągu pieszego				
13	KDX.2	210	457	95970
Razem:				7 727 413
W zaokrągleniu:				7 727 000

Koszty wykupu przez gminę gruntów pod drogi publiczne szacuje się na 7 727 000 zł (w zaokrągleniu do 1 tys. zł).

2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Budowa nowych odcinków dróg publicznych jest konieczna dla realizacji pozostałych ustaleń planu.

2.1. KOSZTY BUDOWY DRÓG PUBLICZNYCH

Ustawa o drogach publicznych stanowi, że zadania związane z budowa dróg, w tym opracowaniem projektów oraz pełnienie funkcji inwestora należą do zarządcy drogi. Gmina może nałożyć opłatę adiacencką, która pozwala odzyskać część poniesionych kosztów.

Tabela 7. Koszty prac budowlanych przy realizacji nowych dróg publicznych

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Łączna długość dróg [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km drogi [zł/km]*	Koszt budowy dróg [zł]
1	KDGPT.1	0,270	6529828	1763054
3	KDL.5	0,470	178106	83710
4	KDL.3	0,170	178106	30278
5	KDD.1	0,055	178106	9796
6	KDGPT.1**	0,685	178106	122003
Razem:				2008841
W zaokrągleniu:				2 009 000

* 2112-111(5321), 2112-311(5331)

** W ramach potencjalnej przebudowy ulicy J. Conrada - wykonanie serwisowej drogi dojazdowej do terenów U w południowej części pasa drogowego z przebudową ciągu pieszego i rowerowego

Koszty realizacji dróg publicznych szacuje się na 2 009 000 zł.

Tabela 85. Koszty prac budowlanych przy realizacji nowych publicznych ciągów pieszych

Lp.	Nr terenu klasa drogi	Łączna długość dróg [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km drogi [zł/km]*	Koszt budowy dróg [zł]
1	KDX.2	0,033	649195	21423
Razem:				46092
W zaokrągleniu:				46 000

* 2112-531(5335)

Koszty realizacji publicznych ciągów pieszych szacuje się na 46 000 zł.

2.2. KOSZTY REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obowiązki gminy w zakresie infrastruktury technicznej regulują: Ustawa prawo energetyczne oraz Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. W obszarze objętym planem istnieje uzbrojenie miejskie. Konieczna będzie budowa, rozbudowa lub przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosownie do zapotrzebowania. Przy realizacji odcinków dróg publicznych będzie konieczna realizacja oświetlenia i odwodnienia tych odcinków dróg.

A. INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA

W zakresie infrastruktury energetycznej (energia elektryczna, gaz) art. 18 ustawy Prawo energetyczne stanowi, że do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

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

Oświetlenie nowych odcinka dróg publicznych oraz wprowadzanego przez plan ciągu pieszego przedstawiono poniżej.

Tabela 9. Koszty realizacji oświetlenia nowych dróg publicznych i publicznie dostępnych ciągów pieszych

Lp.	Nr terenu Klasa drogi	Długość odcinka [km]	Koszt realizacji [zł/km]*	Koszt oświetlenia [zł]
1	KDGPT.1	0,270	180879	48837
3	KDL.5	0,470	149069	70062
4	KDL.3	0,170	149069	23851
5	KDD.1	0,055	149069	8199
6	KDGPT.1**	0,685	149069	102112
7	KDX.2	0,033	157235	5189
Razem:				259741
W zaokrągleniu:				260 000

*2112-822(7122), 2112-821 (7121); 2112*824(7125)

Realizację oświetlenia nowych odcinków dróg publicznych i publicznie dostępnego ciągu pieszego oszacowano na 260 000 zł.

B. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Teren objęty planem jest zainwestowany i posiada dobry dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ewentualna rozbudowa sieci oraz budowa przyłączy zwiana będzie z realizacją nowych obiektów i jej zakres zależy będzie od rozwiązań dla konkretnej inwestycji. Koszty realizacji leżą po stronie inwestorów.

C. KANALIZACJA DESZCZOWA

Tabela 10. Koszty realizacji kanalizacji deszczowej w nowych odcinkach dróg

Lp.	Nr terenu Klasa drogi	Długość odcinka [m]	Koszt realizacji [zł/km]*	Koszt Kan. deszczowej [zł]
1	KDGPT.1	270	1188	320760
3	KDL.5	470	1188	558360
4	KDL.3	170	1188	201960
5	KDD.1	55	1188	65340
6	KDGPT.1**	685	1188	813780
Razem:				1960200
W zaokrągleniu:				1 960 000

*2112-815(5578)

Realizację kanalizacji deszczowej nowych odcinków dróg publicznych oszacowano na 1 960 000 zł.

3. ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY

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

Ustalenia planu dla większości terenów nie skutkują spadkiem wartości i ograniczeniem bądź uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Grunty pod nowe odcinki dróg publicznych zostaną wykupione.

V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – 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%. Przy analizie potencjalnych opłat planistycznych należy uwzględnić zapisy Art. 87 pkt. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”

Tabela 11. Tereny objęte prognozowanym wzrostem wartości

L.p.	Stan aktualny/ plan ogólny	Ustalenia planu	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [m ²]
1	M2U	U.3	1,4734	14734
2	M2U	MWn.2	0,5046	5046
3	KT/GP	MWn.3	0,2777	2777
4	M2U	MWn.4	0,0355	355
5	M2	MWn.5	0,1403	1403
6	KT/GP	U.11	0,0952	952
Razem:			2,5267	25267

Obliczenie potencjalnej opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli poniżej. Uwzględniono zapisy art. 87 pkt. 3a. ustawy:

3a. Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości założono, że w obrocie może znaleźć się około 15 % gruntów, których wartość wzrośnie w skutek wejścia w życie i uchwalenia planu.

Tabela 12. Wzrost wartości gruntów, potencjalna opłata planistyczna

Przeznaczenie		Pow. [m ²]	Wartość przed uchwaleniem planu		Wartość po uchwaleniu planu		Różnica wartości [zł]	Opłata plan. %	Opłata plan. [zł]
Dotychczasowe	Nowe		[zł/m ²]	[zł]	[zł/m ²]	[zł]			
M2U	U.3	14734	982	14468788	1670	24605780	10136992	30%	3041098
M2U	MWn.2	5046	982	4955172	1460	7367160	2411988	30%	723596
KT/GP	MWn.3	2777	457	1269089	1460	4054420	2785331	30%	835599
M2U	MWn.4	355	982	348610	1460	518300	169690	30%	50907
M2	MWn.5	1403	982	1377746	1460	2048380	670634	30%	201190
KT/GP	U.11	952	457	435064	1460	1389920	954856	30%	286457
	Razem:	25267						Razem:	5138847
15% x 5138847									770827
Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:									771 000

Potencjalna wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod różnego typu zabudowę oszacowano na 5138847 zł. Dla założonego zbycia gruntów na poziomie 15% wpływy z opłaty planistycznej szacuje się na poziomie 771 000 zł.

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 13. Wpływy z podatku* od gruntu po zrealizowaniu ustaleń planu

Przeznaczenie terenu	Nowa pow. do zabudowy [ha]	Powierzchnia opodatkowana [m ²]	Stawka podatku od gruntu [zł/m ²]	Maksymalny podatek od gruntu [zł]
U.10	0,8615	8615	0,91	7840
U.3	1,4734	14734	0,91	13408
MWn.2	0,5046	5046	0,48	2422
MWn.3	0,2777	2777	0,48	1333
MWn.4	0,0355	355	0,48	170
MWn.5	0,1661	16661	0,48	7997
U.11	1,2841	12841	0,91	11685
Razem:				44856
W zaokrągleniu:				45 000

*Wg stawek z 2019

Roczne wpływy z podatku od gruntów wg stawek z 2019 r. szacuje się na 45 000 zł.

Tabela 6 Obliczenie przewidywanych wpływów z podatku* od gruntu w ciągu 5 lat od uchwalenia planu

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 45000*

Kolejne lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5%	5%	5%	5%
Wpływy z podatku [zł]	0	2250	2250	2250	2250
Wpływy narastająco [%]	0%	5%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	2250	4500	6750	9000
Suma wpływów z 5 lat:					22 500
W zaokrągleniu:					22 500

*Wg stawek z 2019

W okresie 5 lat wpływy z podatków od gruntów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na łącznie 22 500 zł.

4. PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI

Podatek od budynków lub ich części obliczono dla przyszłej zabudowy na nowych terenach wyznaczonych w zmianie planu. W obliczeniach przyjęto maksymalną przewidzianą w ustaleniach projektu planu intensywność zabudowy.

Tabela 15. Oszacowanie powierzchni użytkowej dla maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy

Teren	Pow. [ha]	Pow. [m ²]	Max wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita [m ²]	Wskaźnik powierzchni użytkowej	Pow. użytkowa do opodatkowania [m ²]
U.10	0,8615	8615	4,0	34460	0,7	24122
U.3	1,4734	14734	3,0	44202	0,7	30941
MWn.2	0,5046	5046	1,0	5046	0,7	3532
MWn.3	0,2777	2777	1,6	4443	0,7	3110
MWn.4	0,0355	355	1,2	426	0,7	298
MWn.5	0,1661	16661	1,4	23325	0,7	16328
U.11	1,2841	12841	4,0	51364	0,7	35955

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

Tabela 16. Wpływy z podatków* od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu dla maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m ²]	Szacowana pow. użytkowa [m ²]	Stawka podatku [zł/m ²]pu]	Podatek od budynków [zł]
U.10	8615	24122	23,1	557218
U.3	14734	30941	23,1	714737
MWn.2	5046	3532	0,77	2720
MWn.3	2777	3110	0,77	2395
MWn.4	355	298	0,77	229
MWn.5	16661	16328	0,77	12573
U.11	12841	35955	23,1	830561
Razem:				2120432
W zaokrągleniu:				2120000

*Wg stawek z 2019

Roczne wpływy z podatków od budynków lub ich części (wg stawek z 2019 r.) po zrealizowaniu ustaleń planu dla średniego wskaźnika intensywności zabudowy szacuje się na 2 120 000 zł dla maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

Tabela 7 Obliczenie przewidywanych wpływów z podatku* od budynków lub ich części w ciągu 5 lat od uchwalenia planu**Potencjalny roczny podatek od gruntów: 2 120 000***

Kolejne lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5%	5%	5%	5%
Wpływy z podatku [zł]	0	106000	106000	106000	106000
Wpływy narastająco [%]	0%	5%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	106000	212000	318000	424000
Suma wpływów z 5 lat:					1060000
W zaokrągleniu:					1 060 000

*Wg stawek z 2019

Szacuje się wpływy z podatków od budynków lub ich części w okresie 5 lat na 1 060 000 zł dla maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

Koszty ponoszone przez gminę - prognozowane		
Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru	ogółem	w ciągu 5 lat
Wykup gruntów na cele publiczne - pod drogi i ciąg pieszy	7727000	5408900
Realizacja dróg publicznych	2009000	1205400
Realizacja ciągów pieszych	46000	46000
Realizacja oświetlenia nowych dróg publicznych i ciągów pieszych	260000	156000
Realizacja odcinków kanalizacji deszczowej w nowych odcinkach dróg	1960000	1176000
Razem:	12002000	7992300
Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:		7 992 000

Zyski gminy - prognozowane		
Zyski / przychody gminy	potencjalne	w ciągu 5 lat
Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	5138847	771000
Podatek od gruntów	[45000*]	22500
Podatek od budynków lub ich części	[2120000*]	1060000
Razem:		1853500
Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:		1 854 000

*rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2019 r.

VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu.
2. Koszty realizacji ustaleń planu związane są z poprzedzoną nabyciem gruntów budową nowych odcinków dróg publicznych. Realizacja dróg jest niezbędna dla funkcjonowania obszaru. Zakłada się stopniowy wykup nieruchomości pod drogi oraz ich sukcesywną realizację.
3. Realizacja zabudowy na terenie objętym projektem planu wymaga współpracy inwestorów z zarządcą dróg publicznych oraz służbami odpowiedzialnymi za infrastrukturę techniczną, szczególnie za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.
4. Potencjalne wpływy z ewentualnej opłaty planistycznej zależą od obrotu gruntami w obszarze objętym planem. Każdorazowo konieczna jest wycena w formie operatu szacunkowego. W okresie 5 lat w obrocie znajdzie się tylko część gruntów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu.
5. Po zrealizowaniu ustaleń wzrośnie kwota podatków od nieruchomości o nowe wprowadzone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i przede wszystkim – nowej zabudowy usługowej.
6. Wszystkie podane wyżej kwoty mają charakter szacunkowy.

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